

Gemeinde Bredenbek (Amt Achterwehr, Kreis Rendsburg-Eckernförde)

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet „An der alten Meierei / Rosenstraße“

Begründung

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 (Rechtskraft 05.02.2003) umfasst den nördlichen Bereich der Ortslage von Bredenbek mit im Wesentlichen den Baugrundstücken im nördlichen Abschnitt der Rosenstraße und am Wakendorfer Weg.

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Im Bebauungsplan Nr. 10 wurde im allgemeinen Wohngebiet / Teilgebiet 4 durch Festsetzung eines entsprechend weit gefassten Baufensters eine Wohnbebauung im Rücken der bestehenden Baugrundstücke Rosenstraße 16 u. 18 ermöglicht (vgl. nachstehenden Ausschnitt der Planzeichnung). Als Ausgleich für den hierdurch verursachten Eingriff in das Schutzgut Boden wurde eine 4 m breite Maßnahmenfläche zur Anlage eines 3m breiten ebenerdigen Pflanzstreifens zuzüglich 1m Schutzstreifen zur Wohnbebauung hin festgesetzt, der zugleich die Ortsrandeingrünung (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild) gewährleisten sollte.

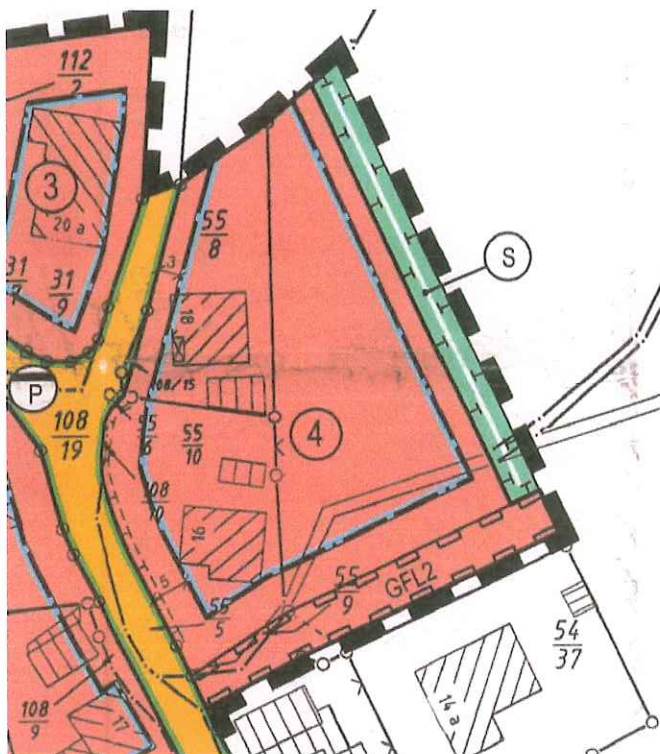


Abb.: Ausschnitt Planzeichnung B-Plan Nr. 10 (o.M.)

Als Ausgleich für den hierdurch verursachten Eingriff in das Schutzgut Boden wurde eine 4 m breite Maßnahmenfläche zur Anlage eines 3m breiten ebenerdigen Pflanzstreifens zuzüglich 1m Schutzstreifen zur Wohnbebauung hin festgesetzt, der zugleich die Ortsrandeingrünung (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild) gewährleisten sollte.

Bei Innutzungnahme der Baugrundstücke wurde diese Maßnahme nur bedingt umgesetzt: Es wurde lediglich ein ca. 1,50 m breiter Pflanzstreifen (mit lückenhafter Bepflanzung) angelegt, direkt daneben die Grundstückszufahrt. Auf dem Hinterlieger-Grundstück wurde zudem –in Verlängerung der Zufahrt– ein Carport errichtet. Damit weicht die tatsächliche Grundstücksnutzung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

