

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan „Twedt“ (Nr. 230)

1. Plangeltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes, der im Osten der Stadt am Rande des Ortsteiles Engelsby liegt, wird begrenzt durch

im Norden: den Osterholzweg,

im Osten: den zwischen Osterholzweg und dem Neuen Weg verlaufenden Knick bzw. Gehölzsaum, der die östliche Hofgrenze der Grundstücke Twedt Nr. 1 und 3 darstellt,

im Süden: den Neuen Weg,

im Westen: den westlichen Grenzen der Grundstücke Twedt Nr. 8 und 6 sowie der östlichen Grenze der Parkanlage am Ernst-Jessen-Weg.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, sowie die auf dem Baugebiet beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1989, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990. Des weiteren findet die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994 Anwendung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 03.10.1998 mit der für den Plangeltungsbereich eingeleiteten 2. Änderung entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit zeitlich gleichem Beschluß festgestellt und rechtswirksam. Der Bebauungsplan stimmt mit dem festgestellten Landschaftsplan vom 15.01.1998 und mit der für den betroffenen Raum beschlossenen 3. Änderung vom 14.07.1999 überein. Er enthält für den Plangeltungsbereich die Darstellung

von allgemeinen Wohnbauflächen, Flächen für ein Sondergebiet Reitsport, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen und Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung.

2.3 Weitere Vorschriften

Der Planbereich unterliegt der „Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume im Innenbereich der Stadt Flensburg“ in der gültigen Fassung vom 26.01.1995. Ebenso finden die „Stadtverordnung über die Landschaftsschutzgebiete in der Stadt Flensburg“ vom 01.01.1976 in der z. Zt. geltenden Fassung und die „Stadtverordnung von Naturdenkmälern in der Stadt Flensburg“ (Naturdenkmalverordnung) vom 22.02.1982 in der z. Zt. geltenden Fassung sowie die „Satzung der Stadt Flensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Bereich Twedt“ vom 30.09.1999 Anwendung.

3. Gründe für die Planaufstellung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes leitet sich aus der derzeitigen und mittelfristigen Situation eines der ältesten kulturhistorisch geprägten Bereiche Flensburgs ab. Twedt ist ein landwirtschaftlich geprägter und strukturierter Ortsteil. Zwei landwirtschaftliche Betriebe bilden den Mittelpunkt. Heute zeigt noch ein Betrieb landwirtschaftliche Strukturen in der Umwandlung einer sog. Stadtrandlandwirtschaft mit Schwerpunkt Pferdepension. Heute ist noch eine typische Dorfstraße mit Hecken, Feldsteinwällen und einem Dorfteich sichtbar und prägend. Neben den landwirtschaftlichen Gebäuden der beiden vorgenannten Höfe finden sich noch Altenteilergebäude und Landarbeiterhäuser. Diese werden eingebunden in einen Großraumbestand der ehemaligen bzw. heute noch vorhandenen bäuerlichen Gärten. Diese historisch gewachsene Kulturlandschaft trägt wesentlich zur Identifikation der Bürger im weiteren Wohnumfeld bei. Da die Hofanlage auf der westlichen Seite der Straße Twedt nicht mehr landwirtschaftlich betrieben wird, wird mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Voraussetzung zur Erhaltung der ehemaligen bäuerlichen Struktur des Ortsbildes, d. h. einer Traditionsinsel unter Beachtung des Denkmalschutzes, speziell des Ensembleschutzes, geschaffen.

Die Ausweisung des Sondergebietes Reitsport ermöglicht einem ansässigen Reitsportverein, der für die Freizeitgestaltung von Jugendlichen im Naherholungsbereich einen wichtigen sozialen Beitrag leistet, die Ausweitung der reitsportlichen Nutzung. Mögliche Nutzungskonflikte (u. a. Verkehr, Emissionen) zur benachbarten Wohnbebauung werden aufgezeigt und im Rahmen gesetzlicher Möglichkeiten gelöst.

Die moderate Entwicklung im Außenbereich wird unter Beibehaltung weicher Übergänge zur freien Landschaft mittels Erhaltungsmaßnahmen von Grünstrukturen und landschaftsgestalterischen Ausgleichsmaßnahmen gesteuert.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wären die vorgesehenen Nutzungsänderungen und -ausweitungen und damit die Erhaltung des Gestaltswertes nach § 35 BauGB nicht möglich.

