

BEGRÜNDUNG

§ 9 (8) BauGB

1. AUSFERTIGUNG

FASSUNG VOM 11.02.2011

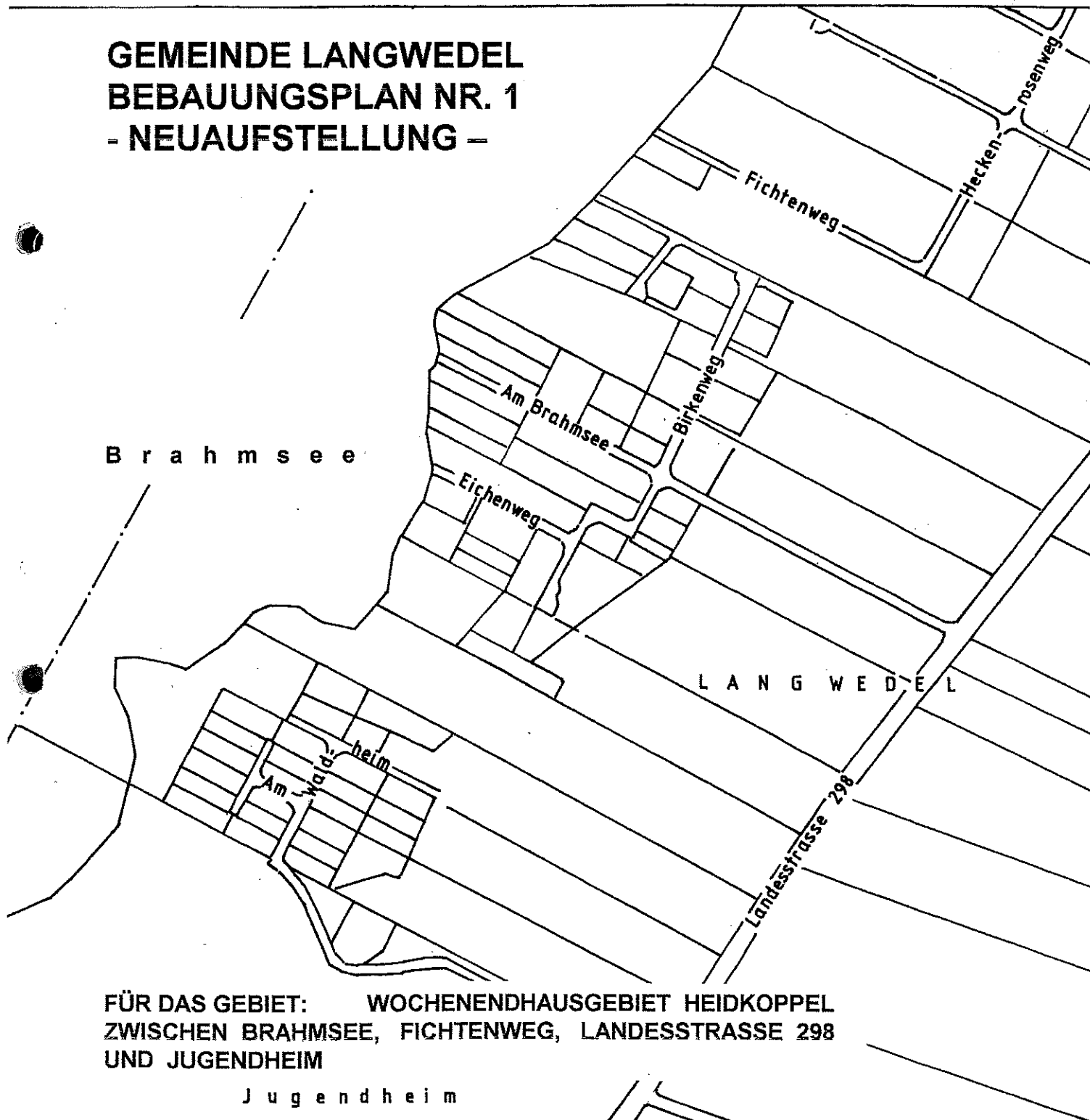
B 1 – NEUAUFSTELLUNG –

GEMEINDE LANGWEDEL BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - NEUAUFSTELLUNG -

B r a h m s e e

FÜR DAS GEBIET: WOCHENENDHAUSGEBIET HEIDKOPPEL
ZWISCHEN BRAHMSEE, FICHTENWEG, LANDESSTRASSE 298
UND JUGENDHEIM

J u g e n d h e i m



1.	Anlaß	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Übergeordnete Planungen	6
2.	Planung	10
2.1	Sondergebiete	10
2.2	Verkehrsflächen	20
2.3	Grünflächen	33
2.4	Maßnahmenflächen	35
2.5	Wasserflächen	44
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	45

Anlage

Umweltbericht
Landschaftspflegerischer Begleitplan

1. ANLASS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langwedel hat am 28.04.1981 den Aufstellungsbeschluß für die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 1 gefasst.

Überplant wird durch diese Satzung ein vorhandenes Wochenendhausgebiet. Diese Nutzung als Wochenendhausgebiet besteht seit Jahrzehnten.

Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 1, der im Jahr 1966 aufgestellt und genehmigt wurde, waren Wochenendhäuser im Plangebiet vorhanden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans 1 ist erforderlich geworden, weil die Ursprungsfassung der ersten Satzung aus dem Jahr 1966 im Zuge eines Rechtsstreits durch das Verwaltungsgericht für ungültig erklärt worden war. 1)

Daneben bestehen weitere Gründe für die Neuaufstellung dieser alten Satzung, die insbesondere in der Anpassung der zwischenzeitlich gebauten Verkehrsflächen, der städtebaulichen Ordnung unter besonderer Beachtung des Umweltrechts sowie der Anpassung an die Zielsetzungen des Landschaftsplans der Gemeinde Langwedel zu sehen sind.

Zusätzlich sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit die vielen Einzelzufahrten von der Landesstraße aus auf zwei zentrale Zufahrten beschränkt werden.

Die Neuaufstellung des Planes wird auch deshalb für erforderlich gehalten, um das seit Jahren bestehende Ziel der Gemeinde zum Erwerb der Straßenverkehrsflächen zu sichern.

Neben der Aktualisierung und Fortschreibung der Satzung dient das Verfahren der Neuaufstellung auch der Schaffung einer Plangrundlage für die Verwirklichung der geplanten zentralen Ortsentwässerung.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet dieser Satzung erfasst Flächen, die südlich des Dorfes Langwedel liegen. Im Westen wird das Gebiet durch die Uferlinie des Brahmsee, im Norden durch den Fichtenweg, am östlichen Rand durch die nach Nortorf führende Landesstraße 298 und im Süden durch die Flächen und Grundstücke des Jugendheims begrenzt.

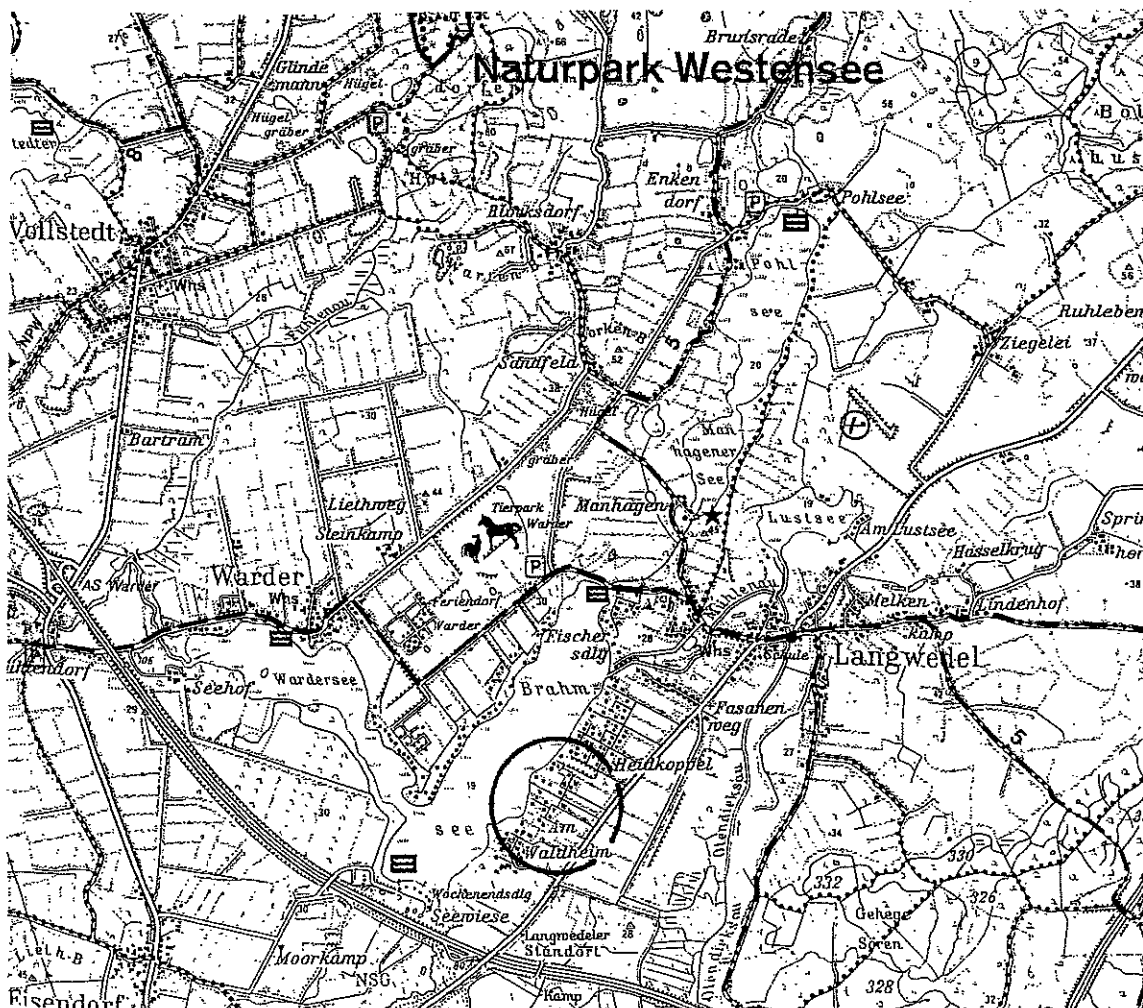
Die nach § 9 (7) BauGB vorgenommene Grenzziehung des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung erfolgt nach dem Grundsatz, die Grenze in aller Regel entlang v o r h a n d e n e r Flurstücksgrenzen festzulegen.

1) Die Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr.1 mit der Gebietsbezeichnung 'Heidkoppel I' wurde am 28.11.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes SH, Az. 31 a - 313/04 - 11.69(1) genehmigt. Bereits vor Beginn des Aufstellungsverfahrens zu dieser Ursprungsfassung besteht im Plangebiet in bestimmten Bereichen eine v o r h a n d e n e Bebauung. Die Planung nimmt darauf Rücksicht und entwickelt durch die Konzeption aus vorhandenen Feldwegen und zusätzlich geplanten Straßen ein den Bestand überplanendes Wochenendhausgebiet.

Die Uferlinie entlang des Brahmsee bildet den westlichen Rand des Geltungsbereichs. Sie ist gleichzeitig die Grenze der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsflächen der Wochenendhäuser und der Grünflächen. Grundlage für diese Grenzziehung sind die Flächen- und Gebietsausweisungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans, aus der dieser Bebauungsplan in seiner Neufassung entwickelt wird. Wie in der Ursprungsfassung des Planes aus dem Zeitraum des Jahres 1966, wurde die Uferlinie als Trennungslinie zwischen der Seefläche und den Baugrundstücken als Plangebietsgrenze, so wie sie zum Zeitpunkt des Beginns des Aufstellungsverfahrens vorlag, gewählt. Die Wasserlinie unterliegt regelmäßigen Schwankungen. Diese sich ständig ändernde Uferlinie kann daher für die Zukunft keinen Einfluß haben auf die getroffene Festlegung der Gebietsgrenzen der Wochenendhäuser, weil ansonsten der Bebauungsplan ständig angepasst und geändert werden müsste.

Das Plangebiet liegt im südlichen Abschnitt des Kreises Rendsburg-Eckernförde und ist Teil des Naturparks Westensee. Der Abstand zur Ortsmitte des Dorfes Langwedel beträgt ca. 1,5 km. Überplant wird ein Teil des östlichen Uferbereichs des Brahmsee in einer Länge von ca. 700 m und einer durchschnittlichen Breite von 200 bis 250 m in einer Gesamtgröße von ca. 15,5 ha.

Übersichtskarte
1 : 50 000





1.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landeplanerisch ist das Gebiet der Gemeinde Langwedel dem Regionalplan für den Planungsraum III zugeordnet. 2) Das Gemeindegebiet liegt im ländlichen Raum und ist zusätzlich in der Karte des Regionalplans als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Die Planungen der Gemeinde sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Beide Pläne werden im sog. 'Parallelverfahren' aufgestellt. Identisch ist für beide Bauleitpläne der räumliche Geltungsbereich. Dabei ersetzt die 6. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Geltungsbereich die bisher gültige 3. Änderung des Flächennutzungsplans.

Für das gesamte Gebiet der Gemeinde Langwedel besteht ein festgestellter Landschaftsplan. 3) Der Landschaftsplan hat die vorhandenen Wochenendhausgebiete übernommen und zusätzlich Erweiterungsflächen dargestellt mit der planerischen Vorgabe, bei der Verwirklichung dieser neuen Flächen auch die Verkehrsflächen neu zu ordnen und auf das Planungsziel zu achten, die räumliche Trennung zwischen dem Dorf Langwedel und den Sonderbauflächen zu berücksichtigen. Die Anlage von Sammelsteganlagen ist entlang der schützenswerten Uferzonen nur an wenigen, im Landschaftsplan besonders gekennzeichneten, Stellen möglich.

Im Aufstellungsverfahren zur Neufassung des Bebauungsplans 1 wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan 3.1) erstellt. Er ist als Anlage Teil der rechtskräftigen Ausfertigung des Bebauungsplans zusammen mit dem Umweltbericht 3.2)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Langwedel wurde im Jahr 2002 durch den Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde festgestellt. Diese Feststellung wurde für Teilbereiche durch einen Widerspruch der unteren Naturschutzbehörde ergänzt. Dieser Widerspruch berührt die Uferbereiche des Brahmsee. Im Kern der unterschiedlichen Auffassungen zwischen Kreis und Gemeinde geht es um die Einschätzung der Schutzwürdigkeit der Uferbereiche. Die Gemeinde hat diesen Uferbereich im Landschaftsplan als Schutzzone III eingestuft, der Landrat des Kreises geht dagegen von einer Bewertung als Schutzzone II aus.

Ansonsten besteht aber zwischen den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans und den Zielsetzungen des Landschaftsplans eine fast vollständige Übereinstimmung. Nur in einzelnen kleineren Teilbereichen gibt es geringfügige Abweichungen. Eine kleine Waldfläche, die isoliert innerhalb der Wochenendhausgrundstücken am Ende des Birkenweges liegt, wird umgewandelt in ein Baugebiet. Die erforderliche Abstimmung über die Ersatzaufforstung wurde durchgeführt.

2) Regionalplan für den Planungsraum III, Technologie-Region K.E.R.N., Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde, Fortschreibung 2000, Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein.

3) Landschaftsplan der Gemeinde Langwedel, Verfasser Larch H. Klapper, Großer Eiderkamp 12, 24113 Molfsee 0431 65 84 74

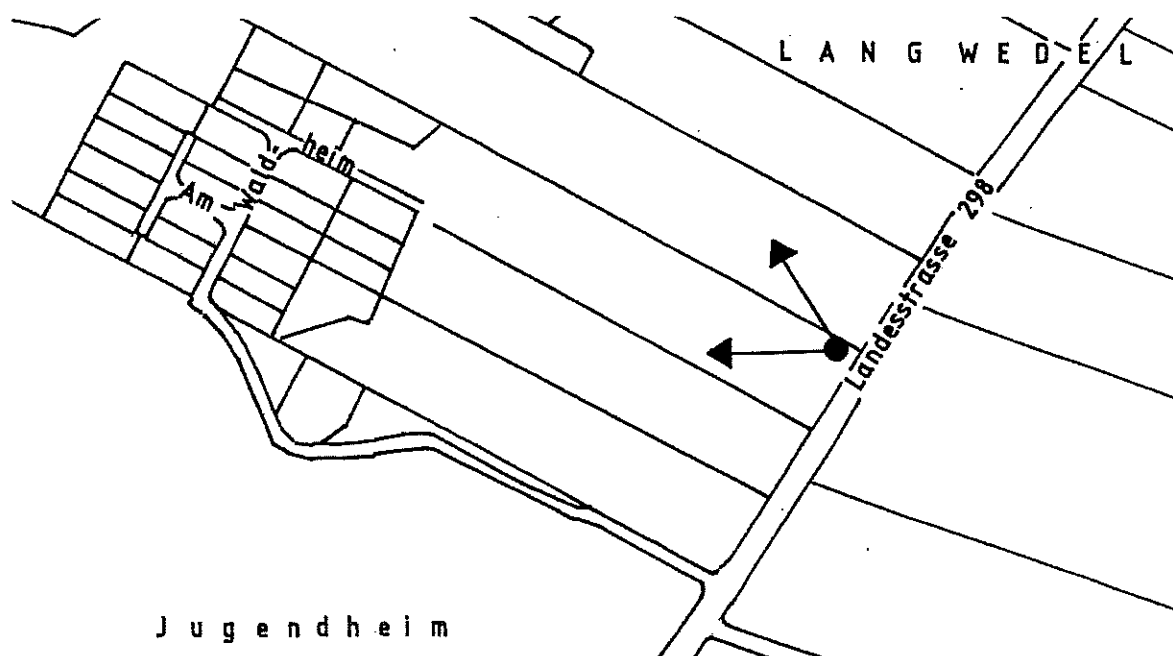
3.1) / 3.2) Planverfasser für den landschaftspflegerischen Begleitplan und für den Umweltbericht zum BPlan: Günther & Pollok, Landschaftsplanung, 25524 Itzehoe

Eine weitere geringfügige Abweichung zum Landschaftsplan besteht im Bereich des Teiches am südlichen Rand nahe der Straße zum Waldheim. Das Wochenendhausgebiet soll in diesem Bereich nicht vorgenommen werden. Die Bauleitplanung sieht dagegen eine Grünfläche mit Anpflanzungen vor, um eine Abstandsfläche und räumliche Gliederung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Wochenendhäusern und dem Waldheim zu ermöglichen.

Der nachfolgend abgebildete Auszug aus dem Landschaftsplan verdeutlicht die in diesem Teil des Gemeindegebiets bestehenden Belastungen und Veränderungen der Landschaft. Eine natürliche und unberührte Landschaft besteht innerhalb dieser Flächen nicht mehr. Während die Uferbereiche fast durchgehend von Sonderbauflächen der Wochenendhausnutzung in Anspruch genommen werden, sind auf der östlichen Seite der Landesstraße 298 die Landschaftsveränderungen größerer Kiesabbauflächen erkennbar. Weiter südlich folgen die großen Übungsflächen der Bundeswehr.

