

# Gemeinde Moorrege

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 477/2012/MO/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 27.08.2012
Bearbeiter: Michael Koch	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	04.09.2012	öffentlich

### Bebauungsplan Nr. 9, 5. Änderung - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

#### Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Moorrege hat in ihrer Sitzung am 20.03.2012 den Beschluss gefasst, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Rehwisch“ aufzustellen. Es bedarf dieser Änderung, um das ehemalige Grundstück des Kinderspielplatzes in ein zusätzliches Baugrundstück umzuwandeln.

Das beauftragte Stadtplanungsbüro Möller-Plan hat einen Planentwurf ausgearbeitet, der dieser Beschlussvorlage als **Anlage** beigelegt ist.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Da bereits ein Interessent verbindlich seine Zusage für einen Grunderwerb erklärte, schlagen Stadtplanerin und Verwaltung die Durchführung des beschleunigten (Planaufstellungs-)Verfahrens nach § 13 a BauGB für sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung vor.

Vorteile des beschleunigten Verfahrens sind z.B., der Fortfall einer Umweltprüfung sowie die frühzeitigen Verfahrensschritte. Nach entsprechendem Beschluss kann sofort das TöB-Verfahren und die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

#### Finanzierung:

Die Planungskosten werden durch die Grunderwerbskosten mit abgedeckt.

#### Beschlussvorschlag:

1. Die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Rehwisch“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.
2. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Rehwisch“ für den Bereich südöstlich der Klinkerstraße, nördlich der Gemeindestraße Voßmoor und westlich des Wendehammers in der Straße Rehwisch und die Begrün-





AUFGUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES ( BauGB ) SOWIE AUFGRUND DES § 9 ABS. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 84 DER LANDESBAUORDNUNG ( LBO ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. Januar 2009 ( GVOBL. SCHL. -H. S. 6 ), ZULETZT GEÄNDERT AM 17.1.2011 ( GVOBL. SCHL. -H. S. 3 ) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM FOLGENDE

## SATZUNG DER GEMEINDE MOORREGG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9

FÜR DAS GEBIET SÜDÖSTLICH DER KLINIKERSTRASSE, NÖRDLICH DER GEMEINDESTRASSE VOSSMOOR UND WESTLICH DES WENDEHAMMERS IN DER STRASSE REHWISCH, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG ( TEIL A ) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN ( TEIL B ), ERLASSEN:

### ZEICHENERKLÄRUNG

- PLAN- ZEICHEN
- ERLÄUTERUNGEN
  - I. FESTSETZUNGEN  
( ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS )
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- KLEINSIEDLUNGSGEBIETE
  - ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

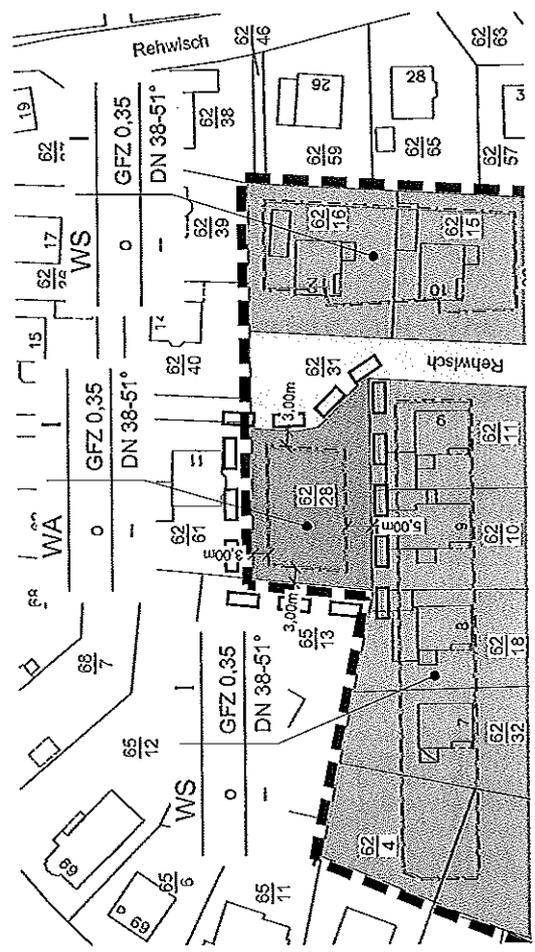
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- GFZ 0,35
  - DN 38-51°

3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- BAUGRENZEN
  - OFFENE BAUWEISE
  - VERKEHRSFÄCHEN
  - VERKEHRSFÄCHEN

- II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
- VORHANDENE FLURSTÜCKGRENZEN
  - FLURSTÜCKBEZEICHNUNGEN
  - MASSZAHLEN
  - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN ( mit Hausnummer )

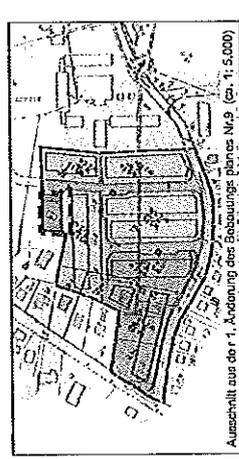
### TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 1.000

