

Amt Nortorfer-Land
Gemeinde Langwedel
Bebauungsplan 1 - Neuaufstellung-
Zusammenfassende Erklärung
gem. §10 (4) BauGB

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan 1 -Neuaufstellung-
Gemeinde Langwedel
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Ausfertigung
Fassung vom 11. 02. 2011

Teil der abschließenden Bekanntmachung

1. Umweltbelange

Die Satzung der Neuaufstellung überplant eine seit Jahrzehnten vorhandene und fast vollständig bebaute Siedlungsfläche. Das Baugebiet wird als Wochenendhausgebiet genutzt, eine Nutzung, die seit vielen Jahrzehnten besteht. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungsfassung des Bebauungsplans 1 aus dem Jahr 1966 war das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut und als Wochenendhausgebiet genutzt worden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans 1 ist erforderlich geworden, weil im Zuge eines Rechtsstreits die ursprüngliche Fassung des Planes aus dem Jahr 1966 durch das Verwaltungsgericht für ungültig erklärt worden war und die Gemeindevertretung einen rechtsgültigen Bebauungsplan als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auch zukünftig für erforderlich hält.

Gegenüber der ersten Fassung des Bebauungsplans 1 aus dem Jahr 1966 werden mit dieser Neuaufstellung des Bebauungsplans die Umweltbelange wesentlich umfassender beachtet. Überplant wird der vorhandene Bestand der Wochenendhäuser mit nur geringfügigen Veränderungen und Baulückenschließungen. In den Grundzügen ist daher die Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplans 1 keine Planung für die Erschließung eines neuen Baugebiets, sondern die Grundlage für die städtebauliche Ordnung eines seit Jahrzehnten vorhandenen Wochenendhausgebietes.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden die innerhalb des Planbereichs vorhandenen Grünflächen nicht mehr als Flächen für die Forst- und Landwirtschaft festgesetzt, sondern als Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Biotoppflege- und Entwicklungsfläche-. Diese Flächen unterliegen bereits seit sehr langen Zeiträumen keiner Bewirtschaftung und sind reine Biotopflächen mit einer natürlichen Eigenentwicklung. Diese natürlichen Schutz- und Freiflächen gliedern das Plangebiet in einen nördlichen und in einen südlichen Teil und bieten für Baugebiete einen verhältnismäßig großen Flächenanteil von Grünzonen, in denen kein siedlungsmäßiger Eingriff erfolgt. Zusätzlich sind große Flächen des Plangebiets als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt worden und sichern zusätzlich die Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere entlang der Uferzonen.

Das Wochenendhausgebiet ist gekennzeichnet durch überwiegend große Grundstücke mit den entsprechend größeren Abständen zwischen den Häusern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans nehmen darauf Rücksicht. Neben der Erhaltung des für diesen Standort typischen Siedlungs- und Landschaftsbildes dienen diese Festsetzungen auch den Umweltbelangen, weil auf größeren Grundstücken die Möglichkeit gegeben ist, private Grünflächen der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen, um für die Natur und die Umwelt wenig förderliche Monokulturen, wie z.B. sterile Rasenflächen zu vermeiden.

Die Knicks als besonders typische Landschaftselemente in Schleswig-Holstein sind innerhalb des Plangebiets und in den angrenzenden Flächen bis hin zur Landesstraße in ihrer ursprünglich sehr dichten Struktur weitestgehend erhalten geblieben. Die Gemeindevertretung legt großen Wert darauf, diese Gehölzstreifen mit einer hohen umweltrelevanten Bedeutung auch zukünftig zu erhalten. Sie leisten einen besonders landschaftsgerechten Beitrag zur Eingrünung der Baugrundstücke und dienen der linearen Vernetzung mit den Außenbereichen und den Biotopflächen. Nur an wenigen Stellen werden die vorhandenen Knicks für z.B. einzelne Grundstückszufahrten oder freizuhaltende Sichtflächen an Straßeneinmündungen geringfügig geöffnet.

Die Beachtung der Umweltbelange bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt zusätzlich durch die Übereinstimmung der Planinhalte mit den Zielsetzungen des Landschaftsplans der Gemeinde Langwedel.

Ergänzend hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan einen landschaftspflegerischen Begleitplan erstellen lassen.

Der nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Umweltbericht ist ebenfalls Teil des Aufstellungsverfahrens.

2.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In den wesentlichen Grundzügen sind die Planinhalte der Neuaufstellung des Bebauungsplans 1 durch die Beteiligung der Öffentlichkeit bestätigt worden. Anregungen von Bürgern, die mit den Grundzügen der Planung vereinbar waren, wurden entsprechend berücksichtigt.

Dem Vorschlag der Grundstückseigentümer zur Verlängerung der Straße Birkenweg zu einer Ringstraße konnte die Gemeindevertretung nicht beitreten. Die Vermeidung höherer Kosten und die zusätzlichen Beeinträchtigungen der Wohnruhe und des Erholungswerts, der von diesem Vorschlag betroffenen Grundstücke, waren dafür ausschlaggebend.

Einen besonderen Schwerpunkt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat der Erwerb der öffentlichen Straßen und Wege durch die Gemeinde und die Planung einer zentralen Bootssteganlage eingenommen. Während der Grundbesitz der Verkehrsflächen durch Übertragung auf die Gemeinde Langwedel als wesentliche Voraussetzung für die in der Planung befindliche zentrale Ortsentwässerung weitestgehend abgeschlossen werden konnte, auch wenn dafür große Zeiträume in Anspruch genommen werden mussten, gelang es der Gemeindevertretung leider nicht, das Problem der vielen privaten Einzelsteganlagen am Ufer des Brahmssee zugunsten einer Sammel-Steganlage zu lösen. Die Gemeindevertretung hält aber an diesem grundsätzlichen Ziel fest, konnte es jedoch nicht im Zuge des Planaufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplans wegen der Vielzahl sehr komplexer Probleme zur Planreife und zum Abschluss bringen.

