

## **B e g r ü n d u n g**

### **zum Bebauungsplan „Kauslund-Osterfeld“ (Nr. 235)**

---

#### **1.0 Planbereich**

Der Planbereich liegt im Nordosten der Stadt, südlich der B 199, ca. 1 km von der Stadtgrenze entfernt. Er ist dem Siedlungszusammenhang Engelsby-Kauslund zuzuordnen.

Der Planbereich wird begrenzt durch:

im Norden: durch die Kauslunder Straße,

im Osten: durch den Weesrieser Weg,

im Süden: durch den Osterholzweg und

im Westen: durch die Ausgleichsfläche mit Regenrückhaltebecken (zugeordnet dem B-Plan 197, 198 „Kauslund-Wasserloos“).

#### **2.0 Rechtliche Vorschriften**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches sowie der Bundes- und Landesnaturschutzgesetze ist der Bebauungsplan aufzustellen. Die Planzeichenverordnung und die Landesbauordnung (gestalterische Festsetzungen) kommen in dem Bebauungsplan zum Tragen.

#### **2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren geändert worden. Zum einen wurde eine gewerbliche Flächendarstellung in eine Wohnbauflächendarstellung umgewandelt, zum anderen ist eine bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellte Fläche in eine Wohnbauflächendarstellung umgewandelt worden.

Auf der Grundlage von Bestandsaufnahmen vor Ort, der Betrachtung der großräumigen Grünverbundstruktur sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist zudem der Landschaftsplan geändert worden. Auch er sieht nunmehr eine erweiterte Wohnbauflächendarstellung vor.

### **3.0 Gründe für die Planaufstellung**

Trotz großer Bautätigkeit im Einfamilienhausbau besteht in Flensburg und in den Umlandgemeinden eine nach wie vor große Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Gleichzeitig ist statistisch belegt, dass die Gruppe der 30- bis 35-jährigen, also der Gruppe, die potentiell für eine Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Betracht kommt, aktuell und in den nächsten fünf Jahren stark in der Alterspyramide vertreten ist.

Diese Gruppe ist auch überproportional an der Bevölkerungsgruppe vertreten, die in den letzten Jahren Flensburg verlassen hat und sich im Umland niedergelassen hat. Dieses deutet darauf hin, dass gerade diese Gruppe in den Umlandgemeinden stark am Bau von Einfamilienhäusern beteiligt ist.

Es gilt, für diese Nachfragegruppe ein ausreichendes Angebot an attraktiven Einfamilienhausgrundstücken bereitzustellen, um sie dauerhaft an Flensburg zu binden.

Diese Strategie hat trotz oder gerade wegen der Bevölkerungsprognose des Landes, nach der die kreisfreien Städte weiter an Bevölkerung verlieren, eine außerordentliche Bedeutung. Je attraktiver sich Flensburg aktuell als Wohnstandort positioniert, je größer ist die Chance, dem prognostizierten Bevölkerungsverlust entgegenzuwirken.

In einer mehrschichtigen wohnungspolitischen Strategie von Innen- und Außenentwicklung stellt das Planungsvorhaben „Kauslund“ einen wichtigen Einzelbaustein dar, mit dem ganz entscheidend der Randwanderung in die östlich gelegenen Gemeinden entgegengewirkt werden soll.

Da ca. 50 % des in die Planung aufgenommenen Gebietes im bestehenden Flächennutzungsplan schon eine Siedlungsflächendarstellung hat (Gewerbe), ist mit einer relativ geringen zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen ein hochwertiges Einfamilienhausgebiet entwickelbar.

Aus den genannten Gründen soll der Plan aufgestellt werden.

### **4.0 Städtebauliche Maßnahmen**

#### **4.1 Äußere Erschließung**

Das neue Wohngebiet liegt im Osten der Stadt und ist über die Zufahrt des südlichen Teils der Osterallee an die B 199 (Nordstraße) angebunden (zur künftig besseren Orientierung wird vorgeschlagen, diesen Teil der Osterallee umzubenennen).

Damit besitzt das neue Gebiet eine hervorragende Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz mit gutem Zugang in den Angelter Raum, zur Innenstadt und über die IE-Ost auch an das Autobahnnetz.