RECHTSGRUNDLAGE BauNVO i.d.F. V. 23.1.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993



### Teil B - Textliche Festsetzungen

gelten unverändert fort



ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
FIRSTHÖHE IN METERN	DACHNEIGUNG IN GRAD

Gemeinde: Moorregg  
 Gemartung: Moorregg  
 Flur: 6  
 Flurstück: 62/28,  
 Maßstab: 1 : 1.000

**MOORREGG**

Bearbeitet: Vertriebsamt  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentliche Meinung

**MÖLLER-PLAN**

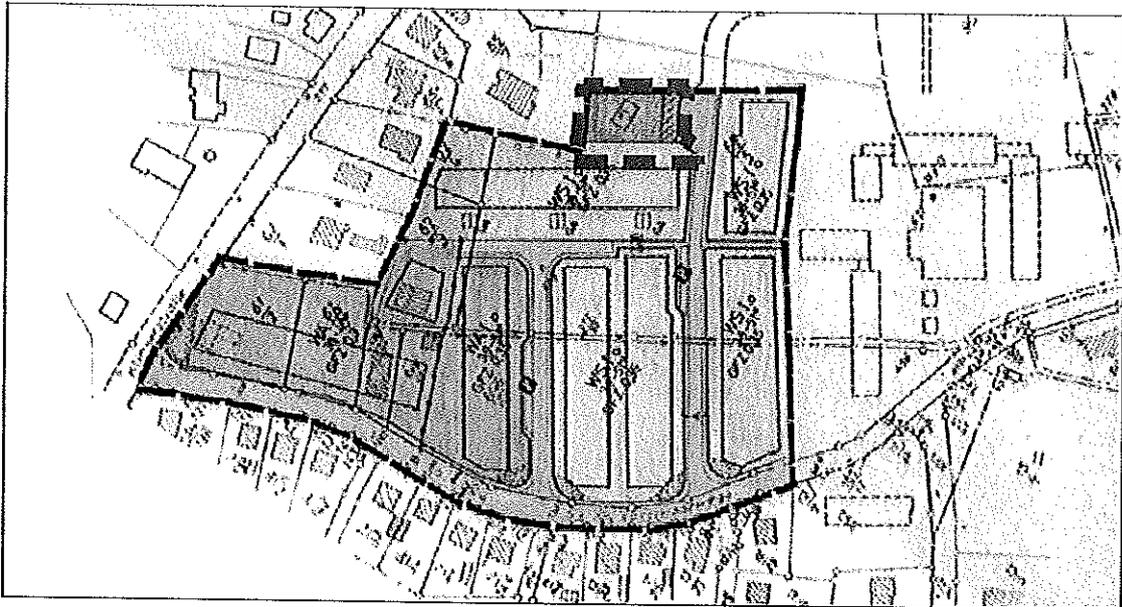
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten  
 Schuldbühlweg 111, 22820 Waddell  
 Tel. 041 03-519233  
 E-Mail: info@moller-plan.de

04.03.2011 10:00:00, Scherzplan, 22820 Waddell, 041 03-519233

# GEMEINDE MOORREGE

BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9,  
5. ÄNDERUNG  
- beschleunigtes Verfahren (§ 13 a BauGB) -

für das Gebiet südöstlich der Klinkerstraße, nördlich der Gemeindestraße  
Voßmoor und westlich des Wendehammers in der Straße Rehwisch



Bearbeitungsstand: 24.8.2012

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	1
1.1. Rechtsgrundlagen .....	1
1.2. Lage und Umfang des Plangebietes .....	1
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen.....	2
3. Art und Maß der Baulichen Nutzung .....	2
4. Gestalterische Festsetzungen .....	2
5. Belange des Naturschutzes.....	2
6. Kosten und Finanzierung.....	3
7. Flächenbilanzierung .....	3
8. Eigentumsverhältnisse .....	4

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9, 5. Änderung  
DER GEMEINDE MOORREGE**

**für das Gebiet südöstlich der Klinkerstraße, nördlich der Gemeindestraße  
Voßmoor und westlich des Wendehammers in der Straße Rehwisch**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleit-  
verfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.**

**Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und  
die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über  
das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der  
Gemeinde vorgenommene Abwägung wider.**

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.1.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert am 17.1.2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3) aufgestellt.

Die Art der Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), festgesetzt.

Als Plangrundlage diente ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK)-Flurkarte - M 1 : 1.000. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 62/28 der Flur 6, Gemarkung Moorrege.

Die Gemeindevertretung Moorrege beschloss am 20.3.2012 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Änderungsbeschluss).

### **1.2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 liegt im westlichen Teil des bebauten Bereiches der Gemeinde Moorrege, östlich der Klinkerstraße. Der Bereich der 5. Änderung liegt im Nordosten des Plangeltungsbereiches.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst eine Fläche von 781 m².

