



Gemeinde Wees

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schmidtlücke“

für das Gebiet zwischen der Straße Schmidtlücke, dem Regenrückhaltebecken sowie den Flurstücken 21/132 und 21/130 der Flur 3, Gemarkung Wees

Bearbeitungsstand: 13.05.2015, § 10 Abs. 1 BauGB
Bvh.-Nr.: 14070

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Wees über
das Amt Langballig
Süderende 1
24977 Langballig

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Projektleiter: Dipl.-Ing. Stadtplanung (TU) Frank Matthiessen
(0 48 35) 97 77 – 15, f.matthiessen@sass-und-kollegen.de

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung (TU) Kristin Oppermann
(0 48 35) 97 77 – 245, k.oppermann@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
3.	Planerische Vorgaben	1
3.1	Landes- und Regionalplanung	1
3.2	Landschafts- und Flächennutzungsplanung	2
4.	Erläuterung der Planfestsetzungen	2
5.	Artenschutz	3
6.	Technische Infrastruktur	5
7.	Denkmalschutz	6
8.	Flächenbilanz und Planungskosten	6

Begründung

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wees liegt in der Gemarkung „Wees“, Flur 3, am östlichen Rand der Ortslage. Die zu überplanende Fläche ist Bestandteil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7. Südöstlich grenzt direkt die Fläche des Regenrückhaltebeckens an. Der Ortskern mit dem Einkaufszentrum ist weniger als einen Kilometer entfernt. Die Bundesstraße B 199 ist über die Moorstraße in ca. 500 m Entfernung, die Stadt Glücksburg in ca. 4,8 km und die Flensburger Innenstadt über die B 199 in ca. 7,5 km Entfernung erreichbar. Der nächstgelegene Küstenabschnitt der Ostsee ist 2,7 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Die Grundschule Munkbrarup des Amtes Langballig liegt ca. 2,0 km östlich des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Wees.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 977 m² und umfasst die Fläche des ehemaligen Spielplatzes im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 9/72.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 7 ist das Plangebiet als Spielplatzfläche festgesetzt. Der Spielplatz an der Straße Schmidtlücke wird aufgrund der veränderten Altersstruktur der Bewohner in dem umliegenden Wohngebiet nicht mehr benötigt. Vielmehr gibt es im Ort eine erhöhte Nachfrage nach Bauplätzen. Daher möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die Fläche des Spielplatzes als Wohngrundstück genutzt werden kann. Diese Umnutzung erfordert die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7. Gegenstand der 1. Änderung war die Fläche der Moorstraße, deren Straßenquerschnitt in diesem Planverfahren geändert wurde.

Da es sich bei der Überplanung des Spielplatzes um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wees hat in ihrer Sitzung am 16.12.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schmidtlücke“ beschlossen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, sowie die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung steht den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP), des Regionalplanes für den Planungsraum V – Landesteil Schleswig (RP V) in der Neufassung

2002 sowie des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum V vom September 2002 nicht entgegen.

Die Gemeinde Wees liegt im 10 km-Umkreis um das Oberzentrum Flensburg und besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird der Bau eines Einzelhauses in dem bestehenden Wohngebiet ermöglicht. Damit reduziert sich das Wohnraumkontingent der Gemeinde Wees durch die vorliegende Planung um eine Wohneinheit. Das der Gemeinde zugewiesene Wohnbaukontingent wird eingehalten. Diese Planung wurde in der Koordinierungsrunde der Stadt-Umland-Kooperation Flensburg im Umlaufverfahren per E-Mail Anfang Mai 2015 abgestimmt.

3.2 Landschafts- und Flächennutzungsplanung

Der gültige Landschaftsplan der Gemeinde von 1997 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Nur die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist gesondert dargestellt. Damit entspricht das Planungsziel den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wees wird das Plangebiet als öffentliche Grünfläche dargestellt. Damit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wees entwickelt werden kann, wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung an die vorliegende Planung angepasst. Anstelle der öffentlichen Grünfläche wird eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit dem Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 öffentlich bekannt gemacht.

4. Erläuterung der Planfestsetzungen

Zur Umsetzung des Planungszieles werden die Festsetzungen des B-Planes Nr. 7 soweit wie möglich übernommen und den heutigen Baustandards bzw. Nutzungsansprüchen sofern erforderlich angepasst.

Demnach wird das Baugrundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht dem speziellen Charakter des Gebietes entsprechen und die Wohnnutzung stören würden.