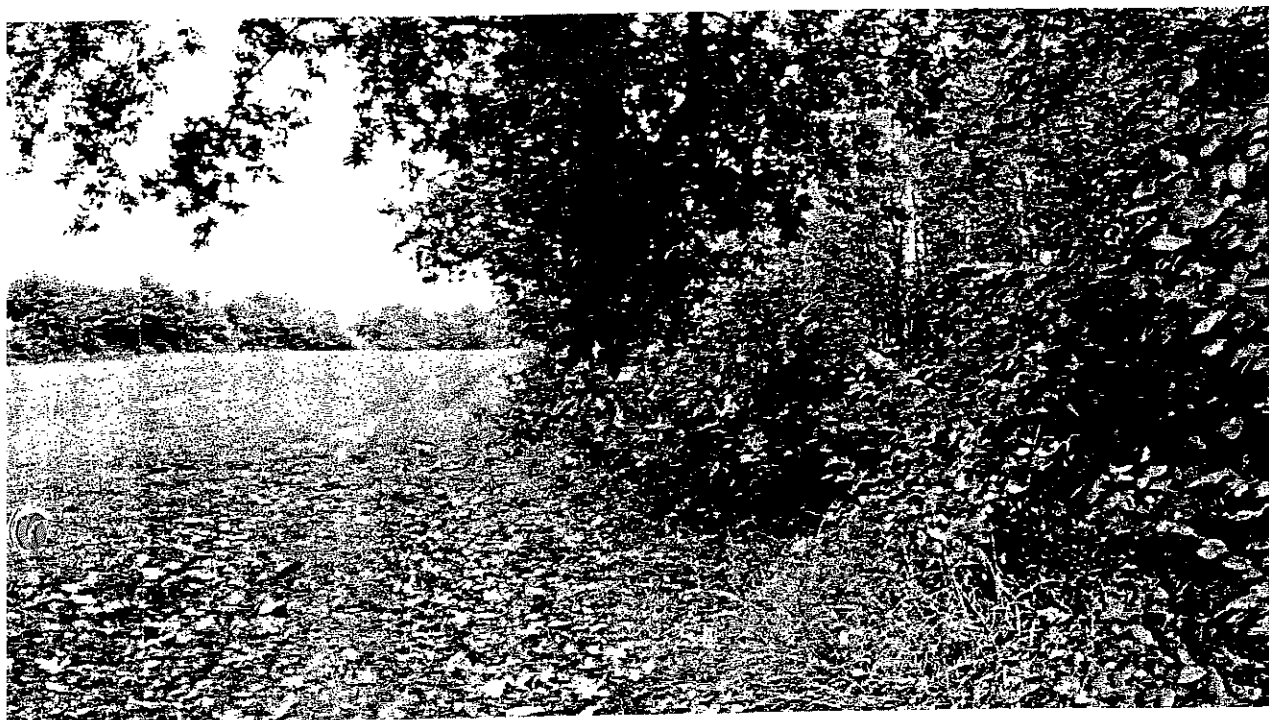
Den Plandarstellungen des Landschaftsplans sind auch die zukünftigen **Erweiterungsflächen** der Wochenendhausgebiete zu entnehmen. Zusätzlich zu diesen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Landschaftsplan auch die Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in die Landschaft dargestellt. Dafür sind z.B. Biotopentwicklungsflächen im Sinne von Sukzessionsflächen für eine naturbelassene Eigenentwicklung mit regulierenden Maßnahmen oder die Ergänzung und Neuanpflanzung von Waldflächen vorgesehen. Dem Planauszug des Landschaftsplans ist zu entnehmen, dass der Anteil von Flächen reiner landwirtschaftlicher Nutzung kaum vertreten ist und zwischen den Zielsetzungen des Landschaftsplans und den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans eine grundsätzliche Übereinstimmung besteht.

Es darf aber nicht der Eindruck entstehen, als sei die vorhandene Landschaft innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 1 eine nachteilig belastete und durch Siedlungseinwirkungen weitestgehend beeinträchtigter und veränderter Naturraum. Im Gegenteil, die baulichen Anlagen wirken überwiegend sehr zurückhaltend und sind von der Landesstraße aus kaum erkennbar. Es überwiegt die sehr dominante Einbindung der Wochenendhäuser in die prägende Substanz der Großbäume, Knicks und Strauchgruppen. Die in dieser Begründung enthaltenen Fotos geben dazu einen für das Gesamtgebiet zutreffenden Eindruck einer nachhaltigen und sehr naturbelassenen Eingrünung der Wochenendhausgrundstücke.



Beispiele zukünftig aufzulösender Zufahrten zu den Wochenendhausgrundstücken; Zufahrt nur noch für die landwirtschaftliche Nutzung; bestehende Wochenendhäuser liegen versteckt hinter der Geländekuppe; in der Mitte Gehölze am Seeufer; an den Rändern erhaltenswerte Knicks.

10 / 2009



2. PLANUNG

2.1 SONDERGEBIETE

Grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung dieses Bebauungsplans ist die Fortschreibung und Aktualisierung einer bereits im Jahr 1966 genehmigten Satzung. Schon damals war es Zielsetzung der Gemeinde, am Uferbereich des Brahmsees ein Wochenendhausgebiet zu schaffen, das nunmehr als fast vollständig bebautes Gebiet vorhanden ist. Das Plangebiet selbst ist Teil eines größeren Bereiches des **Freizeitwohnens** zu beiden Seiten des Brahmsees und des angrenzenden Wardersees. Nördlich dieses Plangebiets grenzt ein ebenso großes Wochenendhausgebiet an und südlich liegt das große Grundstück des Jugendheimes mit einer Vielzahl baulicher Anlagen. Auch auf der gegenüber liegenden Uferseite des Brahmsees besteht ein größeres Wochenendhausgebiet der Gemeinde Warder. Die große Vielzahl der an den Ufern der beiden Seen vorhandenen Wochenendhäuser ist sinnbildlicher Ausdruck einer besonderen Standortgunst dieser Nutzungsart, begünstigt durch Wasserflächen, Waldflächen, alten Baumbestand und durch das Geländere relief der Uferböschungen. Diese Art der baulichen Nutzung findet die Bestätigung auch in den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die diesen Bereich mit einer besonderen Eignung für die Erholungsnutzung gekennzeichnet hat.

Die Gemeindevertretung hält die Aufstellung einer Bebauungsplansatzung aus grundsätzlichen Zielen für erforderlich, um die Art der Bebauung, Größe der Grundstücke, Abstand zwischen den Gebäuden etc. zu sichern und um den besonderen Gebietscharakter, sowie Bereiche schützenswerter und prägender Landschaftsteile zu bewahren. Zu der Eigenart des Plangebiets zählt es, daß der Bereich nicht nur aus Wochenendhausgrundstücken besteht, sondern durch **Grünflächen** überwiegend naturnaher Bereiche gegliedert wird.

Gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1966 nimmt diese Fortschreibung der Bauleitplanung daher auch Änderungen in der Grenzziehung der Sondergebietsflächen vor. Zwar bleibt es im Grundsatz bei einer Teilung in **zwei** Bereiche mit jeweils einer Verkehrsflächenanbindung an die Landesstraße, jedoch im größeren nördlich gelegenen Abschnitt kommt es zu teilweise wesentlichen Änderungen der Lage und des Zuschnitts der Sondergebiete. Anzuführen ist dabei zunächst die Berücksichtigung des **50 m – Gewässerschutzstreifens**. Während die Ursprungsfassung noch das festgesetzte Sondergebiet bis zur Uferlinie des Brahmsees gezogen hat, wird mit dieser Fortschreibung der Bauleitplanung durch die Zurücknahme der Sondergebiete im 50m-Streifen am Ufer Rücksicht auf die geänderte Gesetzeslage genommen, mit der Einschränkung, den **Bestand** der baulichen Anlagen als bebaubare Fläche zu erhalten. Baugenehmigungen für Wochenendhäuser, Grundbesitzverhältnisse und Nutzungen stehen einer einheitlichen Berücksichtigung des 50 m- Gewässerschutzstreifens über die gesamte Breite entgegen. Es kann daher nur in den unbebauten Flächen dieser 50 m- Streifen in einheitlicher Tiefe als Grünfläche und von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt werden. Wegen der bestehenden Grundbesitzverhältnisse aus überwiegend privaten Hausgrundstücken ist eine **öffentliche** Nutzung innerhalb des 50 m – Streifens, z.B. als Wander- und Erholungsweg nicht zu verwirklichen. Die Uferflächen können daher, wie auch an anderen Uferzonen des Brahm- und des Wardersees, nur überwiegend **privat** dem Erholungszweck zugeführt werden. Nur an wenigen Stellen ist der **öffentliche** Zugang zum Seeufer möglich. Der Erhaltung, der Pflege und wenn möglich, der Erweiterung dieses öffentlichen Zutritts an das Seeufer kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Bei der Fortschreibung dieser Satzung wurde deshalb dem öffentlichen Zutritt zum Seeufer durch Festsetzung einer öffentlichen Wegefläche Beachtung gegeben, auch wenn dies nur an wenigen Stellen des Wochenendhausgebiets möglich ist. Bedeutungsvoll ist dieser Zugang zum See auch

deshalb, weil die überwiegende Zahl der Grundstücke nicht unmittelbar die besondere Standortgunst des Seeufers genießen kann und sogar zukünftig Erweiterungsflächen für Wochenendhausgrundstücke zwischen der Landesstraße und diesem Plangebiet vorgesehen sind. Damit wird sich der Druck auf den öffentlichen Zutritt zum Seeufer noch erhöhen.

Die planerische Gestaltungsfreiheit für dieses Gebiet ist sehr begrenzt, weil die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplans in der **Übernahme des Bestandes** besteht und dies bedeutet, Rücksicht zu nehmen auf die Art der Bebauung in Grundstückszuschnitt und vorhandener Erschließung. Festgesetzt werden die Baugebiete als **Sondergebiete, die der Erholung dienen** gemäß §10 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Wochenendhausgebiet**. Die Festsetzung dieser Sondergebiete beschränkt sich deshalb auf die bebauten und genutzten Grundstücke mit einer geringen Zahl von Baulückenschließungen und einer sehr zurückhaltenden Abrundung der bestehenden Gebiete. Zu den allgemeinen Zielen dieser Planung zählt es auch, die bereits durch die Ursprungssatzung 4) vorgenommene Aufteilung des Gebiets in eine stark durchgrünte Bebauung mit großen Einzelgrundstücken und verhältnismäßig großen Abständen zwischen den Wochenendhäusern zu erhalten. Für die Gemeindevertretung stellt sich nicht die Zielsetzung, das Gebiet durch zusätzliche Grundstücksteilung nachzuverdichten. Die prägende Eigenart des Gebietes, bestehend aus größeren Grundstücken mit gliedernden Grünflächen und altem Baumbestand, gilt es zu erhalten und daher wird auch bei dieser Neufassung des Bebauungsplans die Teilung des Wochenendhausgebiets in **zwei** Bereiche beibehalten, in den südlichen Abschnitt entlang der Straße **Am Waldheim** und in den nördlichen Abschnitt mit den Straßen **Am Brahmssee**, **Eichenweg** und **Birkenweg**.

Auf der Grundlage des Landschaftsplans der Gemeinde Langwedel ist zwischen der nord-östlichen Grenze des Plangebietsbereichs und der Landesstraße eine zukünftige Erweiterung des Wochenendhausgebiets vorgesehen. Mögliche Störungen im Zuge der Erschließungs- und Bauphase dieser geplanten Ergänzungsflächen sind überwiegend nur an den Randbereichen zu erwarten. Es steht aber noch kein Zeitpunkt für den Beginn dieser Baumaßnahmen fest.

Die in der Planzeichnung (Teil A) der Satzung festgesetzten Sondergebiete werden **begrenzt** z.B. durch folgende Flächen anderer Nutzungen:

- Straßen- und Wegeflächen
- Grünflächen, Wasserflächen.

Dabei haben die Anpflanzungsflächen, die Knicks oder die privaten Zuwegungen (G.F.L.-Flächen) keine gebietsbegrenzende Wirkung im Sinne des Planungsrechts. Ein planungsrechtlich zusammenhängendes SO-Gebiet ist somit z.B. die Fläche aus beiden Teilgebieten 1. 4 und 2. 2. Die Kennzeichnung von Teilflächen ist auch deshalb möglich, weil das zulässige Maß baulicher Nutzung sich nicht aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Grundflächenzahl ergibt, sondern aus den im Teil B (Text) festgesetzten zulässigen Höchstwerten der Grundflächen baulicher Anlagen.

4) Der Bebauungsplan Nr. 1 in seiner ersten Fassung aus dem Jahr 1966 hatte durch Festsetzung von Bauflächen und Verkehrsflächen eine ganz bestimmte Vorgabe gegeben, die dann auch verwirklicht wurde mit großen Grundstücken und in der Regel auch größeren Abständen zwischen den einzelnen Wochenendhäusern. Nur im südlichen Teilbereich, angrenzend an das südlich gelegene Jugendheim wurde eine dichtere Form der Erschließung gewählt. Da diese Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr.1 aus dem Jahr 1966 als veraltet und überholt einzustufen ist, hat die Gemeindevertretung bereits im Jahr 1981 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Fortschreibung dieser Satzung gefasst. Der Geltungsbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr.1 bezieht die Flächen bis zur Landesstraße 298 mit ein. Für diese Flächen ist zukünftig eine gesonderte Bauleitplanung vorgesehen, die mögliche Erweiterungsflächen der Wochenendhäuser und Ausgleichsflächen zum Inhalt haben wird. Die aktuelle Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 1 bleibt zunächst nur auf den Bestand der bebauten Grundstücke beschränkt. Zusätzlich wurde in einem Rechtsstreitverfahren durch das Verwaltungsgericht die Ursprungsfassung für nicht mehr anwendbar erklärt. Die Aufstellung einer Neufassung des Bebauungsplans wurde dadurch zusätzlich erforderlich.



Südliches Wochenendhausgebiet Am Waldheim; Wegefläche A 4 zwischen den Baugebieten 8. 2 und 9. 3; rechts Zugang zum Biotop 197 gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Langwedel, Teilgebiet 8. 1
10 / 2009





Innerhalb der SO-Gebiete erfolgt für die vorhandenen Wochenendhäuser und für die Baulückenschließungen die Festsetzung der **überbaubaren Flächen** durch Baugrenzen als grundstücksbezogene 'Insel' oder 'Fenster'. Da für das Gebiet eine fast vollständige und bis auf wenige Baulücken, abgeschlossene Bebauung vorliegt, ist diese grundstücksbezogene Bauflächenfestsetzung sinnvoll, um zusätzlich Rücksicht zu nehmen auf Bestand und topographische sowie landschaftspflegerische Belange. Vorhandene Gebäude die **innerhalb des 50 m - Gewässerschutzstreifens** am Brahmssee liegen, werden durch Baugrenzenfestsetzung im Bestand übernommen, jedoch müssen zum Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaute Grundstücke die 50m-Zone von der Bebauung freihalten und die Baugrenzen werden außerhalb des 50m-Streifens festgesetzt. Diese Maßnahmen kommen nur in den nördlichen Teilgebieten zur Anwendung. Der südliche Bereich **Am Waldheim** hält einen größeren Abstand vom Ufer des Brahmssees.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der **baulichen Nutzung** der Wochenendhausgebiete werden, da sie einheitlich für das gesamte Gebiet gelten, im Teil B der Satzung textlich festgesetzt. Nach § 10 BauNVO gilt für Sondergebiete nur die dazu festgesetzte Zweckbestimmung, für diesen Bebauungsplan hiermit die Nutzung als Wochenendhausgebiet und dieses zu Zwecken der **Erholung** ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. Daher sind nur Wochenendhäuser zulässig. Im Teil B wird bestimmt, dass ausnahmsweise zugelassen werden können Anlagen und Einrichtungen für **Freizeitwecke**, die die Wohnnutzung in den Wochenendhäusern nicht stören, wie z.B. Gemeinschaftsräume, Grillplätze oder Gebäude für die Unterbringung von Wassersport- oder Freizeitgeräten.

Zulässig ist für das gesamte Plangebiet nur die Bauweise als **Einzelhäuser** in **offener Bauweise** gemäß §22(2) BauNVO, weil diese Art der Bebauung im gesamten Plangebiet die vorhandene und bestimmende Bebauungsart ist und Hausgruppen oder Doppelhäuser der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung der baulichen Anlagen nicht entsprechen.

Gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben durch die BauNVO und die Ziele der Landesplanung ist die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser zu begrenzen. Dabei wird mit einer höchstzulässigen Größe von 60 qm für das Wochendhaus und zusätzlich bis zu 15 qm für die überdachte Terrasse oder Gartenlaube eine Größenordnung festgelegt, die der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets entspricht. 5)

Zusätzlich hält es die Gemeindevertretung für erforderlich, die **Grundstücksgröße** je Wochenendhaus mit mindestens 800 qm festzusetzen. Gemäß §9(1)3 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit, von dieser Festsetzung Gebrauch zu machen und die Bestimmung einer Mindest-Grundstücksgröße wird begründet mit dem Erfordernis der **Bewahrung der vorhandenen Parzellierung** in größere Wochenendhausgrundstücke und der dadurch größeren Grünflächenanteile und größeren Abständen zwischen den Gebäuden. In der Regel sind alle vorhandenen Grundstücke mindestens 800 qm groß. Bemessungsgrundlage ist daher der vorhandene Durchschnittswert der Grundstücke und nicht das kleinste, vorhandene Grundstück. Nur sehr wenige Grundstücke im Plangebiet sind im Bestand kleiner als 800 qm. Da diese Grundstücke bereits vor der Planaufstellung dieser Satzung gebildet wurden, bleiben sie in der Bestandsgröße bestehen.

Sowohl die vorhandene Größe der Grundstücke als auch die geringere **Gebäudehöhe** der Wochenendhäuser prägt den Charakter des Gebietes. Eine Begrenzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird deshalb für erforderlich gehalten. Zielsetzung ist es dabei auch, Rücksicht zu nehmen auf die für die Erholung so wichtige naturräumliche Ausstattung des

5) Die zusätzlich möglichen 15 qm stellen den höchstzulässigen Wert für die Nebenanlagen je Wochenendhaus und Wochenendhausgrundstück dar und zwar für die Summe aller Nebenanlagen; d.h. nicht 15 qm für die Terrasse und zusätzlich noch 15 qm für die Laube.