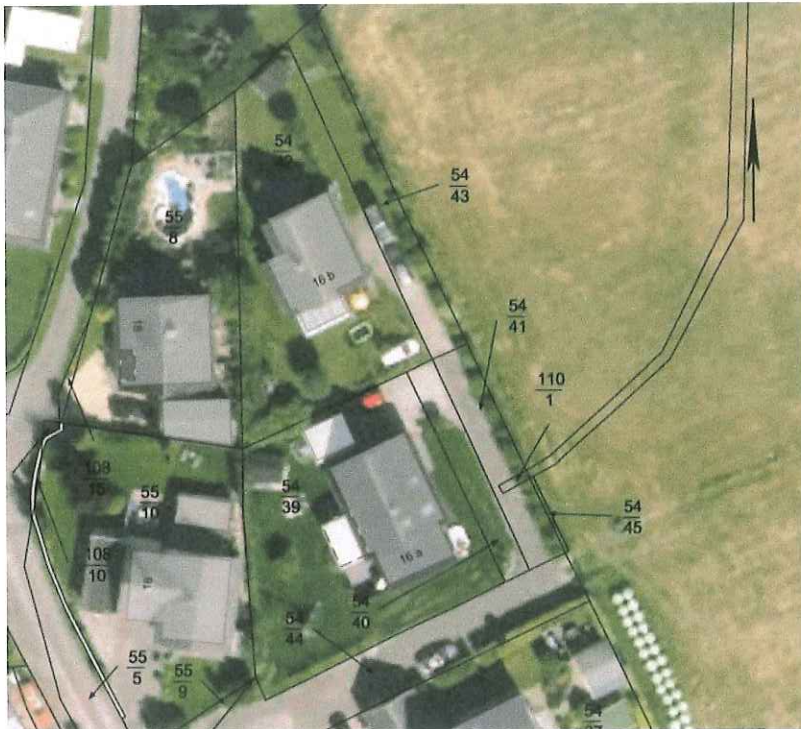


Abb.: Auszug Fachdatenkarte

o.M.

Durch die bestehende (zu ergänzende!) Anpflanzung ist die Ortsrandeingrünung gegeben; der Ausgleich in das Schutzgut Boden lässt sich andernorts (durch Ökopunkte) ausgleichen. Vor diesem Hintergrund erscheint ein mit hohem Aufwand verbundener Rückbau bzw. die Verlagerung der baulichen Anlagen zum Vollzug der B-Plan-Regelungen unverhältnismäßig. Um der Bestandssituation Rechnung zu tragen und diese mit dem Planungsrecht in Einklang zu bringen, soll daher der B-Plan dahingehend geändert werden, dass die Maßnahmenfläche entfällt und anstatt dessen der bestehende Pflanzstreifen festgesetzt und der Ausgleich in das Schutzgut Boden durch Ökopunkte abgegolten wird.

Gelegentlich dieser Planänderung soll zudem für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 die in der Planzeichnung getroffene Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen (je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig), gestrichen werden. Diese Änderung ermöglicht eine höhere Ausnutzung von Grundstücken in Bezug auf die zulässige Zahl der Wohneinheiten und trägt insofern insbesondere der Bestandssituation Rechnung.

Durch die Planänderung ist die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption in ihren Grundzügen nicht berührt. Es werden offensichtlich weder UVP-pflichtige Vorhaben damit begründet noch sind Natura 2000-Gebiete betroffen; auch liegen der Gemeinde keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Daher soll die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (hier: seine 5. Änderung) stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche „W“ dar. Da die zulässige Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet „WA“) nicht geändert wird, ist der Bebauungsplan weiterhin aus dem FNP entwickelt, eine Änderung des FNP mithin nicht erforderlich.

3. Inhalte der Planung

Entsprechend o.g. Zielsetzungen wird durch textliche Festsetzung¹ der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die Maßnahmenfläche am Rande des Teilgebietes 4 entfällt (die Fläche wird dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen) und an deren Stelle ein 1,50 m breiter Pflanzstreifen als Pflanzgebot festgesetzt wird². Weiterhin entfällt die Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen („2 WO“) gestrichen und ist damit nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufgestellt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 S. 1). Gleichwohl sind sich aufdrängende Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Weiterhin sind die Eingriff-Ausgleich-Regelung und der Arten- und Biotopschutz zu beachten (siehe hierzu anliegenden Fachbeitrag).