Zulässig sind bis zu zwei Vollgeschosse, eine maximale Firsthöhe von 8,5 m über Straßenniveau, eine GRZ von 0,4 sowie ein Einzelhaus in offener Bauweise mit maximal zwei Wohnungen. Die Dachneigung wird auf 20° bis 50° begrenzt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Außenwände und die Dachneigungen sind aus den Festsetzungen des B-Planes Nr. 7 übernommen worden, damit sich die Neubebauung den vorhandenen Gebäuden in der Umgebung anpasst.

Der mittlere Abschnitt der Straßenverkehrsfläche ist als Fußgängerbereich festgesetzt, da der Straßenraum hier eingeengt ist und somit nur für Fußgänger zur Verfügung steht. Die westlichen und östlichen Abschnitte sind als verkehrsberuhigte Bereiche befahrbar, so dass die Erschließung des Baugrundstücks gesichert ist.

Im Bereich der Regenwasserleitung, die über das Baugrundstück verläuft, wird eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers gesichert, die zum Zweck der freien Zugänglichkeit nicht überbaut werden darf.

5. Artenschutz

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schmidtlücke“ befindet sich innerhalb der Ortslage Wees. Es handelt sich um eine Spielplatzfläche, die nicht mehr genutzt wird.

Im Landschaftsplan von 1997 liegt die Fläche des Spielplatzes bereits im Bereich mit hoher Siedlungsdichte.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von 960 m². Direkt an den Spielplatz grenzt das 1.580 m² große Regenrückhaltebecken, das umzäunt ist und im Uferbereich teilweise Strauchaufwuchs aufweist. Um das Regenrückhaltebecken führt ein Trampelpfad, der häufig frequentiert wird. Ein nördlich gelegener Sitzplatz ist mit Sträuchern (Schneebeere) und einigen Großbäumen (Linden) zur Straße hin abgegrenzt.

Aktuell besteht das Plangebiet aus einer ca. 350 m² großen Spielfläche, die mit Sand befestigt ist und von Gehölzstreifen eingefasst wird. Auf dieser Sandfläche stehen zurzeit eine Wippe, eine Doppelschaukel, ein Federwipptier und ein Rutschenturm sowie eine Sandkiste. Die Nutzung des Spielplatzes scheint gering zu sein.

Die Sandfläche ist teilweise mit Gras und Wildkräutern bewachsen. Entlang des öffentlichen Gehweges im Norden befindet sich eine ca. 1,5 m breite und hohe Rosenhecke (*Rosa rugosa*). Östlich begrenzt eine ca. 20 m² große Gehölzfläche den Spielplatz, die u.a. aus Haselnußsträuchern, Weiden, Hainbuchen und Spitzahorn besteht.

Südlich der Spielplatzfläche setzt sich die Gehölzfläche mit einer Breite von ca. 2 m fort und westlich begrenzt ein mit Sträuchern bepflanzter Wall die Spielplatzfläche. Südwestlich befinden sich mehrere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, zu denen ein Trampelpfad führt.

Das Plangebiet ist Störungen von umgebenden Siedlungsflächen ausgesetzt. Es ist für Menschen, freilaufende Haustiere etc. frei zugänglich, so dass das Vorkommen wild lebender Tiere weitgehend ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung und mangelnder Verbreitung ist auch das Vorkommen geschützter Säugetierarten, Reptilien, Amphibien und Wirbelloser nicht zu erwarten.

Europäische Vogelarten sind nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Potenziell könnte im Plangebiet mit dem Vorkommen des Uhus, der Feldlerche, des Braunkehlchens, des Trauerschnäppers oder des Neuntötters gerechnet werden.

Im Plangebiet ist jedoch nicht von einem Vorkommen der genannten geschützten Vogelarten auszugehen, da die Fläche des Plangebietes sehr gering und durch die angrenzenden Nutzungen Störungen ausgesetzt ist. Das Plangebiet erfüllt nicht die Habitatanforderungen der

geschützten Vogelarten, so sind z.B. die Gehölze als Neststandorte ungeeignet. Außerdem fehlen Verbindungen zu geeigneten Lebensräumen der geschützten Vogelarten.

Gebüschbrütende Vögel: Die Gehölzflächen im nordöstlichen und südlichen Bereich des Plangebietes sind potenziell als Lebensraum gebüschbrütender Vögel geeignet, jedoch eingeschränkt durch Störungen, die von den angrenzenden Nutzungen ausgehen. Es werden daher Vorkommen von Vogelarten angenommen, die als wenig störungsempfindlich gelten und allgemein häufig vorkommen.

Für bodenbrütende Vögel ist das Plangebiet nicht geeignet, so dass nicht mit einem Vorkommen zu rechnen ist.

