

Gemeinde Wees

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hauslücke und Schmidtlücke, 2. Bauabschnitt"

für das Gebiet des Gehölzstreifens entlang der östlichen Grenze der Grundstücke Wiesenbogen 32a und 32b sowie Moorstraße 26 bis 42.

Bvh.-Nr.: 18024

§ 10 BauGB, 12.07.2018

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

Begründung

Die Gemeinde Wees hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hauslücke und Schmidtlücke, 2. Bauabschnitt" ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, siehe **Abbildung 1**. Dieser Bebauungsplan wurde mit Datum vom 15.02.1992 rechtskräftig. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein geschützter Knick zum Erhalt festgesetzt. Die Fläche des Knicks bzw. des Knickwalls erstreckt sich sowohl auf die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, als auch auf die östlich anschließende, damalige Landwirtschaftsfläche.

Für diesen östlichen Bereich hat die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 18 "Kaswai", der am 23.01.2016 rechtskräftig geworden ist, ein weiteres allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, siehe **Abbildung 2**. Damit sind an diesen Knick beidseitig Wohnnutzungen mit Privatgärten herangerückt. Bereits durch die Wohnnutzung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde dieser Knick teilweise gärtnerisch überformt, so dass der ursprüngliche Schutzstatus nicht mehr aufrechtzuerhalten ist. Dem entsprechend wurde der Knick auf den Teilflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 liegen, entwidmet und als einfacher Gehölzstreifen ohne Biotopschutzstatus zum Erhalt festgesetzt. Mit dieser Entwidmung wurde eine Knickausgleichspflanzung im Verhältnis 1: 1 erforderlich. Der Nachweis dieses Knickausgleichs wurde mit einer Neuanpflanzung auf einer Länge von 163,0 m außerhalb des Plangebietes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 erbracht.

In der logischen Konsequenz ist dieser Knick auch auf den Teilflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 liegen, zu entwidmen. Dem entsprechend wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Knick im Bereich der Grundstücke Moorstraße 24 bis Wiesenbogen 32b als Gehölzstreifen ohne Schutzstatus zum Erhalt festgesetzt. Der Knick auf dem Grundstück Wiesenbogen 32a ist so stark gärtnerisch überformt, dass er nicht einmal als Gehölzstreifen wahrzunehmen und damit als abgängig einzustufen ist. Insofern wird die Fläche dieses Knickabschnitts entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 7 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dieser Knickabschnitt ist im Verhältnis 1: 2 auszugleichen.

Um den dauerhaften Bestand des Gehölzstreifens im Plangebiet zu sichern, sind die betroffenen Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, den Gehölzstreifen zu erhalten und zu pflegen. Zur Schließung von Lücken im Gehölzbestand bzw. als Ersatz von abgängigen Gehölzen haben die Grundstückseigentümer heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

Der zu entwidmende Knickabschnitt hat eine Gesamtlänge von 263,0 m, von dem wie oben beschrieben ein Abschnitt von 163,0 m Länge bereits ausgeglichen wurde. Als zusätzlicher Eingriff ist der Knickverlust auf dem Grundstück Wiesenbogen 32a mit einer Länge 25,0 m in die Bilanzierung einzustellen. Die Knick-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

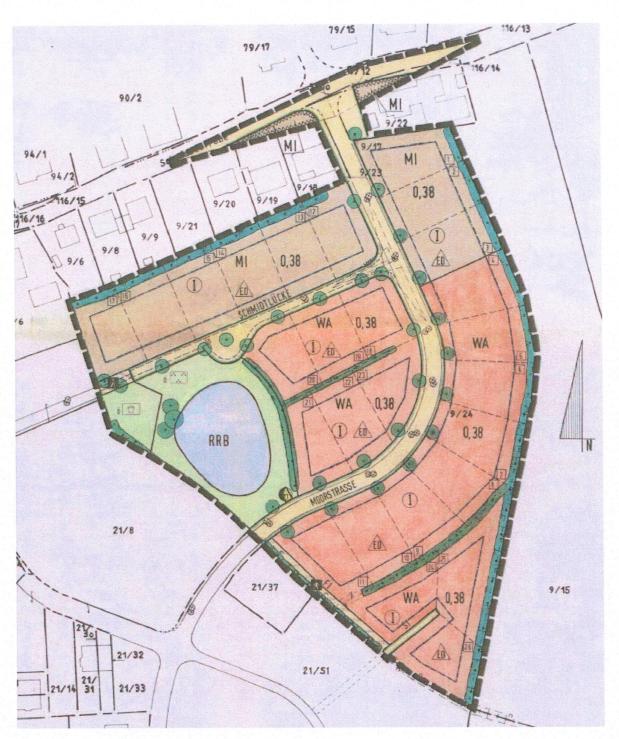


Abb. 1: Auszug B-Plan Nr. 7" Planzeichnung (Teil A) "Hauslücke und Schmidtlücke, 2. Bauabschnitt"