Plangebiets und auf das Gebot der Rücksichtnahme nachbarschaftlicher Belange und möglicher Blickbeziehungen auf den See. Zu hohe Gebäude würden das Landschaftsbild beeinträchtigen und die jetzt positive Dominanz der größeren Bäume und Sträucher stören. Bezugspunkt dieser baulichen Höhenbegrenzung ist der Abstand zwischen der Dachoberkante und der mittleren, natürlichen Geländeoberkante, gemessen in der Hausmitte.

Das Wochenendhausgebiet dient dem Freizeitwohnen und der **E r h o l u n g**. Eine möglichst große und ungestörte Wohnruhe ist daher sicherzustellen. Planungsrechtlich wird es deshalb für sinnvoll und notwendig angesehen, Regelungen für das Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Grundstücksflächen zu treffen. Zielsetzung soll es sein, die Fahrzeuge so dicht wie möglich an der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straße oder Zufahrt abzustellen und den Fahrweg auf den privaten Grundstücken so kurz wie möglich zu halten, um die rückwärtigen Grundstücksflächen ruhig und störungsfrei zu belassen. Der Gemeindevertretung ist bewusst, dass zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandene bauliche Anlagen auf einigen Grundstücken dieser Festsetzung im Teil B der Satzung nicht entsprechen. Anlagen, die vor der Rechtskraft dieses Planes bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz haben, können auch an einem anderen Standort stehen bleiben, jedoch soll bei Umnutzung oder Veränderung und neuen Anlagen, die Festsetzung dieser Satzung zur Anwendung kommen.

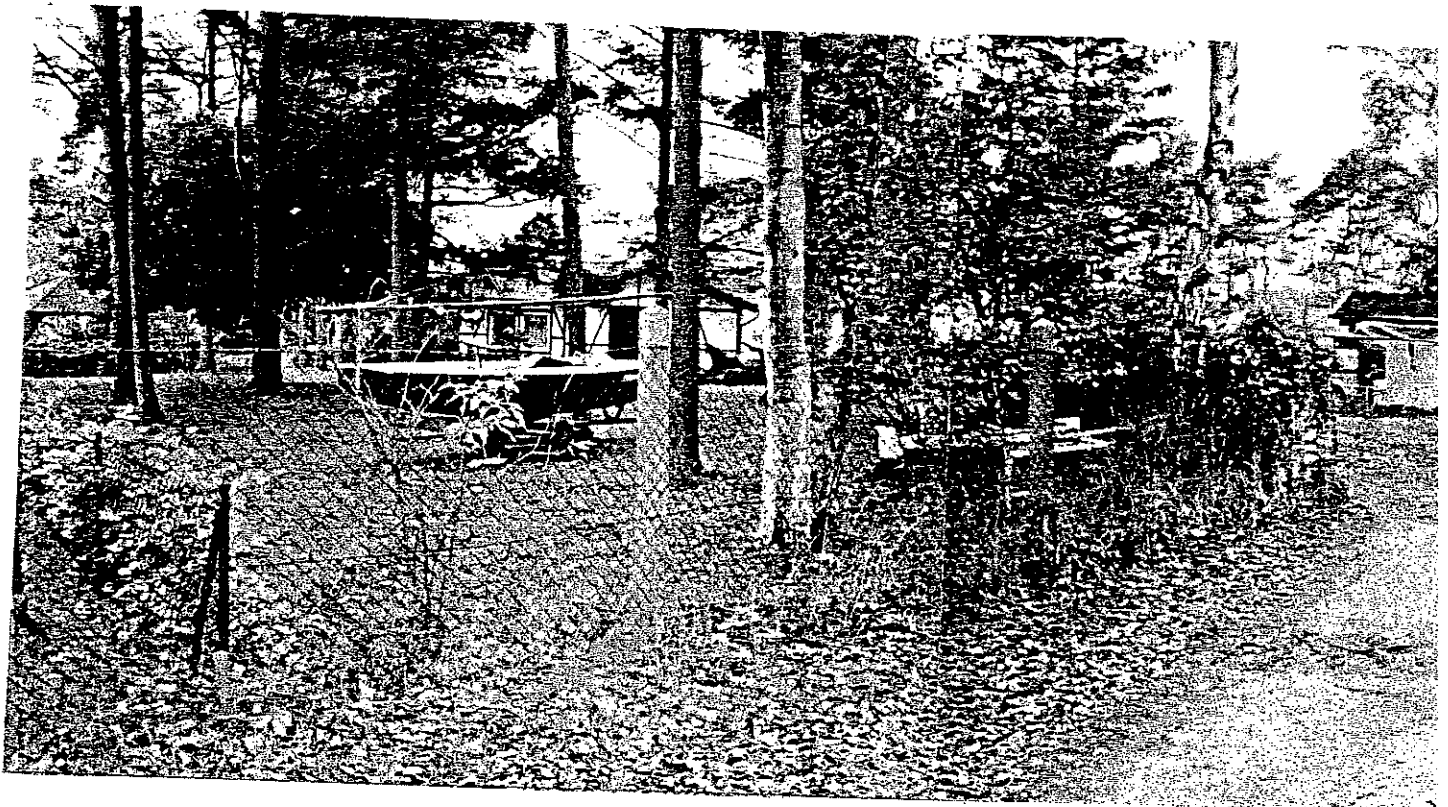
Im Grundsatz gilt dies auch für vorhandene **Nebenanlagen**. Werden neue Nebenanlagen errichtet, so soll dies nur bis zu einer festgelegten Größe erfolgen. Der Standort muß dann innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche des Grundstücks liegen. Es soll eine Nebenanlage, z.B. als Garten- oder Gerätehaus möglichst **an** oder in direkter Anlehnung an das Haupthaus errichtet werden, um den **freien** Grünflächenanteil des Gartens zu Zwecken der Erholung möglichst groß, unberührt und naturnah zu belassen.

Die Gemeindevertretung trifft im Teil B der Satzung nur sehr zurückhaltend für das Wochenendhausgebiet **örtliche Bauvorschriften** auf der Grundlage des §92 der Landesbauordnung. So wird es wegen der sehr dichten Nähe der **Nebenanlagen** und **Garagen** zu dem zugehörigen Hauptgebäude vorgeschrieben, die Ausführungsart der Fassade und des Daches gleich zu halten und zwischen Haupt- und Nebengebäude anzupassen. Gleichzeitig gilt diese Maßnahme auch der stärkeren Beachtung und Wirkung der Gartenflächen in der Erholungsfunktion, wenn bauliche Anlagen zurückhaltender, einheitlicher und landschaftsbezogen ausgeführt werden. In diesem Sinne wird auch, insbesondere mit Rücksicht auf den besonderen Gebietscharakter als Wochenendhaussiedlung innerhalb prägender Landschaftsstrukturen, die Begrenzung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Garagen für erforderlich gehalten. *)

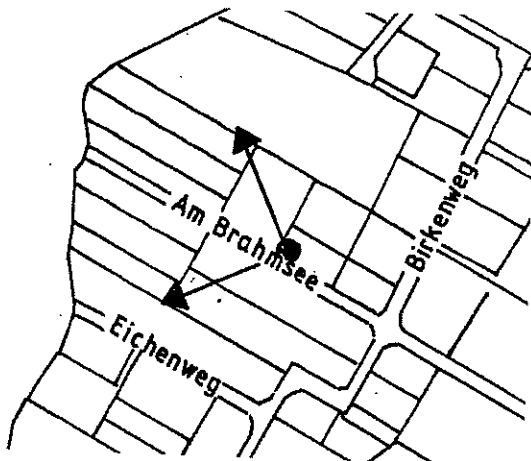
Auch die textliche Festsetzung zur **Eingrünung** der Grundstücke mit lebenden Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen dient der Stärkung der Grün- und Erholungsfunktion des Gebietes. Es soll ganz bewußt auf Mauern und massive Holzzäune in der Grundstücksbegrenzung verzichtet werden, um den **baulichen** Charakter des Gebietes nur sehr zurückhaltend zur Wirkung kommen zu lassen. Auch die Festsetzung, Wege und Flächen auf den privaten Grundstücken **wasserdurchlässig** zu gestalten, dient neben der Beachtung der Belange des Grundwasserschutzes dem Ziel, möglichst auf eine Flächenversiegelung mit baulichem Charakter zu verzichten und Wege und Flächen mit natürlichem Erscheinungsbild, z.B. als Kiesschüttung oder Gitterrasen auszuführen, um die Garten- und Erholungsfunktion des Gebietes zu betonen.

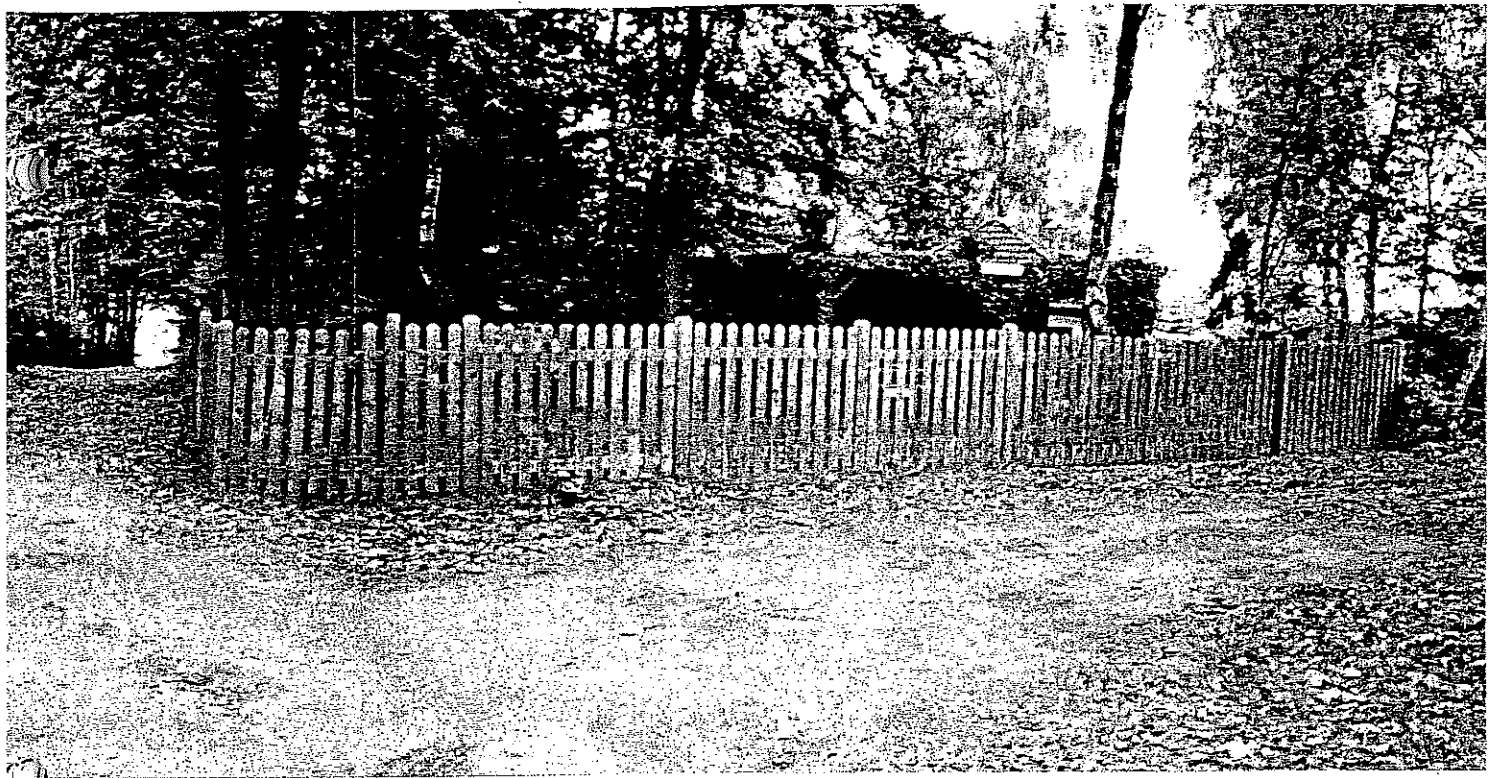
Zum Verständnis und der Begründung der getroffenen Festsetzungen zu den Wochenendhausgrundstücken wird zusätzlich auf die nachfolgenden Erläuterungen z.B. zu den Verkehrsflächen, zu den Grünflächen sowie zu Maßnahmen der Erschließung besonders hingewiesen.

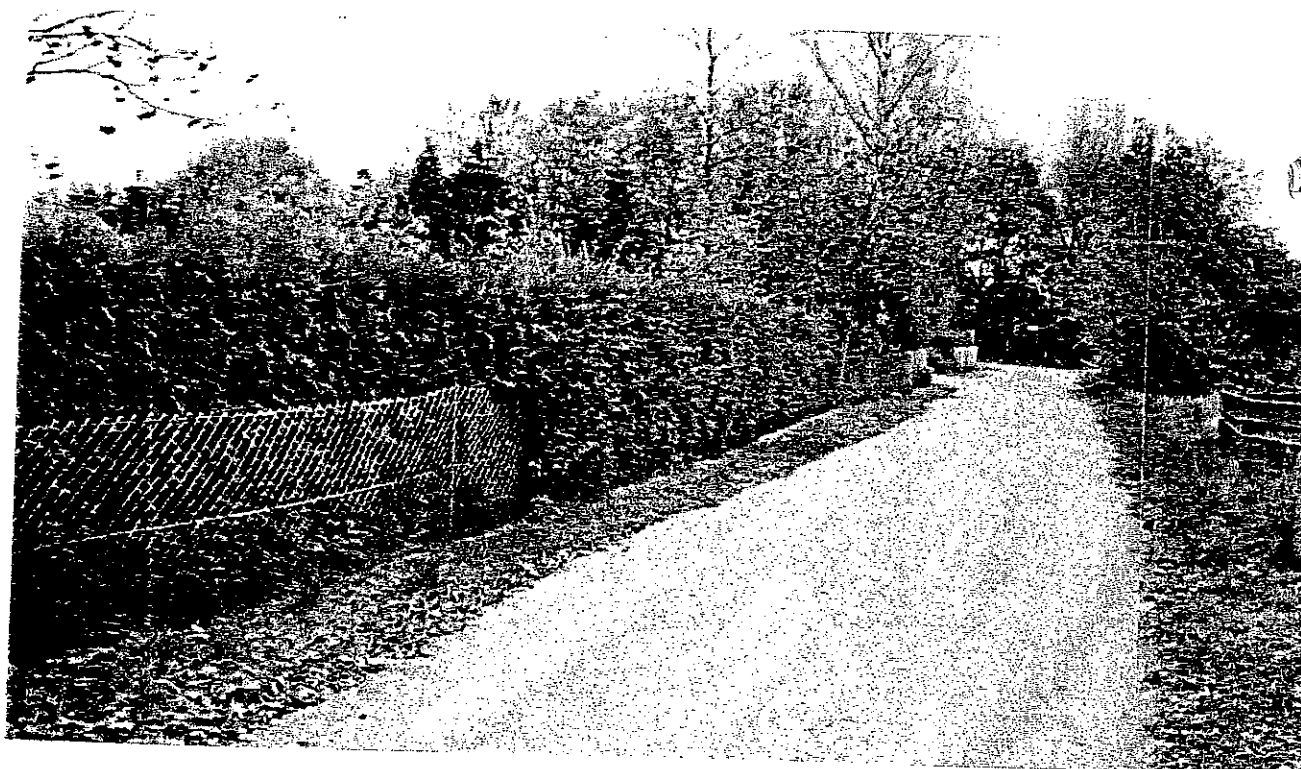
*) Je Wochenendhaus sind entweder 2 Stellplätze mit max. 36 qm, zwei Garagen mit max. 36 qm oder ein Stellplatz und eine Garage mit zusammen max. 36 qm zulässig.



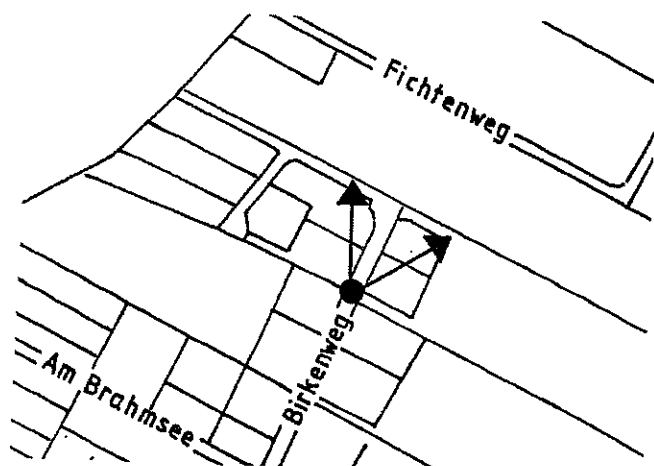
Wochenendhausgrundstücke im Bereich der geplanten Wendefläche der Straße Am Brahmssee;
Bereich der Teilgebiete 3.2 und 4.2; in der Bildmitte Zugang zum Brahmssee.
10 / 2009







Nördlicher Birkenweg;
zu beiden Seiten der Baugebiete 1.4 und 1.5.
10 / 2009





2. 2 VERKEHRSFLÄCHEN

Die **äußere** Erschließung des Wochenendhausgebiets erfolgt durch Anbindung an die **überörtliche Verkehrsfläche** der Landesstraße 298. Diese Hauptverkehrsstraße führt von Langwedel in südlicher Richtung nach Nortorf. Seit dem Beginn der Erschließung der Wochenendhäuser sind einzelne **Feldwege** als Zufahrt zur L 298 vorhanden. Bereits die Ursprungsfassung dieses Bebauungsplans hatte aus Gründen der verkehrlichen Belange und der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße die Zahl der planerisch sinnvollen und vertretbaren Straßeneinmündungen auf **zwei** Zufahrten reduziert. Dieses Verkehrskonzept übernimmt auch die Fortschreibung des Bebauungsplans. Entlang der freien Strecke der Landesstraße würde eine Vielzahl nebeneinander liegender Einmündungen in die überörtliche Hauptverkehrsstraße aus verkehrlicher Sicherheit nicht zu vertreten sein. Daher sind nur die zwei Zufahrten zu den Wochenendhausgrundstücken von der L 298 aus zulässig, die der Bebauungsplan in der Planzeichnung festsetzt. Die sonst noch vorhandenen Wege mit einer Anbindung an die Landesstraße zur Erschließung der Wochenendhausgrundstücke sind zu schließen, ausgenommen die aus landwirtschaftlicher Nutzung bedingte Zu- und Abfahrt. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit werden die Einmündungen in die L 298 um Sichtfelder ergänzt. Die in diesen Abschnitten vorhandenen Knicks werden entsprechend versetzt angeordnet.

Neben der Erschließung der südlichen Teilgebiete der Wochenendhausgebiete dient die mit A gekennzeichnete Straße **A m Waldheim** auch der Erschließung der großen Flächen des Jugendheims.