Im Plangebiet sowie in der näheren unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 (FFH-Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG, Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG) und auch keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Bei der Beseitigung von Gehölzbeständen besteht die Gefahr der Beeinträchtigung von Vögeln, die in dem davon betroffenen Gehölzbestand brüten. Bei diesen Handlungen ist die vermeidbare Verletzung und Tötung von Tieren der relevanten Arten gemäß § 44 BNatSchG, auch unter Berücksichtigung des § 44 Abs. 5, verboten (Verbot Nr. 1).

Ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 ist ausgeschlossen, wenn folgender Schutz im Zeitraum der Vogelbrut und -aufzucht beachtet wird, den das Landesnaturschutzgesetz SH (LNatSchG) vorschreibt. Das Abschneiden von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist gemäß § 27 a LNatSchG in der Zeit vom 15. März bis 30. September verboten.

Kann dieser Schutzzeitraum nicht eingehalten werden, besteht die Gefahr der Tötung und der Verletzung von vorkommenden Vögeln, einschließlich der Zerstörung von Nestern und Eiern, während des Brutgeschehens und der Jungenaufzucht.

Der Nachweis, dass bei dem Beseitigen des Gehölzbestandes innerhalb des Zeitraums der Vogelbrut und -aufzucht keine Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot zu erwarten sind, kann von Fachkundigen, z.B. Biologen, bei einem Ortstermin erbracht werden. Der Fachkundige kann dabei auch Hinweise geben, wie Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot z.B. durch Vergrämung vermieden werden können, falls der betreffende Gehölzbestand von Vögeln besetzt ist.

Sollte die Gehölzbeseitigung innerhalb dieses Schutzzeitraumes unvermeidbar sein, ist eine Ausnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde gemäß § 51 LNatSchG zu beantragen.

Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Baubedingte Störungen durch Lärm und Bewegungen sind temporär. Mit der Realisierung der Planung kann betriebsbedingt eine Zunahme von Lärm, Bewegungen, Lichtimmissionen etc. verbunden sein.

Im Plangebiet gehen bereits im Bestand vom umgebenden Siedlungsbereich Störungen durch Lärm und Bewegungen aus, die auf Vögel im Plangebiet einwirken. Von den im Plangebiet potenziell vorkommenden Vogelarten ist anzunehmen, dass sie nicht besonders störungsempfindlich sind.

Bei Umsetzung der Planung sind daher weder baubedingt noch betriebsbedingt erhebliche Störungen von Vögeln im Plangebiet zu erwarten.

Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Bei dem Verlust von Gehölzbeständen können Vögel der allgemein weit verbreiteten und ungefährdeten Arten der Gilden der Gehölzbrüter und eventuell der Bodenbrüter betroffen sein, die die Gehölzbestände potenziell zur Fortpflanzung nutzen. In der Umgebung des Plangebietes im Raum Wees sind in zahlreichen Bereichen Gehölzbestände vorhanden, die potenziell als Lebensraum für Vögel dieser Arten dienen. Vögel dieser Arten sind bei ihrer Brutplatzwahl flexibel und passen ihren Brutplatz an das jeweilige Habitatangebot an.

Der Verlust von Gehölzbeständen im Plangebiet führt zu einer Reduzierung des Brutplatzangebotes für die lokalen Populationen der Gebüschbrüter im Raum Wees. Die vollständige Erhaltung des Brutplatzangebotes ist jedoch für die Erhaltung der lokalen Populationen dieser allgemein weit verbreiteten und ungefährdeten Arten nicht erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einem im zu erwartenden Umfang reduzierten Brutplatzangebot die Fortpflanzungsstätten ihre ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllen können.

Der bei Umsetzung der Planung mögliche Verlust von Lebensraum für Vögel dieser Arten ist daher artenschutzrechtlich nicht als Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten zu werten.

Fazit

Bei Beachtung folgender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme:

- Gehölzbeseitigung: Beachtung des Schutzzeitraumes 15. März bis 30. September.

6. Technische Infrastruktur

Das Baugrundstück kann an die bestehenden Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung im Gebiet angeschlossen werden. Damit ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert.

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen jedoch berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt der Schleswig-Holstein Netz AG „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit der Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen, um spätere Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Die Zustimmung der Schleswig-Holstein Netz AG zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Versorgungsleitungen wird nur erteilt, wenn etwa durch Schutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass jede Gefährdung der Leitungen ausgeschlossen ist. Die Kosten der Schutzmaßnahmen haben - soweit nicht anders vereinbart - die Veranlassenden der Bepflanzung zu tragen. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist nicht erlaubt. Es ist ein Schutzstreifen einzuhalten, der Abstand ist mit Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen. Die Transformatorenstation muss jederzeit zugänglich sein.

