

ÜBERSICHTSPLAN

BEGRÜNDUNG (TEIL 1) UND UMWELTBERICHT (TEIL 2) ZUR SATZUNG DER GEMEINDE BRÜGGE, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DIE 1. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

FÜR DEN BEREICH: MÜHLENBERG 29 (FLURSTÜCK 60/17 DER FLUR 8 DER GEMARKUNG BRÜGGE), MÜHLENBERG 31 UND 31A (FLURSTÜCK 57/7 UND 56/17 DER FLUR 8 DER GEMARKUNG BRÜGGE), MÜHLENBERG 33 (FLURSTÜCK 56/18 DER FLUR 8 DER GEMARKUNG BRÜGGE) UND UNBEBAUTES FLURSTÜCK 56/14 DER FLUR 8 DER GEMARKUNG BRÜGGE SOWIE DÖRPSREDDER 2A UND 2B (FLURSTÜCK 57/8 UND 57/14 DER FLUR 8 DER GEMARKUNG BRÜGGE).

BEARBEITUNG : 31. 08.2006, 22.11.2006, 19.02.2007

SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29
E - MAIL : ARCHITEKTEN @ SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : 09.07.2007, REDAKTIONELL GEÄNDERT GEM. SATZUNGSBESCHLUSS VOM 11.10.2007

STAND DER PLANUNG: ■ §4(1) BauGB ■ §3(1) BauGB ■ §4(2) BauGB ■ §3(2) BauGB ■ §1(7) BauGB ■ §4a(3) BauGB ■ §10 BauGB

Inhaltsangabe

Teil 1: Begründung

Teil 2: Umweltbericht

	Seite
Teil 1: Begründung	
1. Allgemeines	- 1 -
1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	
1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	- 1 -
1.3 Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung	- 1 -
1.4 Umweltprüfung, Umweltbericht	- 2 -
2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben	- 2 -
2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan	- 2 -
2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	- 3 -
3. Inhalt der Planung	- 3 -
3.1 Art der baulichen Nutzung	- 3 -
3.2 Maß der baulichen Nutzung	- 4 -
3.3 Bauweise	- 4 -
4. Erschließung	- 5 -
5. Ver- und Entsorgung	- 6 -
6. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	- 6 -
7. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung	- 6 -

anschließend :

TEIL 2:

Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB)

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Brügge erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.2006 .

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG/LNatSchG).

1.2. Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Brügge befindet sich nördlich der Ortslage Brügges und umfasst den süd-östlichen Teil des Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes, sowie eine Erweiterung des Geltungsbereichs süd-westlich des unteren Teils des `Dörpredders` .

Das Plangebiet wird im nord-östlichen Bereich durch die freie Landschaft, im süd-östlichen Bereich durch die Straße `Mühlenberg`, im süd-westlichen Bereich durch den vorhandenen Elektrobetrieb, sowie im nord-westlichen Bereich durch die vorhandene Wohnbebauung südlich der `Dörpskoppel` und deren Fortführung als Gehweg begrenzt.

Bis auf das nord-östlich gelegene Grundstück an der Straße `Mühlenberg` ist der Planbereich vollständig bebaut. Die Bebauung besteht aus einem Gewerbebetrieb (Elektrohandwerksbetrieb) im ehemals § 34 BauGB-Bereich, einer Betriebserweiterung (das nord-westliche Grundstück am `Dörpredder`) und 2 Einzelhäusern.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von 0,56 ha (ohne nachstehende Ausgleichsfläche).

(Bestandteil des Ursprungsplanes und somit auch dieser 1. Änderung ist ein Teilbereich der Sammelausgleichsfläche am südwestlichen Ortsrand von Brügge; in welchem die Ausgleichsmaßnahmen für den Ursprungseingriff vorgenommen wurden (Flurstück 5/3 Gemarkung Brügge)).

1.3 Aufgabe, Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Bauleitpläne ‚Flächennutzungsplan‘ (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die gewollte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Anlass für die Aufstellung dieser Satzungsänderung ist die aktuelle, auf der neusten Rechtssprechung basierende Beurteilung der oberen Verwaltungsbehörde vom 29.05.2006, aus der hervorgeht, dass ein Elektrohandwerksbetrieb für Verkauf, Reparatur und Wartung sowie Einrichtung und Installation von Elektrogeräten angesichts der inzwischen strengen Anforderungen an das Vorliegen einer Dienlichkeit zur Ver-

sorgung des Gebietes nur als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ gem. § 4(3)2. BauNVO ausnahmsweise zulässig ist.

