

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Satzung der

Gemeinde Wees
Amt Langballig
Kreis Schleswig-Flensburg

über die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
"Westanbindung Süd"

für das Gebiet an der Straße "Birkland" und südwärts der "Gaststätte Kobel".

1. RECHTSGRUNDLAGE

Auf der Grundlage des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Wees vom 27.02.1997 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch entworfen und aufgestellt.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, ein Baugrundstück bereitzustellen, das als Mischgebiet genutzt werden kann.

Für diesen Zweck wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 von einer *Grünfläche -Öffentliche Parkanlage-* in ein *Mischgebiet* (§ 6 Baunutzungsverordnung) umgewandelt.

Diese Umwandlung versetzt die Gemeinde als Grundstückseigentümer in die Lage, hier ein Grundstück bereitzustellen, auf dem die Ansiedlung weiterer notwendiger Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für die Grundversorgung der Gemeinde möglich ist. So ist seitens der Gemeinde beabsichtigt, hier u.a. die Voraussetzung zur Ansiedlung einer Arztpraxis zu schaffen.

2. LAGE, GRÖSSE, NUTZUNG

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortskernes. Die gemischte Baufläche grenzt unmittelbar südlich an die Gemeindestraße *Birkland* an.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3.500 m² und teilt sich wie folgt:
2.400 m² Mischgebiet und
1.000 m² Straßenverkehrsfläche.

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.

Für den ruhenden Verkehr stehen im Bereich der Straße *Birkland* Parkplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

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 Festsetzung können Gebäude in offener Bauweise errichtet werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (0,6) sowie die Geschosflächenzahl 1,0 entspricht 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 Vollgeschos (zwingend) zulässig.

4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Durch eine textliche Festsetzung ist geregelt, daß Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen in einem geringeren Abstand als 2,00 m zum Rand des in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Knicks nicht zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt aus ökologischen Gründen, um die Entwicklung des Knicks zu sichern.

4.4 Erhaltung von Bäumen

Die dauerhafte Erhaltung der vorhandenen Bäume im Straßenraum ist über eine entsprechende Festsetzung gewährleistet.

4.5 Anpflanzung von Bäumen

Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einer Baumscheibe von mind. 4 m² zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Zusätzlich ist auf privaten Kraftfahrzeugstellplatzanlagen ein Laubbaum je angefangene fünf Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Diese Festsetzungen dienen der Begrünung des Baugrundstückes.

4.6 Knick

Der vorhandene Knick an der südlichen Grenze des Plangebietes unterliegt den Besonderen Vorschriften für Knicks des § 15b Landesnaturschutzgesetz.

Er ist als Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 Baugesetzbuch) in die Planzeichnung übernommen worden.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Die gewählten örtlichen Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung entsprechen den Gestaltungsvorstellungen der Gemeinde 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 ausreichenden Spielraum für die Gestaltung der künftigen Hochbauten. Sie stellen gleichzeitig sicher, daß sich die künftige Bebauung gestalterisch in die Umgebung einfügen wird.

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

**5. AUSWIRKUNGEN DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG AUF NATUR
UND LANDSCHAFT, EINGRIFF-AUSGLEICHSEBELUNG**

5.1 Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplanes 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 Baugesetzbuch erfordert auch eine Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Damit sind die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft im Bauleitplanverfahren zu bearbeiten.

Entsprechend dem *Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes vom 08.11.1994* ist für Teilbereiche, für die eine vertiefende Darstellung von Natur und Landschaftspflege erforderlich ist, ein Grünordnungsplan aufzustellen (siehe auch § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz).

Im vorliegenden Fall hält die Gemeinde die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht für erforderlich.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wees befindet sich in der Aufstellung. Die im Vorentwurf des Landschaftsplanes dargestellte Zielsetzung der Bodennutzung für diesen Bereich steht in keinem Widerspruch zur Änderung des Bebauungsplanes.

Besondere Schutz- oder Entwicklungsziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind hier nach dem Vorentwurf des Landschaftsplanes nicht vorgesehen.