Die Zielsetzung, die Kauslunder Straße ab Osterallee in Richtung Engelsby als Bustrasse offen zu halten, ist im Bebauungsplan „Kauslund-

Wasserloos“ dokumentiert. Durch die Anordnung eines ÖPNV-Haltespunktes im Kreuzungsbereich Osterallee / Kauslunder Straße wäre eine sehr gute Anbindung des Gebietes an den ÖPNV sichergestellt. Regelungen dazu werden im Bebauungsplan „Kauslund-Dorf“ getroffen.

Durch die Osterallee sind die Wohngebiete des südlichen Mürwiks an die B 199 angeschlossen. Durch die Weiterführung der Erschließungsstraße nach Süden bestehen künftig für Radfahrer und Fußgänger verbesserte Zugangsmöglichkeiten zu den Naherholungsarealen des Osterholzweges und seiner Verflechtungsbereiche mit dem Weesrieser Gehölz.

## **4.2 Innere Erschließung**

Die Zufahrt über die Osterallee bildet gewissermaßen die „Eingangspforte“ zu dem neuen Gebiet. Die Kauslunder Straße soll weiter verkehrsberuhigt werden, durch die künftige Herausnahme des Erschließungsverkehrs für die rückwärtigen an der B 199 liegenden Gewerbegrundstücke.

Durch Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Kauslunder Straße in die Osterallee wird dem Ziel der Verkehrsbeschränkung auf den Ziel- und Quellverkehr zusätzlich Rechnung getragen.

### **4.2.1 Straßensystem**

Das Gebiet wird über eine in Platzbereichen verschwenkte zentrale Achse erschlossen. Diese Achse ist bis zum südlichen quadratischen Platz als Straße mit separaten Bürgersteigen vorgesehen. Im nördlichen Gebietsteil sind an die Hauptachse zwei Erschließungsstiche als Mischverkehrsfläche angebunden, über die klar gegliederte Unterquartiere mit 20 bis 25 Hauseinheiten erschlossen werden.

Im südlichen Gebietsteil wird die zentrale Erschließungsachse durch eine Schleifenerschließung zum Erschließungssystem für dieses Areal ergänzt. An die Erschließungsstraßen angelagert sind Erschließungswege für kleine Wohngebietsbereiche, die ausschließlich der individuellen Grundstückserschließung dienen. So können im Gebiet Lagen angeboten werden, die abseits jeglichen Verkehrs liegen und insoweit eine hohe Wohnqualität haben. Es ist geplant, die im Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen (3,50 m Breite) durch die Stadt auszubauen. Die Flächen sollen im städtischen Eigentum verbleiben, aber durch die künftigen Eigenheimbesitzer bewirtschaftet werden. Dieses soll über den Grundstückskaufvertrag geregelt werden.

Insgesamt besteht ein differenziertes hierarchisch abgestuftes Erschließungssystem, welches Übersicht und Orientierung im Gebiet sicherstellt.

#### **4.2.2 Prinzip der Grundstückszufahrten**

Von den West- und Südseiten der Erschließungsstraßen werden die einzelnen Grundstücke direkt erschlossen, während die Ost- und Nordseiten der Erschließungsstraßen weitgehend von individuellen Grundstückszufahrten frei bleiben. Hier werden die Zufahrten in den Wohnwegen gebündelt. Dieses Prinzip ermöglicht eine gute einheitliche Gestaltung der Straßenräume sowie eine nahezu gleichwertige Ausrichtung der Grundstücke nach Süden und Westen.

Dort, wo direkte Zufahrtsmöglichkeiten bestehen, ist auf den Privatgrundstücken straßenseitig ein „Hausbaum“ zu setzen. Dort, wo die Zufahrten gebündelt werden, ist entlang der Grundstücke eine Heckenpflanzung vorzunehmen. Öffentliche Parkplätze werden in den Straßenraum integriert.

Durch diese systematische Vorgehensweise entstehen angenehme Straßenraumprofile.