Da die Erweiterung des Betriebes auf dem nord-westlichen Grundstück am `Dörpredder` somit ausgeschlossen war, wird die Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen. Der ursprüngliche Teil des Gewerbebetriebes im süd-westlichen Bereich am `Dörpredder` wurde bisher gem. § 34 BauGB beurteilt.

Bei Erlass der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ist die Gemeinde davon ausgegangen, dass ein derartiger Betrieb, der seinerzeit in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits ansässig war und beabsichtigte, in den Geltungsbereich umzuziehen, ohnehin nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Baugebiet allgemein zulässig ist und hatte deshalb alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 4(3) BauNVO auf der Grundlage des § 1(6)1. BauNVO textlich ausgeschlossen. Wie vorstehend geschildert, kann von der damaligen Annahme jedoch inzwischen nicht mehr ausgegangen werden.

Unabhängig von diesem konkreten Einzelfall soll nach dem ursprünglichen und weiterhin bestehenden planerischen Willen der Gemeinde eine ausnahmsweise Zulässigkeit für die v. g. Nutzung sowie die weiteren Nutzungen gem. § 4(3) BauGB ermöglicht werden; d.h. diese Nutzungen können dann nach § 31(1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde und nach Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde als zulässig erklärt werden. Hierdurch ist auch eine ortsverträgliche sog. „Feinsteuerung“ des Vorhabens gewährleistet.

Diese Nutzungsausweitung auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4(3) BauNVO macht diese 1. Änderung des Ursprungsplanes erforderlich.

1.4. Umweltprüfung und Umweltbericht

1.4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist zu allen Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2).

1.4.2 Scoping

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.12.2006 bis 17.01.2007 durchgeführt. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Belange zum Umfang des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind in die Begründung und in den Umweltbericht eingeflossen.

1.4.3 Prüfgegenstand

In der UP werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und im UB beschrieben sowie bewertet.

Da die Umweltprüfung gemäß neuem BauGB auch die Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie abdeckt, tritt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bauleitplanung als Verfahren nicht mehr in Erscheinung.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben. Im Regionalplan für den Planungsraum III, Region K.E.R.N., Fortschreibung 2000, wird Brügge dem

Siedlungsschwerpunkt Bordesholm als Endpunkt der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm (mit Wattenbek und Brügge) zugeordnet. Diese Darstellung beinhaltet aber auch das Ziel, eine interkommunale Zusammenarbeit mit dem zentralen Ort anzustreben; aus Sicht der Landesplanung wären angesichts der räumlich beengten Lage Bordesholms eine kooperierende Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen in den angrenzenden Nachbargemeinden denkbar.
Die Vorgaben der v.g. übergeordneten Planungen werden von dieser Planung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Ursprungsplan entwickelte sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brügge vom 11.06.1997, in dem der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt ist. Durch diese 1. Änderung tritt diesbezüglich keine Veränderung ein, so dass das Entwicklungsgebot gem. § 8(2) BauGB erfüllt ist.

In dem festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde vom 22.06.1995 wird der Planbereich als konfliktarmes Bauland beurteilt und als geeignete Siedlungserweiterungsmöglichkeit dargestellt.

3. Inhalt dieser Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ursprungsbebauungsplan Nr. 4

Der Ursprungsbebauungsplan weist den überwiegenden Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und einen kleinen westlichen Teilbereich aufgrund der dortigen vorhandenen Nutzung als Dorfgebiet aus.

Die Art der baulichen Nutzung in dem allgemeinen Wohngebiet wurde seinerzeit derart reglementiert, dass nur die Nutzungen gem. § 4(2) BauNVO zulässig sind; die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4(3) BauNVO hingegen waren auf der Grundlage des § 1(6)1. BauNVO textlich ausgeschlossen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

Es werden wie im Ursprungsplan allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im Gegensatz zur Ursprungsplanung werden jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Absatzes 3 des § BauNVO nicht ausgeschlossen.

Hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4(3) BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

hat die Gemeinde somit die Möglichkeit der konkreten Feinsteuerung; derartige Nutzungsbegehren können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und nach Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde als zulässig erklärt werden.

Wie bereits im Ursprungsplan wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen festgesetzt.