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Allgemeines Planungskonzept

Das Planungskonzept für den Geltungsbereich wurde auf Grundlage vielfältiger Vorgaben und Gestaltungsprinzipien entwickelt. Dabei ist der zu beplante Bereich nicht separat, sondern im Zusammenhang mit seinem weiteren Umfeld betrachtet worden. Städtebauliches Ziel ist der Erhalt traditionell geprägter Strukturen und eines einmaligen Ortsbildes im Einklang mit Nutzungsänderungen, die der heutigen Zeit entsprechen.

Der weitere Siedlungsbereich erfährt über die Sicherung der Traditionsinsel hinaus strukturelle Verbesserungen und eine optische Abrundung nach Osten mit weichen Übergängen zur freien Landschaft.

Der Planbereich gliedert sich in ein allgemeines Wohngebiet, ein Sondergebiet mit der Nutzung Reitsport sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im allgemeinen Wohngebiet ist der Neubau eines Einfamilienhauses bzw. eines Doppelhauses nördlich des Hofensembles vorgesehen. Die ehemaligen Stallgebäude des typischen Angeliter Dreiseithofes werden zu Wohnzwecken in Hausgruppen oder Einzelhäuser umgewandelt.

Das Sondergebiet Reitsport wird mit dem Bau einer zweiten Reitsporthalle komplettiert. Die Sicherung des Bestandes und die Weiterentwicklung des Reitsports finden unter ökologischen, landschaftsgestalterischen und funktionalen Gesichtspunkten statt.

Im nördlichen und westlichen Bereich sind Parkanlagen mit schützenswerten Baumbeständen dargestellt, die als Naturdenkmale ausgewiesen sind.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet gilt für das allgemeine Wohngebiet und der nördlichen Sondergebietshälfte gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Für die südliche Sondergebietshälfte gilt die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO. Die Bauweise leitet sich aus dem zu schützenden städtebaulichen Bestand ab.

Entsprechend den Planungsvorgaben und Zielsetzungen für die einzelnen Bereiche des Plangebietes wurden Art und Maß der Nutzung und die Bauweise festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ist abgestimmt auf eine lockere Bebauung entlang der Dorfstraße Twedt. Darüber hinaus wird, um die Eigenart des Gebietscharakters zu wahren, die höchstzulässige

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Damit wird im unmittelbaren Wohnumfeld die Anzahl der Kraftfahrzeuge, der Stellplätze und damit im Zusammenhang stehende Lärmbelastigungen reduziert.

Im Bereich des Sondergebietes sind entsprechend textlicher Festsetzung solche Arten baulicher Nutzung zulässig, die unter funktionalen Gesichtspunkten als typisch für die Abwicklung des Reitsports (Stallungen, Reithallen, Abreiteplätze) zu bezeichnen sind.

Durch textliche Festsetzung wurde darüber hinaus die allgemeine Zulässigkeit von Einrichtungen, die dem Reitsport dienen und von reitsportbezogenen Gewerbebetrieben festgeschrieben. Daneben sind im Sinne einer Optimierung der Funktionsabläufe ergänzende Nutzungen zulässig.

Die zulässigen Grundflächen und Gebäudehöhen orientieren sich am baulichen Bestand.

Eine Erweiterung der bestehenden Gebäude ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen nur in geringem Umfang möglich. Zur Ausweitung der Wohnnutzung in Form eines Einfamilien- bzw. Doppelhauses kann ein bisheriges Wirtschaftsgebäude fortfallen.

Der Umfang der zulässigen Neubebauung wurde auf ein vertretbares Maß, das sich am Erhalt des Ortsbildes orientiert, begrenzt.

Auf die Angabe einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde bei eingeschossiger Bebauung verzichtet, da nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl nicht mitgerechnet werden.

Damit bestimmte Gebäude entsprechend den beabsichtigten städtebaulich-gestalterischen Festsetzungen gestaltet bzw. errichtet werden, wurden zur genaueren Festlegung Baulinien dargestellt. Die Baulinien werden in den ortsbildprägenden Bereichen eingesetzt. Die denkmalgeschützten Gebäude sind im wesentlichen zur Hofseite mit Baulinien eingefasst, um die qualitätvolle und erhaltenswerte Gestalt und die ortsteilprägende Gebäudeanordnung zu wahren.