Die Aufstellung dieser Neufassung des Bebauungsplans hat einen großen zeitlichen Rahmen in Anspruch genommen mit mehreren Auslegungsverfahren. Daher wurde sowohl die Öffentlichkeitsbeteiligung, als auch die Behördenbeteiligung mehrfach und umfassender durchgeführt, wie es sonst im normalen und zeitlich begrenzten Aufstellungsverfahren eines Bauleitplans üblich ist. Durch die Vielzahl der jeweils wiederholten Verfahrensschritte ist es daher zu einer sehr gründlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden gekommen mit einer weitestgehenden Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken.

Nicht beitreten konnte die Gemeindevertretung der Anregung des BUND auf Verzicht der geplanten Erweiterungsflächen der Wochenendhausgrundstücke, weil diese Flächen bereits Gegenstand des festgestellten Landschaftsplans der Gemeinde Langwedel sind.

3.

Planungsalternativen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans 1 ordnet als Grundzug der Planung ein seit Jahrzehnten bestehendes und vollständig erschlossenes Wochenendhausgebiet. Durch die Vorgabe der ausgebauten Verkehrsflächen und der vorhandenen Bebauung haben sich anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Gemeindevertretung nicht ergeben.

Auch der Verzicht auf eine Neuaufstellung des Bebauungsplans stellt für die Gemeindevertretung deshalb keine Planungsalternative dar, weil auf der Grundlage einer rechtsverbindlichen Satzung u.a. die Übertragung der öffentlichen Straßen und Wege in den Grundbesitz der Gemeinde Langwedel und der Bau der Abwasserleitungen der geplanten zentralen Entsorgung überwiegend innerhalb der Verkehrsflächen erfolgen soll.

Zwar besteht für die zentrale nördliche Zufahrt zum Gebiet auch die Möglichkeit einer Alternative. Die Gemeindevertretung hat sich jedoch für die Straße Am Brahmsee entschieden, weil bereits im Aufstellungsverfahren diese Straße von den meisten Anwohner des Wochenendhausgebiets seit Jahren genutzt wird.

4. Maßnahmen

4.1 Verkehrsflächen

Erwerb der öffentlichen Verkehrsflächen. (Im Aufstellungsverfahren bereits weitestgehend abgeschlossen.)

Anschluss des Baugebiets an die zentrale Ortsentwässerung durch den Bau von Abwasserleitungen innerhalb der Straßen und Wege gemäß Detailplan Tiefbau.

Verbindung des Eichenweges, Abschnitt B 2 mit B 3, zwischen den Teilgebieten 4 und 5; Zielsetzung: Erschließung der Wochenendhausgrundstücke über die zentrale nördliche Zufahrt 'Am Brahensee' und Schließung der noch bestehenden Einzelzufahrten von der Landesstraße.

Im Zuge der Parzellierung und Bebauung der neu geplanten vier Grundstücke innerhalb des Teilgebietes 2. 2 Umbau der Wendefläche am Ende des Birkenweges.

Die geplanten kurzen Abschnitte der Verkehrsflächen mit den Kennzeichnungen B 5 , B 6 und B 7 , die vom Birkenweg in östlicher Richtung zum Rand des Plangeltungsbereichs führen, werden erst im Zuge der Realisierung der geplanten Erweiterung des Wochenendhausgebiets als bauliche Maßnahmen verwirklicht. Ob als Fahrstraße oder nur als Fußweg bleibt der späteren Ausgestaltung und Erschließung der Erweiterungsgebiete vorbehalten.

Bau der Fuß- und Wanderwegverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen der Straße Am Waldheim und den nördlichen Gebieten (Kennzeichnung C, C 1 und C 2) als wichtige Verbindung zwischen den einzelnen Teilbereichen und der Weiterführung in die angrenzenden Gebiete bis zur Ortsmitte.

Die Anlage von Fußwegen dient nicht nur der Verbindung der einzelnen Baugebiete, sondern insbesondere der auf Erholung ausgerichteten Nutzung der Wochenendhäuser.

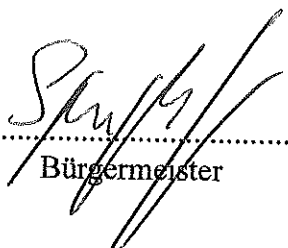
4.2

Grünflächen, Uferzonen und Maßnahmenflächen

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Biotoppflege und -entwicklungsfläche- sind für eine natürliche Eigenentwicklung im Sinne von Sukzessionsflächen bestimmt und von siedlungsmäßigen Eingriffen fernzuhalten. In der Regel sind es hier die un bebauten Uferzonen, die als typisches Landschaftselement auf der Grundlage des Landschaftsplans der Gemeinde Langwedel in ihrer natürlichen Eigenart und Vielfalt zu erhalten sind, sowie die größeren Grünflächen, die in den Teilabschnitten 1 und 7 die Baugebiete untereinander gliedern und von siedlungsmäßigen Einflüssen freizuhalten sind.

Der besonderen Bedeutung dieser naturbelassenen Flächen dient zusätzlich die Festsetzung gemäß § 9(1) 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Rückfragen zu Einzelheiten der Pflege und der Entwicklung dieser Biotopflächen sind über das Amt Nortorfer-Land an die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu richten.

Langwedel, 29. 4. 111


.....
Bürgermeister