Im WA 1 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Allerdings dürfen diese nur errichtet werden, wenn diese weniger als 70% der Grundfläche der ersten Wohnung groß ist. Ziel dieser Festsetzung ist, dass eine Wohnung als Hauptwohnung mit

den entsprechendem Platzbedarf fungiert, und eine Wohnung als Nebenwohnung mit entsprechend eingeschränktem Platzbedarf.

Im WA 2, dem Bestand entsprechend, max. 2 Wohnungen zulässig.

3.1.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche, die durch Stellplätze, Zufahrten, Gebäude und Nebenanlagen überbaut werden darf, darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 vom Hundert durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden.

Um diesem hoch versiegelbaren Teilbereich des Bebauungsplanes entgegen wirken zu können, wird im Gegenzug dazu in den Ziffern 7.3 der Versiegelungsanteil auf den privaten Stellplätzen und den Zufahrten begrenzt. Dort müssen Fugenteile von 20% nachgewiesen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das in der Ursprungsplanung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ=0,25) wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 übernommen, um keine Abweichungen zum vorhandenen und fast vollständig bebauten Teil des Ursprungsbebauungsplanes herzustellen.

Im WA 2 wird das Maß der baulichen Nutzung analog der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bebauung süd-westlich des Geltungsbereiches festgesetzt. Somit erhält WA 2 eine GRZ von 0,30. Zudem wurde der Gewerbebetrieb unter den Voraussetzungen des § 34 BauGB errichtet und genießt somit Bestandsschutz.

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Es wird, analog zum Ursprungsplan, die max. Gebäudehöhe von 8,50m festgesetzt. Dies soll ein Einfügen in die bereits vorhandene Bebauung ermöglichen.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Aus o.g. Gründen des Einfügens in die nähere Umgebung wird auch die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss (I) beschränkt.

3.3 Bauweise

Analog zur vorhandenen Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WA 1 werden von der Ursprungsplanung übernommen. Sie geben entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten entsprechend der festgesetzten GRZ, etc.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet WA 2 sind eng um den Bestand gezogen. Entwicklungsmöglichkeiten soll es hier nicht geben, da das Maß der baulichen Nutzung bereits ausgeschöpft ist.

3.3.2 Grundstücksgröße

Um zu verhindern, dass die Anzahl der Wohnungen je Grundstück durch Grundstücksteilungen zu hoch wird, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

3.3.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung wird jeweils entlang der Straßenverläufe festgesetzt. Dies passt sich im Falle des Baugebiets WA 2 dem Bestand an, im Falle des Baugebietes WA 1 nimmt es die Firstrichtungen aus dem Ursprungsplan auf.

3.3.4 Gestaltung der Dächer

Dachneigung

Durch die Festsetzung der Dachneigung wird verhindert, dass Flachdächer in einem Bereich entstehen, der durch geneigte Dächer geprägt ist. Die relativ flache Neigung von 25-45° im WA 1 und 18-45° im WA 2 ermöglicht aber andererseits auch die kostengünstige Errichtung von ebenerdigen Gebäuden ohne ausgebautes Dachgeschoss. Flachdächer sind für Garagen, überdachte Stellplätze und andere Nebenanlagen zulässig.

Dachflächen

Für die geneigten Dachflächen sind entsprechend dem Bestand und der näheren Umgebung rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Eindeckungen mit Ziegeln, Dachsteinen oder Schiefer zulässig. Dachsolaranlagen sind wegen des o.g. Einfügegebotes nur bis zu einer Größe von 1/3 der jeweiligen Dachfläche zulässig.

Die für Garagen, überdachte Stellplätze und anderen Nebenanlagen zulässigen Flachdächer sind sowohl in den o.g. Materialien, als auch in anderen Materialien und begrüntem Dächern zulässig.

Dachgauben

Es sind pro Gebäude nur Sattel- und Schleppgauben mit Eindeckungen wie beim Hauptdach zulässig. Die festgesetzten Abstände von Traufe und Ortgang verhindern, dass durch die Anordnung einer Gaube direkt am Ortgang/an der Traufe der Eindruck entsteht, dass das Gebäude zweigeschossig ist und somit erdrückend auf die Nachbarbebauung wirkt.

3.3.5 Fassaden

In beiden Baugebieten sind die Fassaden, analog zur Ursprungsplanung, nur in Sichtmauerwerk oder Holz bzw. in einer Kombination aus diesen beiden Materialien zulässig.