4.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Schutzobjekte vorhanden:

- einfaches Kulturdenkmal (K)
Twedt 3
Twedt 6

Zur Sicherung der Belange des Denkmalschutzes sind die Kulturdenkmale in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Um den baulichen Bestand und die gewünschte städtebauliche Entwicklung sichern zu können, werden insbesondere für die denkmalgeschützten ehemaligen Stallgebäude im allgemeinen Wohngebiet gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO getroffen.

Nach § 14 LBO wird eine einheitliche Gestaltung für die Fassaden der Gebäude C, D und E in Farbe und Material festgesetzt. Die Fassade der Rückseite des Gebäudes D kann, da sie nicht ortsbildprägend wirkt, abweichend gestaltet sein.

Ein einheitliches Erscheinungsbild der drei Gebäude ist erforderlich, um die visuelle und harmonische Gesamtwirkung des Ensembles zu bewahren. Diese denkmalpflegerischen Belange werden auch maßgeblich durch das Freihalten des Hofes von Kraftfahrzeugen unterstützt.

Planerische Absicht für die Gestaltung der Vorgartenbereiche ist, die privaten Einfriedigungen ohne trennende Übergänge zu gestalten.

Für das Erscheinungsbild der historischen Straße ist eine einheitliche Gestaltung der Einfriedigungen geboten. Nur so kann das traditionelle Erlebnis dieser Straße, die Seltenheit und die Gesamtheit des Ortsbildes wiederhergestellt werden.

4.4 Festsetzung eines Erhaltungsgebietes für den Bereich „Twedt“

§ 172 Abs. 1 BauGB ermächtigt die integrative Aufstellung einer Erhaltungssatzung zum Zwecke des Bestandsschutzes. Ziel der Satzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulich bedeutsamen Gebäudegruppen und die vorhandene Prägung des Landschaftsbildes zu bewahren.

Die städtebauliche Eigenart des von der Erhaltungssatzung betroffenen Gebietes besteht im Nebeneinander zweier repräsentativer Ensembles aus der Zeit der Jahrhundertwende. Sie beeinflussen das ländlich geprägte Stadtbild und die Silhouette der Dorfstraße Twedt. Das historisch gewachsene Erscheinungsbild der Dorfstraße wird nicht nur durch die Bebauung geprägt, auch die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen mit Steinwällen an der Dorfstraße Twedt und der Großbaumbestand tragen maßgeblich dazu bei.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Erhaltungsbereiches ergibt sich aus dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich.

Dadurch wird Genehmigungsvorbehalt begründet: Abbrüche, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 62 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen.

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches handelt, wer ohne entsprechende Genehmigung eine bauliche Anlage im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung abbricht, ändert oder errichtet.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.

4.5 Infrastruktur

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule (Grundschule Engelsby), Kindertagesstätte im Jupiterweg (ADS), im Neuen Weg (dänische Einrichtung), in der Brahmstraße (kirchlich), im Taruper Weg (städtisch) und Kinderspielplätze (Bürgerpark Twedt) sind im näheren Umfeld vorhanden. Kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen sind außerhalb des Plangeltungsbereiches in zumutbarer Entfernung vorhanden.

4.6 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt von der Straße Twedt. Diese ist über die Straße Neuer Weg an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Die Straße Twedt ist Bestandteil einer 30-km/h-Zone.

Da der ruhende Verkehr überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht wird und die historische Straße nur im nördlichen Abschnitt für öffentliche Parkplätze ausgebaut wird, kann die Straße vom Neuer Weg bis zum Marsweg als Mischverkehrsfläche, die für Fußgänger, Kinderspiele und Fahrzeuge gleichermaßen zur Verfügung steht, gestaltet werden.

4.7 Stellplätze

Für die Einfamilienhausbebauung im WA ist die Unterbringung der Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken möglich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich des Hofkomplexes im allgemeinen Wohngebiet (Gebäude C bis E) erfolgt in ausreichendem Umfang in einer Stellplatzanlage. Damit wird der Hofbereich nicht von parkenden Fahrzeugen visuell beeinträchtigt. Regelungen für den ruhenden Verkehr im Sondergebiet werden nicht getroffen. Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen ist hier ohne Beeinträchtigung auf dem Hofgelände möglich. Die Lokalität möglicher Stellplätze ist im Plan gekennzeichnet.

4.8 Parkplätze

Die für das Plangebiet erforderlichen Parkplätze sind an geeigneter Stelle innerhalb der Straßenverkehrsfläche auf besonders im Plan gekennzeichneten Flächen festgesetzt (nördl. Abschnitt der Straße Twedt).

