



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 32b sowie Moorstraße 26 bis 42.

Verfahrensstand nach BauGB

Entwurf 20.03.2018

| § 1(3) | § 3(1) | §4(1) | §3(2) | §4(2) | §4a(3) | §10 (1) | §10 (3) |
|--------|--------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|
| | - | - | | | | | |

Bvh.-Nr.: 18024

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 nachfolgende Abbildung. 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.



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

Für diesen Bereich hat die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Kaswai“, der am 23.01.2016 rechtskräftig geworden ist, ein weiteres allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit sind an diesen Knick beidseitig Wohnnutzungen mit Privatgärten herangerückt. Bereits durch die Wohnnutzung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde dieser Knick gärtnerisch überformt, so dass der ursprüngliche Schutzstatus nicht mehr aufrechterhalten ist. Dem entsprechend wurde der Knick auf den Teilflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 liegen, entwidmet und als einfacher Gehölzstreifen bzw. als ungeschütztes Biotop zum Erhalt festgesetzt. Mit dieser Entwidmung wurde eine Knickausgleichspflanzung im Verhältnis 1 : 1 erforderlich, d.h. es wurde ein Knick in einer Länge von 163,0 m außerhalb des Plangebietes neu aufgesetzt.



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

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 in 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. Die Knickfestsetzung auf dem Grundstück Wiesenbogen 32a bleibt bestehen, da auf der östlichen angrenzenden Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kaswai“ eine öffentliche Grünfläche mit Knickausgleichspflanzungen sowie eine Waldabstandfläche existiert.

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. Da für einen Abschnitt von 163,0 m Länge bereits ein Ausgleich erbracht wurde, siehe oben, ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine Knickausgleichspflanzung in einer Länge von 100,0 m durchzuführen. Dieser Knickausgleich erfolgt auf den Flurstücken 184, 170 und 177 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Pommerby, siehe nachfolgende Abbildung.

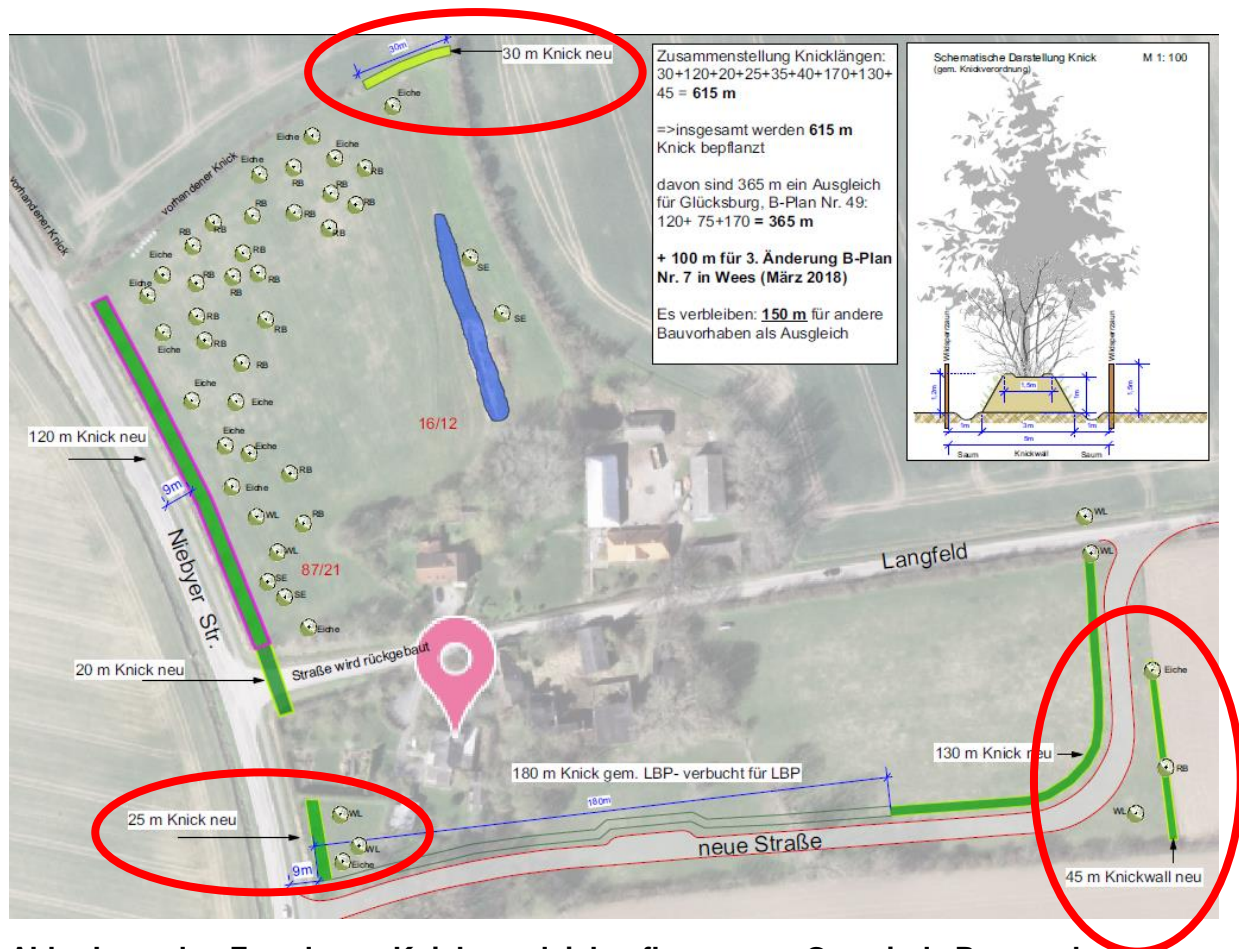


Abb.: Lageplan Zuordnung Knickausgleichspflanzungen Gemeinde Pommerby

Demnach werden die drei rot eingekreisten Knickabschnitte (30 m im Norden, 25 m im Südwesten und 45 m im Südosten) in einer Gesamtlänge von 100 m der Knickentwidmung im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wees zugeordnet.

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.

Wees, den _____

Bürgermeister