Im Baugebiet WA 2 darf zusätzlich noch weißer Putz eingesetzt werden und dieser auch mit den v.g. Materialien kombiniert werden.

Holz und Sichtmauerwerk sind ortstypische Fassadengestaltungen, wobei sie im Ortsbild in unterschiedlichen Farben vorkommen. Aus diesem Grunde wird darauf verzichtet, Farben festzusetzen. Putz kommt im Ortsbild eher selten vor und wird nur im WA 2 festgesetzt, um dem Betrieb eine kostengünstige Möglichkeit bieten zu können, die vorh. Sichtmauerwerkfassade zu sanieren.

4. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Straßenquerschnitte sind ausreichend dimensioniert.

5. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

6. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Ein von der Ursprungsplanung abweichender Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt durch diese 1. Änderung nicht. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

7. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Wesentliche negative Auswirkungen auf den bisherigen Geltungsbereich und die Nachbarschaften aus dieser Bauleitplanung sind nicht zu erwarten, da wie vorstehend beschrieben die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich dem Hauptnutzungszweck gem. § 4(1) BauNVO „Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen“ unterordnen wird.

Auch aus verkehrstechnischer Sicht wird diese Planung nicht zu zusätzlichen Belastungen führen.

UMWELTBERICHT ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE BRÜGGE

(Gliederung gem. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (EAG-Bau), S. 215 BauGB)

Vorbemerkung

- Rechtliche Rahmenbedingungen:

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist zu Bebauungsplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden.

- Prüfgegenstand:

In der UP werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und im UB beschrieben sowie bewertet.

Da die Umweltprüfung gemäß neuem BauGB auch die Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie abdeckt, tritt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bauleitplanung als Verfahren nicht mehr in Erscheinung.

1. Einleitung

1.a) 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung dieser Satzungsänderung ist die aktuelle, auf der neusten Rechtsprechung basierende Beurteilung der oberen Verwaltungsbehörde vom 29.05.2006, aus der hervorgeht, dass ein Elektrohandwerksbetrieb für Verkauf, Reparatur und Wartung sowie Einrichtung und Installation von Elektrogeräten angesichts der inzwischen strengen Anforderungen an das Vorliegen einer Dienlichkeit zur Versorgung des Gebietes nur als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ gem. § 4(3)2. BauNVO ausnahmsweise zulässig ist.

Bei Erlass der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ging die Gemeinde davon aus, dass ein derartiger Betrieb, der seinerzeit in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits ansässig war und beabsichtigte, in den Geltungsbereich umzuziehen, ohnehin nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Baugebiet allgemein zulässig sei und schloss deshalb alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 4(3) BauNVO auf der Grundlage des § 1(6)1. BauNVO textlich aus. Wie vorstehend geschildert, kann von der damaligen Annahme jedoch inzwischen nicht mehr ausgegangen werden.

Unabhängig von diesem konkreten Einzelfall soll nach dem ursprünglichen und weiterhin bestehenden planerischen Willen der Gemeinde eine ausnahmsweise Zulässigkeit für die v. g. Nutzung sowie die weiteren Nutzungen gem. § 4(3) BauGB ermöglicht werden; d.h. diese Nutzungen können dann nach § 31(1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde und nach Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde als zulässig erklärt werden. Hierdurch ist auch eine ortsverträgliche sog. „Feinsteuerung“ des Vorhabens gewährleistet.

Diese Nutzungsausweitung auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4(3) BauNVO macht diese 1. Änderung des Ursprungsplanes erforderlich.

1.a) 2. Inhalt der Planung

Inhalt dieser Planung ist lediglich die Aufhebung der Unzulässigkeit der Nutzungsausnahmen gem. § 4(3) BauNVO aus der Ursprungsplanung.

In dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 bleiben daher alle Festsetzungen des Ursprungsplanes in ihren Grundzügen unangetastet, mit Ausnahme der Festsetzung Ziff. 1.1 in Teil B: TEXT, diese wird ersatzlos gestrichen. Das bedeutet, dass für das allgemeine Wohngebiet die Nutzungszulässigkeit des § 4 BauNVO insgesamt (allgemein zulässig (§ 4(2) und ausnahmsweise zulässig (§ 4(3) BauNVO) zum Satzungsinhalt wird; einer besonderen Festsetzung im Teil B: TEXT bedarf es nicht.

Hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4(3) Nrn. 1 –5 BauNVO kann die Gemeinde somit die innerhalb des Geltungsbereich geplanten Vorhaben konkreter steuern.

