

Gemeinde Bredenbek

5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Wakendorfer Weg / Rosenstraße

Inhalt: Planzeichnung
Erläuterungsbericht

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Bredenbek:
PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER
 Stuhlsallee 31 24937 Flensburg
 Tel.: 0461 / 25481 Fax 0461 / 26348

Bearbeitungsstand:
GENEHMIGUNGSVERFAHREN

08/02

Verfahrensvermerke:

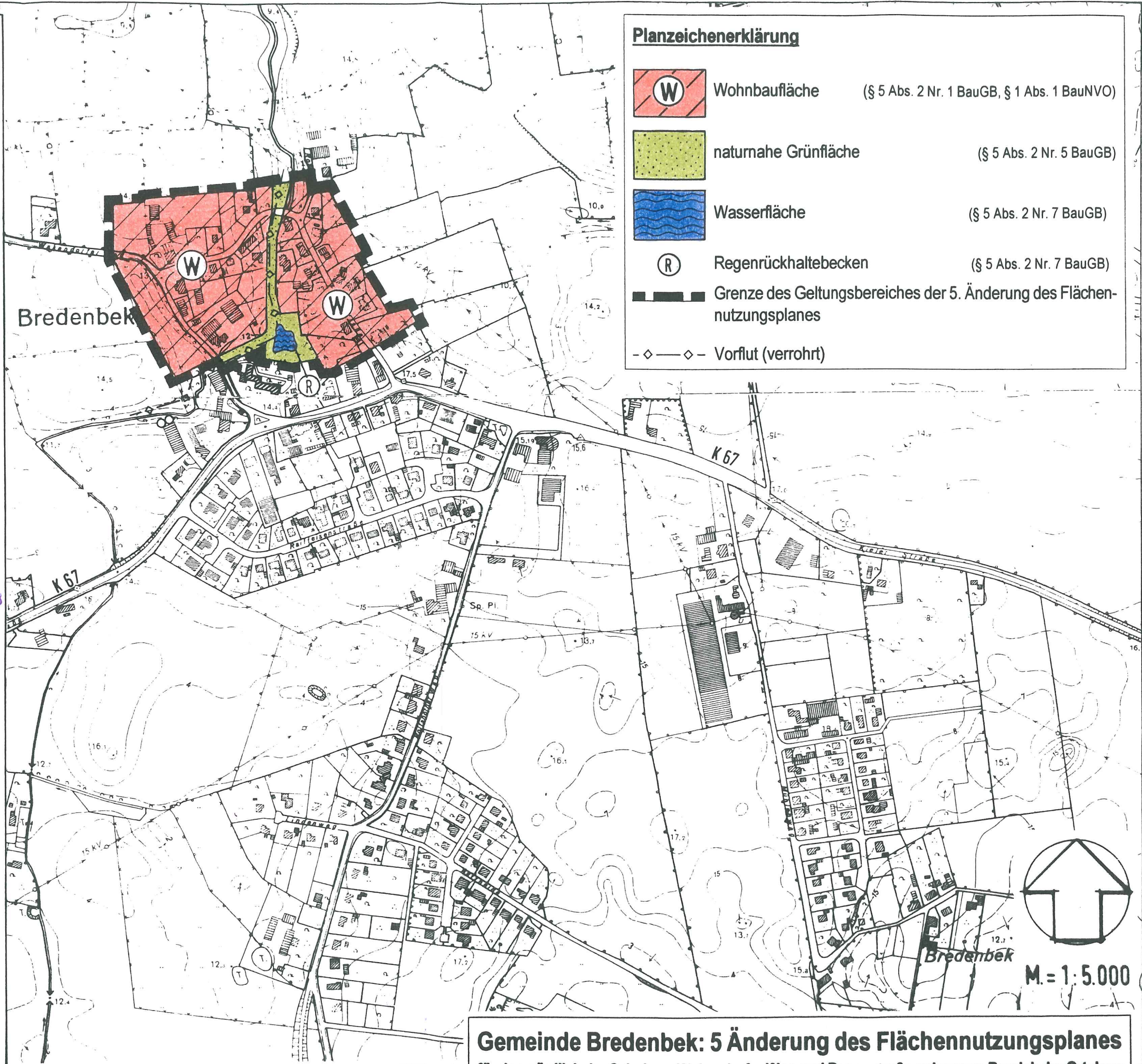
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2002. Der Aufstellungsbeschuß wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.03.2002 bis zum 04.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 ist am 26.03.2002 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.06.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 30.05.2002 den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 25.06.2002 bis zum 25.07.2002 während folgender Zeiten: *mo, di, do* von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie *di* von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr und *fr* von 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr öffentlich ausgelegen. Die Öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 10.06.2002 bis zum 25.06.2002 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.08.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Gemeindevertretung hat am 26.08.2002 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und den Erläuterungsbericht gebilligt.
8. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom 18.12.02, Az.: IV 645-512/111-58/28 diese 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
9. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom, Az.: bestätigt.~~
10. Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am / vom 06.01.03 bis zum 21.01.03 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) geltend zu machen, hingewiesen worden.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nrn. 1-10 wird hiermit bescheinigt.

