

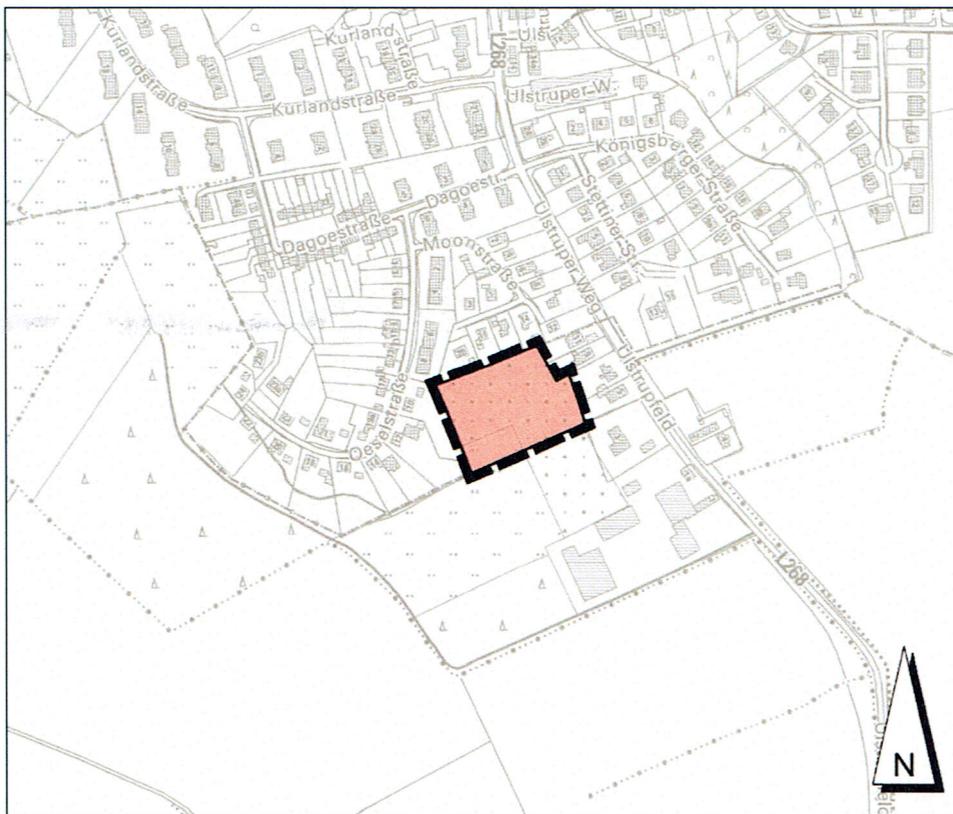
Gemeinde Wees

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Tannenhof“

für das Gebiet „Grundstück Ulstrupfeld 3a, benachbart der Wohnbebauung Oeselstraße, Moonstraße und Ulstruper Weg der Stadt Glücksburg“

Bearbeitungsstand: 01.10.2020, § 10 (3) BauGB
Bvh.-Nr.: 20021

Begründung



Auftraggeber

Gemeinde Wees
über das Amt Langballig
Süderende 1, 24977 Langballig

Auftragnehmer

Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 – 22

Projektbearbeitung

Leitung:
Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung
Tom Schmidt
(048 35) 97 77 – 243
t.schmidt@sass-und-kollegen.de



Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	2
2.3	Flächennutzungsplanung	3
2.4	Bebauungsplan Nr. 16 „Tannenhof“	3
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	5
4.	Artenschutz	6
5.	Immissionsschutz	6
6.	Denkmalschutz	6
7.	Technische Infrastruktur	7
8.	Sonstiges	8
9.	Flächenbilanzierung und Kosten	8

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 umfasst eine Fläche von ca. 0,73 ha und liegt am nördlichen Rand des Gemeindegebiets nahe der *Landesstraße 268* (L 268) im Ortsteil Ulstrupfeld. Nördlich und westlich des Plangebiets schließt sich das bestehende Siedlungsgebiet der Stadt Glücksburg (Oeselstraße, Moonstraße) bzw. östlich das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Wees an (Ulstrupfeld). Im Süden befinden sich die Betriebsflächen einer Reitschule sowie eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs („Tannenhof“).

