



BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE BRÜGGE ÜBER DIE 1. ÄND. DES BEBAUUNGS- PLANES NR. 5 „VERLÄNGERTER BIRKENWEG, ÖSTLICH DORFSTRASSE“

FÜR DEN BEREICH NORDÖSTLICH DER PLANSTRASSE A

BEARBEITUNG : 11.04.2002

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 :

STAND DER PLANUNG: § 3(1) BauGB § 4 BauGB § 3(2) BauGB § 1(6) BauGB § 3(3) BauGB § 10 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Verlängerter Birkenweg, östlich Dorfstrasse“ der Gemeinde Brügge für den Bereich: Nordöstlich der Planstrasse A erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..09.05.2002

Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) v. 27. Aug. 1997, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes (UVP) v. 27.07.2001 sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) i.d.F. v. 10.01.2000 und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993.

2. Lage, Größe und vorhandene Nutzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Brügge, und zwar östlich der Dorfstrasse und nördlich und westlich der Planstrasse A (des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5) sowie südlich der vorhandenen Bebauung des ‚Birkenweg‘. Die zu überplanende Fläche ist ca. 1.900 m² groß. Sie ist fast plan und wird derzeit nicht genutzt.

3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Regionalplanung

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben. Im Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) Region K.E.R.N., Fortschreibung 2000, wird Brügge dem Siedlungsschwerpunkt Bordesholm als Endpunkt der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm (mit Wattenbek und Brügge) zugeordnet (s. Ziff. 6.3, Seite 37 des Regionalplanes). Diese Darstellung beinhaltet u.a. 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.

Hinsichtlich der Entwicklung des Nahbereiches Bordesholm werden im Regionalplan folgende Aussagen getroffen (s. Seite 49 des Regionalplanes):

„Die Gemeinden Wattenbek und Brügge nehmen aufgrund ihres baulichen Siedlungszusammenhangs mit Bordesholm an der Entwicklung des Unterzentrums teil. Dies bedarf einer engen Abstimmung.“

Die weitere städtebauliche Entwicklung stößt mangels Flächenreserven im Gemeindegebiet von Bordesholm zunehmend an ihre Grenzen. Dieses gilt auch für die Gemeinden im baulichen Siedlungszusammenhang mit Bordesholm.“

Grundsätzlich wird den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung und ohne besondere planerische Funktion eine Siedlungsentwicklung im Rahmen des prognostizierten Eigenbedarfs landesplanerisch zugestanden. Dieser wird mit 20 % des Wohnungsbestandes von 1995 vorgegeben (s. Seite 54 ff Ziff.7 des

Landesraumordnungsplanes Schlesw.-Holst. 1998). In erster Linie ist in der Gemeinde Brügge zunächst der örtliche Eigenbedarf zu decken und planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der v.g. zentralörtlichen Einstufung von Bordesholm und der damit gekoppelten Funktion der Gemeinde Brügge, die als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit dem zentralen Ort angesehen wird, könnte die Gemeinde jedoch zukünftig in Kooperation mit Bordesholm und Wattenbek über den vorgegebenen Rahmen hinaus Wohnbau- und Gewerbeflächen ausweisen.

Die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Brügge ist mit den Nachbargemeinden Bordesholm und Wattenbek im Kooperationsausschuß erfolgt und ein Einvernehmen erzielt worden.

3.2 Flächennutzungsplanung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brügge vom 11.06.1997 sind die Flächen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5 als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dargestellt. Demnach entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan .

4. Anlaß und Aufgabe sowie Erfordernis dieser Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 sah für den Bereich dieser 1. Änderung Festsetzungen für 4 Doppelhaushälften, eine Nutzung als reines Wohngebiet (WR), eine Grundflächenzahl von 0,25, maximal 1 Vollgeschoß, eine maximale Firsthöhe von 8,50 m sowie geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 25° bis 45° vor.

Das Motiv, neben freistehenden Einfamilienhäusern auch einen kleinen Bereich für Doppelhäuser auszuweisen, lag seinerzeit darin, auch jüngeren Familien mit geringeren finanziellen Mitteln die Möglichkeit der Errichtung eines Eigenheimes auf kleineren Grundstücken zu geben.

Die Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern ist in Brügge ungebrochen groß, hingegen hat sich hinsichtlich der Doppelhäuser herausgestellt, dass für eine derartige Bebauung ein ausgesprochen geringer Bedarf besteht.

Um nunmehr die Planung dem Bedarf anzupassen, hat die Gemeinde beschlossen, im Zuge dieser 1. Änderung lediglich die Festsetzung der Zulässigkeit der Bauweise, also von ehemals Doppelhäuser in nunmehr Einzelhäuser, zu ändern. Da es sich hierbei um die Änderung einer wesentlichen Festsetzung handelt, ist die Aufstellung einer qualifizierten Bebauungsplan-Änderung notwendig, zumal statt der ehemals 4 Wohneinheiten in 4 Doppelhaushälften (2 Doppelhäuser) nunmehr theoretisch entsprechend der textlichen Festsetzung im Ursprungsplan, die auch in dieser 1. Änderung weiterhin gelten soll, 6 Wohneinheiten, d.h. 3 Gebäude mit jeweils 2 Wohneinheiten, realisierbar sind.