Für die **innere** Erschließung des Wochenendhausgebiets kann diese Fortschreibung der Satzung im Grundsatz keine **Neuplanung** von Straßenverkehrsflächen vornehmen, sondern es ist vielmehr der Bestand zu übernehmen und dort, wo es planerisch erforderlich ist, sinnvoll und angemessen zu **ergänzen**. Insofern sind die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen zunächst dort Übernahmen aus der Ursprungssatzung, wo sie **bestehen** und in den Grundbesitz der Gemeinde übergegangen sind. Folgende Zielsetzungen und Planungsgrundsätze sind für die Festsetzung und die Ausbaumerkmale der Verkehrsflächen dabei zu nennen:

- Berücksichtigung des Bestandes und der Vorgaben aus der Ursprungssatzung.
- Ausbaubreite so gering wie möglich.
- Straßenaufwand am Bedarf und an der besonderen Art der Bebauung und der Topographie ausgerichtet.
- Sicherung der Zugänglichkeit des Seeufers insbesondere auch für Rettungs- und Löschfahrzeuge.
- Verbindung der Baugebiete mit Fuß- und Radwegen.
- Berücksichtigung von Verkehrsflächen zu geplanten Neubaugebieten.

Die Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplans dient auch dem Ziel, die über lange Zeiträume in privater Hand befindlichen Straßenverkehrsflächen in den Besitz der Gemeinde zu übertragen. Dieses Verfahren ist zwischenzeitlich fast vollständig abgeschlossen. Die Mehrzahl aller Grundstücke grenzt direkt an öffentliche Straßen- und Wegeflächen. Nur für einzelne rückwärtig gelegene Grundstücke sind zusätzlich private Zufahrten erforderlich, die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt werden.

Zwischen der Ursprungsfassung des Bebauungsplan 1 aus dem Jahr 1966 und der Neuaufstellung der Satzung bestehen zu den festgesetzten Verkehrsflächen folgende Abweichungen:

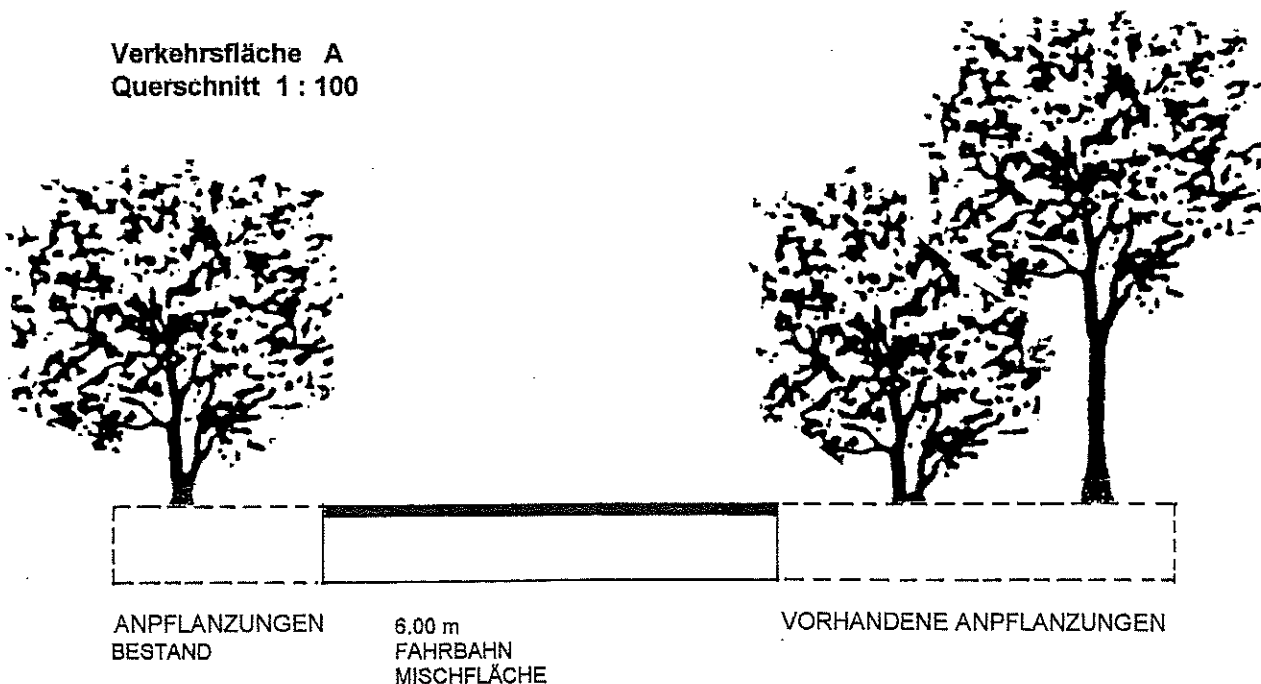
- Straße B als zentrale Zufahrt im nördlichen Abschnitt um ca. 50m nach Norden verlegt.
- Die ehemals geplante Verlängerung der Straße B 8 entfällt zugunsten der mit B 11 gekennzeichneten Straße Am Brahmssee.
- Berücksichtigung der verkehrlichen oder Fußweganbindung zu Erweiterungsgebieten.
- Schaffung eines zentralen Fuß- und Wanderweges, der in Nord-Süd-Richtung durch das gesamte Gebiet führt und Anbindung an die angrenzenden Gemeindegebiete hat.

Die vorgenommene Festsetzung der vorgeschriebenen Grundstückszufahrt mit dem Planzeichen  wird begründet mit der Zielsetzung der Gemeindevertretung, die bestehenden Knicks als natürliche Eingrünung der Grundstücke zu erhalten, bzw. deutlich zu machen, an welchen Stellen die Anbindung der Grundstücke an die Verkehrsflächen erfolgen soll.

Verkehrsfläche A

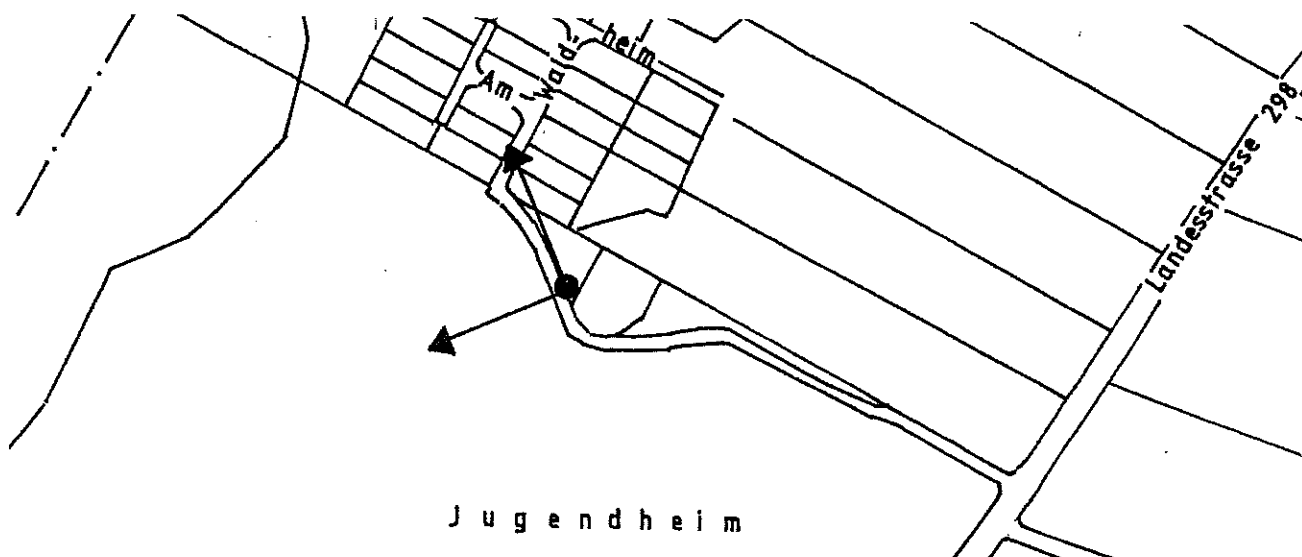
Der Bebauungsplan übernimmt diese **vorhandene** Verkehrsfläche im Bestand. Planerische Neufestsetzungen oder über den Bestand hinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Diese Straße dient der Erschließung der südlich gelegenen Wochenendhausgrundstücke im Bereich der Straße **Am Waldheim**. Diese vorhandene und ausgebaute Zufahrtsstraße bildet die zweite zulässige Zufahrt zu den Wochenendhausgrundstücken neben der ersten Zufahrt zwischen den Abschnitten 3 und 4. Die Straße Am Waldheim dient gleichzeitig der Erschließung der südlich des Plangebiets angrenzenden Flächen des Jugendheimes. Abgesehen von der Schaffung der Sichtflächen an der Einmündung in die Landesstraße wird ein zusätzlicher Ausbau der Straße Am Waldheim zum Zeitpunkt der Planaufstellung dieser Satzung nicht für erforderlich gehalten.

Verkehrsfläche A Querschnitt 1 : 100





Zufahrt zum südlichen Gebiet über die Straße Am Waldheim; links Parkplatz und rechts Zufahrt zum Wochenendhausgebiet Am Waldheim.
10 / 2009

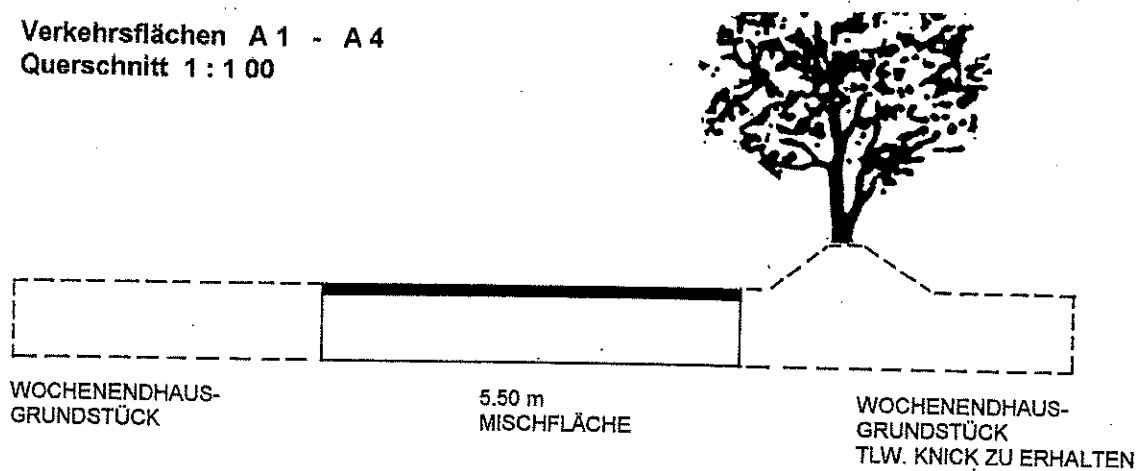




Verkehrsflächen A 1 - A 4

Die Verkehrsflächen mit der Kennzeichnung A 1, A 2, A 3 und A 4 erschließen die Wochenendhausgrundstücke im Bereich **Am Waldheim**. Die Verkehrsflächen sind seit vielen Jahren ausgebaut. Eine bauliche Veränderung ist nicht geplant. Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde die Straßenflächen mit der Kennzeichnung A 4 erwerben. Die Ursprungsfassung des Bebauungsplans hatte im Grundsatz den Verlauf und die Lage der Straßen mit der Kennzeichnung A 1 – A 4 vorgegeben. Ergänzend zur Ursprungsfassung des Bebauungsplans ist in den vergangenen Jahrzehnten eine zweite Baureihe im rückwärtigen Bereich der Teilgebiete 9.3 und 10.3 entstanden. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über G.F.L.-Flächen, die der Bebauungsplan aus dem Bestand übernimmt. Die Befahrbarkeit für Fahrzeuge endet mit der am östlichen Plangeltungsbereich festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Von dort führt in nördlicher Richtung der Fußweg mit der Kennzeichnung C 1 als wichtiger Wander- und Erholungsweg zu den Nachbargebieten.

Verkehrsflächen A 1 - A 4 Querschnitt 1 : 1 00



Die Straße Am Waldheim erschließt auch zwei größere Flächen für das Parken von Fahrzeugen. Die Planung geht davon aus, dass neben der überwiegenden Nutzung für die Anlagen des Jugendheims auch Besucher des Wochenendhausgebiets Am Waldheim diese Flächen mit benutzen können. Daher wird auf eine besondere Festsetzung von Flächen für das öffentlichen Parken innerhalb der Straßen des südlichen Wochenendhausgebietes verzichtet.

Verkehrsfläche B

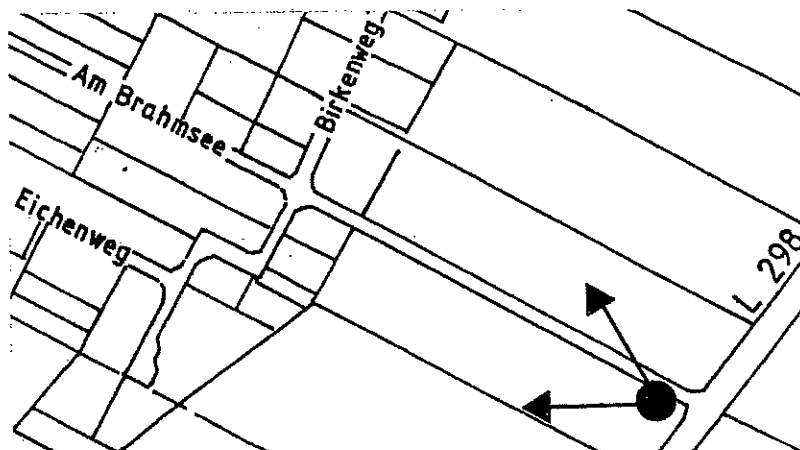
Bereits die Ursprungsfassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1966 hatte nur eine Zufahrt von der Landesstraße aus für den nördlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Die übrigen Anbindungen sind für den allgemeinen Fahrverkehr zu schließen. Die vorhandene Art des Ausbaus und der Wegebreite als natürlicher Feldweg wird als angemessen und ausreichend angesehen. Zur Sicherung der erforderlichen Sichtflächen an der Einmündung dieser zentralen Zufahrt in die Landesstraße muß eine geringfügige Verlegung des Knicks vorgenommen werden. Die Sichtflächen an der L 298 werden dann Teil der Verkehrsflächen als Straßenbegleitgrün.

Die Schließung der übrigen Einzelzufahrten von der Landesstraße 298 ist in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der zuständigen Straßenbauverwaltung aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich, um die Zufahrt zu den Wochenendhausgrundstücken für das nördliche Gebiet zentral nur über die im Plan festgesetzte Straße B erfolgen zu lassen.



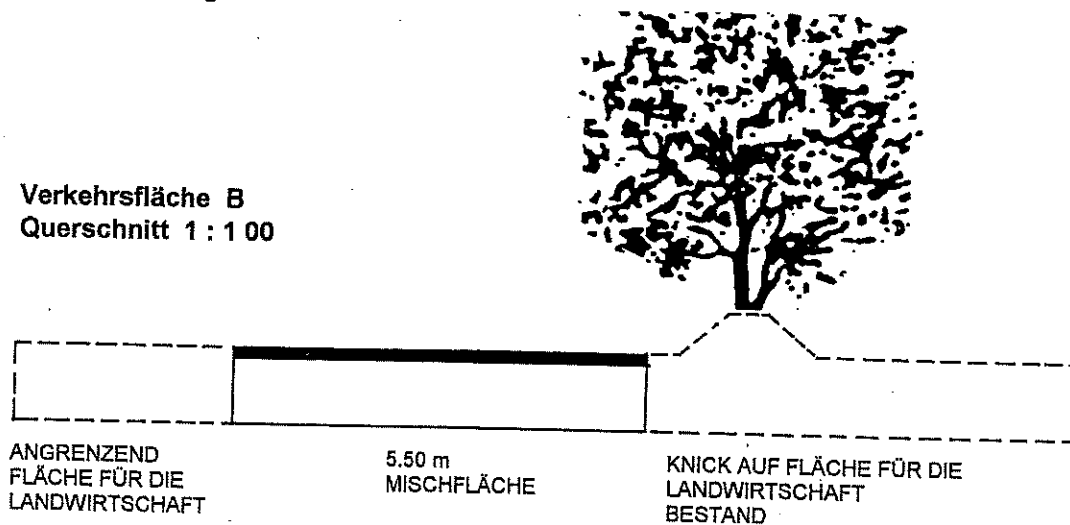
Verkehrsfläche B zwischen den Teilgebieten 3 und 4 als zentrale Zufahrt zu den nördlichen
Wochenendhausgrundstücken.

10 / 2009



Die Verkehrsfläche B endet an der Kreuzung **Birkenweg / Eichenweg**. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung dieser Satzung geht die Gemeinde davon aus, daß die seit über vier Jahrzehnten vorhandene Oberflächenausführung als wassergebundener Kies-Feldweg bestehen bleibt. Die planerisch vorgesehene Erweiterung des Wochenendhausgebiets, wird, wenn erforderlich, auch durch zusätzliche Erschließung über diese Verkehrsfläche B erfolgen. Der Weg B wird gekreuzt durch den **Fußweg C 2**, der im Zuge der Erschließung der Neubauflächen in nördlicher Richtung eine Fortsetzung findet mit Anbindung an die benachbarten Baugebiete des Fichtenweges und des Heckenrosenweges.