5. Immissionsbegrenzung

Um mögliche Lärmbelastigungen, die vom Sondergebiet aufgrund des Reitsportbetriebes und der Zulässigkeit der reitsportbezogenen Gewerbebetriebe ausgehen können und auf die nahegelegenen Wohngebiete einwirken können, auszuschließen, wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen. Diese beruht auf dem Grundsatz, daß sich die Planungsrichtpegel benachbarter Baugebiete um nicht mehr als 5 dB(A) unterscheiden.

Die Kfz.-Bewegungen innerhalb des Planbereiches werden durch die Nutzungsänderungen nicht wesentlich verstärkt, so daß sich der Grundgeräuschpegel des Gebietes nicht erhöhen wird.

Die Pferdehaltung auf Festmistbasis wird als geringer Geruchsemittent eingestuft, so daß keine weitere Regelungen getroffen werden müssen.

6. Grünordnung

6.1 Ausgangslage

Der Bebauungsplan wurde mit einem integrierten grünordnerischen Inhalt erarbeitet, da die separate Aufstellung eines Grünordnungsplanes nach Landesnaturschutzgesetz wegen flächenhafter Geringfügigkeit nicht erforderlich ist. Maßgeblich für die Zielvorstellung des Schutzes von Natur und Landschaft ist der Erhalt der dörflichen Struktur und des Charakters der Dorfstraße.

Großflächige Freiräume, deren Entstehung begünstigt wurde durch die hofnahe Lage, stellen sich aus heutiger Sicht als Wiese bzw. Weide zum Teil mit Obstbaumbestand und als Hausgarten bzw. Parkanlage dar. Ein nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz geschütztes Feuchtbiotop ist aus der ursprünglichen Nutzung als Pferdetränke entstanden. Im Bereich des Sondergebietes sind im Laufe der Zeit mehrere als Hausbaum zu bezeichnende Gehölze, direkt an die Gebäude grenzend, gewachsen. Die Freiflächen werden gegenüber der freien Landschaft durch Knicks abgegrenzt. Landschaftsbestimmende Großbäume als sog. Überhälter sind in den Knicks enthalten.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet handelt es sich bei der Umwandlung der Baustrukturen lediglich um eine Nutzungsänderung, die nicht als Eingriff bewertet wird.

Der Bau der Reithalle verursacht dahingegen einen Eingriff, dessen naturschutzrechtliche Kompensation möglich ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind diesbezüglich als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Wasser, Lebensräume für Pflanzen und Tiere, Klima und Landschaftsbild folgende Grünfestsetzungen dargestellt:

- A 1
Neuanlage von Knicks in einer Breite von 3 m auf Wall gesetzt. Ein Schutzstreifen von 5 m (von der Knickmitte) ist im Plan berücksichtigt. Die Lücken im vorhandenen Knick/Baumreihe an der östlichen Grenze der Hofsituation zum Osterholzweg sind durch das Anpflanzen von typischen Knickgehölzen (2-reihig) zu schließen (Artenauswahl siehe A 3).

Darüber hinaus ist als Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden eine 500 m² große intensiv-landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einem naturnahen Biotop in Form einer artenreichen Wiese ohne Gehölzaufwuchs zu entwickeln. Eine entsprechende Teilfläche ist aus dem Flurstück 10 der Flur N 48 herauszulösen und grundbuchrechtlich für den Naturschutz zu sichern. Diese Fläche liegt außerhalb des Plangebietes.

Weitere grünordnerische Regelungen werden in Übereinstimmung mit dem gesamtstädttebaulichen Konzept für den Planbereich als Anpflanzgebote getroffen:

- A 2
Als Anpflanzgebot „Dorfstraße“ werden Einfriedigungen der Baugrundstücke zum Straßenraum wie folgt festgesetzt:

Einfriedigungen dürfen max. 1,5 m hoch sein (§ 6 Abs. 10 Nr. 4 LBO). Die Einfriedigungen werden als Feldsteinmauern in einer Höhe von 0,80 m hergestellt. Sie werden mit Weißdorn (*Crataegus monogyna*) in einreihiger beschnittener Hecke bepflanzt.