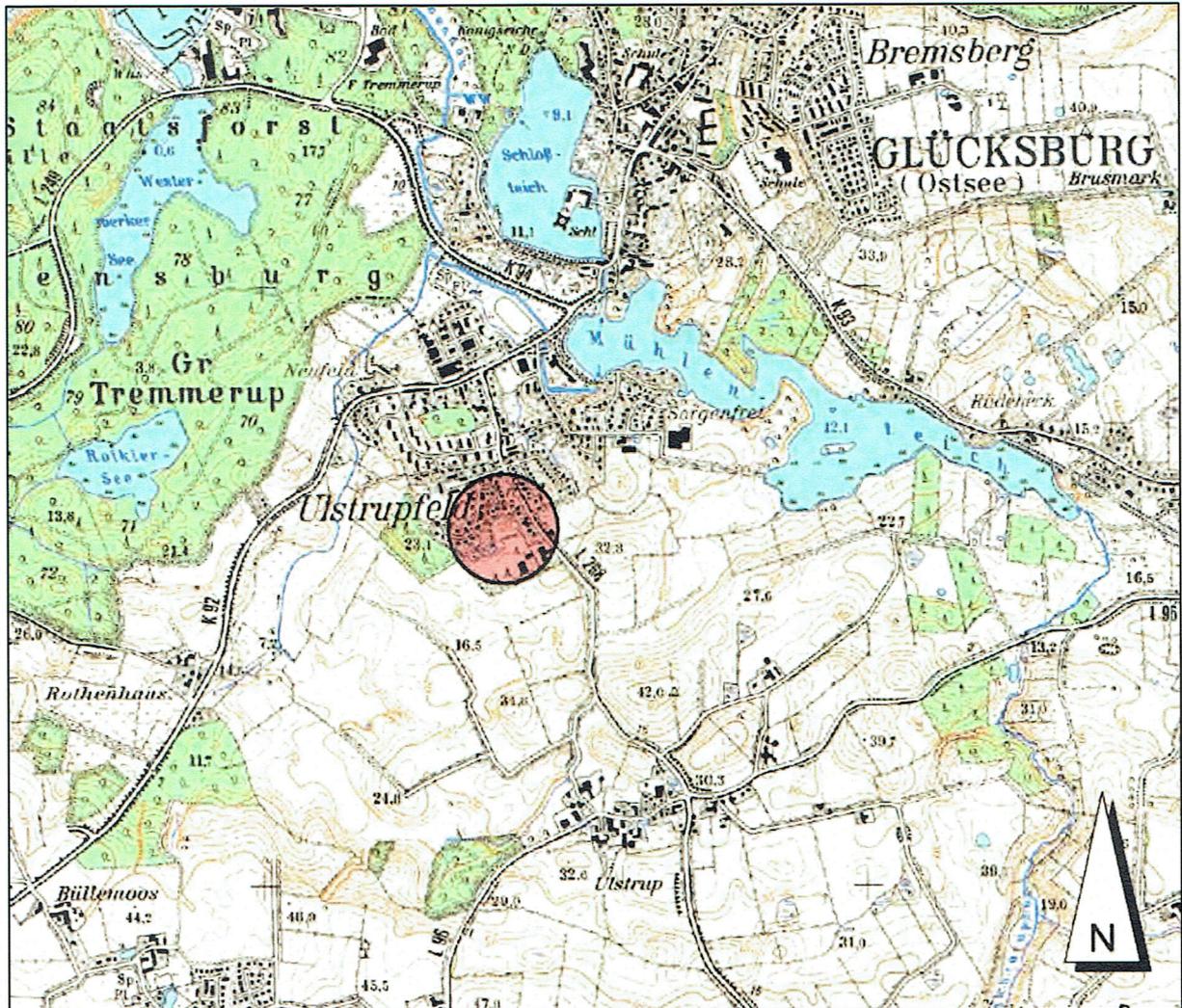


Abb. 1: Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz und betrifft das Flurstück 7/15 der Flur 5 der Gemeinde und Gemarkung Wees (Adresse „Ulstrupfeld 3a“). Es entspricht dem Baugebiet SO 3 (Sonderbaugebiet Ausstellung und Wohnnutzung) des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 16 „Tannenhof“. Der Bestand umfasst im Wesentlichen ein Wohngebäude mit angegliedertem Carport.