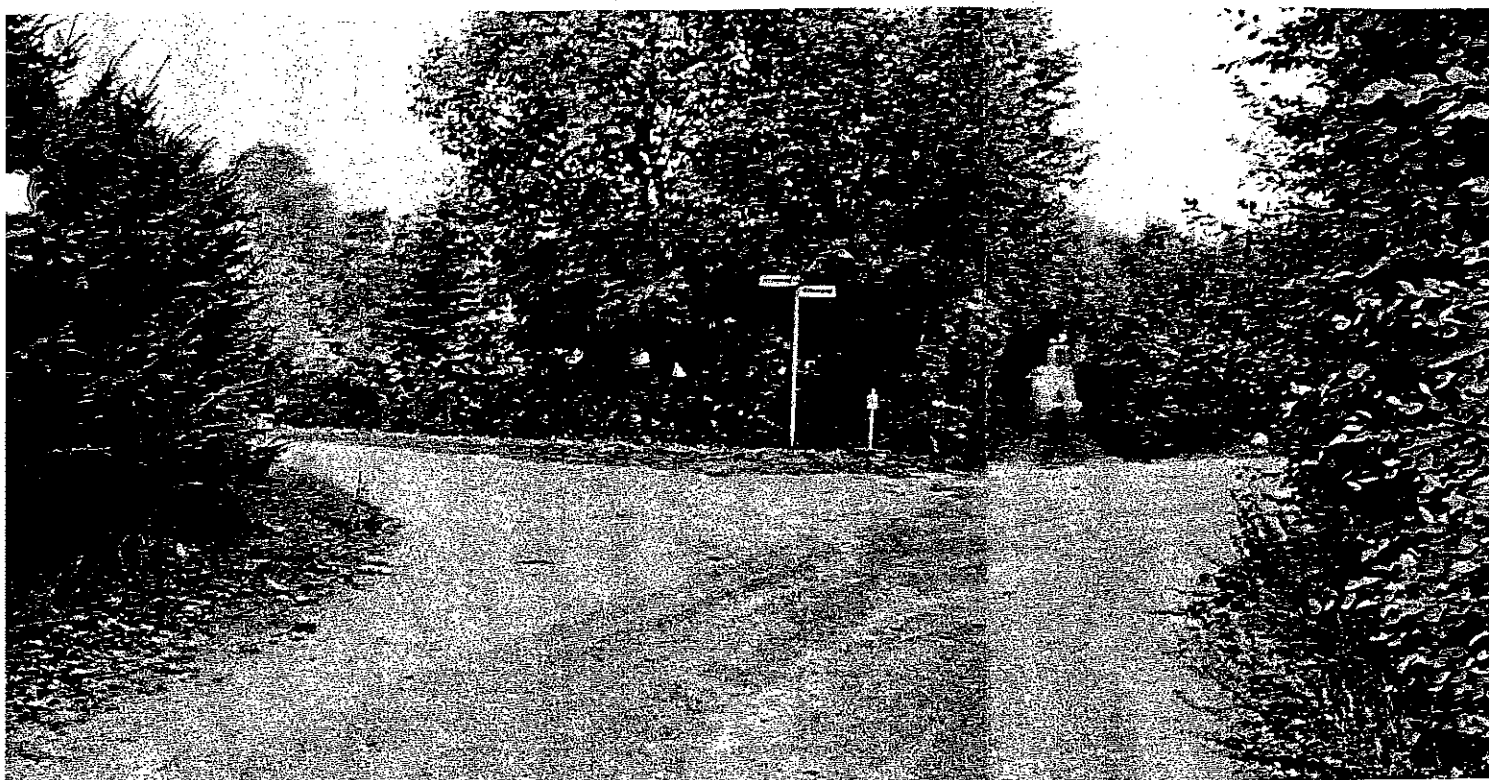
Verkehrsfläche B
Querschnitt 1 : 1 00



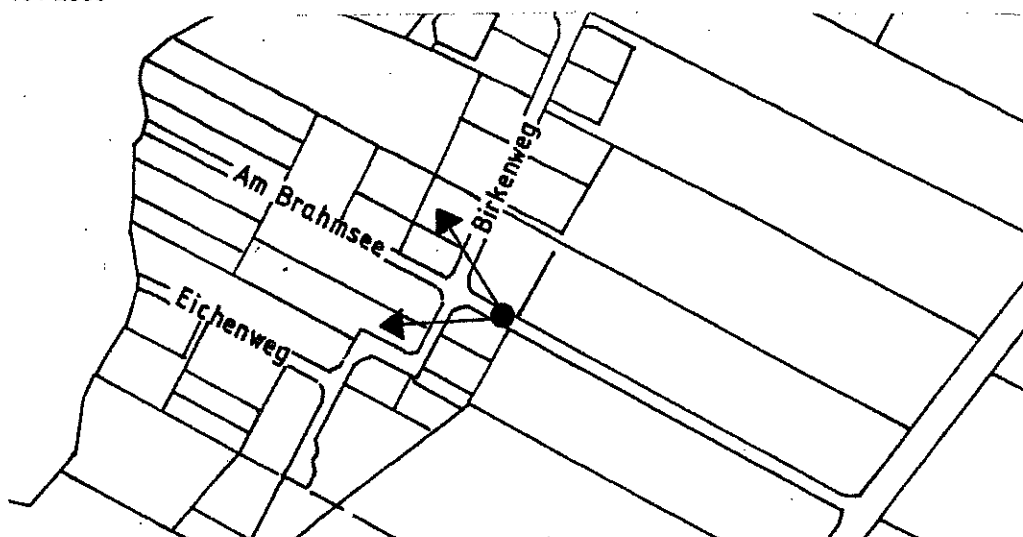
Birkenweg

Der Birkenweg erschließt den nördlichen Teil des Plangebiets und hat zusammen mit dem Eichenweg eine 'zentrale Verteilerfunktion'. Diese Straßen stellen keine Neuplanung dar. Die Flächen sind Übernahmen aus dem Bestand und werden ergänzt um die Berücksichtigung möglicher Anbindungen an spätere Erweiterungsflächen durch Festsetzung planerischer Wegeflächen mit den Kennzeichnungen B 5 bis B 7. Eine zukünftige Erweiterung des Wochenendhausgebiets ist für die Planabschnitte 1 bis 3 zwischen der Grenze des Plangebiets und der Landesstraße vorgesehen. Ein Zeitpunkt für die Verwirklichung und Durchführung dieser zusätzlichen Wochenendhausgrundstücke kann die Gemeindevertretung nicht geben. Es wird nur für erforderlich angesehen, eine mögliche Verbindung zwischen den bestehenden Gebieten und den zukünftigen Erweiterungsflächen zu berücksichtigen, deren konkrete Ausführung und Nutzung jedoch erst im Zuge der Planung der Erweiterungsflächen bestimmt werden kann. Bis zu diesem zukünftigen Zeitpunkt sind die planerischen Festsetzungen der kurzen Verbindungswege mit der Kennzeichnung B 5 bis B 7 lediglich planerische Vorbehaltsflächen.

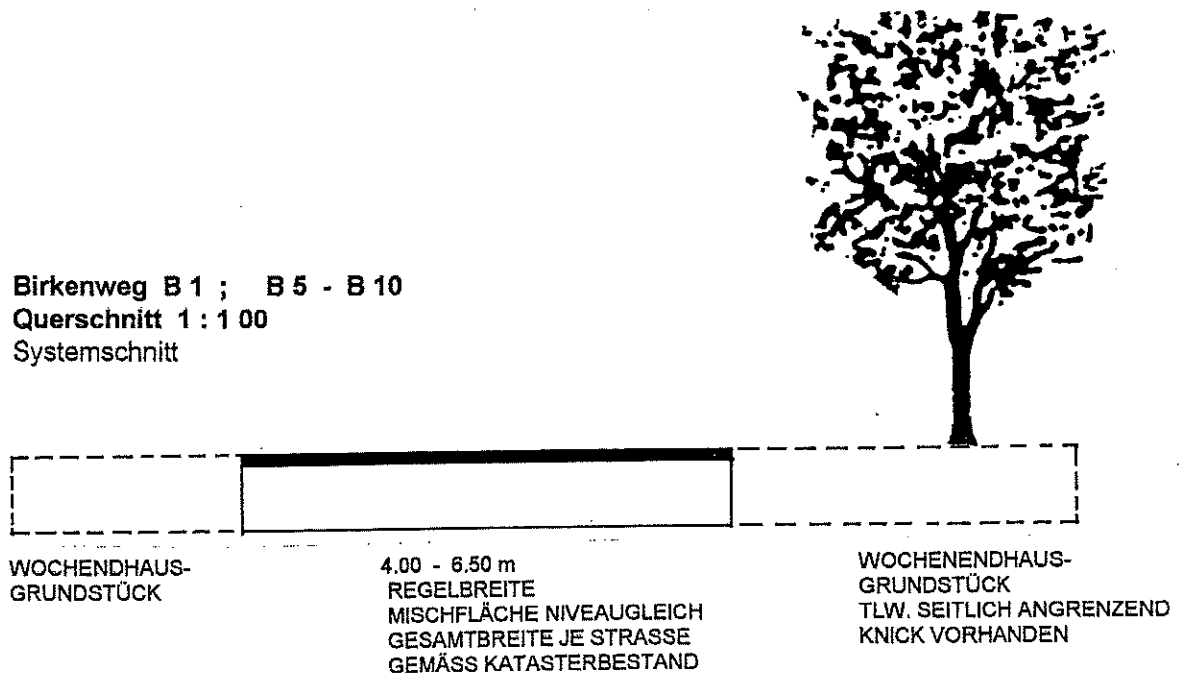
Gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1966 ergeben sich ebenfalls Änderungen, die aber bereits seit Jahrzehnten durch den Bestand entsprechend angepasst wurden. Seinerzeit war es geplant, die Straße B 8 in westlicher Richtung weiterzuführen. Im Ursprungsplan führte diese Straßenplanung dann weiter nach Süden bis zur Wendefläche der Straße Am Brahmssee (Kennzeichnung B 11). Diese Straße wurde wegen ungünstiger Höhen- und Böschungsverhältnisse nicht ausgeführt. Dafür kam es zum Ausbau der jetzt vorhandenen Wegefläche Am Brahmssee. Übrig geblieben ist nur das kurze Stück der Wegefläche B 8, die zukünftig der Erschließung einer Baufläche aus dem Teilgebiet 2. 2 dient.



Zentrale Straßenkreuzung Birkenweg – Eichenweg – Am Brahmssee als Verteiler des nördlichen
Wochenendhausgebiets.
10 / 2009



Birkenweg B 1 ; B 5 - B 10
Querschnitt 1 : 1 00
Systemschnitt



Die Breite des Birkenweges schwankt zwischen 4.00 m und ca. 6.50 m und ist niveaugleich für die gleichberechtigte Nutzung von Fußgängern und Fahrverkehr im Charakter eines typisch dörflichen Feldweges ausgelegt. Dieses Nutzungsmerkmal gilt nicht nur für den Birkenweg, sondern für alle befahrbaren Verkehrsflächen des gesamten Plangebiets.

Über die Wegefläche mit der Kennzeichnung B 7 besteht seit Jahren eine fußläufige Verbindung zum nördlich angrenzenden Wochenendhausgebiet. Diese Wegeverbindung ist auch im Zuge der Planung der Erweiterungsflächen zu beachten.

Die geplanten Baugrundstücke im Teilgebiet 2.2 werden für das Grundstück 1 über die kurze Stichstraße B 8 erschlossen und das Grundstück 2 findet direkte Anbindung an die Wendefläche der Straße B 10. Für die geplanten Grundstücke 3 und 4 erfolgt die Erschließung über eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche von der Wendefläche der Straße B 10 aus. Die Verkehrsfläche B 8 dient zusätzlich der Erschließung des bebauten Flurstücks 1 / 9 im südlich angrenzenden Teilgebiet 3.2. Die Planung geht davon aus, dass die Biotopflächen am Seeufer im Teilgebiet 2.1 im Privatbesitz bleiben als Teil der geplanten Grundstücke 3 und 4 des Flurstücks 58 / 1 und daher eine besondere Zutrittsfläche nicht erforderlich ist. Anderenfalls ist z.B. durch Eintragung im Grundbuch der Gemeinde im Zuge der Grundstücksteilung eine Zutrittsmöglichkeit zu sichern. Siehe auch begründende Erläuterungen unter Abs. 2.3 Grünflächen.

Abweichend von den Festsetzungen beider Bebauungspläne, sowohl der Ursprungsfassung als auch dieser Neuaufstellung, besteht zwischen den Endpunkten der Straßen B 8 und B 10 eine *p r i v a t e* Wegeverbindung. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens der Neuaufstellung des Bebauungsplans 1 wurden Anregungen und Bedenken zu dieser privaten Wegeverbindung und der Erschließung des Teilgebiets 2. 2 vorgetragen.

Danach soll diese private Wegeverbindung zurückführen sein auf ein grundbuchlich zugestandenes Überwegungsrecht, das bereits seit dem Zeitraum um 1950 bestehen soll. Als Alternative zur Erschließung der neu geplanten vier Wochenendhausgrundstücke im Teilgebiet 2. 2 wurde von den Antragstellern eine Ringstraßenführung als Verbindung zwischen den Straßen B 8 und B 10 vorgeschlagen.

Einer derartigen Ringstraßenführung kann die Gemeindevertretung jedoch aus mehreren Gründen nicht beitreten. Vorgesehen sind für die Anbindung und Erschließung nur vier zusätzlich geplante

Abb.

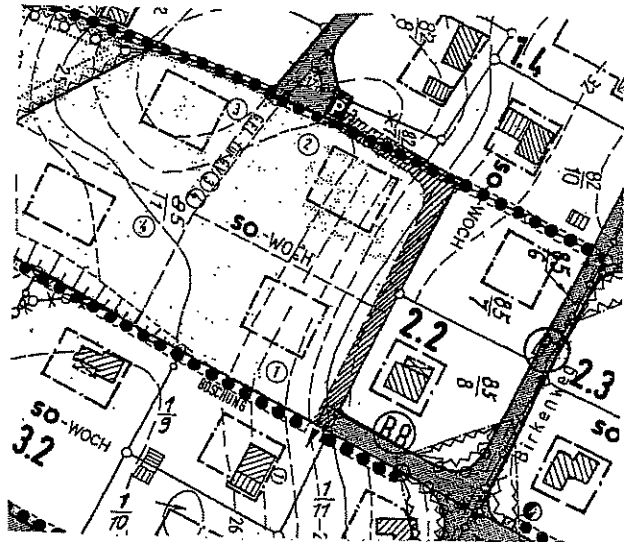
Planauszug

verkleinert

1 : 2 000

Überwegungsrecht

aus der Zeit um ca. 1950



Grundstücke. Davon sind bereits durch die vorhandenen Straßenverkehrsflächen drei der vier Grundstücke erschlossen. Für das vierte Grundstück ist daher die Erschließung über eine private Zuwegung, die im Plan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt wurde, angemessen und ausreichend. Eine von den Antragstellern vorgeschlagene Ringstraßenführung wäre von den Kosten und dem Flächenverbrauch dagegen zu aufwendig.

Außerdem hat sich eine Straßenführung in Verlängerung der Straße B 8 als nicht sinnvoll und durchführbar erwiesen, weil die vorhandenen Böschungsverhältnisse Grundstückszufahrten erheblich erschweren. Daher können sowohl die aufwendige Ringstraßenführung, als auch die Aufrechterhaltung eines Überwegungsrechts keine angemessene und sinnvolle Grundlage für den Bebauungsplan sein, um z.B. auch den betroffenen und angrenzenden Grundstücken ein Höchstmaß an Ruhe und Erholung zu sichern.

Abb.

Planauszug

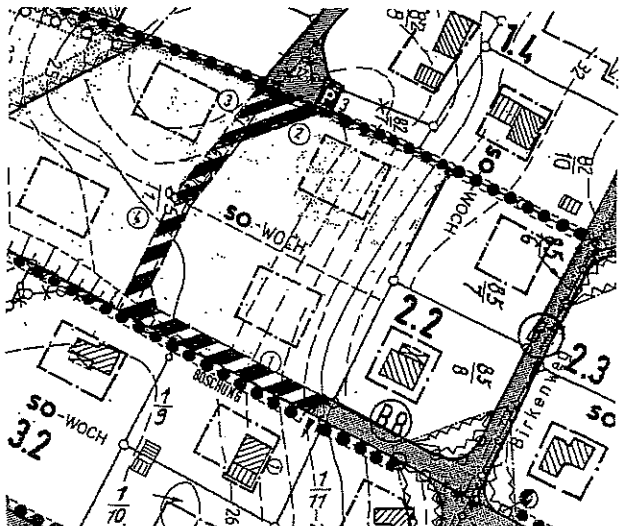
Verkleinert

1 : 2 000

Von den Einwendern

vorgeschlagene Alternative

als 'Ringstraße'



Eichenweg, Am Brahmsee und Fusswege

Zusammen mit dem nach Norden führenden **Birkenweg** bilden die Wegenflächen des nach Süden verlaufenden **Eichenweges** die zentrale innere Erschließung des nördlichen Teils des Plangebiets. Die Wegeflächen B 2 und B 3 sind jedoch zu Beginn dieses Planaufstellungsverfahrens noch nicht zusammenhängend befahrbare Flächen. Der dort vorhandene Knick und der geringfügige Höhenunterschied sind noch aufzuheben und anzugleichen. Somit erfolgt z.Zt. noch die Erschließung der Wochenendhäuser in den Abschnitten 5 und 6 über einen eigenen zusätzlichen Feldweg mit Anbindung an die Landestraße. Dieser Feldweg soll als Zufahrt und Erschließungsweg zu den Wochenendhäusern zugunsten der Wegefläche B und aus Gründen der Verkehrssicherheit der Landestraße aufgehoben werden. Dieser Weg verläuft in Höhe und im Abschnitt des Weges C. (siehe Anmerkung unten)

Der **Eichenweg** führt als Wegefläche zur Erschließung der vorhandenen Wochenendhäuser mit der Kennzeichnung B 4 bis zur Uferlinie des Brahmsee. Festgesetzt wird der bestehende Katasterbestand an öffentlichen Wegeflächen. Im Bereich der 50 m-Zone der Seefläche ist die Befahrbarkeit der Wegefläche nur für Rettungs- und Löschfahrzeuge vorgesehen. Der Eichenweg endet am Seeufer mit vorhandenen Steganlagen.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplans hat im Grundsatz die Führung dieser Verkehrsflächen vorgeben mit der Abweichung einer geänderten Lage der Wendefläche. Zusätzlich hat die Gemeindevertretung es für erforderlich angesehen, abweichend von der Ursprungsfassung des Bebauungsplans, den Zutritt zum Seeufer nicht über eine private G.F.L. zu sichern, sondern über eine öffentliche Verkehrsfläche.

Alle Flächen des Eichenweges sind als niveaugleiche Mischfläche für die gleichberechtigte Nutzung von Fahrverkehr und Fußgängern vorgesehen. Gemäß Katasterbesitz ist eine abschnittsweise unterschiedliche Breite der Wegeflächen vorhanden.