#### **4.2.3 Wegebeziehungen**

Die Fuß- und Radwegebeziehungen sind so gestaltet, dass einerseits sehr gute Zugangsmöglichkeiten zum angelagerten Naherholungsraum entstehen und andererseits kleinere und größere „Rundläufe“ möglich werden.

Der Osterholzweg als übergeordnete Wegeverbindung auf der Südseite und die gliedernde Grün-(Spiel-)achse als örtliches Aufenthaltsareal spielen dabei eine wichtige Rolle.

#### **4.2.4 Abwasser**

Gemäß Satzung (Abwassersatzung) der Stadt Flensburg ist das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Wo dies nicht möglich ist, sind entsprechende Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers zu treffen.

### **4.3 Anlage der Baukörper und Baufläche**

Die Bauflächen können so geschnitten werden, dass eine Typenvielfalt von Parzellengrößen entstehen kann. Die Parzellengrößen reichen dabei von ca. 300 m<sup>2</sup> für Reihenhäuser bis zu ca. 1.000 m<sup>2</sup> für einige Einzelhäuser.

Alle Bauflächen sind nach Süden oder nach Westen ausgerichtet, so dass sehr gute Belichtungsverhältnisse für nahezu alle Grundstücke sichergestellt werden können. Zum Rand hin werden die Grundstücke größer, was der landschaftlichen Einbindung des gesamten Gebietes zugute kommt.

#### **4.3.1 Haustypenvielfalt**

Der dominierende Haustyp ist das freistehende Einfamilienhaus. Dieses Angebot orientiert sich an dem real in der Stadt und in der Region vorhandenen Nachfragepotential. Auf großen Grundstücken im östlichen Bereich des Gebietes ist die Möglichkeit geschaffen worden, wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Struktur der Grundstücke und die Lage der überbaubaren Flächen sind hier so bemessen, dass das Nebeneinander von Einzel- und Doppelhäusern städtebaulich gut bewältigt werden kann.

Ca. 20 % des Bauvolumens soll in Reihenhäusern errichtet werden. Die Erfahrung zeigen, dass bei einem in Preis und Qualität stimmigen Angebot an Reihenhäusern eine nach wie vor beachtliche Nachfrage nach diesem Haustyp besteht.

Der Typenschlüssel ist so bemessen, dass in etwa die Struktur der bestehenden Nachfrage abgebildet wird. Dabei sind städtebauliche Cluster so entworfen, dass im Zuge der Grundstücksvergabe Einheiten mit besonderem inhaltlichem Schwerpunkt über gesonderte Verfahren entwickelt werden können.

Insbesondere dort, wo in der zentralen Achse zur städtebaulichen Akzentuierung eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt ist, läge es auf der Hand, ein qualifiziertes Grundstücksvergabeverfahren im Sinne eines Qualitätswettbewerbs durchzuführen.

Der Typus des zweigeschossigen Einfamilienhauses hat in den letzten Jahren auch in Flensburg (Gartenstadt Weiche, Taruper Weg etc.) eine Renaissance erfahren. Es ist der Typ, mit dem durchaus auch ein qualitätvoller städtebaulicher Raum mit vorstädtischem Charakter gebildet werden kann.

In Kombination mit zweigeschossigen Reihenhäusern und Platzaufweiterungen im Straßenraum soll dieser Straßencharakter hier erreicht werden.

Holzhäuser können ebenfalls in diesen Bebauungsplan integriert werden, jedoch nur in einem festgesetzten Bereich (Nordosten).

#### **4.3.2 Baugestalterische Festsetzungen**

Auf den Baugrundstücken, die direkt von einer Erschließungsstraße aus erschlossen werden, sind Baulinien für den Hauptbaukörper festgesetzt. Diese Festsetzung ist entscheidend für eine gute Stellung der Häuser zum öffentlichen Raum.

In der Tiefe sind die überbaubaren Flächen so gestaffelt, dass großzügige Überbaumöglichkeiten geschaffen werden. Die Baulinienfestsetzung ist auf den Hauptbaukörper beschränkt. Garagen und Carports etwa oder sonstige untergeordnete Baukörper können auch vor- und zurückspringen.