- A 3
Neuanlage von Knicks auf einem 1 m hohen Knickwall in einer Breite von 2,50 m, 2-reihig bepflanzt. Anhaltspunkte für eine geeignete Artenauswahl bietet die folgende Artenauswahlliste:

Artenauswahl: Stäucher		Artenauswahl Heister:	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Birke	<i>Betula pendula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Brombeere	<i>Rubus div. spec.</i>		
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Grauweide	<i>Salix Cinerea</i>		

Ohrweide	Salix aurita
----------	--------------

- A 4
Vorhandener Knick auf Erdwall mit Überhältern.
- A 5
Heckenbepflanzung geschnitten oder freiwachsend mit Laubgehölzen der vorgenannten Arten (gemischt oder einartig), Mindesthöhe 1,50 m. Die Bepflanzung der Stellplatzanlage trägt zur Verminderung von Immissionen und zur Gestaltung bei.

6.3 Landschaftsschutz

Die innerhalb des Planbereiches bisher dem Landschaftsschutz unterliegenden Flächen und die außerhalb angrenzenden Flächen des Bürgerparks Twedt werden aus diesem Schutz entlassen (§ 53 Landesnaturschutzgesetz). Eine diesbezügliche Zusage erfolgte durch die Untere Naturschutzbehörde Flensburg, die das Entlassungsverfahren eingeleitet hat. Somit grenzt das Plangebiet zukünftig an das Landschaftsschutzgebiet Vogelsang-Trögelsby. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind weitreichender und bestimmter als die dem bestehenden Landschaftsschutz unterliegenden Zielsetzungen und Bestimmungen.

6.4 Naturdenkmale

In dem Planbereich befinden sich die nach der „Stadtverordnung zur Sicherung von Naturdenkmälern in der Stadt Flensburg“ vom 22.02.1982 ausgewiesenen Naturdenkmale Nr. 12, 13, 14 und 15, die nachrichtlich im Plan dargestellt sind.

Es handelt sich bei den ausgewiesenen Naturdenkmälern um Bäume und Baumgruppen, sowie die für den Schutz des jeweiligen Naturdenkmals notwendige Umgebung. Das Alter, die Seltenheit oder die Vielfalt des Erscheinungsbildes sind der Grund für die Unterschutzstellung.

Die betroffenen Bäume sind im Plan farblich kenntlich gemacht. Die Entfernung der Naturdenkmale und alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Veränderung oder nachhaltigen Störung der Naturdenkmale oder deren geschützten Umgebung führen, sind verboten.

Die unter Schutz gestellten Einzelobjekte und deren Umgebung sind von den Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet nicht beeinträchtigt. Es ist weder ihr Fortbestand gefährdet noch wird das Erscheinungsbild wesentlich verändert.

Für den Bau einer Reithalle im Sondergebiet erteilte die Untere Naturschutzbehörde die Befreiung von den Bestimmungen der Naturdenkmalverordnung. Die Reithalle stellt für den Fortbestand und die visuelle Wirkung des geschützten Einzelbaumes, der sich im Südosten der geplanten Reithalle befindet, keine Beeinträchtigung dar.

Das typische Erscheinungsbild der dörflichen Ortslage bleibt erhalten.

7. Gebietsgliederung

- Allgemeines Wohngebiet	0,84 ha
- Sondergebiet	1,43 ha
- Verkehrsflächen	0,17 ha
- Grünflächen	
Parkanlage	0,66 ha
- Landwirtschaftliche Nutzfläche	1,27 ha
 Gesamtfläche	 <u>4,37 ha</u>

8. Erschließungsbeiträge

Die Kosten städtebaulicher Maßnahmen betragen 435.000,00 DM.

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. Baugesetzbuch i.V.m. der Erschließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage und zwar in Höhe von 90 % des Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt 10 %.

Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erhebt die Stadt Flensburg zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz i.V.m. der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten, denen der Ausbau Vorteil vermittelt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaufwandes.

Die Kosten für den Anschluß an die öffentliche Abwasseranlage werden durch Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz i.V.m. mit der Beitragssatzung der Stadt Flensburg erhoben.

Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Flensburg erhoben.

9. Sonstiges

9.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer vorhandenen Buslinie, die im Trögelsbyer Weg und in der Merkurstraße verläuft.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Fernwärme und Elektrizität sowie die Abfallbeseitigung können als gesichert angenommen werden, da vorhanden.

Bei Nachweis eines geeigneten Untergrundes ist anzustreben, unbelastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern zu lassen.

9.3 Wertstoffsammelbehälter

In zumutbarer Entfernung befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches Wertstoffsammelbehälter in der Merkurstraße, im Uranusweg und in der Engelsbyer Straße.

Im Auftrag

Dr. Schroeders-Scholz