Auslöser der Planung ist die geplante Erweiterung des vorhandenen Hauptgebäudes Nr. 3a um eine Sauna und eine private Werkstatt (zusammen ca. 33 qm Grundfläche) sowie der geplante Bau eines weiteren Carports (ca. 63 qm Grundfläche). Im Bebauungsplan Nr. 16 ist die

Grundfläche des Hauptgebäudekörpers mit einer GR von 200 qm eng umgrenzt. Bezogen auf die Baugebietsfläche (Grundstücksfläche ohne Knickflächen) entspricht diese Grundfläche einer GRZ von 0,03 (200qm / 6.925 qm). Diese Grundfläche wird bereits von dem vorhandenen Baukörper komplett ausgefüllt. Auch die zulässige Überschreitung der GR durch Zuwegungen und Nebenanlagen lässt keinen verbleibenden Spielraum. Vor dem Hintergrund der großzügigen Grundstückssituation sind diese Festsetzungen – auch im Interesse des Vorrangs der Innenentwicklung – mit den heutigen Nutzungsansprüchen nicht mehr vereinbar. Die geplante Gebäudeerweiterung und die geplante Ergänzung durch ein Nebengebäude sind im Rahmen der bisherigen Festsetzungen nicht möglich, so dass zur Realisierung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 erforderlich wird. Mit der vorliegenden Planung sollen angemessene Erweiterungen des Gebäudebestands zugelassen werden, ohne dass der Gebietscharakter beeinträchtigt wird.

Im Interesse einer geordneten Entwicklung des Plangebiets stellt die Gemeinde die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Tannenhof“ auf. Mit der vorliegenden Planung, die eine Nachverdichtung zum Ziel hat, werden alle Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird ebenso wie von einem Ausgleich des baulichen Eingriffs gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung steht den Darstellungen des Landesentwicklungsplans 2010 (LEP) sowie des Regionalplans für den Planungsraum V – Landesteil Schleswig (RP V) in der Neufassung 2002 nicht entgegen. Die Gemeinde Wees liegt im 10 km-Umkreis um das Oberzentrum Flensburg und besitzt keine zentralörtliche Funktion.

2.2 Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Neuaufstellung 2020) ist der Bereich des Plangebiets Teil eines "Trinkwassergewinnungsgebiets" (vgl. Hauptkarte 1a, Kapitel 4.2.13). Das gesamte Gemeindeareal ist zudem Gebiet mit besonderer Erholungseignung (vgl. Hauptkarte 1b, Kapitel 4.1.6).

Im gültigen **Landschaftsplan der Gemeinde Wees** (Planteil „Entwicklung“) ist das Plangebiet als Teil der Siedlungsfläche mit geschützten Knicks im nördlichen, westlichen und östlichen Bereich dargestellt.

Damit steht die vorliegende Planung den Zielen des Landschaftsrahmenplanes des Landes und des Landschaftsplanes der Gemeinde nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wees wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst. Dementsprechend ist die Fläche des Plangebietes als Sonderbaufläche dargestellt. Damit wird der vorliegende Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine weitere Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2.4 Bebauungsplan Nr. 16 „Tannenhof“

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Tannenhof“ wurde am 20.12.2011 von der Gemeindevertretung Wees als Satzung beschlossen. Wesentlicher Planinhalt ist die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs inkl. eines Wohn- und Ausstellungsgebäudes sowie einer Reithalle.

