

Begründung

nach §9 Abs. 8 BauGB

**zur Satzung über die
5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westanbindung Süd“
der Gemeinde Wees
Kreis Schleswig Flensburg**

1. Planungsgrundlage und Planungsziel

Auf Grundlage des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Wees vom 14.06.2005 wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch entworfen und geplant.

Der Bebauungsplan Nr. 8 ist am 13.06.1992 in Kraft getreten,
eine 1. Änderung am 21.01.1995,
eine 2. Änderung am 04.06.1997
eine 3. Änderung am 09.06.1998.

Mit der Änderung verfolgt die Gemeinde das Ziel, ein Stück Straßenverkehrsfläche bereitzustellen, das als Mischgebiet genutzt werden kann. Für diesen Zweck wird ein Teilbereich (halbkreisförmige nördliche Ausbuchtung der Strasse Birkland) von einer Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung in ein Mischgebiet (§6 Baunutzungsverordnung) umgewandelt.

Grund für die Umwandlung ist die Neuordnung der Stellplätze, die im Zuge der Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters auf eine Verkaufsfläche von 800m² und eine Geschossfläche von 1.200m² notwendig wird.

Diese Umwandlung versetzt die Gemeinde in die Lage, die Ansiedlung der notwendigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für die Grundversorgung der Gemeinde langfristig zu sichern und die Voraussetzungen für eine stärkere Bindung an den Standort Wees zu schaffen.

2. Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich des Ortskernes. Die gemischte Baufläche grenzt unmittelbar nördlich an die Gemeindestraße „Birkland“ an.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 9953 m² und teilt sich wie folgt:
ca. 7806 m² Mischgebiet und
ca. 1436 m² Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer

Zweckbestimmung
ca. 711 m² Sukzessionsfläche

Als Mischgebiet (§6 Baunutzungsverordnung) wird die Baufläche festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden für das Mischgebiet Festsetzungen getroffen, die den übrigen Mischgebieten im Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wees entsprechen.

3. Verkehrliche Erschließung

Die Gemeindestraße „Birkland“ ist ausgebaut. Somit ist die verkehrliche Erschließung des Mischgebietes gesichert.

4. Städtebauliche Ordnung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist die Baufläche als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

4.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der in der Planzeichnung erfolgten Festsetzungen können Gebäude in offener Bauweise errichtet werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (0,6) sowie die Geschossflächenzahl (1,0) entsprechen der gewünschten städtebaulichen Dichte für diesen Bereich.

Einen ausreichenden Spielraum für die Stellung der baulichen Anlagen sichern die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Als Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist ein Vollgeschoß (zwingend) zulässig.

4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass Garagen, Stellplätze und überdachte Nebenanlagen in einem geringeren Abstand als 2,00m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten Knicks nicht zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt

aus ökologischen Gründen, um die Entwicklung der festgesetzten Knicks zu sichern.

4.4 Erhaltungsgebot

Die dauerhafte Erhaltung von vorhandenen Bäumen im Straßenraum, von festgesetzten Knicks und von der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzten Fläche ist über eine entsprechende Festsetzung gewährleistet.

4.5 Anpflanzung von Bäumen

Je angefangene 800m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einer Baumscheibe von min. 4m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist auf dem Grundstück für private Kraftfahrzeugstellplatzanlagen ein Laubbaum je angefangene fünf Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzungen dienen der Begrünung des Baugrundstückes.

4.6 Örtliche Bauvorschrift

Die gewählten örtlichen Bauvorschriften nach §92 der Landesbauordnung entsprechen den Gestaltungsvorstellungen der Gemeinde Wees für das geplante Mischgebiet.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist auf die Gradientenhöhe des zum jeweiligen Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bezogen.

Die Gestaltungsvorschriften für die Außenwände und die Dächer bieten ausreichend Spielraum für die Gestaltung der Hochbauten. Sie stellen gleichzeitig sicher, daß sich die künftige Bebauung gestalterisch in die Umgebung einfügen wird.

Die zulässige Höhe für Antennenanlagen ist begrenzt und auf Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen. Somit ist sichergestellt, daß diese Anlagen die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten werden.

5. Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

Die Änderung des Bauleitplanes selbst stellt generell keinen Eingriff dar, bereitet aber als verbindlicher Bauleitplan einen solchen vor. Die Abwägung der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange nach §1 BauGB und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach §1a BauGB erfordert auch eine Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Umweltschutzes.

Im vorliegenden Fall hält die Gemeinde die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht für erforderlich. Besondere Schutz- und Entwicklungsziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind hier nach dem Landschaftsplan nicht vorgesehen.

5.1 Beschreibung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Wees. Die Grundstücke im Umgebungsbereich sind bereits bebaut.

Die geplante Mischgebietsfläche wird zur Zeit als Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung genutzt.

Gemäß 15a Landesnaturschutzgesetz bestehen im Änderungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotop.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Knick, der als erhaltenswert festgesetzt ist. An der östlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich eine von als erhaltenswert festgesetzten Knicks begrenzte Sukzessionsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

5.2 Auswirkungen der baulichen Entwicklung auf Natur und Landschaft

Aufgrund der bereits vorhandenen, das Plangebiet umgebenden Bebauung sind Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Der mit der Planung vorbereitete Eingriff in die Natur und Landschaft durch künftige Bebauung ist gering, da es sich bereits um zum großen Teil versiegelte Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

handelt.


Da es sich um bereits versiegelte Flächen festgesetzt als Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung handelt und dieser Eingriff in die Natur bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes berücksichtigt wurde, sind keine weiteren Ausgleichs-, Ersatz- oder Kompensationsmassnahmen erforderlich.

6. Bodenordnende Massnahmen

Die Durchführung bodenordnender Massnahmen wird nicht erforderlich. Die Straßenverkehrsfläche und die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung stehen im Eigentum der Gemeinde Wees.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.11.2005 gebilligt.

Wees, den 17.02.2006


.....
Bürgermeister
(U. Christophersen)