

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3
der Gemeinde Brokdorf

1. Allgemeines

Da in der Gemeinde Brokdorf keine Beuplätze mehr zur Verfügung stehen und der Eigenbedarf der Gemeinde nicht mehr befriedigt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig geworden. Der Geltungsbereich des Planes umfasst rd. 2,5 ha Neubaupläche mit 25 Wohneinheiten. Die Grössenordnung passt sich damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an.

2. Massnahmen

2.1. Grund und Boden

Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens wie im Bundesbaugesetz vorgesehen, sind nicht erforderlich. Das Flurstück 88/1 befindet sich im Besitz der Gemeinde. Flurstücke 90/2 und 203/91 befinden sich in privater Hand bzw. im Eigentum der Kirche. Die Besitzer sind verkaufsbereit. Die Gemeinde ist ebenfalls bereit, die Grundflächen zu erwerben.

Der Grundsatz zur Bereitstellung von Bauland für den Eigenbedarf kann also in vollem Umfange verwirklicht werden, da die Gemeinde ein Bestimmungsrecht über die Beuplätze besitzt bzw. besitzen wird.

2.2. Erschliessung

Das Gelände wird durch die Planstrasse A erschlossen. Eine spätere Fortsetzung der Strasse nach Osten ist vorgesehen. Ebenso ist eine spätere Verlängerung nach

Westen zwischen den Bauplätzen 2 und 3 beabsichtigt. Die Gemeinde überlässt jedoch den jeweiligen Parzelleninhabern das Land für die später benötigten Strassenfläche solange zur Nutzung, bis es für Strassenbauzwecke benötigt wird.

Die Einmündung der Strasse A in die B 431 wird entsprechend der RAL (K) ausgebaut werden.

Die Flanstrasse B dient neben der Erschliessung der Bauplätze dem landwirtschaftlichen Verkehr für die nördlich des Baugebietes gelegenen Ländereien.

Die öffentlichen Parkplätze betragen 1/3 der Wohneinheiten.

2.3. Städtebauliche Massnahmen

Vorgesehen ist eine WA - Nutzung in offener Bauweise. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Qualität eines reinen Wohngebietes aus Gründen der landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung nicht erreicht werden kann. Die offene Bauweise trägt nach Auffassung der Gemeinde am besten den Gegebenheiten der Landschaft sowie den auftretenden Wohnwünschen Rechnung.

Um eine kürzere Verbindung innerhalb des Baugebietes zu erreichen, ist ein Fusswegsystem vorgesehen.

Um eine Durchgrünung und damit Belebung des Baugebietes zu erreichen, sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das Pflanzgut soll einheitlich sein, um dem Baugebiet einen besonderen Charakter zu verleihen. Die Gemeinde ist der Meinung, dass durch diese Massnahme die Wohnqualität des Gebietes gesteigert wird. Es sollen generell Bäume gepflanzt werden, im Bereich der 20 - KV-Leitung jedoch nur soweit sich dies mit

den betreffenden Sicherheitsbestimmungen vereinbaren lässt; ersatzweise sollen Sträucher gepflanzt werden.

Bezüglich der Gestaltung wünscht die Gemeinde ausdrücklich nur den Verlauf der Hauptfirstrichtung sowie als einziges gemeinsames Element die Farbe der Dachhaut festzusetzen. Die Gemeinde möchte der individuellen Gestaltung der Baukörper den größtmöglichen Spielraum geben. Sie ist der Auffassung, dass dies der Lebendigkeit des Gebietes dient. Sollte sich herausstellen, dass die Entwicklung nicht den Wünschen der Gemeinde entspricht, so ist sie bereit, diesbezügliche Regelungen in den Grundstücksverträgen zu treffen.

2.4. Ver- und Entsorgung

2.4.1. Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt zentral durch den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet".

Der Löschwasserversorgung dient ein Brunnen auf der Parzelle 13/1, Flur 15, südlich an die B 431 angrenzend.

2.4.2. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung wird durch ein Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser wird direkt in den Vorfluter geleitet. Die Hausabwässer werden einer zentralen vollbiologischen Kläranlage zugeleitet werden. Die Gemeinde verfügt zur Zeit noch nicht über eine solche Anlage. Es ist jedoch ein Auftrag zur Planung vergeben worden.

2.4.3. Elektrische Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG., Rendsburg. Es sind Erdkabel vorgesehen.

2.4.4. Müllbeseitigung

Die Gemeinde ist Mitglied des Müllabfuhrzweckverbandes Steinburg.

3. Erschliessungskosten

Die Kosten der Erschliessungsanlagen nach § 127 BBauG sind im folgenden überschläglich ermittelt worden. Es wurden veranschlagt für

Strassenbau einschl. Gehwege rd.	120 500.- DM
Strassenentwässerung rd.	20 000.- DM
Strassenbeleuchtung rd.	4 500.- DM
Kinderspielplatz rd.	12 000.- DM
Grund und Boden rd.	38 000.- DM
Summe abgerundet rd.	----- 200 000.- DM =====

Von diesen Kosten trägt die Gemeinde gemäss § 129 (1) BBauG 10%.