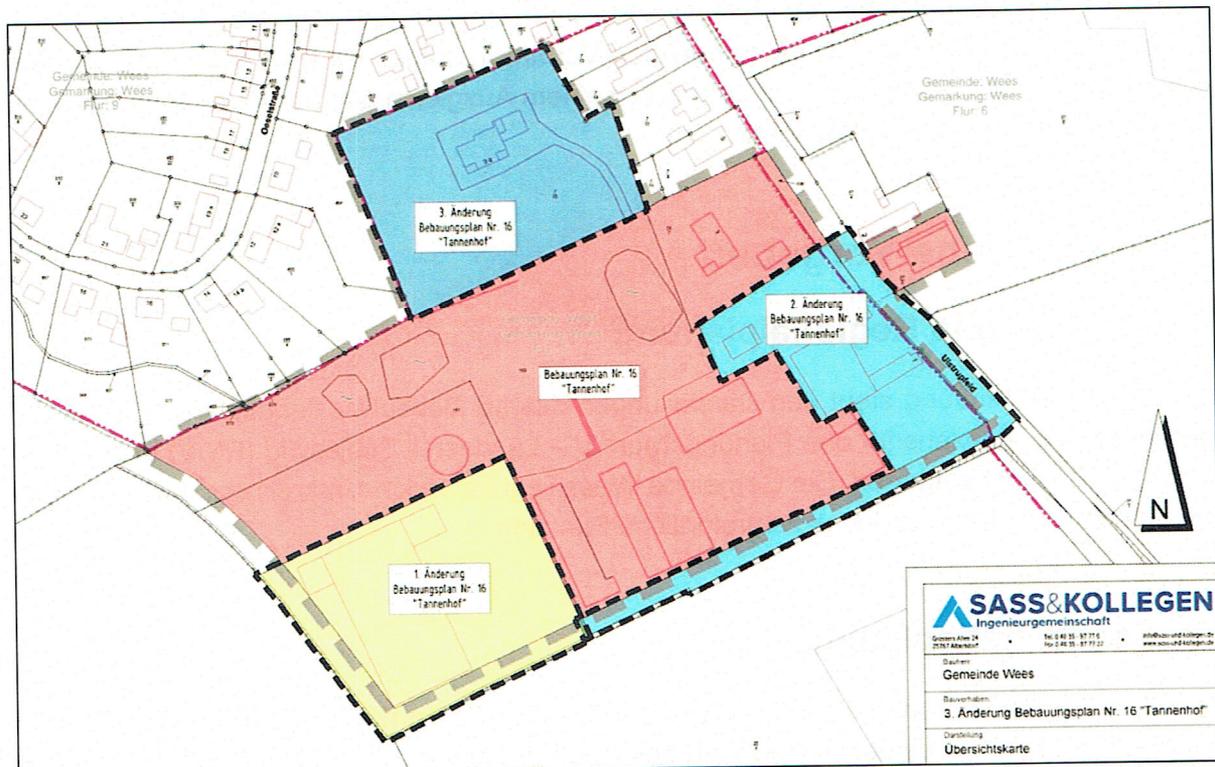


Abb. 2: Ursprungsplan „Tannenhof“ mit Änderungen, ohne Maßstab

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16, die am 17.12.2013 von der Gemeindevertretung Wees als Satzung beschlossen wurde, wurde das Plangebiet im Südwesten etwas erweitert und das „Sondergebiet Reithalle“ (nun: „Sondergebiet Reitschule/Reithalle“) vergrößert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 (Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Wees am 10.12.2015) betrifft den südöstlichen Bereich an der Straße „Ulstrupfeld“. Die Baumöglichkeiten im Sondergebiet „Ausstellung mit Verkauf und Wohnnutzung“ wurden erweitert. Außerdem wurde der südlich angrenzende landwirtschaftliche Weg in das Plangebiet mit einbezogen.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 betrifft den nördlichen Bereich, der zu Ausstellungszwecken genutzt wird und in dem ein Wohngebäude zulässig ist, das dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb zuzuordnen ist.