Die v o r h a n d e n e Bebauung ist durch eine großzügige Grundstücksteilung gekennzeichnet und innerhalb der Erschließungsstraßen ist das Verkehrsaufkommen als sehr gering einzustufen. Daher besteht der Planungsgrundsatz der Gemeinde darin, die vorhandenen Verkehrsflächen in ihrem Katasterbestand zu übernehmen und geringfügige Erweiterungen der Verkehrsflächen nur dort vorzunehmen, wo es erforderlich ist, wie z.B. durch den geplanten Bau einer kleinen Wendefläche in der Straße Am Brahmsee. Für diese im Bestand sehr schmale Straße wäre aus Gründen des Grundbesitzes und der Erhaltung des am Rand liegenden Knicks eine Verbreiterung nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand durchführbar. Zudem ermöglicht der gerade und kurze Abschnitt der Straße Am Brahmsee am jeweiligen Endpunkt zu warten. Die Anlage einer Wendemöglichkeit zusammen mit einer Parkbucht für das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum ist deshalb gerade für diese schmale Wegefläche **erforderlich**, weil ansonsten der entgegenkommende Fahrverkehr nicht abgewartet werden kann. Auch die sehr geringe Zahl der über die Wegefläche **Am Brahmsee** erschlossenen Wochenendhausgrundstücke rechtfertigt das Festhalten an der schmalen Ausbaubreite. Auch die Erhaltung des auf der nördlichen Straßenseite liegenden **Knicks** stellt einen weiteren Grund dar, die Wegefläche nicht zu verbreitern. Innerhalb des Abschnitts des 50 m – Gewässerschutzstreifens am

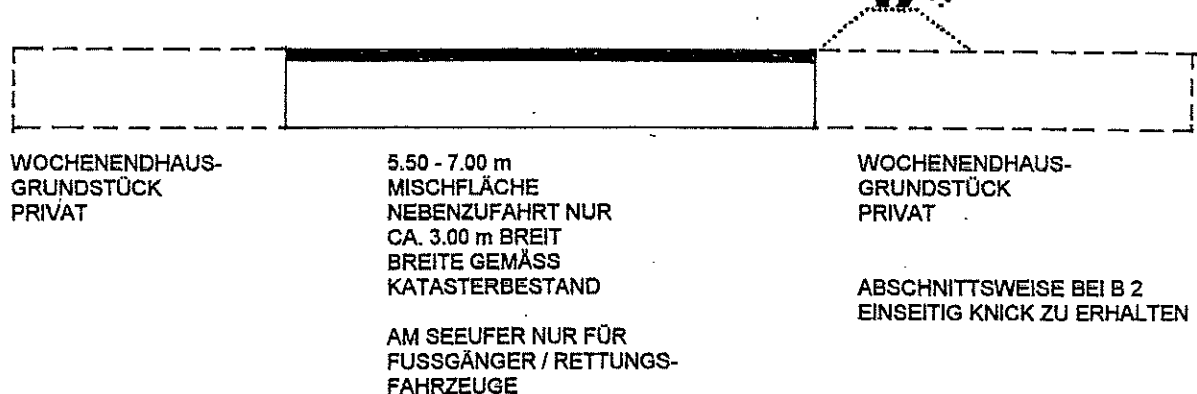
Anm. Über die Wegefläche C mit einer eigenen Anbindung an die Landestraße erfolgt z.Zt. dieses Planaufstellungsverfahrens die gesamte Erschließung der Abschnitte 5 und 6. Abweichend von den Festsetzungen und Zielsetzungen der Gemeindevertretung wird sogar entlang des westlichen Randes des Teilgebiets 6.2 eine private Wegefläche als Grundstückszufahrt genutzt. Dafür ist im Bebauungsplan aber eine G.F.L.-Fläche festgesetzt.

In den ersten Planentwürfen dieser Bauleitplanung war es Zielsetzung der Gemeindevertretung gewesen, von der Wendefläche der Straße B 3 aus in westlicher Richtung zum Brahmsee eine öffentliche Wegefläche anzulegen. Dieser geplante Zugang zum Seeufer sollte dazu dienen, einen geplanten Bootsliegeplatz zu erschließen. Dieser Planungsansatz wird in diesem Aufstellungsverfahren jedoch nicht weiter verfolgt. Der Landschaftsplan hat in seinen Planungsempfehlungen Standorte bezeichnet, an denen Steganlagen landschaftsplanerisch vertretbar sind. Grundlagen oder Ansätze für die Verwirklichung einer Bootssteganlage als Gemeinschaftsanlage sind für die Gemeindevertretung nicht erkennbar.

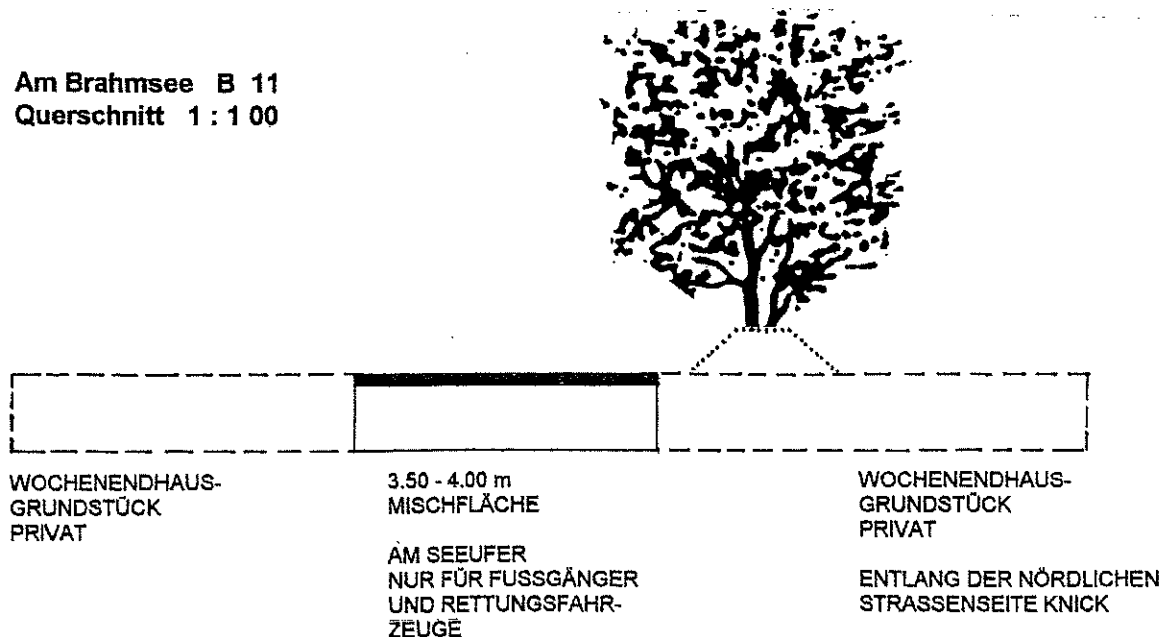
Brahmsee dient die Verkehrsfläche der Weges **Am Brahmsee** nur noch als Fußweg oder für Rettungsfahrzeuge.

Die im Wochenendhausgebiet bereits vorhandenen Wegeflächen zur Erschließung der Wochenendhausgrundstücke sind fast ausschließlich **nicht** mit einer Flächenversiegelung ausgeführt. In der Mehrzahl aller Wege besteht eine **wassergebundene** Kies-Sand-Befestigung, die dem Charakter des Gebiets, umgeben von größeren Bäumen, besonders entspricht. Nur die Straßen im südlichen Bereich **Am Waldheim** sind niveaugleich asphaltiert. Die Gemeindevertretung strebt im Grundsatz an, keine weiteren Flächenversiegelungen vorzunehmen. Im jeweiligen Einzelfall soll darüber entschieden werden.

Eichenweg B 2, B 3, B 4
Querschnitt 1 : 1 00



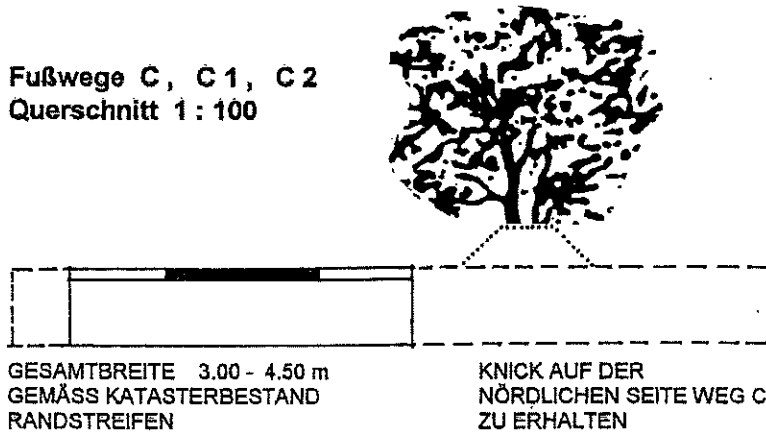
Am Brahmsee B 11
Querschnitt 1 : 1 00



Der nördliche und der südliche Abschnitt des Wochenendhausgebiets wird nur durch den **Fußweg C 1** verbunden. Ein Fahrverkehr für Kraftfahrzeuge soll hier nicht zulässig sein. Zum Zeitpunkt der Fortführung des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplans liegt am Anfang des Jahres 2003 nur noch die Notwendigkeit des Grunderwerbs für kleinere Abschnitte im Verlauf der **Fußwege C, C 1 und C 2** vor, dann besteht eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen den Gebieten, die insbesondere der Erholungsfunktion des Gebiets dient.

In nördlicher Richtung zu den benachbarten Wochenendhausgebieten besteht zur Zeit nur eine **vorläufige** Fußwegverbindung. Vom Ende des Weges **B 7** verläuft zunächst in östlicher und dann in nördlicher Richtung eine Wegeverbindung, die im Zuge der geplanten Erweiterung der Wochenendhausgebiete neu gestaltet und geführt werden soll.

Fußwege C, C 1, C 2
Querschnitt 1 : 100



Die Fußwegeflächen mit den Kennzeichnungen C, C 1 und C 2 bestehen in unterschiedlicher Breite. Als Verkehrsfläche wird dabei der katastermäßige Bestand festgesetzt. In wassergebundener Decke wird jedoch nur eine Regelbreite von 1.50 - 2.00 m als Fußweg angelegt und es verbleiben beidseitig grüne Randstreifen, die im Bedarfsfall durch Rettungsfahrzeuge überfahren werden können.

2.3 GRÜNFLÄCHEN

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans 1 verfolgt die Gemeindevertretung nicht nur die Zielsetzung einer städtebaulichen Neuordnung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen, sondern es geht insbesondere auch darum, das typische Ortsbild dieses in die natürliche Landschaft eingebundenen Wochenendhausgebiets zu erhalten und zu pflegen. Zur Beachtung dieser Zielsetzung kommt den grünordnerischen Maßnahmen daher eine besondere Bedeutung zu, die der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftspflege auf der Grundlage des Landschaftsplans der Gemeinde Langwedel dienen.

Die einzelnen Baugebiete des Planes werden durch Knicks, größere Einzelbäume, Gehölzgruppen und Grünflächen landschaftlich so eingebunden, dass die baulichen Anlagen in der Regel von Flächen außerhalb des Plangebiets kaum einsehbar sind. Außerdem prägen diese Grünelemente den besonders typischen Charakter dieses seit Jahrzehnten bestehenden Gebiets. Neben den Festsetzungen zu den Baugebieten legt die Gemeindevertretung daher ebenso große Bedeutung in die getroffenen Festlegungen der Grünordnung.

Großen Wert legt die Gemeindevertretung auf die Erhaltung und Pflege des trennenden Grünzuges zwischen dem nördlichen und dem südlichen Baugebiet. Bereits die Ursprungsfassung des Bebauungsplans hatte schon seit dem Jahr 1966 diesen Bereich von der Bebauung freigehalten und in den mit 6. 1 und 7. 1 gekennzeichneten Teilgebieten Wald und Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Da aus heutiger Sicht eine landwirtschaftliche Nutzung in diesen Flächen nicht stattfindet, wird nunmehr die Zweckbestimmung als Grünfläche und Biotopfläche festgelegt.

Die Uferbereiche des Brahmsees zählen ebenfalls zu den besonders gebietsprägenden Freiflächen dieses Plangebiets mit einem in Teilbereichen hohen Anteil schützenswerter Landschaftsflächen.

Dabei gilt es, im Rahmen dieser Neuaufstellung der Satzung zwischen den Belangen der Landschaftspflege und des Naturschutzes auf der einen Seite und den Nutzungsansprüchen der Bewohner der Wochenendhäuser, deren Grundstücke direkt am Seeufer liegen, andererseits einen angemessenen Ausgleich zu finden.

Der südliche Teil des Wochenendhausgebiets im Bereich der Straßen A m W a l d h e i m hält einen ausreichenden Abstand zum Ufer des Brahmsees. Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegen seit Jahrzehnten vorhandene Wochenendhäuser teilweise innerhalb des 50 m – Schutzstreifens an Gewässern. Da diese Wochenendhäuser bereits vor den gesetzlichen Bestimmungen dieses 50 m- Streifens – vormals Erholungsschutzstreifen nach Landschaftspflegegesetz- genehmigt und gebaut wurden, trifft der Bebauungsplan eine entsprechend angepasste Form der überbaubaren Flächen und der SO-Gebiete. Dabei gilt für neu geplante Grundstücke am Seeufer nur die Zulässigkeit einer Bebauung außerhalb eines Abstandes von 50 m vom Seeufer.

Grundstücke, die bis zum Seeufer reichen, können zwar als private Haugartenfläche genutzt werden, doch gelten zur Beachtung der besonderen landschaftspflegerischen Belange und der Erfüllung der gesetzlichen Bestimmungen des Schutzstreifens gemäß § 26 LNatSchG folgende Planungs- und Nutzungsgrundsätze:

- Erhaltung und Pflege der natürlichen Ufervegetation gemäß den Zielsetzungen des Landschaftsplans der Gemeinde

- Unzulässigkeit von Einzelsteganlagen und sonstigen baulichen Einrichtungen
- naturbelassene Gartengestaltung
- Hoher Anteil an natürlicher Eigenentwicklung.

Zielsetzung ist es, die Flächen der Hausgärten, die innerhalb des 50 m- Streifens liegen, in natürlicher Eigenentwicklung zu belassen. Die Uferbereiche sind gleichzeitig auch Rückzugsräume für die dort lebende Tierwelt. Darauf soll bei der Nutzung und Unterhaltung des Gartens Rücksicht genommen werden. Der Schutz der Uferbereiche ergibt sich auch aus der nachfolgenden Beschreibung des Biotops mit der Kennziffer 143 im Absatz 2. 4 dieser Begründung.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf den Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan und auf den Landschaftsplan der Gemeinde Langwedel hingewiesen. Zur Rücksichtnahme auf die Belange des Uferschutzstreifens sind die Grünflächen, die innerhalb des 50 m- Schutzstreifens am Brahmsee liegen, gemäß § 9 (1) 10 BauGB von einer Bebauung freizuhalten. Diese Flächen sind mit dem entsprechenden Planzeichen im Teil A der Satzung festgesetzt. Da Hauptgebäude nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen zulässig sind, beziehen sich die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen auf z.B. untergeordnete bauliche Einrichtungen und Wassersteganlagen, die im Uferschutzstreifen grundsätzlich nicht zulässig sein sollen.

Grünflächen, die mit der Zweckbestimmung **Biotoppflege- und Entwicklungsfläche** in der Planzeichnung festgesetzt wurden, dienen der Zielsetzung der Erhaltung und der Pflege dieser besonders typischen und prägenden Freiflächen und Landschaftsteile, die sich bereits über einen sehr langen Zeitraum in einer natürlichen Eigenentwicklung befinden und auch zukünftig von direkten Siedlungseinflüssen freigehalten werden sollen. Sofern sich für die Grundstückseigentümer derartiger Grünflächen die konkreten Bepflanzungs- und Pflegebestimmungen nicht direkt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde ableiten lassen, ist eine Abstimmung mit der Gemeinde oder der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorzunehmen.

Innerhalb des Planabschnittes 2 sind vier neue Wochenendhausgrundstücke vorgesehen. Die geplante Baufläche 2 war dabei bereits schon in der Ursprungsfassung des Bebauungsplan 1 aus dem Jahr 1966 enthalten. Wenn die geplanten Grundstücken 3 und 4 die oben genannte Pflege der Biotopflächen innerhalb des Teilgebiets 2. 1 nicht übernehmen, ist der Gemeinde der Zutritt zu diesen Biotopflächen zu ermöglichen, z.B. über einen Randstreifen des geplanten Grundstücks 3 zwischen der Wendefläche und der Grünfläche entlang des Knicks.

Die festgesetzten Grünflächen bilden entlang der Uferlinie am Brahmsee gleichzeitig in diesem Abschnitt die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diese Uferlinie ist natürlichen Schwankungen unterworfen, teils durch Überschwemmungen, teils durch Verlandungen. Da die Uferzonen von Siedlungseinflüssen freigehalten werden sollen und dem Biotop-Schutz Vorrang gegeben wird und somit ein breiter Streifen entlang des Brahmsee dem Schutz der Natur dient, kann die Uferlinie wegen der natürlichen Veränderungen nur als durchschnittliche Lage im Plan festgesetzt werden. Die Grenzziehung im Plan entspricht dieser durchschnittlichen Lage der Wasserlinie.

2.4

MASSNAHMENFLÄCHEN

Der Bebauungsplan setzt in bestimmten Bereichen Flächen für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß §9(1)20 BauGB fest. Zielsetzung der Gemeinde ist es, die bereits überwiegend vorhandene Naturausstattung dieser Biotopflächen zu erhalten und vor unsachgemäßen Eingriffen zu schützen. Die Maßnahmenflächen liegen überwiegend in den festgesetzten Grünflächen, schließen aber auch die in den Grünflächen liegenden Teiche und insbesondere die Uferzone des Brahmsees mit ein. Die Grundnutzung bleibt die festgesetzte Grünfläche oder Wasserfläche mit der zusätzlichen Festsetzung, innerhalb der Maßnahmenflächen, Boden, Natur und Landschaft zu pflegen.

Grundlage für die Festsetzung dieser Maßnahmenflächen ist zunächst der **Landschaftsplan** der Gemeinde Langwedel mit einer Erfassung und Bewertung der im Plangebiet vorhandenen und besonders zu schützenden und zu pflegenden **Biotopflächen**. Den Abbildungen im Maßstab 1 : 2 000 der nachfolgenden Seiten ist die Lage der Biotopflächen zu entnehmen. (siehe Anm. unten)
Die Beschreibung und die Begründung zu den Maßnahmenflächen beschränkt sich auf die Grundzüge. In konkreten Einzelfällen sind die zu treffenden Maßnahmen mit der Gemeinde, bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abzustimmen.

Biotop 143

Schilfzone
am Ufer des Brahmsee

Diese Schutz- und Maßnahmenfläche liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Plangebietsgrenze am Ufer des Brahmsee wird durch die Uferlinie gebildet und ist nicht in jedem Fall mit einer Flurstücks- / Katastergrenze identisch. Der zu schützende Röhrichtgürtel hat entlang des Ostufers des Brahmsees eine durchschnittliche Regelbreite von ca. 10 m mit unregelmäßigen Einschnitten und Verbreiterungen. Teilabschnitte dieser zu schützenden Röhrichtzone liegen innerhalb des Plangebietsbereichs.

Die Flächen sind geschützt nach § 21 LNatSchG. Beeinträchtigungen liegen insbesondere durch eine Vielzahl privater Steganlagen und durch Eingriffe und Veränderungen der Uferpflanzen durch die Wochenendhausnutzung vor. Durch eine zu intensive und zu dichte Wassersportnutzung entlang der Schilfgürtel werden Wasservögel zusätzlich in ihrem natürlichen Lebensraum beeinträchtigt.