Bredenbek, am 21. März 2003



[Signature]
- Bürgermeister -



Planzeichenerklärung

	Wohnbaufläche	(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
	naturnahe Grünfläche	(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
	Wasserfläche	(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
	Regenrückhaltebecken	(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
	Grenze des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	
	Vorflut (verrohrt)	

Plangrundlage: Deutsche Grundkarte 1: 5.000, Landesvermessungsamt S-H

Gemeinde Bredenbek: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den nördlich der Schule an Wakendorfer Weg und Rosenstraße gelegenen Bereich der Ortslage



1. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).

2. Lage im Raum

Die Gemeinde Bredenbek liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Bredenbek gehört zum Nahbereich des ländlichen Zentralortes Feldes. Der Amtssitz befindet sich in Achterwehr. Nach dem Landesraumordnungsplan von 1998 ist die übergeordnete Raumstruktur um Bredenbek dem ländlichen Raum zuzuordnen. Aufgrund des vorhandenen gewerblichen Bestandes, der Dienstleistungsbetriebe und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist Bredenbek nach dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000) als Gemeinde mit ergänzender, überörtlicher Versorgungsfunktion eingestuft worden, i.e. die Gemeinde soll sich -unterhalb der Ebene des ländlichen Zentralortes - stärker entwickeln als andere nicht zentralörtlich eingestufte Gemeinden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) umfaßt einen ca. 6,2 ha großen, nördlich der an der Kieler Straße (K 67) gelegenen Grundstücke gelegenen Teilbereich der Ortslage von Bredenbek.

4. Planungserfordernis

Ausgangspunkt der heutigen Planungen ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die in diesem Zusammenhang vorgenommene Neudarstellung des FNP aus dem Jahre 1998. Die dort getroffenen Darstellungen sollen im Bereich dieser 5. Änderung aus verschiedenen Gründen überarbeitet werden:

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung entspricht die gegenwärtige Darstellung des gesamten nördlich der K 67 gelegenen Bereiches als Mischbaufläche weder der Bestandssituation noch den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde. Gleiches gilt entsprechend für die entlang der verrohrten Vorflut der Bredenbek ausgewiesenen Grünflächen: Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie zwischenzeitlich intensivierter baulicher Nutzungsansprüche (durch hinzugekommene Bebauung bzw. positiver Vorbescheide) ist diese Grünflächen-Darstellung im bisherigen Umfang nicht zu halten. Schließlich sieht die Gemeinde durch Ausweitung der Bauflächen-Darstellungen die Möglichkeit, die Ortslage in diesem Bereich sinnvoll abzurunden und damit zugleich die Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke vorzubereiten.

Um die städtebaulich geordnete Entwicklung des betroffenen Bereiches weitergehend sicherzustellen, wird parallel zu dieser 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 10 „An der alten Meierei / Rosenstraße“ aufgestellt.

5. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit dieser 5. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde im wesentlichen die Absicht, den aus der Bestandssituation abgeleiteten städtebaulichen Zielsetzungen für die bebaute Ortslage in diesem Bereich planerisch Rechnung zu tragen. Weiterhin sollen die planerischen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Abrundung des nördlichen Teils der Ortslage von Bredenbek geschaffen werden. Dazu sieht diese 5. Änderung des FNP im Einzelnen folgende Darstellungen vor:

Sowohl die vorhandenen als auch die geplanten Bauflächen werden als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Dies entspricht im Bestand der tatsächlichen Situation, die auf diesem Wege festgeschrieben werden soll, um die Neuansiedlung wohnunverträglicher Nutzungen künftig auszuschließen. Als nennenswerte gewerbliche Nutzungen finden sich nur noch eine Gärtnerei in der südöstlichen Ecke des Plangebietes (in die Planung einbezogen ist nur der nördliche Teil der Betriebsflächen mit dem Wohnhaus) sowie, im nördlich der Schu-

le gelegenen ehemaligen Meiereigebäude, ein fleischverarbeitender Betrieb. Dort werden lediglich halbfertige Produkte angeliefert und zu Döner-Spießen "endmontiert", so daß in diesem atypischen Fall von einer Wohnverträglichkeit ausgegangen werden kann, zumal nur in geringem Umfang Lieferverkehr (Kleintransporter) stattfindet. Im rückwärtigen Bereich des Meiereigrundstückes bestand bislang eine genehmigte Nutzung als Reifenlager. Dort hat sich der Eigentümer zwischenzeitlich zur Aufgabe dieser bzw. jeglicher gewerblicher Nutzung verpflichtet (über Baulast und beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch), so daß insofern auch hier die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen kann. Nach Abbruch bzw. Aufnahme der umfangreichen Hallengebäude und Lagerflächen kann dieser Bereich somit einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die direkt an der K 67 gelegenen Grundstücke sind nicht in diese Änderung einbezogen; hier bleibt es also bei der Darstellung als Mischbaufläche (bzw. Fläche für den Gemeinbedarf –Schule–), um entlang dieser örtlichen Hauptverkehrsachse auch weiterhin ein entsprechend differenziertes Angebot an Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Neben der Bestandsdarstellung erfolgt auch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Die Gemeinde sieht hierin die Möglichkeit, unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur auf ökonomische und eingriffsarme Weise die Bereitstellung von Wohnbauland vorzubereiten und zugleich die Ortslage in diesem Bereich zu einem kompakten Siedlungskörper abzurunden. Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über das vorhandene Straßennetz, in der Tiefe gelegene Grundstücke sollen über private Stichwege erschlossen werden. Dazu werden im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 10 entsprechende Festsetzungen getroffen.