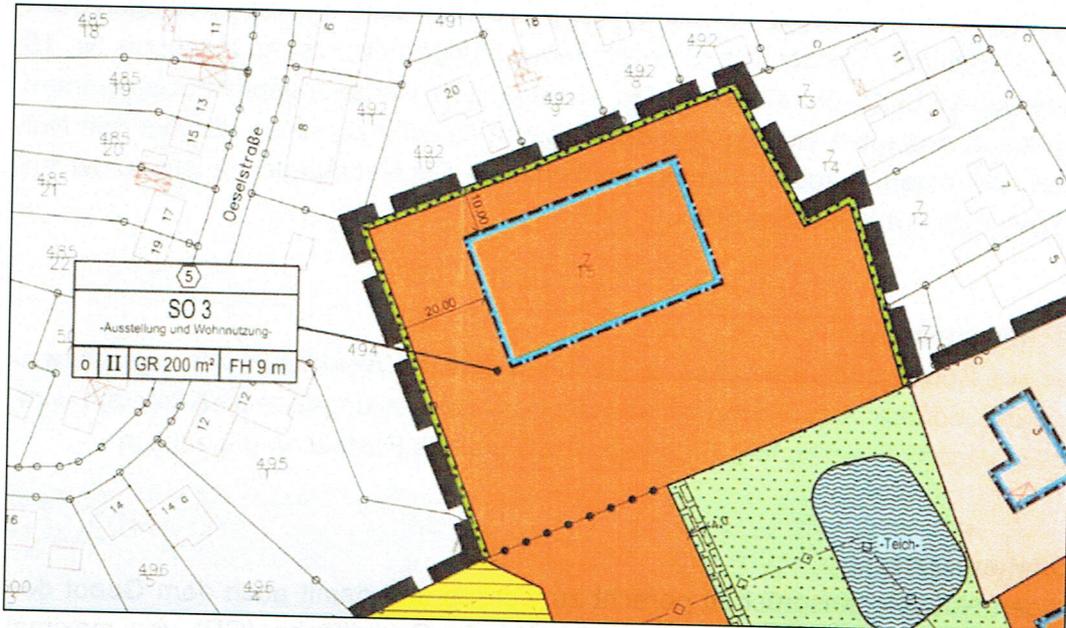


Abb. 3: Sondergebiet 3, Ausschnitt aus dem Ursprungsplan, ohne Maßstab

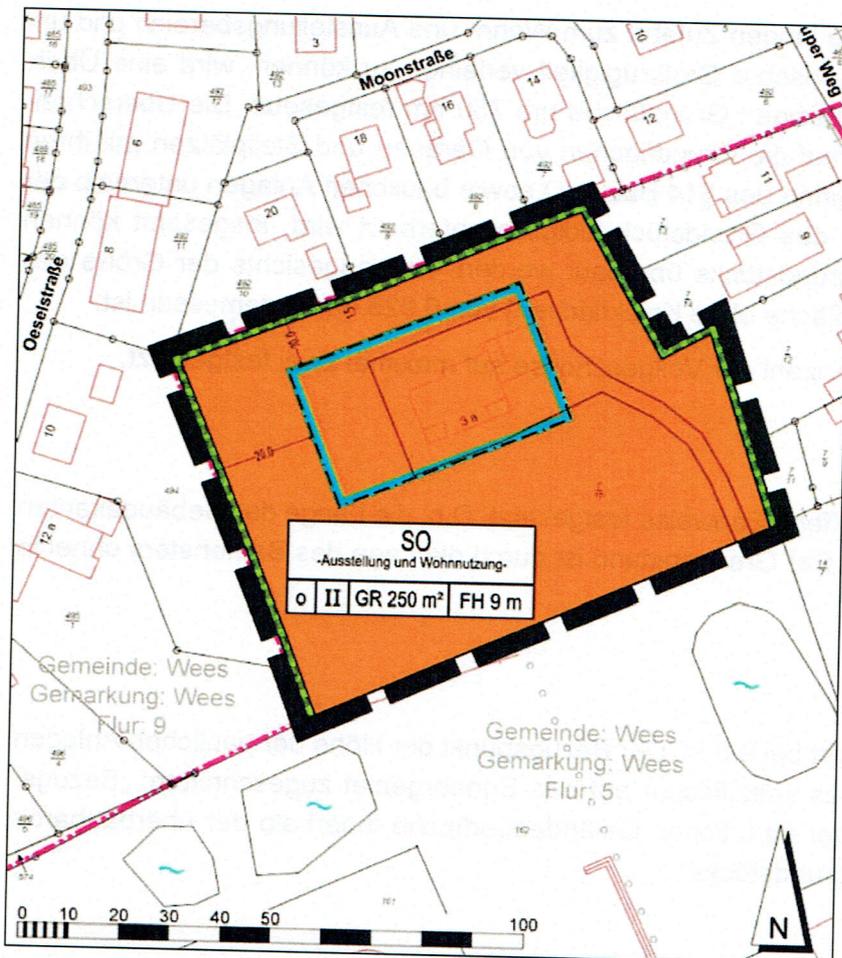


Abb. 4: Planzeichnung der aktuellen Planänderung, ohne Maßstab

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Die grundsätzlichen Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 16 werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Abgesehen von der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Überschreitung der Grundfläche werden alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16, die das Sondergebiet SO 3 betreffen, in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Durch die geplanten Anbauten und Ergänzungen kommt es nicht zu einem veränderten Nutzungsverhalten oder einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Die Nachbarschaft ist von der Änderung nicht bzw. nicht erheblich betroffen.