Als Planungsziel gilt es zukünftig, Steganlagen zurückzubauen und nur noch Sammelstege in Abstimmung mit der Landschaftsplanung zuzulassen. Bei der Bestandsaufnahme der Biotopflächen war ein Zufluß von nährstoffbelastetem Abwasser aus den Wochenendhaus- und Campingplatzgebieten zum Seeufer festgestellt worden. Durch den Bau der zentralen Ortsentwässerung wird eine wesentliche Verbesserung eintreten.

Anm. Die angegebenen Nr. der Biotopflächen entsprechen der Kennzeichnung in den Biotop-Erfassungsbögen und der zeichnerischen Darstellung des Landschaftsplans. Im Rahmen der Ausführungen der Begründung zur Neufestsetzung der Fortschreibung des Bebauungsplans Nr.1 kann zur inhaltlichen Beschreibung der Biotopflächen nur in den Grundzügen eingegangen werden, um die inhaltlichen Aussagen des Landschaftsplans nicht zu ersetzen. Hierzu ist der Landschaftsplan der Gemeinde Langwedel zusätzlich heranzuziehen.



Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biotoppflegefläche im Teilgebiet 6. 1 am südlichen Rand des Eichenweges; Biotop 199 gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Langwedel; Bildmitte Brahmsee mit Wochenendhäusern der Nachbargemeinde Warder.
10 / 2009

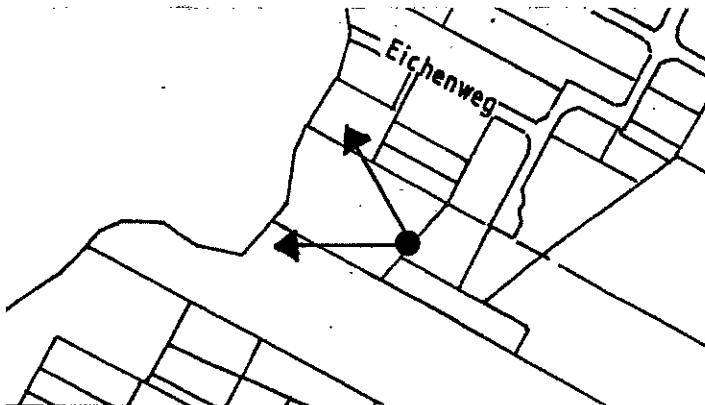




ABB.
1 : 2 000
Biotop-Schutzflächen
gemäß Landschaftsplan
im südlichen Abschnitt

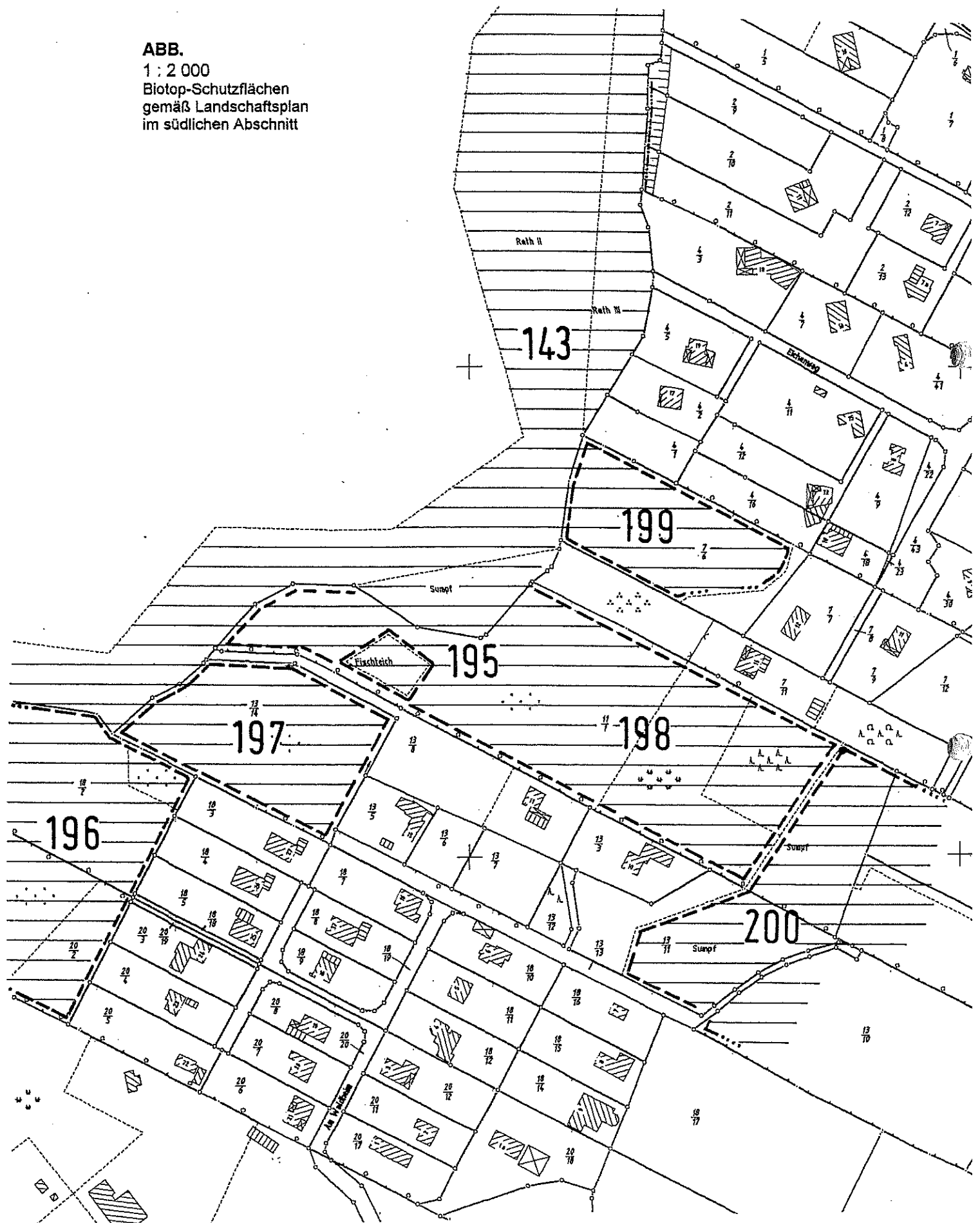
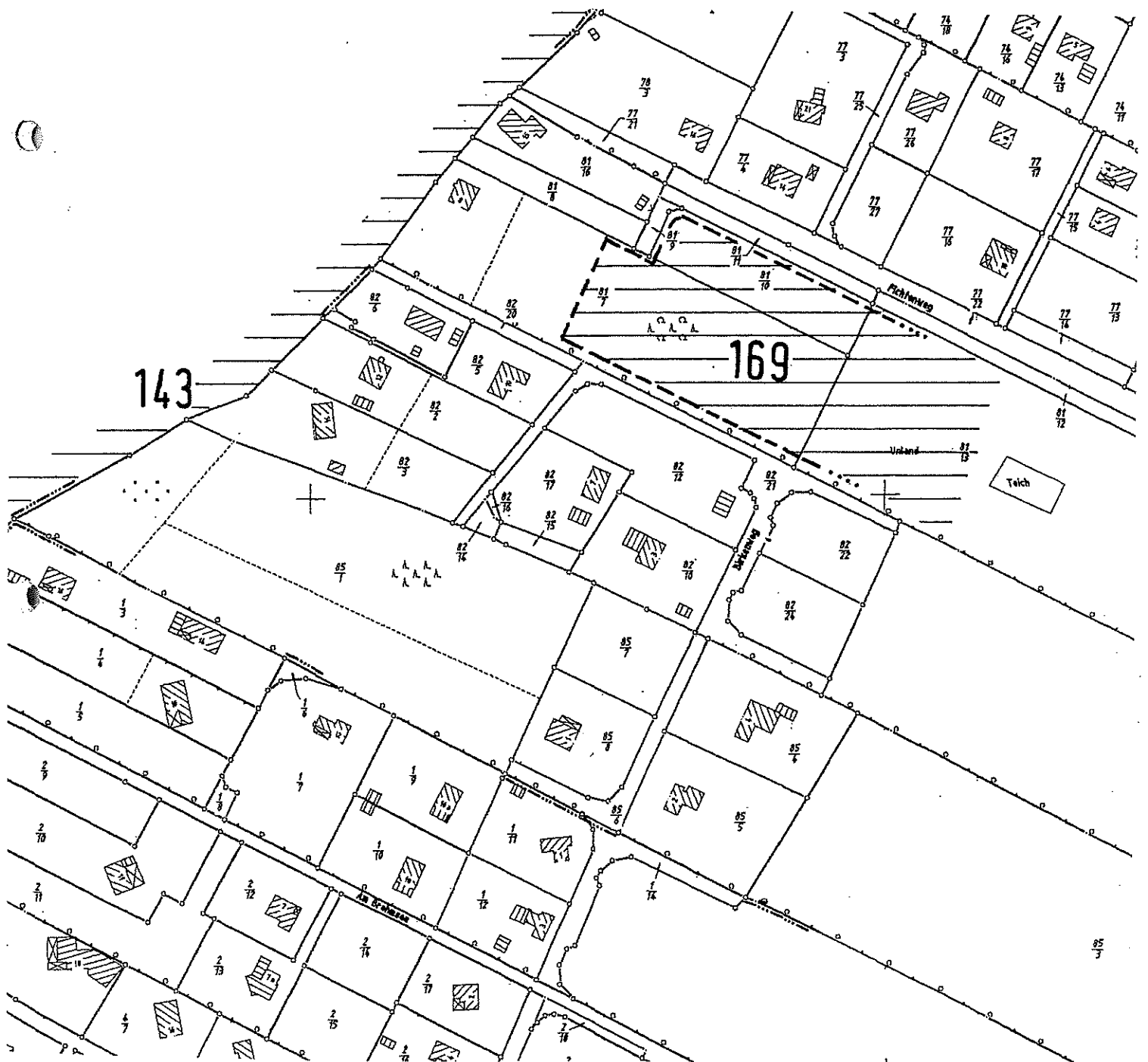


ABB.

1 : 2 000
Biotop-Schutzflächen
gemäß Landschaftsplan
im nördlichen Abschnitt



Biotop 169

Grünfläche

am nördlichen Planrand

Teilgebiet 1.1

Dieser durch Sandabbau entstandene Talraum mit teilweise sehr steilen und trockenen Hangflächen wird seit den letzten Jahrzehnten als Sukzessionsfläche zunehmend von Gehölzen eingegrünt. Außerhalb der Plangebietsfläche dieses Bebauungsplans befindet sich ca. 50 m östlich ein schützenswertes Kleingewässer. Innerhalb der Grünfläche 1.1 bestehen großflächig hohe Grasfluren und nur in kleineren Bereichen rudera Staudenfluren, durchsetzt mit großflächigen Feldgehölzen. Am Randbereich ist eine alte Knickstruktur vorhanden.

Diese Biotopfläche nimmt eine 'Sonderstellung' innerhalb des Bebauungsplans ein, weil in isolierter Lage ein einzelnes Wochenendhaus in diesem Bereich liegt. Dies ist nicht das Ergebnis dieses Planaufstellungsverfahrens. Bereits die Ursprungsfassung hatte hier die Bebauungsmöglichkeit eröffnet. Die Bebauung soll aber auf den Bestand beschränkt bleiben, weil der Schutzcharakter als Biotop überwiegt und die Fläche weiterhin der **Sukzession** zu überlassen ist, mit der Zielsetzung, eine weitere Verbuschung und Aufforstung zu vermeiden. Der Bebauungsplan beschränkt daher das SO-Gebiet auf eine 'Insellage' innerhalb von Grünflächen. Die Zufahrt zum Grundstück mit Anbindung vom Weg B 9 aus ist im Bestand vorhandene Nutzung. Weitere Eingriffe sollen in diesem Bereich nicht erfolgen.

Biotop 195

Kleingewässer

innerhalb größerer

Sukzessionsfläche

Teilgebiet 7.1

Der kleine Teich mit einer geringen Wassertiefe, umgeben von Feuchtgehölzen, wird im Standort aufgewertet durch die Nähe zu angrenzenden Sukzessionsflächen.

Biotop 196

Grünfläche

aus Sukzession

Teilgebiete 9.1 und 10.1

Die Vegetation dieser seit vielen Jahren brach liegenden Flächen ist verhältnismäßig artenreich mit großflächigen Grasfluren und kleinflächigen Gehölzstrukturen. Besonders der Verbund zu den angrenzenden Biotop-Flächen macht diese Bereiche so wertvoll und die bauleitplanerische Zielsetzung als Maßnahmenfläche besteht darin, vorhandene private Wege zum Ufer zurückzunehmen, auf Wasserstege zu verzichten, die Flächen nicht als 'Entsorgungsfläche' für Gartenabfälle zu bewerten und die Flächen der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. (siehe Anm. unten)

Biotop 197

Niedermoorfläche

Teilgebiet 8.1

Als typischer, tiefliegender Verlandungsmoor-Bereich mit großflächigem Binsen- und Seggenried und kleinflächigem Röhricht ist diese überwiegend struktur- und artenreiche Niedermoorfläche als § 21 -Fläche einzustufen, zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen und allenfalls extensiv zu mähen. In diesem Sinne erfolgt die Festsetzung als Maßnahmenfläche gemäß §9(1)20 BauGB.

Anm. Der Zutritt zum Seeufer sollte für den gesamten südlichen Teil des Wochenendhausgebiets nicht über die festgesetzten Grünflächen erfolgen. Sinnvoll wäre eine einzige gemeinsame Steganlage mit dem Jugendheim 'Am Waldheim'.

Biotop 198
Sukzessionsfläche
Teilgebiet 7.1

Ein größerer, verhältnismäßig stark geländemäßig profilierter Bereich eines naturnahen Mischwaldes mit hohem Nadelholzanteil und kleinflächigen Staudenfluranteilen erfährt seine wertsteigernde Wirkung gerade im Verbund mit den vielfältigen Biotopen der angrenzenden Nachbarbereiche. Diese Fläche ist bereits in der Ursprungsfassung dieses Bebauungsplans als **Wald** festgesetzt worden. Der überwiegende Nadelholzanteil ist zwischenzeitlich zu mehr als der Hälfte der Fläche abgeholzt worden. Aus landschaftspflegerischer Sicht ist diese Biotopfläche als **Sukzessionsfläche** mit einer Mischung aus Gehölzen, trockenen Stauden- und Ginsterkulturen und mäßig feuchten Farn- und Grasflächen, gerade im Verbund zu den angrenzenden, überwiegend feuchten Biotopen, wesentlich wertvoller als eine reine Waldfläche mit der dann zwangsläufig geringeren Artenvielfalt. Daher wird für dieses Teilgebiet des Bebauungsplans im Abschnitt 7.1 auch nunmehr eine **Grünfläche** gemäß §9(1)15 BauGB festgesetzt mit der Zweckbestimmung - **Biotop-Entwicklungsfläche** - als Grundnutzung und der Zusatzfestsetzung, innerhalb dieser Fläche Maßnahmen nach §9(1)20 BauGB durchzuführen, wie die Rücknahme des Nadelholzbestandes und die Ersatzpflanzung von Laubgehölzen, wie Stieleiche und Rotbuche sowie die Freihaltung von Flächen für eine natürliche Sukzession ohne größere Verbuschung.

Biotop 199
Grünland
Teilgebiet 6.1

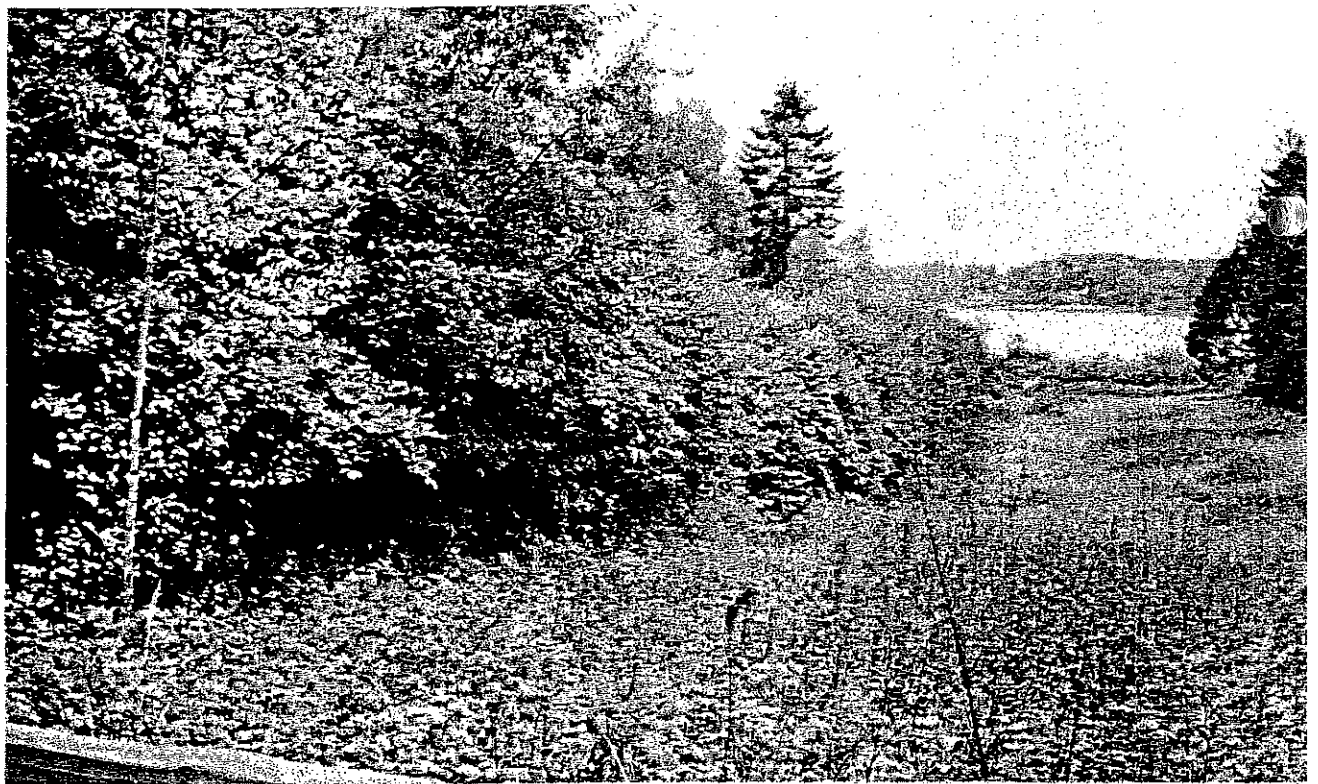
Als Naßgrünland besteht diese Fläche überwiegend aus Binsen- und Seggenried mit einem kleinflächigen Röhrichttrand am Seeufer. Als Verlandungsmoor-Standort wird als Maßnahme gemäß §9(1)20 BauGB vorgesehen, diese Fläche als Niedermoor, Röhricht und Sumpf gemäß § 21 LNatSchG zu entwickeln und zu pflegen.