Zur Beruhigung der Dachlandschaft sind Dachformen, die erfahrungsgemäß das Bild als Sonderform stören, und solche, die für die angestrebte Siedlungsform atypisch sind, ausgeschlossen. Dazu gehören Flachdächer, Mansarddächer, Krüppelwalmdächer und Tonnendächer.

Diese Festsetzung gilt aber nur für Grundstücke, die dem Haupterschließungsraum zugeordnet sind. Auf den rückwärtigen, durch Wohnwege erschlossenen Grundstücken, ist zusätzlich das Krüppelwalmdach freigegeben. Damit wird dem Wunsch nach einer größeren Typenvielfalt entsprochen, bei gleichzeitiger Wahrung eines städtebaulichen Ordnungsprinzips.

Die „freien“ Grundstücke sind mit einem Sternchen gekennzeichnet.

In Verbindung mit den geplanten Hauptfirstrichtungen und Baulinien wird auf diesem Wege eine spannungsreiche Abfolge von Baukörpern im Siedlungsraum entstehen.

Die Festsetzung Hauptfirstrichtung ist so zu verstehen, dass sie den höchsten und längsten Teil der Dachfirst ausmacht. Unter dieser Maßgabe sind z. B. auch Winkeltypen entwickelbar, die sich aber in ihrer Erscheinung einem übergeordneten Gestaltungsprinzip unterordnen müssen.

Die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung erfolgt so, dass nahezu alle Baukörper dem Landschaftsraum gegenüber traufständig in Erscheinung treten. In Verbindung mit dem vorgelagerten Knick ergibt sich so eine gute, auch landschaftliche Einbindung. Ferner treten die Baukörper, aus ihrem unmittelbaren Erschließungsraum herausgesehen, traufständig in Erscheinung. Durch das gesplittete Erschließungssystem von Direkterschließung und Wohnwegerschließung entsteht so ein spannungsreiches Wechselspiel von Traufständigkeit und Giebelständigkeit im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen.

#### **4.3.3 Quartiersbildung**

Die zentrale Erschließungsachse mit den zweigeschossigen Häusern bildet das städtebauliche Rückgrat der neuen Siedlung. Sie soll so ausgestaltet werden, dass eine eigene Identität innerhalb der Gesamtsiedlung entsteht.

Von hier ausgehend werden Einzelquartiere erschlossen, die für sich in unterschiedlichen Formen so strukturiert sind, dass sich Nachbarschaften herausbilden können.

Die Übergänge von den Einzelquartieren zu der zentralen Erschließungsachse sind durch Platzaufweitungen im öffentlichen

Straßenraum markiert. Ein zentraler Mittelpunkt soll im Bereich der Multifunktionsfläche entstehen.

#### **4.4 Höhenfestsetzungen**

Da es sich, insbesondere im nördlichen Bereich des B-Plangebietes, um ein topographisch recht bewegtes Gelände handelt, sind differenzierte Festsetzungen zu den Höhen erforderlich. Ziel dabei ist, dass sich die Häuser auf den Straßenraum beziehen und das unzumutbare Aufschüttungen und Abgrabungen insbesondere an den Grundstücksgrenzen vermieden werden.

Es sind zwei verschiedene Höhenfestsetzungen getroffen worden, da wir im Gelände zwei Gruppen von Grundstückshöhenverläufen haben. Die eine Gruppe von Grundstücken fällt von Straße ab und die andere steigt auf.

Bei den abfallenden Grundstücken sollen die Erdgeschossrohfußböden möglichst nicht unter Straßenniveau fallen, aber auch nicht über Straßenniveau steigen. Deshalb ist die Festsetzung getroffen worden, dass sich OK-Erdgeschossrohfußboden an der mittleren Höhe der Straße im Bereich der Baugrundstücke orientieren soll. Diese Höhe ist auch die Bezugsgröße für die maximale Gesamthöhe des Baukörpers von der Straße aus gesehen.

Im abfallenden Gelände sind je nach Gefälle Keller oder auch Souterrainebenen zulässig. Aufschüttungen sind in den rückwärtigen Gärten unzulässig um Höhenprobleme an den Grundstücksgrenzen zu vermeiden. In diesem Bereich sind lediglich Geländemodulationen zur Anpassung an den Baukörper und zur seitlichen Grundstücksgrenze erlaubt.