5. Geplante Nutzung

Die Planung dieser 1. Änderung bezieht sich auf die Änderung der Bauweise gem. § 22 BauNVO ; wie vor beschrieben sollen nur noch Einzelhäuser zulässig sein. Die ehemals festgesetzten beiden überbaubaren Grundstücksflächen sind zu einer überbaubaren Grundstücksfläche zusammengezogen worden, um auf den durch diese Planung realisierbaren drei Einzelgrundstücken Standortvariationen der einzelnen Häuser zu ermöglichen.

6. Festsetzungen:

In der Planzeichnung (Teil A) werden festgesetzt :

- 6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)
 - reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO in Anpassung an den Bedarf und reflektierend auf den Ursprungsplan
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19, 20 BauNVO)
 - Grundflächenzahl von 0,25 (§ 19 BauNVO), d.h.: Bestimmung der Grundstücksausnutzung entsprechend der Festsetzung für die umgebende Bebauung aus dem Ursprungsplan, wodurch das geplante einheitliche Siedlungsbild erhalten bleibt (Verhältnis bebauter Fläche zu Grundstücksfläche)
 - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO); in Fortführung der ortstypischen Bebauungsstruktur ist nur ein (1) Vollgeschoss zulässig
- 6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22,23 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO); entsprechend der Nachfrage (wie vor beschrieben)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Bestimmung der Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB), um eine ‚optische Ruhe‘ zu gewährleisten.
- 6.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)
 - maximal zulässige Firsthöhe von 8,50 m; auf diese Weise soll nachbarschaftlichen Konflikten, die z.B. durch Verschattung von Nachbargrundstücken entstehen könnten, vorgebeugt werden. Darüber hinaus werden sich die Gebäude durch diese Beschränkung der Bauhöhe harmonisch in die Umgebung einfügen.
- 6.5 Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
 - Geneigtes Dach 25° - 45° zulässig; diese Festsetzung beruht auf den in der Gemeinde vorherrschenden Dachneigungen.
- 6.6 Die textlichen Festsetzungen (Teil B: TEXT) die für das Teilgebiet I des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5 gelten, behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Hier ist insbesondere auch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Gebäuden zu erwähnen. Auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind demnach für Einzelhäuser max. zwei Wohneinheiten zulässig, wobei

die 2. Wohneinheit in der Flächengröße eindeutig der Hauptwohnung untergeordnet sein muß. Damit bleibt die Wohnnutzung für die Gemeinde auch quantitativ überschaubar, die Infrastruktur des Gebietes (Straßenbau, Ver- und Entsorgungsanlagen u.a.) kann bedarfsgerecht ausgebaut werden.

7. Grünordnung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Gemeinde gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) verpflichtet, auf der Ebenen des Bebauungsplanes einen begleitenden Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen, wenn die Gestalt oder Nutzung von Grundstücken oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachteilig beeinträchtigt werden.

Die Aufgaben eines Grünordnungsplanes ist in der Sicherung, Gestaltung und Nutzung von Freibereichen zu sehen. Ziel ist es, wertvolle Landschaftselemente zu erhalten und das Plangebiet unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung als Baugebiet in das Landschaftsbild einzugliedern.

Nach der geltenden Gesetzgebung stellt die Errichtung von baulichen Anlagen auf bislang baulich nicht genutzten Flächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Daher sind, entsprechend der Gesetzessystematik, folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

- Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot)
- Bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
- Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Eingriffe sind auszugleichen (Ausgleichspflicht) bzw. zu ersetzen (Ersatzpflicht); hierbei gilt zunächst die Pflicht zur 100%igen Kompensation
- Bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den vorrangigen Zielen des Bebauungsplanes abzuwägen (Abwägungsgebot der Gemeinde).

Aufgrund dessen, dass mit der geplanten Bebauung keine größere Fläche als im Ursprungsplan versiegelt wird, behalten die Ausgleichsmaßnahmen aus dem vorhandenen Grünordnungsplan zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5 ihre Gültigkeit.

8. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinsichtlich der Erschließung werden keine Änderungen gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes vorgenommen; sie erfolgt über die mit höhengleichem Ausbau geplante Planstraße A, an der auch der öffentliche ruhende Verkehr untergebracht ist. Die Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr finden auf den jeweiligen Grundstücken Platz.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH sichergestellt.
Die Versorgung mit Löschwasser kann durch das Regenwasserrückhaltebecken bzw. durch Unterflurhydranten im Bereich der Planstraße sichergestellt werden.

9.2 Energieversorgung:

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Stadtwerke Neumünster. Die Versorgung mit Gas wird durch die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH sichergestellt.

9.3 Schmutz- und Regenwasser:

Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geleitet. Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Zweckverband Bordesholmer Umland zuständig.
Das Regenwasser ist dem Regenrückhaltebecken im Bereich „Gillwisch“ (innerhalb der externen Sammelausgleichsfläche westlich des Plangebietes des B-Planes Nr. 5) zuzuführen.

9.4 Müllentsorgung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWR (Abfallwirtschaft Rendsburg).

9.5 Fernmeldeversorgung:

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt, im gesamten Gebiet des B-Planes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen keine bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt werden.

11. Kosten der Erschließung

Die Höhe der anfallenden Erschließungskosten wird nach dem aufzustellenden Erschließungsplan ermittelt; diese werden gem. § 127 BauGB umgelegt.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.09.2002

Gemeinde Brügge, 12.09.02.

[Signature]
.....
(Der Bürgermeister)