Bezüglich der Bredenbek bleibt es Entwicklungsziel der Gemeinde, den Bachlauf durch Wiederoffenlegung zu renaturieren. Daher wird auch an der Darstellung einer naturnahen Grünfläche entlang des Bachlaufes (sowie um das vorhandene Regenrückhaltebecken herum) festgehalten. Allerdings ist die Grünfläche in ihrem bisherigen Umfang nicht zu halten, da dort in der Zwischenzeit bereichsweise genehmigte Wohnbebauung entstanden ist bzw. in einem Falle eine positiv beschiedene Voranfrage besteht. Die Flächen entlang des Bachlaufes befinden sich überdies ganz überwiegend in Privateigentum. Somit wird, um den privaten Nutzungsansprüchen –auch im Sinne einer weitestgehenden Gleichbehandlung– hinreichend Rechnung zu tragen, nunmehr nur der für eine Renaturierung erforderliche Mindestbedarf an Fläche entsprechend ausgewiesen. Die Festsetzung als Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel Renaturierung wird im Bebauungsplan Nr. 10 vorgenommen.

6. Immissionsschutz

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Legehennenhaltung), dessen Emissionen hinsichtlich der Auswirkungen auf diese Planung in einem Gutachten des TÜV Nord untersucht wurden. Demzufolge sind die Geruchsbelästigungen nur für einen sehr kleinen Teilbereich des Plangeltungsbereiches relevant (vgl. anlg. Auszug aus dem Gutachten, dort den Bereich der relevanten Kenngrößen 12, 14, 15).

Unabhängig davon kann gleichwohl auch für diesen Bereich bereits eine Wohnbauflächen-Darstellung erfolgen, da der Betrieb kurzfristig aussiedeln wird; der Landwirt wird hierzu eine entsprechende Verpflichtungserklärung abgeben, das Aussiedlungsverfahren ist überdies bereits eingeleitet. Die nördlich der Hofstelle und westlich des Wakendorfer Weges ausgewiesene Baufläche ist im Eigentum nämlichen Landwirtes, die Vermarktung des Baulandes soll der Finanzierung der Aussiedlung dienen.

7. Natur und Landschaft

Die Gemeinde Bredenbek verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Dort sind die neu hinzukommenden Bauflächen nicht als entsprechende Eignungsflächen dargestellt, unterliegen andererseits aber auch keinen anderweitigen Bindungen und sind insofern als relativ konfliktarm anzusehen. Einzige Ausnahme bildet hier die an der Nordgrenze des Plangebietes westlich der Grünfläche/des Bachlaufes gelegene Baufläche: Hier wird die im Landschaftsplan definierte äußerste Siedlungsgrenze überschritten. Allerdings besteht für diese Fläche, die sich noch oberhalb des Bredenbek-Tales befindet, ein positiver Bauvorbescheid (die gegenüberliegende Seite ist –in der Kartengrundlage noch nicht eingetragen– ebenfalls bebaut). Die Abweichungen vom Landschaftsplan werden insgesamt als vertretbar erachtet, zumal hier ohne großflächige Inanspruchnahme völlig neuer Flächen und ohne entsprechend umfangreichen Erschließungsaufwand dringend nachgefragtes Wohnbauland bereitgestellt werden kann.

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Da die Gemeinde nicht über eine Sammel-Ausgleichsfläche ("Öko-Konto) verfügt, soll der erforderliche Ausgleich jeweils im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff hergestellt werden. Im einzelnen werden die Fragen zu Qualität und Quantität der Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung zum Eingriff im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren geregelt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zur Zeit im Ausbau befindliche zentrale Wasserversorgungsnetz (bislang dezentral über Wassergenossenschaften). Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH; die Stromversorgung über das Netz der Schleswig.

Zur Schmutzwasserentsorgung verfügt die Gemeinde über eine zentrale Ortsentwässerung mit Anschluß an das amtseigene Klärwerk Holzkoppel in Quarnbek. Dort sind ausreichend Kapazitäten vorhanden. Das Oberflächenwasser wird, soweit es nicht am Ort des Niederschlags versickert oder aufgefangen werden kann, über das dargestellte Regenrückhaltebecken der Vorflut zugeleitet.

Der Erläuterungsbericht wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26. August 2002 gebilligt.

21. März 2003

Bredenbek, am



[Handwritten signature]

(Bürgermeister)

**Abbildung 3 : Flächenbezogene Kenngrößen für die Geruchsimmissionen
Bereich B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“**

Relative Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr in Prozent
Beurteilungsflächen 25 m * 25 m, Maßstab ca. 1 : 2.500

1 % entspricht 0,01