Mit diesen Festsetzungen sollen Fehlentwicklungen, wie sie in anderen Gebieten sichtbar sind, vermieden werden.

Im Vorgartenbereich sind Aufschüttungen zur Angleichung an den Straßenverlauf zulässig, ja sogar gewünscht.

Zur Klarstellung:

Als Straße wird der Erschließungsraum herangezogen, von dem aus das Grundstück erschlossen wird, also auch die Wohnwege.

In den Bereichen in denen die Grundstücke von der Straße aufsteigen, dürfen die Häuser mit der OK Erdgeschoßrohfußboden die Höhe von 1,00 m über dem mittleren Niveau des Erschließungsabschnittes im Bereich der Grundstücke nicht überschreiten. Dieses ist auch die Bezugsgröße für die maximale Gebäudehöhe. Abgrabungen sind in den Gartenbereichen nur insoweit erlaubt als sie der Einpassung der Gebäude in das Gelände, der Anlage kleiner Terrassen oder der Verbesserung der Belichtung von Nutzflächen dienen.

## **5. Infrastrukturversorgung**

### **5.1 Einkaufen**

Wenn das Gebiet vollständig besiedelt sein wird, werden ca. 500 Personen dort wohnen. Dieses ist für den Ausbau einer eigenen Versorgungsinfrastruktur eine zu geringe Anzahl, wie vielfältige Untersuchungen des Einzelhandelsverbandes belegen.

Im Nahbereich von Engelsby sind aber größere Supermärkte ansässig (Lidl, Eurospar und Sky) sowie auch ergänzende Angebote für den periodischen und aperiodischen Bedarf.

Die fußläufige Entfernung dieser Läden ist recht groß, aber mit dem Fahrrad sind sie z. B. über den Osterholzweg gut erreichbar.

### **5.2 Multifunktionsfläche**

Im zentralen Bereich wird eine Multifunktionsfläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Es wird vorgeschlagen, diese Fläche als Vorbehaltsfläche für eine soziale Infrastruktureinrichtung vorzuhalten.

Diese soll dann aber so errichtet werden, dass sie entsprechend der demografischen Veränderung sich wandelnden Bedürfnissen angepasst werden kann. Ein für die Funktion, z. B. „Kindergarten“, festgelegtes Gebäude ist an diesem Standort nicht sinnvoll, da eine relativ homogene Altersgruppe hier einziehen wird mit erfahrungsgemäß lebenslanger Wohndauer.

Die Fläche könnte auch herangezogen werden für den Bau eines Gemeinschaftshauses, in dem unterschiedliche, sich artikulierende Bedürfnisse erfüllt werden können.

## **6.0 Grünordnung**

### **6.1 Grüngestalterische Festsetzungen**

Zur Ausprägung eines einheitlichen Straßenbildes sind im Straßenraum sowie auf einigen zukünftigen Privatbauflächen Bäume festgesetzt. Sie sollen den Straßenraum an markanten Punkten fassen. Zur Bestärkung dieses Ansatzes sind zum Straßenraum als Einfriedigung der Baugrundstücke Laubhecken festgesetzt mit einer Mindesthöhe von 0,8 m.

Um dieses Bild zu erhalten, dürfen Einfriedigungen technischer Art zum öffentlichen Raum nur auf der Innenseite der Grundstücke gesetzt werden. Gleichfalls zur Erhaltung dieses Bildes sind Steinwälle als unzulässig ausgewiesen.

Die Gesamteinfassung des Baugebietes nach Osten und Süden erfolgt durch einen neuen Knick, um damit das vorhandene Landschaftsbild zu

ergänzen und gleichzeitig dem Anspruch des ländlichen Wohnens zu folgen.

Die im mittleren Bereich liegende Grünachse ist als parkartige Spiellandschaft vorgesehen. Ein Wanderweg durchquert das Baugebiet und ermöglicht die mehrfache Verknüpfung von Kauslunder Straße und Osterholzweg.