Biotop 200
Niedermoor
im östlichen Abschnitt des
Teilgebiets 7.1 und 8.3

Dieser ausgeprägt nasse Standort auf der westlichen Seite des Fußweges C 1 liegt in einer Senke als **Niedermoor** mit kleinen Abschnitten als Großseggenried und teilweise dichten Grauweiden-Büschen. Als Bodenart besteht großflächig **Torf**. Die Niedermoorfläche wird ergänzt durch Baumbestand in den unmittelbar angrenzenden Flächen. Die Festsetzung der Fläche als Maßnahmenfläche ist zum Schutz und zur Pflege der Fläche im Sinne des § 21 LNatSchG erforderlich. Bei der Bestandsaufnahme des Landschaftsplans war Nährstoffeintrag aus den angrenzenden, leicht höher liegenden Ackerflächen festgestellt worden und zum Schutz der Moorfläche ist die Anlage einer 'Pufferzone' als belastungsfreie Abstandfläche anzustreben. Ansonsten ist diese geschützte Fläche der Eigenentwicklung zu überlassen und Einflüsse aus der Siedlung zu vermeiden.

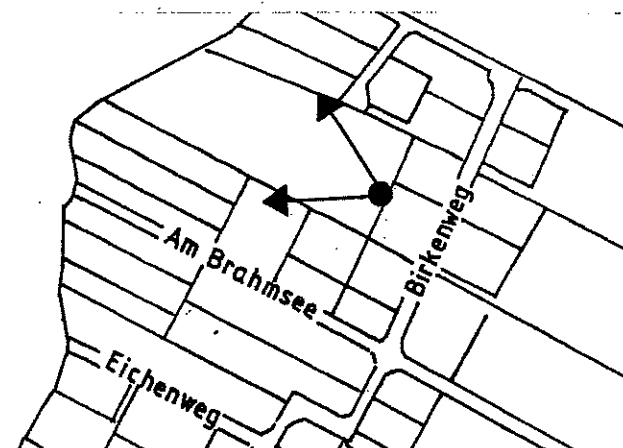
Die Festsetzung von Flächen für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß §9(1)20 BauGB dient dem Schutz und der Erhaltung von Flächen für den Naturschutz, weil die Festsetzung als Grünfläche allein nicht ausreichen würde, um die Vielfalt der Naturlandschaft zu bewahren. Es ist in der überwiegenden Mehrzahl der Flächen bereits der Schutzstatus nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes gegeben. Es wird damit auch deutlich, daß diese Grünflächen als Sukzessionsflächen der natürlichen Eigenentwicklung dienen und nicht siedlungsmäßig genutzt oder betreten werden sollten.

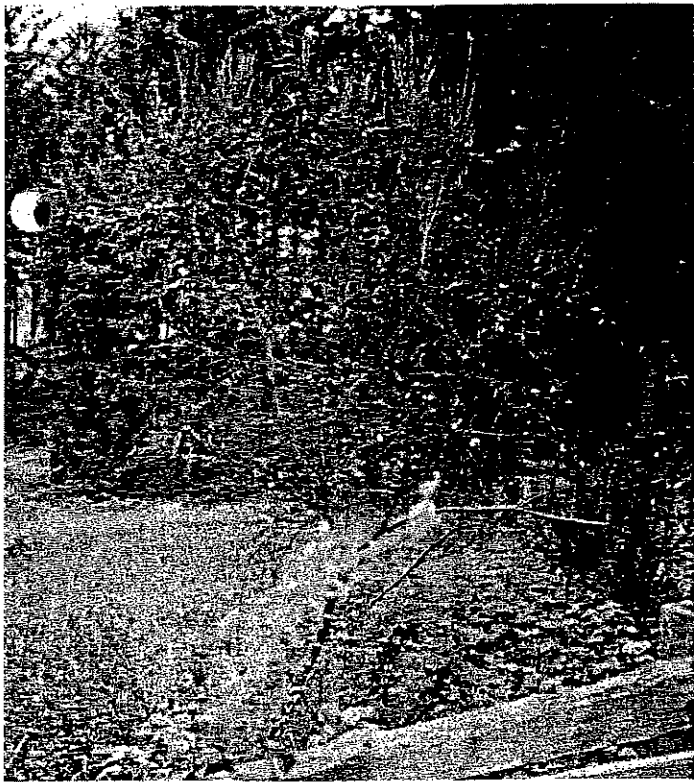
Die Gemeindevertretung hält es für erforderlich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen Anpflanzungen in bestimmten Teilgebieten Festsetzungen gemäß



Teilgebiet 2. 2 am Ende des Birkenweges; vorgesehen für eine Bebauung mit vier Wochenendhäusern;
für die Fichten (rechts) wird ein Ersatzwald gestellt; in der Bildmitte Brahmsee mit Uferbereich der Nachbar-
gemeinde Warder.

10 / 2009





§9(1)20 a, b BauG zu treffen. Umgrenzt werden Flächen, die für das **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** bestimmt sind. Schwerpunktmäßig beschränkt sich diese Festsetzung auf vorhandene Grünflächen, in denen größere Bäume und Sträucher zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes zu bewahren und zu pflegen sind.

Das gesamte Plangebiet wird in paralleler Struktur, überwiegend in verhältnismäßig geringen Abständen, durch vorhandene **Knicks** gegliedert. Diese Gehölzstreifen sind für Schleswig-Holstein das prägende und typische Landschaftselement. Sie erfahren zwar in der **freien** Landschaft ihre eigentliche Bedeutung und Aufgabe für die Natur, wenn u.a. in die besonders wichtigen Saum- und Randflächen nicht eingegriffen wird, und können deshalb innerhalb bebauter Gebiete diese eigentliche Funktion nicht vollständig erfüllen. Sie sind aber über Jahrzehnte von den Grundstückseigentümern der Wochenendhäuser als natürliche Eingrünung der Grundstücke angenommen und weitestgehend erhalten geblieben und bilden zusammen mit den übrigen Bepflanzungen und den Großbäumen eine für das Gebiet besonders typische Begrünung der Bebauung mit natürlichen Landschaftselementen. Die Planung nimmt darauf Rücksicht und nur an wenigen Stellen werden die Knicks für Grundstückszufahrten geöffnet. Die natürliche Bepflanzung der Knicks soll auch zukünftig erhalten bleiben und z.B. nicht durch Koniferen o.a. ergänzt und verändert werden.

Ebenso sollen bauliche Anlagen nicht unmittelbar an oder in den Knick hinein gebaut werden. Es ist ein angemessener Abstand zum Knick einzuhalten.

2.5 WASSERFLÄCHEN

Die das Gebiet prägende und bestimmende Wasserfläche, wenn auch nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegend, stellt der **Brahmsee** dar, der die Standortgunst dieser, auf Erholung ausgerichteten Wohnnutzung entscheidend prägt und durch die sensible Uferzone gleichzeitig einen **Konfliktbereich** zwischen der Nutzung der Wochenendhäuser und der Landschaftspflege bildet. Der Rand der Wasserfläche des Brahmsees wird durch eine zusammenhängende Schilfzone mit einem ausgeprägten Schutzstatus gebildet mit Röhricht- und Niedermoorflächen, die höher einzustufen sind, als der Anspruch der Siedlung auf freien Zutritt zum Wasser. Als Lösung dazu hat der Landschaftsplan aufgezeigt, nur an bestimmten Stellen über **Sammelstege** unter Auflösung der vielen Einzelsteganlagen den Zugang zum Wasser des Brahmsees zuzulassen. Wesentliches Planungsziel der Gemeinde ist es, den Bereich der Uferzone so natürlich wie möglich zu belassen und nicht in nach Landesnaturschutzgesetz geschützte Flächen einzugreifen.

Die Zahl kleinerer Wasserflächen ist innerhalb des Plangebietes gering. Der Bestand wird entsprechend festgesetzt. Diese **Kleingewässer** liegen nicht innerhalb der Wochenendhausgrundstücke, sondern am südlichen Planrand an der Straße **Am Waldheim** und innerhalb der Grünfläche des Planabschnittes 7.1 mit der zusätzlichen Biotop-Kennzeichnung Nr. 195 gemäß der Kartierung des Landschaftsplans.

Die Gemeindevertretung hat während des Aufstellungsverfahrens über einen sehr langen Zeitraum versucht, im Bereich des Planabschnittes 6, am südlichen Rand des nördlichen Wochenendhausgebiets eine Sammelsteganlage zu verwirklichen. Dieses ist aber immer wieder, insbesondere an Grundbesitzfragen, gescheitert und konnte für diesen Bebauungsplan keine Planreife erlangen. Es bleibt somit zukünftigen Bauleitplanverfahren vorbehalten, dafür eine Lösung zu schaffen.

3. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Straßen und Wege

Die Verkehrsflächen zur Erschließung der Wochenendhausgrundstücke befinden sich fast vollständig im Grundbesitz der Gemeinde Langwedel. Erforderlich ist noch der Erwerb kleinerer Abschnitte im Bereich der Fußwege C 1 - C 2. Zielsetzung der Gemeindevertretung ist es, die zur Erschließung der Wochenendhausgrundstücke erforderlichen und im Plan entsprechend festgesetzten Wege und **Straßen** in den Grundbesitz der Gemeinde zu übertragen. Da dieses seinerzeit nicht zeitgleich mit der Aufstellung der Ursprungssatzung vorgenommen wurde, hat dieses Verfahren seit 1981, dem Zeitpunkt des Beginns der Planfortschreibung dieser Satzungsänderung, nur sehr zeitaufwendig mit teilweise schwierigen Verhandlungen erfolgen können. Bis auf wenige verbleibende Flächen konnte die Gemeindevertretung diese Kaufverhandlungen nunmehr zum Abschluß bringen.

Die Gemeinde strebt im Grundsatz eine gütliche Einigung über zur Erschließung des Plangebiets erforderlichen **Grunderwerb** an. Maßnahmen der **Bodenordnung**, die das BauGB vorsieht, sollen jedoch nicht ausgeschlossen bleiben und bei Bedarf zur Sicherung der Durchführung der Planung und der Erschließungsarbeiten zur Anwendung kommen.

Die Art und der Umfang der straßenverkehrlichen Erschließungsanlagen wird von der Gemeindevertretung durch Erschließungsbeitragssatzung geregelt. Es wird angestrebt, den Charakter der Straßen und Wege als wassergebundenen Feldweg zu erhalten und Flächenversiegelungen zu vermeiden.

3.2 Abwasser

Geplant ist der Anschluß aller Grundstücke der Wochendhäuser an die zentrale Ortsentwässerung. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Langwedel ist der Anschluß an die zentrale Anlage zur Schmutzwasserbeseitigung der **'Abwasserbeseitigung Nortorf-Land GmbH'** vorgesehen mit einer Schmutzwasserbehandlung im Amtsklärwerk Ellerdorf. Vorgesehen ist eine sog. Niederdruckentwässerung mit handelsüblichen Kleinpumpwerken. Letztere sollen von den Eigentümern der Wochenendhausgrundstücke nach den Vorgaben der Gemeinde hergestellt und betrieben werden.

Bis zur Fertigstellung der zentralen Ortsentwässerung bleiben die abflußlosen Sammelgruben bestehen. Gemäß der Satzung ist die ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer durch Abfuhr des Klärschlammes zur Behandlungsanlage des Amtes Nortorf-Land gesichert.

3.3 Regenwasser

Die ihr nach dem Landeswassergesetz obliegende Aufgabe der **Niederschlagswasserbeseitigung** hat die Gemeinde mit Zustimmung der Wasserbehörde ausgeschlossen.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Brahmsee soll nicht erfolgen. Die Ableitung und Versickerung des Oberflächen- und Regenwassers ist unter Beachtung der gültigen Vorschriften und Richtlinien vorzunehmen.

(ATV – Arbeitsblatt DWA – A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung der Niederschlagsabflüsse, April 2005).

3.4

Trinkwasser

Eine **zentrale Trinkwasserversorgung** des Plangebiets durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Die Wasserversorgung soll daher durch private Einzel- oder Gemeinschaftsbrunnen erfolgen. Ggf. ist ein Anschluß an die private Gemeinschaftsversorgungsanlage des benachbarten Wochenendhausgebiets 'Heidkoppel II' zu prüfen.

3.5

Strom

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Versorgung der Baugrundstücke mit elektrischem Strom durch die **e. o n / H a n s e**.

Bei allen Bauvorhaben oder sonstigen landschaftsverändernden Baumaßnahmen sind die Versorgungsleitungen zu berücksichtigen und Eingriffe im Bereich der Leitungen zu vermeiden. Die Mindestabstände der Leitungen sind gemäß Merkblatt

'Schutz erdverlegter Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten'

zu beachten. Alle Leitungen und Kabel müssen von oben zugänglich bleiben und dürfen nicht überbaut bzw. durch Bäume und Sträucher bepflanzt werden. Es ist erforderlich, dass im Zuge von **Baugenehmigungen und Bauvorhaben** den beauftragten Firmen zur Auflage gemacht wird, sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Netcenter eon-Hanse, Kraftredder 24, 24787 Fockbek, 04331-6669-9121, in Verbindung zu setzen.

3.6

Müll

Nach dem derzeitigen Stand der Planung wird zur Abfuhr des anfallenden Hausmülls das Plangebiet nicht befahren.

Der Müll wird von den Bewohnern der Wochenendhäuser zur Abholung an die mit der Müllabfuhr des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmten Sammelplätze an den Rand der Landesstraße 298 gebracht.

3.7 Boden

Bei allen Baumaßnahmen oder Freiflächengestaltungen sind größere Eingriffe in den Boden zu vermeiden. Auch Eingriffe in den Bereich des Grundwasserstandes zählen dazu.

Gemäß der Bewertung des Landesamtes für Natur und Umwelt liegt das Plangebiet am Rand eines wertvollen geologischen Bereichs, und zwar am sogenannten Tunnelstal Nr.9, verzeichnet im Geotop-Kataster des Geologischen Dienstes des Landesamtes für Natur und Umwelt.

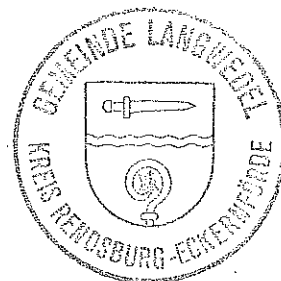
Größere Ausschachtungen sowie Bodenabtrag oder Bodenauftrag z.B. durch Erdwälle sind zu vermeiden.

Sofern Bodenuntersuchungen vorgenommen werden oder Bodengutachten erstellt werden, ist das Landesamt für Natur und Umwelt zu beteiligen.

Die Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans 1
wurde gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom..... 14. 10. 10

29. 4. 11
Langwedel ,.....

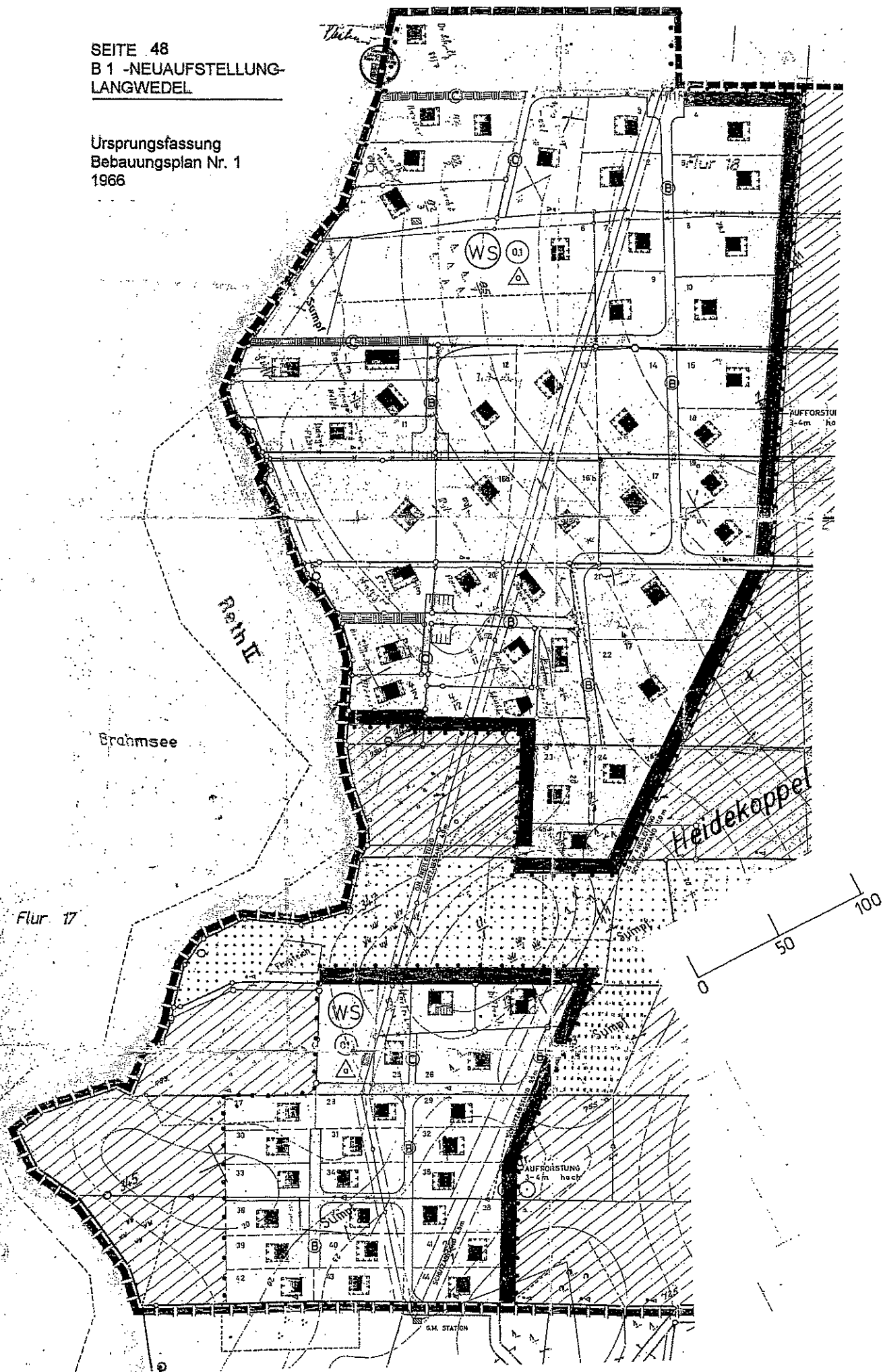

Bürgermeister



Anmerkung

Die Abbildungen auf nachfolgenden Seiten 48 und 49 dienen der vergleichenden Gegenüberstellung der 1. Satzung aus dem Jahr 1966 und der Neuaufstellung des Bebauungsplans 1 der Gemeinde Langwedel.

Ursprungsfassung
Bebauungsplan Nr. 1
1966



Bebauungsplan Nr. 1
-Neuaufstellung-
Entwurf Febr. 2007