Da die bislang gültigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 10 ansonsten unverändert bestehen bleiben, sind erkennbar keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen. Das durch den Fortfall der Maßnahmenfläche entstehende Defizit (Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden) wird durch Ökopunkte ausgeglichen. Die Eingrünung des Ortsranden (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild) wird durch den festgesetzten Pflanzstreifen hinreichend gewährleistet. Geschützte Biotope sind im Planänderungsbereich nicht vorhanden, eine Betroffenheit geschützter Arten ist nicht zu erkennen.

Nach Auskunft des Archäologischen Landesamtes³ sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale zu erkennen. Es wird aber auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Es ist insgesamt nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

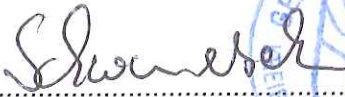
¹ Da die Planänderungen durch ausschließlich textliche Festsetzung hinreichend bestimmbar und bestimmt sind, soll –schon aus planungsökonomischen Erwägungen – von einer Änderung der Planzeichnung abgesehen werden.

² Die Festsetzung erfolgt in Text Ziff. 2 als Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a (nicht als Erhaltungsgebot nach Buchstabe b), da noch umfangreiche Nachpflanzungen erforderlich sind. Durch den Rückbezug auf den Abs. 1 ist klargestellt, dass sich das Pflanzgebot nicht auch auf den Bereich des im Ursprungsplan festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechts erstreckt, da dieser ja bereits Bestandteil des dort festgesetzten WA ist.

³ Stellungnahme vom 21.10.2019

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.2019 gebilligt.

Bredenbek, am 17.12.2019


.....
- Der Bürgermeister -



Anlage: Landschaftspflegerische Stellungnahme, Büro für Landschaftsentwicklung, Kiel

Landschaftspflegerische Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 10 der Gemeinde Bredenbek - Stand: Dezember 2019

Im B-Plangebiet Nr. 10 der Gemeinde Bredenbek wurde am östlichen Rand des Gebietes eine 4m breite und 80m lange Maßnahmenfläche festgelegt, auf der ein 2-reihig bepflanzter Gehölzstreifen festgesetzt wurde. Mit der 1. Änderung dieses B-Planes soll u.a. die "Maßnahmenfläche" in eine "Grünfläche" umgewandelt werden.

Zur Erfassung des Bestandes erfolgte am 11. Juni 2019 eine Ortsbegehung in Bredenbek durch Dr. Klaus Hand (Büro für Landschaftsentwicklung GmbH, Kiel).

Bestandsbeschreibung Juni 2019: Am östlichen Rand des Gebietes befindet sich eine wassergebundene Straße an die im südlichen Teil ein Gehölzstreifen anschließt. Dieser weist zwischen der Straße und dem Zaun an der östlich anschließenden Landwirtschaftsfläche 2m Breite auf. Der Gehölzbestand ist zweireihig gepflanzt und überwiegend dicht. Überwiegend kommen heimische Laubgehölze vor (Weiß- und Schwarzdorn, Feldahorn, Hasel, Hainbuche usw.) vor; daneben wachsen vereinzelt typische Garten-/Ziersträucher (u.a. Zierjohannisbeere, Forsythie). Der Abschnitt vor dem Grundstück "16a" weist zwei kleine Lücken auf. Vor dem nördlich anschließenden Grundstück fehlte im Juni ein größerer Abschnitt des Gehölzstreifens; auf dieser Teilfläche wuchs überwiegend Ruderalvegetation. (siehe nachfolgend Fotos)

Foto: Der südliche Teil des Gehölzstreifens ist überwiegend dicht mit Laubsträuchern bewachsen.



Foto: Der nördliche Teil der Gehölzstreifenfläche war im Juni mit Ruderalvegetation bewachsen



Maßnahmen und Ausgleich: Wie in der Landschaftsplanerischen Stellungnahme zur Aufstellung des B-Planes Nr. 10 beschrieben war die Maßnahmenfläche mit der Anlage eines Gehölzstreifens zum Ausgleich für das Schutzgut Boden (Ausgleichsbedarf 182 qm, der durch die festgesetzte Maßnahmenfläche mit 320 qm erfüllt wurde) und zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Zur Gewährleistung der Eingrünungsfunktion ist der bestehende Gehölzstreifen entsprechend des Pflanzgebotes im B-Plan (2-reihige Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen) zu komplettieren.