7. Denkmalschutz

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8. Flächenbilanz und Planungskosten

1.	allgemeines Wohngebiet (WA)	823 m ²
2.	Verkehrsfläche	154 m ²
	Gesamtfläche Plangebiet	977 m²

Die Kosten für die Bauleitplanung werden von der Gemeinde Wees übernommen. Weitere planungsbedingte Kosten fallen nicht an.

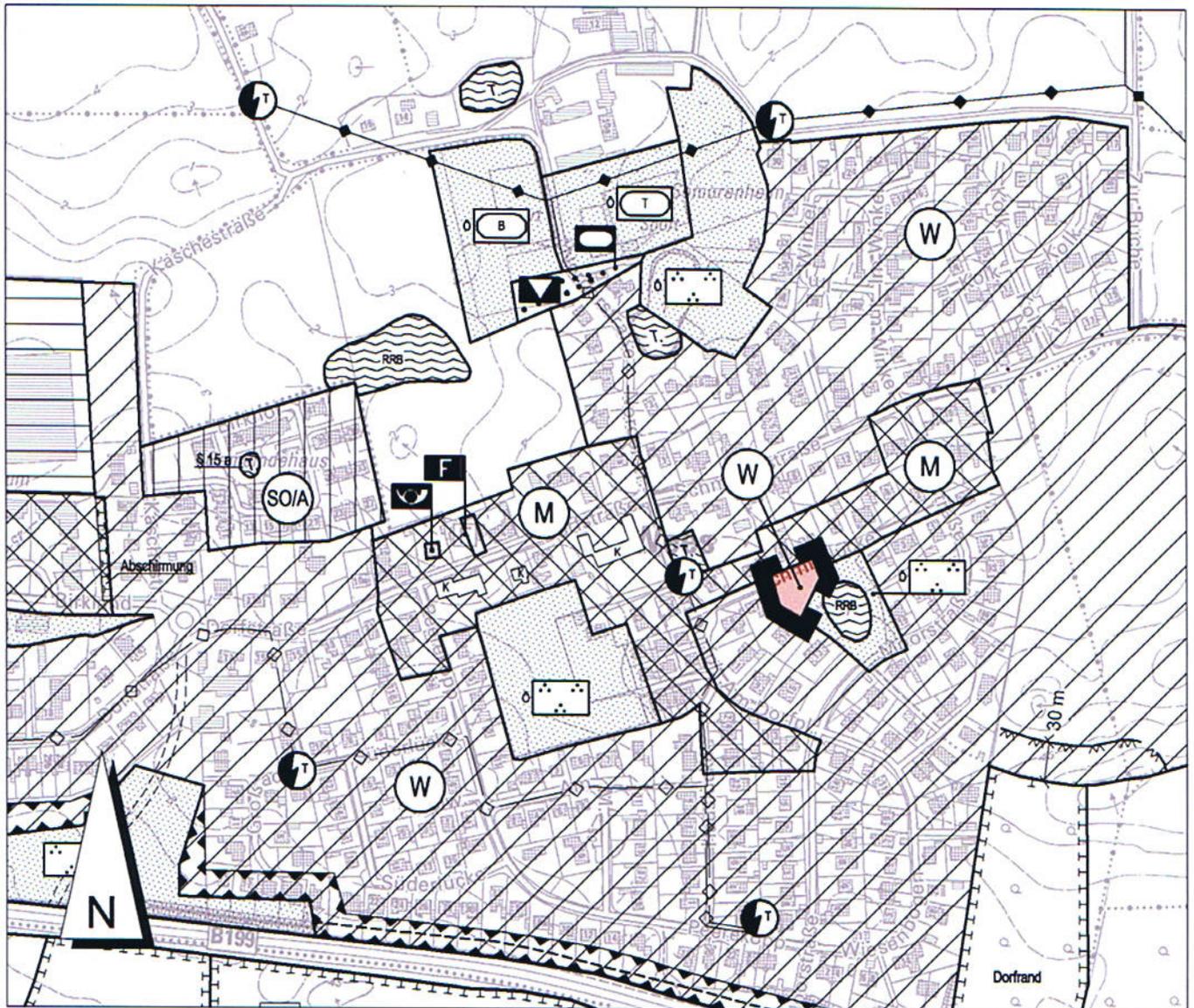
Wees, den 15 JULI 2015



Gemeinde Wees

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Wege der Berichtigung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Schmidtücke"



Maßstab 1:5000

Zeichenerklärung

Planzeichen

Erläuterungen

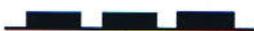
Rechtsgrundlage



Wohnbaufläche

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB

§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO



Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ingenieurgesellschaft

Sass & Kollegen



Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung · Landschaftsplanung