



Gemeinde Wees

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kolk“ für das Gebiet nördlich der Schmiedestraße und westlich des Gemeindeweges Zur Buche

Bearbeitungsstand: 27.08.2014, § 10 (1) BauGB
Bvh.-Nr.: 12103

Begründung

zum Satzungsbeschluss

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. Frank Matthiessen
(0 48 35) 97 77 – 15, f.matthiessen@sass-und-kollegen.de

Inhalt

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

Begründung

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Wees liegt in der Gemarkung „Wees“, Flur 2, am nordöstlichen Rand der Ortslage und nördlich der Schmiedestraße, weniger als einen Kilometer vom Ortskern mit dem Einkaufszentrum entfernt. Südlich der Schmiedestraße liegt die Fläche des geplanten Wohngebietes „Marrensmoor“. Nördlich und östlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Die Bundesstraße B 199 ist über die Moorstraße in ca. 800 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. 1,9 km östlich des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Wees.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha und wird durch die Schmiedestraße im Süden, den Gemeindegeweg Zur Buche im Osten, einen Gemeindegeweg im Norden sowie durch einen bestehenden Knickstreifen im Westen begrenzt.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Aufhebung der im Bebauungsplan Nr. 11 bzw. in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 festgesetzten Fläche für sonstige Bepflanzungen im nordwestlichen Bereich sowie der drei nicht hergestellten öffentlichen Parkplätze im nordwestlichen und südlichen Abschnitt der Straße Kolk sowie im südwestlichen Bereich an der Schmiedestraße. Die Fläche für sonstige Bepflanzungen dient als Ausgleichsfläche für den baulichen Eingriff im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11. Diese Ausgleichsmaßnahme wird ersatzweise auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die Umsetzung des Planungszieles ist im Wege einer Befreiung gem. § 31 BauGB nicht möglich. Das Vorhaben erfüllt jedoch die Bedingungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB.

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wees in ihrer Sitzung am 17.12.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kolk“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Da mit dieser Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird auf die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Die bisher festgesetzte Ausgleichsfläche wird aufgehoben und außerhalb des Plangebietes nachgewiesen, damit ist der Ausgleichsbedarf mit der Festlegung des Standortes, des Umfangs und der Art der Maßnahmen neu zu bilanzieren.

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. 11 wird weder die Errichtung noch die Zulassung neuer Wohnungen im Wohngebiet Kolk begründet, d.h. der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Wees wird durch die vorliegende Planung nicht verändert. Dementsprechend ist diese Planung der Stadt-Umland-Kooperation nicht zur Abstimmung vorzulegen.

3.2 Landschafts- und Flächennutzungsplanung

Der gültige Landschaftsplan der Gemeinde von 1997 stellt das Plangebiet in der Karte „Bestand“ als Ackerfläche, und in der Karte „Entwicklung“ als Wohnbaufläche dar. Damit entspricht das Planungsziel den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wees, die mit Datum vom 24.01.1998 wirksam wurde, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wees entwickelt.

4. Erläuterung der Planfestsetzungen

Zur Umsetzung des Planungszieles werden die Festsetzungen weitestgehend aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 übernommen.

Die Fläche für sonstige Bepflanzungen im nordwestlichen Bereich sowie die drei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ werden durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) ersetzt. Unter der Annahme, dass diese Flächen Teile der privaten Gärten werden, wird der zulässige Versiegelungsgrad reduziert. Die Baugrenzen werden an diese geänderten Zuschnitte der WA-Gebiete angepasst.

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird durch die einer Firsthöhe ersetzt. In Anlehnung an das Baugebiet Marrensmoor wird die Firsthöhe auf maximal 9,50 m über Straßenniveau begrenzt und die Mindestdachneigung auf 20° festgelegt.

Die vorhandenen Knickstreifen am westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsrand, die der Grüneinfassung des Gebietes zur offenen Landschaft dienen, werden als geschützte Biotope in nachrichtlicher Übernahme zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz der Knicks wird die Festsetzung der Flächen, die in einer Tiefe von mindestens 2,0 m bis zur Knickfläche von jegli-

cher Art der Bebauung bzw. Versiegelung freizuhalten sind, aus dem Bebauungsplan Nr. 11 bzw. aus dessen 1. Änderung übernommen. Im Gegensatz zu den sonstigen Abstandsflächen sind auf diesen Flächen Stellplätze, Garagen, Gartenhäuser, Schuppen u.ä. sowie Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Die Knicks sind nach den Vorschriften des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen des Landesumweltministeriums vom 13.06.2013 in der jeweils geltenden Fassung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf die Festsetzung der Straßenbäume wird verzichtet, da sich in den privaten Gärten ein umfangreicher Grünbestand entwickelt hat.

Zwischen den beiden Wendekehren im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt, die von jeder Art baulicher Anlagen freizuhalten ist. Innerhalb dieser Fläche verläuft eine Schmutzwasser- und eine Regenwasserleitung.