1.b) 1. Fachgesetze

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt nach Maßgabe der §§ 1, 1a, 2, 2a und 9 Baugesetzbuch (EAG-Bau) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dem Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG/LNatSchG):
§ 1 Abs. 3 BauGB fordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Dem wird mit dieser Planung nachgekommen, denn mit dieser Satzung bleibt die Feinsteuerung in gemeindlichen Händen.

1.b) 2. Fachpläne

Der Planung zugrunde liegende Fachpläne sind

- der Bebauungsplan Nr. 4 in der Ursprungsfassung.
- der Landschaftsplan vom 22.06.1995,
- der Flächennutzungsplan vom 11.06.1997.

Die vorgenannten Pläne bilden die Grundlage für die hier vorliegende Änderung. Ihre Inhalte stehen der Änderung nicht entgegen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a) Bestandsaufnahme

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungseignungsfläche dar; entsprechend weist der Flächennutzungsplan die Fläche als Wohnbaufläche aus.
Der gesamte Geltungsbereich ist seit Inkrafttreten des Ursprungsplanes im Jahre 2002 überwiegend mit Einzel- und einigen Doppelhäusern bebaut und wird nach Nordosten zur freien Landschaft durch einen neu angelegten Knick begrenzt.



Abb.1: Blick über das unbebaute Flurstück nach Nordosten



Abb.2: Blick in den Geltungsbereich zwischen Mühlberg Hausnummer 31 und 33

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 umgrenzt den südöstlichen Bereich des Ursprungsgebietes, entlang der Straße Mühlberg. Er beinhaltet fünf Grundstücke im Einmündungsbereich Dörsredder/ Mühlberg. Die Grundstücke sind bis auf das

noch unbebaute in der nordöstlichen Geltungsbereichsecke mit Einzelhäusern bebaut. Entlang der südwestlichen und der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 57/8 und 57/14 im Westen des Geltungsbereiches markieren dichte Knicks die Flurstücksgrenzen. Sie sind mit einem Saumstreifen von 3 m als zu erhalten festgesetzt. Die Verkehrsfläche des Dörpsredder ist als Straße für den einseitigen Richtungsverkehr asphaltiert und mit einem einseitigen, durch einen Hochbord abgegrenzten Gehweg ausgebaut.

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach den einzelnen Schutzgütern wie folgt:

2.a) 1. Schutzgut Mensch

Da in dieser Bebauungsplanänderung neben den Festsetzungen des Ursprungsplanes lediglich die ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzungen gem. § 4(3) BauNVO zusätzlich Bestandteil der Satzung wird, und diese ausnahmsweise Zulässigkeit nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und nach Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises erklärt werden kann, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes nicht zu erwarten.

Durch die Änderung des B-Planes werden die normalerweise innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes möglichen Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe, deren Wirkungsbereich über das Wohngebiet hinausgeht, ermöglicht. Diese Nutzung war durch den ursprünglichen Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen worden. Somit wäre ein innerhalb des Geltungsbereiches ortsansässiger Gewerbebetrieb nicht zugelassen, da er nicht ausschließlich der Versorgung des Gebiets dient, sondern großräumig tätig ist. Da von seiner Nutzung keine wesentlichen, über die im Gebiet auch sonst üblichen hinausgehenden Immissionen zu erwarten sind und er sich im direkten Einmündungsbereich Mühlenberg befindet, so dass möglicher Liefer- und Kundenverkehr nicht in das Baugebiet hineingeleitet wird, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich negativ beurteilt. Dieses setzt voraus, dass für eventuelle Kunden und Mitarbeiter Stellplätze auf den Betriebsgelände geschaffen werden, um die vorhandenen Parkplätze innerhalb des Straßenraumes für die Anwohner zu erhalten.

2.a) 2. Schutzgut Tiere

Von der Änderung des Bebauungsplanes ist ein besiedeltes und dicht bebautes Wohngebiet betroffen. Besondere faunistische Artenvorkommen sind nicht bekannt und werden aufgrund der Biotopausstattung mit versiegelten Flächen und intensiv genutzten Gartenflächen nicht erwartet. Die innerhalb des Gebietes anzutreffenden Arten zählen zu den Ubiquisten, d.h. zu Arten, die unterschiedliche Lebensräume besiedeln und nur geringe Ansprüche an die Biotopausstattung stellen und in der Lage sind, ggf. auf Veränderungen der Habitatstruktur reagieren zu können.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen des vorhandenen Lebensraumes zu erwarten und somit auch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tier.