Es ergibt sich ein neuer Kompensationsbedarf von 200qm (320qm im B-Plan festgesetzt minus 120qm Gehölzstreifen durch die 1. Änderung des B-Planes zu erhalten/herzustellen) - sowie ein Aufschlag für den zeitlichen Verzug zwischen Eingriff und Kompensationswirkung. Dieser sogenannte "time-lag" betrifft in erster Linie den Wiederaufwuchs des zu ergänzenden Gehölzbestandes; für die extensiv gepflegten Ränder der Gehölzstreifen ist er vergleichsweise niedrig anzusetzen. Es wird daher ein zusätzlicher Kompensationsausgleich

von 5 Jahren mit 3% auf der Differenzfläche von 200qm, also 30qm zusätzlicher Ausgleichsbedarf angenommen.

Der notwendige Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden kann durch den "Einkauf" von Ökopunkten erfolgen. Geeignet sind hierfür beispielsweise die Ökokonten der Ausgleichsagentur SH oder von der LWK SH verwaltete Ökokonten. Daneben ist eine Abgeltung über andere private Ökokonten ebenfalls möglich.

Im Dezember 2019 wurde mit der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein ein Gestattungsvertrag geschlossen, der das anerkannte Ökonto "Olendieks Au 1" in der Gemeinde Langwedel mit 230 Ökopunkten zur Kompensation der oben benannten Änderung belastet.

Artenschutzrechtliche Bewertung: Während der Ortsbegehung im Juni 2019 wurde keine wildlebenden Tierarten in/an dem Gehölzstreifen festgestellt. Eine Abfrage beim Art-Kataster des LLUR (Dateneingang am 29.03.2019) ergab keine Hinweise zu Artenvorkommen im betroffenen Gebiet und der näheren Umgebung (1km Radius). Diverse Nachweise liegen u.a. für den südlichen Bereich der Gemeinde vor.

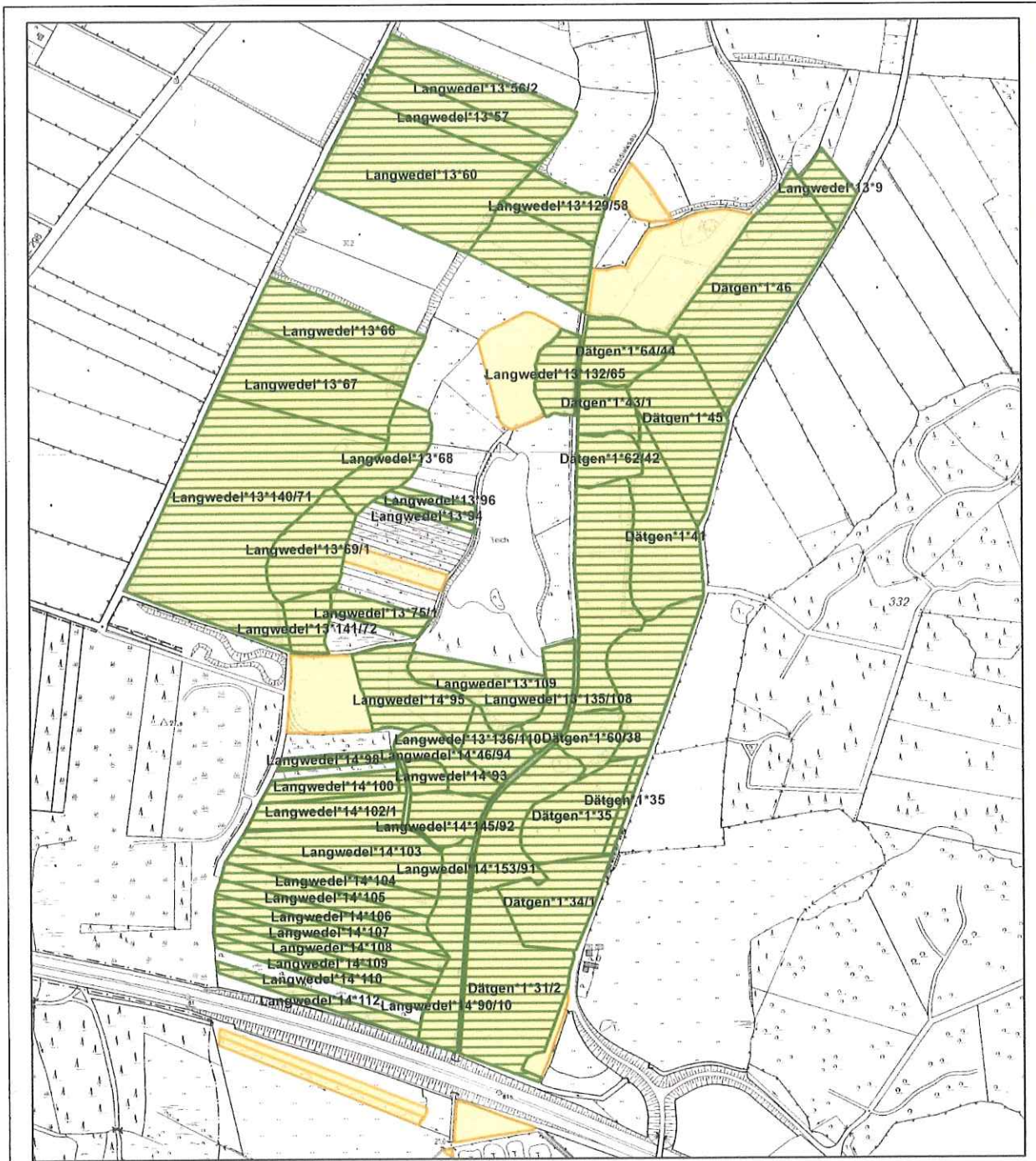
Der Gehölzstreifen ist potenzieller Lebensraum für Vogelarten der Hecken und Gebüsche sowie für Kleintiere (Amphibien, Kleinsäuger, Insekten usw.). Wie oben beschrieben grenzen keine ökologisch hochwertigen Flächen an den Gehölzstreifen (Straße und Wirtschaftsgrünland).