5. Ausgleichsfläche

Im Bebauungsplan Nr. 11 bzw. in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde eine Fläche für sonstige Bepflanzungen als interne Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Da der Bestand einer Ausgleichsfläche innerhalb eines Siedlungsgebietes nicht dauerhaft gewährleistet werden kann, wird diese Fläche mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben und auf einer externen Ausgleichsfläche der Gemeinde Wees nachgewiesen.

Diese Ausgleichsfläche liegt im Osten des Gemeindegebietes, direkt nördlich der Munkbrarupau (vgl. **Abb.1 Lage der Ausgleichsfläche**). Sie besteht aus zwei Flurstücken. Als Ausgleichsfläche zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kolk“ wird das westliche der beiden Flurstücke, Flurstück 38 der Flur 8 in der Gemarkung Wees, in Anspruch genommen. Die Ausgleichsfläche von 545 m² Flächengröße wird hier nördlich anschließend an die Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 17 „Marrensmoor“ der Gemeinde Wees angelegt (vgl. **Abb.2 Flurkartenausschnitt/ Übersicht Abbuchungen**).

Als Maßnahme wird gemäß Landschaftsplan die Waldentwicklung zum Laubwald durch Neuaufforstung (ggf. partielle Aufforstung in Verbindung mit Sukzession) durchgeführt. Die Ausführung der Maßnahme ist mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen. Die Maßnahme wird im Zusammenhang mit der gleichartigen Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 17 durchgeführt.

Der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kolk“ wird ein Flächenanteil von 545 m² des Flurstückes 38 als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

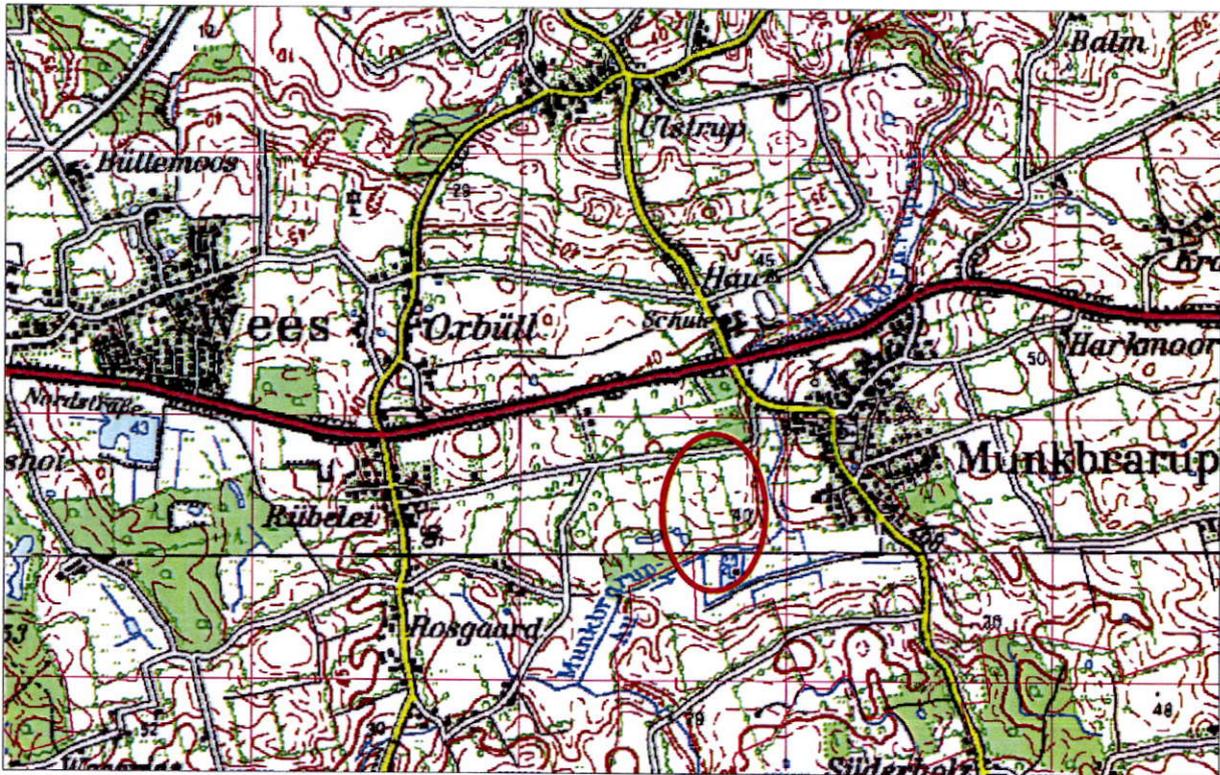


Abb. 1: Lage der Ausgleichsfläche ‚Ökokonto an der Munkbrarupau‘

Ausschnitt ohne Maßstab, Kartengrundlage: Topographische Karte M 1:50.000

Herausgegeben vom Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

Aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 resultiert darüber hinaus kein weiterer Ausgleichsbedarf. Aus der Änderung der Festsetzung von drei Verkehrsflächen (Parkbuchten) in Bauflächen der Allgemeinen Wohngebiete ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die zusätzlich auszugleichen wären.