2.a) 3. Schutzgut Pflanzen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes beinhaltet bis auf die vorhandenen Knicks entlang der westlichen und östlichen Grenze der Flurstücke 57/8 und 57/14 keine Arten oder Strukturen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Naturschutz. Die Festsetzungen zu Schutz- bzw. Saumstreifen entlang der Knicks werden beibehalten. Sie sind für

Erhaltung der Knicks von großer Bedeutung, da die baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken z.T. sehr dicht an die nach dem Landesnaturschutzgesetz geschützten Strukturen heranreichen. Neben den Knicks zeichnet sich der Geltungsbereich durch Arten mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz aus, für die keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze.

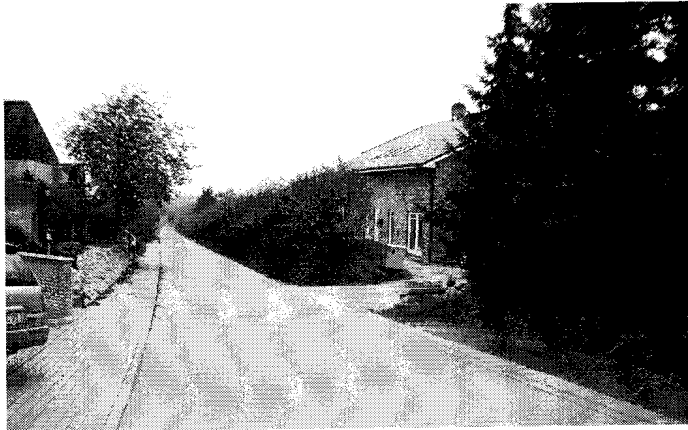


Abb. 3: Zu erhaltender Knick am Dörpsredder



Abb.4: Knicksaumstreifen Flurst. 57/8

Die im Grünordnungsplan zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 vorgeschlagenen und in den Teil B: TEXT , Ziff. 7 des Bebauungsplanes festgesetzten und zwischenzeitlich realisierten grünordnerischen Maßnahmen erfahren keine Beeinträchtigung.

2.a) 4. Schutzgut Boden

Die Änderung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsanteils, die GRZ sowie die Überschreitung für die Versiegelung von Nebenflächen bleibt in dem vorhandenen Umfang erhalten. Die innerhalb des Geltungsbereiches bebauten Grundstücke sind bereits in dem maximal zulässigen und dem in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigten Umfang versiegelt, so dass weitere Befestigungsmaßnahmen den im Bebauungsplan festgesetzten Rahmen überschreiten.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes führt zu keinen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden.

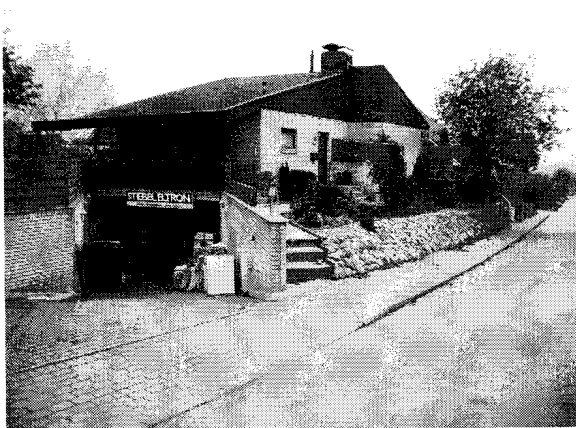


Abb.5: Versiegelungsanteil im Bereich der vorh. GRZ

2.a) 5. Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Innerhalb des Geltungsbereiches oder in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer, die durch Änderungen der Planungsinhalte unter Umständen beeinträchtigt werden könnten. Der Schutz des Grundwassers ist bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserentsorgung und der Tiefe der baulichen Anlagen ausreichend geregelt worden, dass die jetzige Änderung keiner weitergehenden Festsetzungen bedarf, um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausschließen zu können.