## **6.2 Eingriff / Ausgleich**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes. Größere zusammenhängende Ausgleichsflächen ergeben sich durch den 30 m breiten Grünstreifen nördlich des Osterholzweges sowie durch die Einbindung der vorhandenen Obststreuwiese südlich der Dorflage Kauslund in der Verknüpfung mit der parkartigen Grünachse.

Weitere zusammenhängende Ausgleichsflächen stellen die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen südlich der Kauslunder Straße dar, die eine Ergänzung durch extensiven Nutzung erhalten für die Biotopverbundachse zwischen Twedter Feld im Norden und den Taruper Bauernwäldern im Süden.

Die Einbeziehung der Fläche für einen Jugendaktivitätsraum im Westen des Bebauungsplanes erfordert eine Verlagerung des Ausgleichsflächenbedürfnisses, da diese Fläche im Bebauungsplan Nr. 197 / 198 als Ausgleichsfläche gesichert und hergestellt ist.

Südlich dieser Fläche wird nunmehr auf gemeindeeigener Fläche eine neue Ausgleichsfläche hergestellt, die somit in einem größeren Verbund und ohne Zugangsmöglichkeit dem Anspruch einer Naturfläche eher entgegenkommt.

### **6.2.1 Maßnahmeflächen**

Die Ausgleichsflächen sind wie folgt definiert:

- M1 Streuobstwiese und Extensivgrünland
- M2 Extensivgrünland
- M3 Begleitgrün
- M4 Naturnahe Grünfläche mit Kinderspielbereichen

## **7.0 Immissionen**

### **7.1 Schall**

Entlang der Kauslunder Straße wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m über vorhandenem Gelände dimensioniert. Ziel dieses Maßes ist die Einhaltung der Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet

(WA) im Erdgeschoss (EG) und im Außenwohnbereich der geplanten Bebauung. Bedingt durch die erforderliche Lärmschutzwandöffnung im Zufahrtbereich zum Bebauungsplangebiet, treten hier geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

Daher sind zum Schutz der Wohnnutzung an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen (im Bebauungsplan gekennzeichnet) passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

## **8.0 Bodenverhältnisse**

Zur Abschätzung der Baugrundverhältnisse ist das Geologische Büro Hempel einer Rasterbohrung von 50 Bohrungen beauftragt worden. Die beim Abteufen der Bohrungen angetroffenen Schichtfolgen sind gemäß DIN 4022 in Schichtenverzeichnissen protokolliert und gemäß DIN 4023 Zeichnerisch dargestellt.

Die Verwaltung hat ein zweites Büro, (IGB-Geotechnik-Wasserbau-Kiel) mit der Auswertung und der Abschätzung baugrundbedingter Mehrkosten beauftragt. Es wurde festgestellt, dass Massnahmen zur Baugrundverbesserung in größeren Bereichen des künftigen Wohngebietes erforderlich sind. Unter einer Baugrundverbesserung versteht man allgemein, dass die Tragfähigkeit so verändert und verbessert wird, dass der Boden nach DIN 1054 als tragfähig betrachtet werden kann. Die dafür erforderlichen Maßnahmen können bei Bauvorhaben mit Keller reduziert werden. Nach den Abschätzungen des Büros sind im Gebiet durch Bodenaustausch durchschnittliche Mehrkosten von ca. 6400 DM pro Grundstück zu erwarten.

Die Untersuchungen sollen in Kenntnis konkreter Bauvorhaben Grundstücksweise vertieft werden. Erst dann lassen sich genaue Aussagen über Mehrkosten machen.

Die errechneten Mehraufwendungen sind in der Abwägung hinnehmbar, zumal es sich um Böden handelt, die im Osten der Stadt in ähnlicher Form vorkommen.

Um im Zuge der Besiedlung ungleiche Betroffenheiten zu vermeiden, sollen geeignete finanztechnische Regelungen getroffen werden, dies zu vermeiden. Dieses kann aber nur greifen, wenn die Stadt Eigentümerin der Fläche ist.

## **9.0 Erschließungsbeiträge**

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit 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 Eigentümer 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 Straßenwegen und Plätzen gemäß § 8 des Kommunalen Abgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 und 75 % des Ausbaaufwandes.

Die Kosten der Grundstücksentwässerung gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

Dr. Peter Schroeders