Die Vorschriften des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht berührt, da mit der Umsetzung der Bauleitplanung keine Eingriffe in Lebensräume geschützter Tier- oder Pflanzenarten verbunden sind.

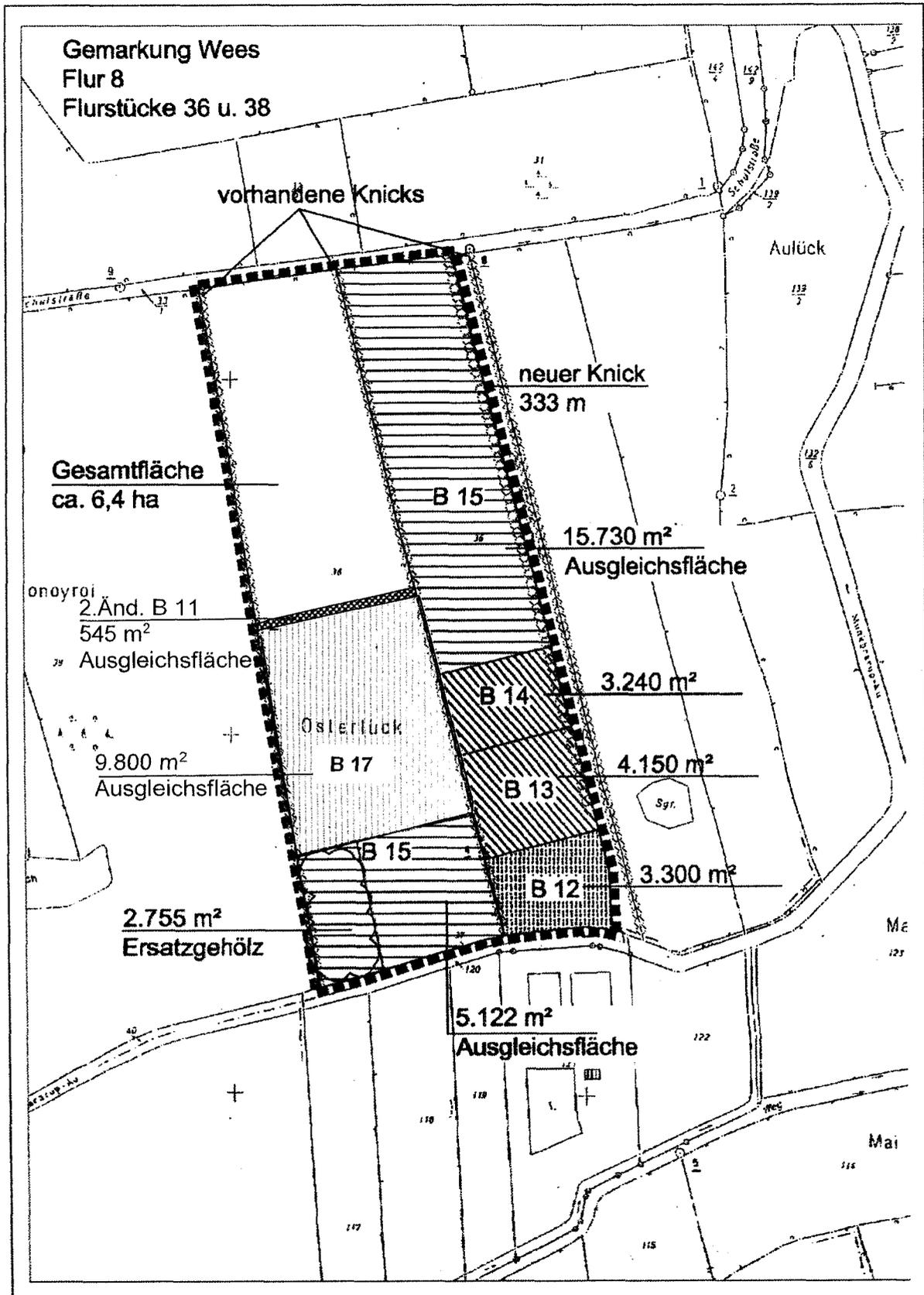


Abb. 2: Flurkartenausschnitt Ökokonto an der Munkbrarupau, Übersicht bisherige Abbuchungen

6. Technische Infrastruktur

Die vorliegende Planänderung hat keinen Einfluss auf die bestehenden Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung im Gebiet. Damit ist die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes gesichert.

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. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8. Flächenbilanz und Planungskosten

1.	allgemeine Wohngebiete (WA)	21.026 m ²
2.	Verkehrsfläche	4.244 m ²
3.	Fußwegefläche	182 m ²
4.	Knickfläche	1.134 m ²
	Gesamtfläche Plangebiet	26.586 m²

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für die Ausgleichsmaßnahme werden von der Gemeinde Wees übernommen. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Zusammenhang mit der Ausgleichsmaßnahme für die Bauleitplanung im Gebiet „Marrensmoor“ von dem Erschließungsträger dieses Gebietes durchgeführt.

Wees, den 25 SEP. 2014