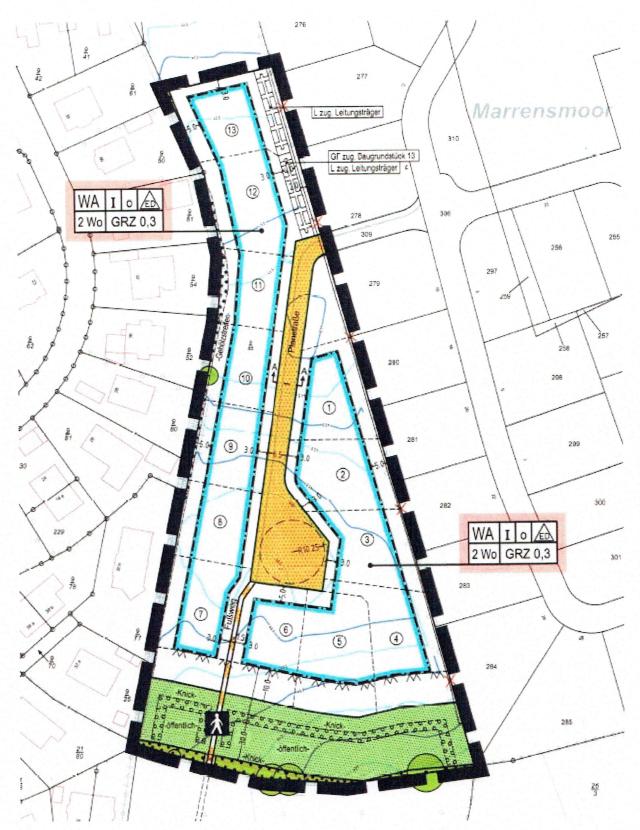


Abb. 2: Auszug B-Plan Nr. 18" Planzeichnung (Teil A) "Kaswai"

Knickeingriff	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichserfordernis
	Ausgleich im Rahmen de	s B-Planes Nr. 18 nachgewie-
163,0 m Knickabschnitt	sen, siehe oben	
100,0 m Knickabschnitt	1:1	100,0 m
25,0 m Knickabschnitt		
(Wiesenbogen 32a)	1:2	50,0 m
	Summe	150,0 m

Tab. Knick-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Demnach ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine Knickausgleispflanzung in einer Länge von 150,0 m durchzuführen. Dieser Knickausgleich wird auf den Flurstücken 87/22, 184, 170, 175 und 177 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Pommerby, siehe **Abbildung 3** nachgewiesen.

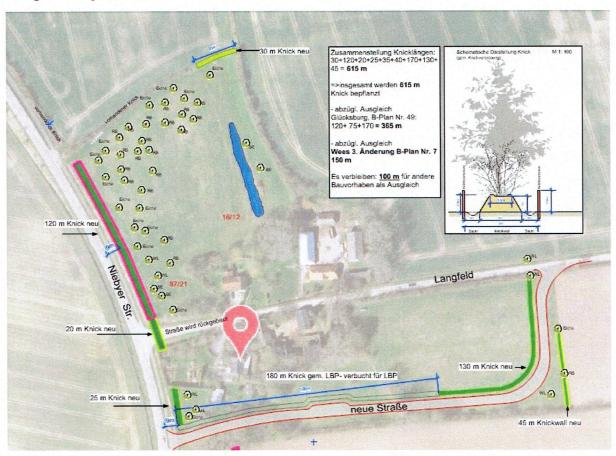


Abb. 3: Lageplan Flächenpool Knickausgleich Gemeinde Pommerby

EINDE WEFE

In diesem Ausgleichsflächenpool wurden insgesamt Knickstreifen in einer Länge von 615 m angelegt. Für ein Bauleitplanverfahren in der Stadt Glücksburg wurden 365 m Knick in Anspruch genommen, so dass bislang noch 250 m zur Verfügung stehen. Dem Eingriff im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wees werden weitere 150 m Knickstreifen zugeordnet, so dass noch 100 m Knick für weitere Ausgleichsmaßnahmen verbleiben. Damit können die durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass dieses Planungsvorhaben im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die Kosten für die Bauleitplanung und den Knickausgleich werden vom Erschließungsträger des Baugebietes Kaswai in der Gemeinde Wees (B-Plan Nr. 18) übernommen.

		dill 2	*
Wees, den	1 8 DEZ. 2018	*	RIDE
		Bürgermeister June 1981	1