2.a) 6. Schutzgut Klima

Die Änderung des B-Planes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

2.a) 7. Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Durch die Änderung des B-Planes ist in begrenztem Umfang eine gewerbliche Nutzung zulässig, hier durch kann es durch Anliefer- und Kunden- bzw. Personalverkehr kurzzeitig zu Belastungen der Luft durch Staub und Abgase kommen. Da es sich um zeitlich begrenzte und in der Konzentration geringe Belastungen handelt, wird durch die Planänderung die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe nicht erhöht, d.h. keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

2.a) 8. Schutzgut Landschaft

Durch die Zulassung eines Gewerbebetriebes in dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Veränderungen am Gebäude oder Grundstück wie Werbetafeln oder beleuchtete Schaufenster möglich, die bei den ursprünglichen Festsetzungen des B-Planes eher selten oder stark untergeordnet möglich waren.

Da die Änderung hauptsächlich den Geltungsbereichsteil in der Nähe der Straße ‚Mühlenberg‘ betrifft und sich an diesem Straßenabschnitt bereits verschiedene Nutzungen befinden, die über eine reine Wohnnutzung hinausgehen, wird diese Veränderung als nicht erheblich für das Schutzgut Landschaft eingestuft.

2.a) 9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangeltungsbereich sind keine Boden- oder Kulturdenkmale vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Sachgüter, wie die angrenzende Bebauung oder die Straßen, die für den Menschen eine hohe Bedeutung haben, da sie zum Wohl der Allgemeinheit beitragen, werden nur indirekt von dieser Bebauungsplanänderung betroffen. Durch die gewerbliche Nutzung kann es unter Umständen zu einer stärkeren Belastung der Gehwegüberfahrten sowie der als verkehrsberuhigte Straße ausgebauten Verkehrsfläche kommen. Schäden oder Beeinträchtigungen können vorkommen, werden jedoch in ihrer Auswirkung nicht als erheblich negativ eingestuft.

2.a) 10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen.

2.b) Entwicklungsprognose

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen über die Auswirkungen der Planung ändert sich hinsichtlich des Umweltzustandes, insbesondere wegen des einzigen Anlasses der Planänderung, nämlich der Aufhebung des Ausschlusses der „ausnahmsweisen Zulässigkeit der Nutzungen gem. § 4(3) BauNVO“ nichts. Alle beschriebenen Schutzgüter erfahren durch die Planung keine erheblich negative Beeinträchtigung.

2.c) Vermeidungs- Verringerungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Die zur Vermeidung-, Verringerung und zum Ausgleich im Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 4 vorgeschlagenen und im B-Plan textlich festgesetzten Maßnahmen sind seinerzeit realisiert worden; Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

2.d) Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da der Gewerbebetrieb, welche diese Planungsänderung auslöst, seit Jahren in der Gemeinde ansässig ist, er bereits im Rahmen der Ursprungsplanung an diesem Standort berücksichtigt wurde und seine Nutzung den Grundzügen der ursprünglichen Gebietsausweisung entspricht, kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten für diese Planung nicht in Betracht:

3. Zusätzliche Angaben

3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale des Umweltprüfungsverfahrens mit Hinweisen

- Für die Umweltprüfung wurden, begründet durch Gegenstand der Planänderung, nur die Darstellungen und Informationen der vorhandenen Planungen – ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 4, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan – herangezogen.

- Die Aufnahme der aktuellen Lage- und Höhenverhältnisse sowie die Einmessung der vorhandenen Bäume wurde von dem öffentl. bestellten Vermessungsingenieur, am vorgenommen.

- Zur Feststellung der aktuellen Nutzungen fand am 08.11.06 eine Ortsbesichtigung durch den Verfasser des Umweltberichtes statt.

3.b) Beschreibung der Maßnahmenüberwachungen und Durchführungsauswirkungen

Entsprechend § 4c BauGB werden die Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben. Demnach erfolgt die Überprüfung der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren für den geplanten Hochbau. Über die

gesetzlichen Regelungen hinaus unterliegt die nähere Ausgestaltung des Monitoring der Gemeinde (vgl. IM-Muster-Einführungserlass EAGBau, S. 30 ff).

3.c) Zusammenfassung

Durch das Vorhaben sind hinsichtlich aller genannten Schutzgüter keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Aufgrund der einzigen Änderung des Planinhalts, die diese 1. Änderung erforderlich macht, und der damit verbundenen direkten Steuerungsmöglichkeit durch die Gemeinde werden sich auch für das Ortsbild keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen ergeben.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 11. 10. 2007
Brügge, den 22. 10. 2007.

Gemeinde Brügge
Der Bürgermeister





Freischaffende Architekten Schrabisch + Bock, Papenkamp 57, 24114 Kiel, Tel. 0431 664699-0