Da der Gehölzstreifen nicht entfernt oder in diesen eingegriffen wird sondern eine Ergänzung bei fehlenden Abschnitten vorgenommen werden soll, ist keine Beeinträchtigung der artenschutzrechtlichen Belange zu erkennen.

Kiel, den 30.08.2019 - ergänzt im Dezember 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Klaus Hand', written in a cursive style.

(Dr. Klaus Hand)



Anlage 1:
Übersicht Ökokonto 01-1
Olendieksau 1
Gesamtfläche: 68,96 ha



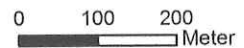
Legende

- ÖK01-1 Olendieksau 1
- sonstige Flächen der Stiftung Naturschutz

1:7500

28.07.2013

Kartengrundlage: Rasterdaten (DGK5,TK25),
 Landesvermessungsamt SH



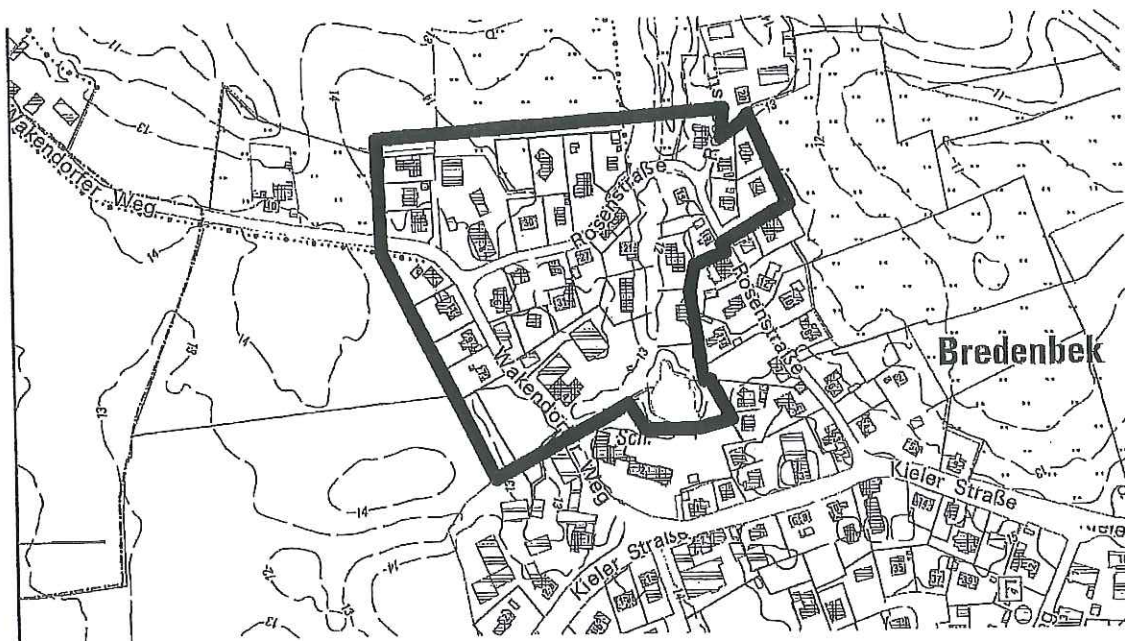
**Amt Achterwehr
- Der Amtsdirektor -
für die Gemeinde Bredenbek**