## **2. PLANUNGSERFORDERNISSE UND ZIELVORSTELLUNGEN**

Der Bebauungsplan Nr. 9 wurde durch die Gemeinde Moorrege am 26.9.1973 (Satzungsbeschluss) aufgestellt. Er umfasst ein Gebiet von ca. 3 ha. Der Bebauungsplan Nr. 9 wurde bereits viermal geändert. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist im Bereich Klinkerstraße / Ecke Vossmoorweg ein Teil des Gebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, im Übrigen lautet die Festsetzung auf Kleinsiedlungsgebiet. Es ist eine eingeschossige Bauweise mit einer GFZ von 0,3 im nördlichen Teilbereich und von 0,35 in übrigen Bereich festgesetzt. An der nordöstlichen Grenze des Plangeltungsbereichs ist eine Fläche für einen Spielplatz festgesetzt.

Dieser Spielplatz wurde aufgrund nicht mehr bestehenden Bedarfs inzwischen zurückgebaut. Die Gemeinde Moorrege bezieht daher diese Fläche in die bebaubare Fläche ein. Es sollen die Festsetzungen der angrenzenden Flächen übernommen werden.

## **3. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den direkt angrenzenden, bereits bebauten Flächen festgesetzt. Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird eine eingeschossige, offene Bauweise und eine GFZ vom 0,35 festgesetzt. Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass ein den anderen Flächen vergleichbares Baufenster entsteht. Die Zuwegung zu dem Grundstück erfolgt von dem vorhandenen Wendehammer aus. Garagen und Carports werden aufgrund der Lage des Grundstückes am Wendehammer auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.

Auch an der Erschließung wird nichts geändert. Der Wendehammer wird entsprechend seiner tatsächlichen Größe aufgenommen. Weitere Ausführungen dazu entfallen hier, es wird auf die Begründung zum B-Plan 9 verwiesen.

## **4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die gestalterischen Festsetzungen bleiben ebenfalls unverändert bestehen und werden hier deshalb nicht weiter dargestellt.

## **5. BELANGE DES NATUR- UND ARTENSCHUTZES**

Die 5. Änderung des B-Planes Nr. 9 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Der Geltungsbereich der 5. Änderung stellt sich als freies Grundstück dar, auf dem die Spuren der Entfernung der Spielgeräte noch deutlich erkennbar sind. Vom Wendehammer aus verläuft noch ein mit Betonplatten befestigter Gehweg bis über die Mitte des Grundstückes hinaus. Die Bebauung mit

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9, 5. Änderung der Gemeinde Moorrege

---

einem Wohnhaus und Nutzung des übrigen Bereiches als Garten ändern an dem derzeitigen Zustand naturschutzrechtlich nichts Wesentliches. Ein Wohnhaus ist eine kompaktere Bebauung als mehrere Spielgeräte. Die Wohnnutzung erstreckt sich aber nicht ständig über die gesamte Fläche. Insgesamt ist von etwa der gleichen Nutzungsintensität auszugehen.

Die Fläche ist von Gehölzen umgeben. An der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze stehen Hecken, die zu den jeweiligen Nachbargrundstücken gehören. An der südlichen Grundstücksgrenze stehen vereinzelte Ziergehölze vor einem Holzflechtzaun des Nachbargrundstückes. An der östlichen Seite, zum Wendehammer, stehen beidseitig der vorhandenen Zufahrt Erlen, Ahorn und Buschrosen. Vom Wendehammer aus führt ein mit Betonplatten belegter Weg in das Grundstück hinein, bis etwa 2/3 der Grundstückslänge. Innerhalb der Fläche sind die durchgeführten Räumarbeiten noch erkennbar. Alte Bäume, die Höhlen aufweisen könnten, sind nicht vorhanden. Für Fledermäuse gibt es daher keine Wohnstätten. Die Fläche der 5. Änderung ist zu klein, um als Nahrungshabitat von Fledermäusen eine Rolle zu spielen. Sie liegt auch nicht innerhalb einer durch Leitlinien markierten Flugstrecke von Fledermäusen.

Die Gehölze werden Brutvögel beheimaten. Die gibt es im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9. Sollten während der späteren Baumaßnahmen hier vorübergehend kein Vögel brüten können oder wollen, gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Bereiches der 5. Änderung nicht zu erwarten.

Es gibt auch keine Hinweise auf das Vorkommen anderer streng geschützter Arten.

Da nach vorliegenden Erkenntnissen nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen ist, wurde auf einen artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.

### **6. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Durch die Änderung des Plangeltungsbereiches entstehen der Gemeinde Kosten für Planung und Vermessung, sowie für die Durchführung des Verfahrens.

### **7. FLÄCHENBILANZIERUNG**

Gesamtgröße des Änderungsbereiches	781 m <sup>2</sup>
davon Wohngebiet	781 m <sup>2</sup>

**8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind im Gemeindeeigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom  
..... gebilligt.

Gemeinde Moorrege, den .....

**Der Bürgermeister**