5.2 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 Grünfläche genutzt.

Gemäß § 15a Landesnaturschutzgesetz Gesetzlich geschützte Biotope bestehen im Änderungsbereich nicht.

An der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Knick, der den Besonderen Vorschriften des § 15b Landesnaturschutzgesetz unterliegt. Er ist als Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 Baugesetzbuch) in die Planzeichnung übernommen worden.

5.3 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 Natur und Landschaft durch die künftige Bebauung erfolgt auf Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

5.4 Eingriff - Ausgleich und Ersatz -

Der geplante Eingriff wäre nur vermeidbar, wenn keine weitere bauliche Entwicklung in der Gemeinde stattfände und die Gemeinde den Bedarf an dringend benötigten Bauflächen für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für den örtlichen Bedarf nicht decken würde. Im vorliegenden Fall gibt die Gemeinde der geplanten baulichen Nutzung Vorrang vor der Erhaltung der Grünfläche.

Der Eingriff, der aufgrund der Planung zu erwartenden baulichen Nutzung in den Naturhaushalt durch Bodenversiegelung kann nicht ausgeglichen werden, da der einzig mögliche Ausgleich die Entsiegelung von versiegelten Flächen wäre. Dies ist im Plangebiet nicht möglich. Daher ist der Eingriff zu ersetzen.

Auch der Ersatz des Eingriffs ist nicht möglich, da im unmittelbaren Nahbereich des Eingriffs keine Ersatzflächen bereitgestellt werden können. Die Gemeinde hat daher entschieden, im vorliegenden Fall auf die Festsetzung von Ersatzflächen zu verzichten. Sie räumt damit der Bereitstellung einer Fläche für dringend benötigte Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen am gewählten Standort einen Vorrang vor der Bereitstellung von Ersatzflächen und damit der Umwandlung der im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Grünfläche in ein Mischgebiet ein.

5.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Obwohl der geplante Eingriff - wie zuvor dargelegt - nicht kompensiert werden kann, erfolgt eine Berechnung des Kompensationsbedarfs, um diesen zu dokumentieren.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die unvermeidbare Beeinträchtigung durch Versiegelung wird der nachfolgende Ansatz verwendet:

Bauflächen und sonstige versiegelte Flächen (§ 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung) werden mit dem Faktor 0,3 multipliziert.

Kompensationsbedarf "Straßenverkehrsfläche":

Die Gemeindestraße "Birkland" ist bereits hergestellt. Sie kann somit bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs unberücksichtigt bleiben.

Kompensationsbedarf "Mischgebiet":

2.400 m² Mischgebiet x Grundflächenzahl 0,6
+ sonstige Versiegelung der Bauflächen (§ 19 Abs. 4
Baunutzungsverordnung) 50 %, höchstens jedoch bis zu
einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Baunutz-
ungsverordnung).

2.400 m² Mischgebiet
x versiegelbare Fläche 0,8
x Kompensationsfaktor 0,3 576,00 m²

6. VER- UND ENTSORGUNGSMASSNAHMEN

Die für die Bebauung des Mischgebietes notwendigen Ent- und Versorgungseinrichtungen sind vorhanden. Lediglich die Grundstücksanschlußleitungen sind noch herzustellen. Somit ist die Erschließung des Mischgebietes gesichert.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen wird nicht erforderlich. Das Mischgebietsgrundstück steht im Eigentum der Gemeinde Wees.

Entlang der nördlichen Grenze des geplanten Mischgebietes verläuft eine *Gasversorgungsleitung*, die durch die *Schlesweg AG* betrieben wird.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf der Mischgebietsfläche an einen Investoren wird die Gemeinde die Führung der Leitungstrasse sichern. Daher hat die Gemeinde auf eine besondere Festsetzung (z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) in der Planzeichnung zur Sicherung der Leitungstrasse verzichtet.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.06.1997 gebilligt.

Wees, den .10.6.:1997.

G. Hübner
(Bürgermeister)