BEKANNTMACHUNG *Nr. 268*

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „An der Alten Meierei / Rosenstraße“ hier: Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bredenbek hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „An der Alten Meierei / Rosenstraße“, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Lage und Umfang des Plangebietes sind aus nachstehender Übersichtskarte ersichtlich.



Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 27.12.2019 in Kraft. Alle Interessierten können von diesem Tage an den Bebauungsplan mit der Begründung in der Amtsverwaltung in Achterwehr, Inspektor-Weimar-Weg 17, Zimmer während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Zusätzlich wurden die vorgenannten Planunterlagen unter der Adresse www.amt-achterwehr.de ins Internet eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt / der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorganges. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der B-Plan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber dem Amt / der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.


Achterwehr, den 18.12.2019

Im Auftrag


Thies Boller

Ausgehängt am: 18.12.2019

Abzunehmen am: 27.12.2019


Abgenommen am:

28.12.2019





Amt Achterwehr
Der Amtsdirektor
für die Gemeinde Bredenbek

BEKANNTMACHUNGSHINWEIS GEMEINDE Bredenbek

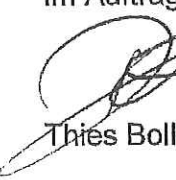
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „An der Alten Meierei / Rosenstraße“ hier: Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bredenbek hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „An der Alten Meierei / Rosenstraße“, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Beschlusses kann ab sofort im Internet unter der Adresse www.amt-achterwehr.de eingesehen werden.

Achterwehr, den 18.12.2019

Im Auftrag


Thies Boller

Ausgehängt am:

18.12.2019

Abzunehmen am:

27.12.2019

Abgenommen am:

27.12.2019



Boller, Thies

Betreff:

WG: Bekanntmachung Bredenbek

Von: Harberg, Elisa

Gesendet: Mittwoch, 18. Dezember 2019 11:56

An: Boller, Thies

Betreff: AW: Bekanntmachung Bredenbek

Bekanntmachung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Gemeinde Bredenbek; hier: Satzungsbeschluss

18.12.2019

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bredenbek hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet "An der Alten Meierei / Rosenstraße", bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen.

Zugehörige Dateien

↳ B-Plan_10_1_Aenderung_Satzungsbeschluss_Gemeinde_Bredenbek.pdf (527 KB)

Allgemein

Zugriff

Optionen

Relationen

Notizen

SEO

Veröffentlichungsdaten und Zugriffsrechte

Veröffentlichungsdatum

11:52 18-12-2019



Ablaufdatum

11:52 01-01-2020



Artikel NEU

Mit freundlichen Grüßen
Elisa Harberg

Amt Achterwehr
Hauptamt
Inspektor-Weimar-Weg 17
24239 Achterwehr
Telefon: +49 4340 / 409 - 003
Telefax: +49 4340 / 409-329
Internet: www.amt-achterwehr.de
E-Mail: Elisa.Harberg@AMT-ACHERWEHR.de