

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11

DER GEMEINDE BORGWEDEL

BAUGEBIET "AM WALD"

für das Gebiet zwischen der Ringstraße und der Straße am Wald

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (3) BAUGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	AUSGANGSSITUATION1
1.1	Geltungsbereich.....1
1.2	Bestand.....1
1.3	Grundlage des Verfahrens1
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG2
2.1	Planungserfordernis und Planungsziele2
3	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....2
3.1	Art der baulichen Nutzung.....2
3.2	Maß der baulichen Nutzung3
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen3
3.4	Baugestalterische Festsetzungen3
3.5	Verkehrliche Erschließung4
3.6	Ver- und Entsorgung.....4
3.7	Natur und Landschaft.....4
3.8	Hinweise5
4	FLÄCHENVERTEILUNG5

B e g r ü n d u n g

über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Borgwedel – Baugebiet "Am Wald", für das Gebiet zwischen der Ringstraße und der Straße am Wald

1 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der nordwestlichen Ortslage von Borgwedel, zwischen der Ringstraße und der Straße Am Wald. Er umfasst das Flurstück 72 und einen Teil aus Flurstück 71 der Flur 001, Gemarkung und Gemeinde Borgwedel.

Begrenzt wird das ca. 2.380 m² große Plangebiet durch die vorhandene Bebauung der Straße "Am Wald" im Norden, Osten und Westen. Im Süden grenzt ein noch unbebautes Baugrundstück des Bebauungsplanes Nr. 11 an.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Das Plangebiet ist als privater Hausgarten mit einer großen Rasenfläche und einzelnen jüngeren Ostbäumen und Gartengehölzen in Nutzung.

Entlang der westlichen und der südlichen Planbereichsgrenze verlaufen Knicks. Ein weiterer Knick verläuft im Süden parallel zur Zufahrt zum östlich angrenzenden Grundstück, sodass hier ein Redder entstanden ist.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borgwedel hat am2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus der Sicht der Gemeinde Borgwedel vor.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungserfordernis und Planungsziele

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 2.380 m² eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Borgwedel entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der Plangeltungsbereich überplant die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 entstandene Lücke innerhalb der Bauflächen des Baugebietes 'Am Wald'.

Die hier überplante Fläche, deren Festsetzung im Ursprungsplan als Flächen für die Landwirtschaft eine landesplanerisch zu vertretende Realisierung des Baugebietes sicherstellte und eine ungesteuerte Bebauung nach § 34 BauBG ausschließen sollte, bietet heute die Möglichkeit einer erschlossenen baulichen Nachverdichtung und steht für eine Bebauung zur Verfügung. Die Gründe, die zum Zeitpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 dazu geführt haben, den Planbereich nicht mit zu überplanen, sind aus heutiger Sicht nicht mehr gegeben. Daher soll mit dieser B-Plan-Änderung die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Baugebietes 'Am Wald' geschaffen werden.

Mit dieser Planung kommt die Gemeinde Borgwedel dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach und vermeidet die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an der Umsetzung der vorliegenden Planung.

Für das Vorhaben liegt der Gemeinde eine konkrete Anfrage vor.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der zugedachten Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen und entspricht den gemeindlichen Zielen (siehe Kap. 2) für dieses Plangebiet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 sowie max. 1 Vollgeschoss orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten aufgelockerten, ortstypischen Bebauung sowie an den Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 2. Änderung.

Das bauliche Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,3 liegt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bietet auf dem ortstypischen großen Baugrundstück dennoch einen ausreichenden Nutzungsspielraum.

Die Festsetzungen von max. 1 Vollgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m dient dem Schutz des Landschaftsbildes und der Einbindung in die ortstypische Bebauung und ist ebenfalls aus den Festsetzungen des Ursprungsplanes übernommen.

Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Dadurch soll eine Massierung von Klein-Appartements und damit verbunden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen ausgeschlossen sowie eine möglichst ungestörte Wohnruhe erzielt werden. Zudem wird hierdurch dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Borgwedel Rechnung getragen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der vorhandenen Bebauung entspricht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Diese wird für das überplante Grundstück separat festgesetzt, um sicherzustellen, dass keine übermäßig großen, ortsuntypischen Gebäude entstehen können.

Zum Schutz der Knicks werden die Baugrenzen mit einem Abstand von jeweils mind. 10 m zum Fuß des westlichen und zum Fuß des südlich verlaufenden Knicks festgesetzt.

Zum Schutz der Knicks ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,0 m vom Knickfuß nicht zulässig.

Die Baugrenzen halten außerdem die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen ein.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan und der 1. und 2. Änderung unverändert übernommen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch ein im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Straßen Am Wald und die Ringstraße vorhanden und muss nicht ausgebaut werden.

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 18/21 wird in diese B-Plan-Änderung übernommen.

Um die Zufahrt zum Plangebiet zu ermöglichen wird ein Knickdurchbruch auf einer Länge von ca. 5 m im Süden des Planbereiches erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vollständig vorhanden und wird entsprechend des Bedarfes ausgebaut:

Das Gebiet wird entsprechend des Bedarfes von der Schleswig-Holstein Netz AG mit Strom versorgt.

Die Versorgung mit Gas wird durch die Schleswiger Stadtwerke sichergestellt.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserverband Treene.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Ortskanalisation im Trennsystem.

Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin auf den Grundstücken versickert.

Die Müllabfuhr obliegt dem Kreis Schleswig-Flensburg und wird von privaten Unternehmen wahrgenommen. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises wird hingewiesen.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Borgwedel durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Bei der Löschwasserversorgung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu beachten.

3.7 Natur und Landschaft

Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Die Knicks im Planbereich werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen im Abstand von mind. 10 m zum Knickfuß im Westen und Süden sowie durch den vorgesehenen Schutzstreifen von 3 m Breite, der von jeglicher Bebauung frei zu halten ist, geschützt. Insofern ist eine Entwidmung der Knicks oder ein Ausgleich für Beeinträchtigungen der Knicks nicht erforderlich. Die Knicks bleiben geschützte Biotope gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4

LNatSchG. Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20.01.2017 sind bei der Pflege der Knicks zu beachten.

Für die Erschließung des Baufeldes ist es jedoch notwendig, einen ca. 5 m breiten Knickdurchbruch anzulegen. Für diesen Durchbruch sind Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis von 1 : 2 notwendig. Der Knickaushleich erfolgt über ein Knickersatzkonto der ecodots GmbH. Für den Knickdurchbruch wird beim Kreis Schleswig-Flensburg vom Vorhabenträger ein separater Antrag auf Befreiung von den Schutzbestimmungen gestellt.

Durch die zusätzlichen Baumaßnahmen auf der gärtnerisch genutzten Fläche (Hausgarten) sind Lebensräume von streng geschützten Arten nicht zu erwarten.

Brutvögel der sog. Allerweltsarten sind in den Gärten nicht auszuschließen. Diese sind vor allem im Bereich der Gehölze und Knicks zu erwarten. Durch die weitgehende Erhaltung der Knicks sind grundlegende Eingriffe in die Teillebensräume von Brutvögeln nicht gegeben. Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu Scheuchwirkungen für Brutvögel kommen, die jedoch im Nahbereich Ausweichlebensräume vorfinden. Nach Beendigung der Baumaßnahmen stehen die Gartenflächen wieder als Lebensräume zur Verfügung. Mögliche Rodungen von Gartengehölzen erfolgen innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. Insofern wird den Verboten des § 44 BNatSchG entsprochen.

3.8 Hinweise

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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 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.

4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.380 m², die vollständig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Borgwedel am gebilligt.

Borgwedel, den

- Der Bürgermeister -