

Satzung der Gemeinde Bredenbek über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „An der alten Meierei / Rosenstraße“



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet "An der alten Meierei / Rosenstraße, bestehend aus dem Text, erlassen:

Text:

Der Bebauungsplan Nr. 10 (Rechtskraft 05.02.2003) wird folgendermaßen geändert:

- (1) Die Art der Nutzung der in der Planzeichnung festgesetzten, östlich an das Allgemeine Wohngebiet (Teilgebiet 4) angrenzende Maßnahmenfläche wird geändert in: Allgemeines Wohngebiet (WA); die Fläche wird mithin dem Teilgebiet 4 zugeschlagen.
- (2) Am östlichen Rand des nach Abs. 1 festgesetzten Baugebietes ist ein durchlaufender Pflanzstreifen von 1,5 m Breite 2-reihig flächig dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Die zeichnerische Festsetzung „2 WO“ entfällt.
- (4) Im Übrigen gelten unverändert die Festsetzungen des B-Planes Nr. 10 (Rechtskraft 05.02.2003).

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 00.00.0000. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 00.00.0000 nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 00.00.0000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 während folgender Zeiten: Mo., Di., Do. und Fr. 08.00 – 12. 00 Uhr sowie Di. 15.00 – 17.30 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurden der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen unter www.amt-achterwehr.de ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 00.00.0000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 00.00.0000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Gemeindevertretung hat am 00.00.0000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „An der Alten Meierei/Rosenstraße“ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bredenbek,

Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bredenbek,

Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. 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) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Bredenbek,

Bürgermeister

Gemeinde Bredenbek

(Amt Achterwehr, Kreis Rendsburg-Eckernförde)

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

Begründung

Stand Entwurf, September 2019

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.

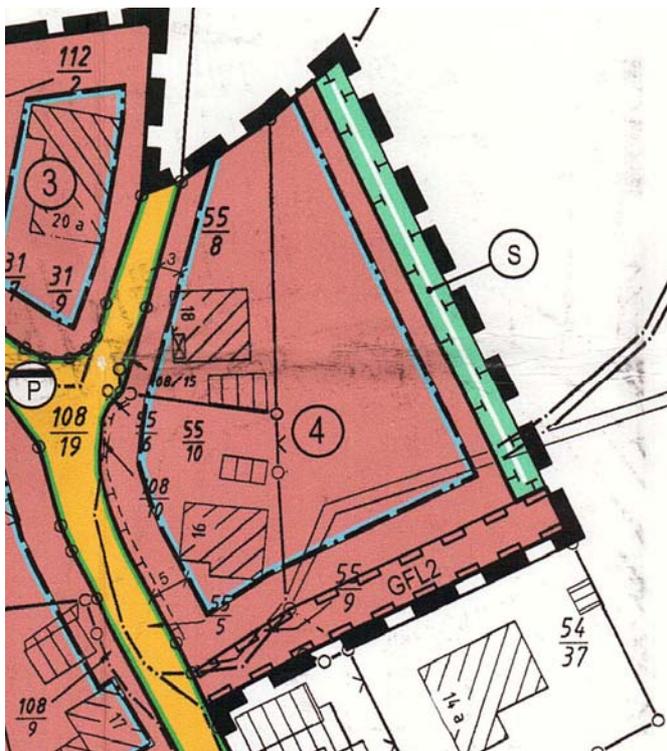


Abb.: Ausschnitt Planzeichnung B-Plan Nr. 10 (o.M.)

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.

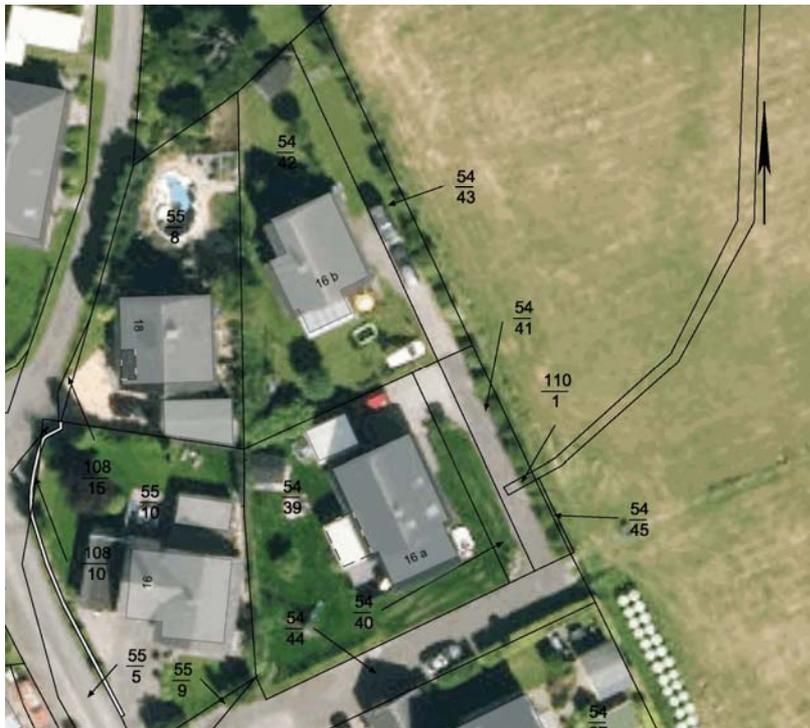


Abb.: Auszug Fachdatenkarte

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.

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.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Bredenbek, am

.....

- Der Bürgermeister -

Anlage: Landschaftspflegerische Stellungnahme, Büro für Landschaftsentwicklung, Kiel, vom 30.08.2019

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.

Landschaftspflegerische Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 10 der Gemeinde Bredenbek

Im B-Plangebiet Nr. 10 der Gemeinde Bredenbek wurde am östlichen Rand des Gebietes eine 3m 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 2012/2019 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) 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.

Der notwendige Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden kann durch den "Einkauf" von 182 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.

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

A handwritten signature in black ink that reads 'Klaus Hand'. The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

(Dr. Klaus Hand)