Art der baulichen Nutzung

Der Charakter des Sondergebiets ist geprägt durch ein privates Wohnhaus, das dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb zuzuordnen ist und auch zu Ausstellungszwecken genutzt wird. Dieser Charakter wird nicht verändert. Entsprechend bleibt die Festsetzung identisch.

Maß der baulichen Nutzung

Um den heutigen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden und damit auch dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung zu entsprechen, wird die Grundfläche (GR) von maximal 200 qm um 50 qm auf maximal 250 qm erhöht.

Aufgrund der notwendigerweise langen Zufahrt zum Wohn- und Ausstellungsbereich und um der gesamten Anlage die gewünschte Großzügigkeit verleihen zu können, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche um 750 qm festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit bezieht sich auf die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird. Insgesamt können demnach 1.000 qm des Baugrundstücks überbaut werden, was angesichts der Größe des Baugrundstücks (Grundstücksfläche ohne Knickflächen) von 6.925 qm angemessen ist.

Wie im Ursprungsplan ist die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt.

Bauweise

Wie im Ursprungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. D.h. die Länge der Gebäudekanten darf 50 m nicht überschreiten. Der Grenzabstand ist durch die Lage des Baufensters ohnehin gewahrt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe bleibt unverändert bei 9,0 m. Der Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Änderung etwas spezifischer auf das Sondergebiet zugeschnitten: „Bezugspunkt ist der höchste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Baugrundstücks“.

Erhaltung von Knicks, Knickschutz

Das Baugebiet ist an drei Seiten von Knicks umgeben. Die Knicks sind gem. den gesetzlichen Bestimmungen zu erhalten und zu pflegen. Zusätzlich ist festgesetzt, dass Lücken im Bewuchs je laufendem Meter Knick durch die Pflanzung von mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen aufzufüllen sind.

Zum Schutz der Knicks ist festgesetzt, dass in einem Abstand von bis zu 3,0 m zu vorhandenen und zu erhaltenden Knicks bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Spielplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf den Baugrundstücken nicht zulässig sind. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass in einem Abstand von bis zu einem Meter zu vorhandenen und zu erhaltenden Knicks alle Belastungen wie Befahrung, Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung sowie Bodenauf- und -abtrag unzulässig sind. Auch offene Einfriedungen haben den Mindestabstand von 1,0 m zu vorhandenen und zu erhaltenden Knicks einzuhalten.

4. Artenschutz

Mit der vorliegenden Planung ist weder der Abriss vorhandener Bausubstanz noch die Beseitigung von Gehölzen vorgesehen, die einen Lebensraum für seltene oder gefährdete Arten darstellen könnten. Abgesehen davon sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb und den Reiterhof einerseits sowie der L 268 andererseits keine Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten. Von daher werden die artenschutzrechtlichen Belange durch die vorliegende Planung nicht berührt.

5. Immissionsschutz

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für Ausstellung und Wohnnutzung bleibt erhalten. Auch in den südlich benachbarten Bereichen mit der Reitschule und dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb sind keine Änderungen eingetreten, so dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Aufgrund des ausreichenden Abstands zu den umliegenden Wohngebieten sind keine Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung zu erwarten. Demnach sind vertiefende Untersuchungen nicht erforderlich.

6. Denkmalschutz

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum

Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7. Technische Infrastruktur

Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens wird eine neue **Löschwasserversorgung** für das Baugrundstück hergestellt. Die dafür notwendige Genehmigung wird parallel zum Bauantrag eingeholt. Geplant ist die Errichtung einer frostfreien Löschwasserentnahmestelle an dem südlich des Baugrundstücks gelegenen Teich. Das Grundstück, auf dem sich der Teich befindet, befindet sich im Eigentum des Antragstellers. Die Entnahmestelle wird entsprechend den Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes erstellt. Es werden entsprechende Vorrichtungen für die Frostsicherheit und gegen eine Verschlammung der Entnahmestelle eingebaut. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist der Nachweis über die tatsächliche Wassermenge zu erbringen. Ggfs. ist der Teich nach DIN 14210 umzubauen.

Der Standort der Entnahmestelle soll an der nördlichen Stirnseite des Teiches platziert werden. An der Entnahmestelle wird eine standsichere Aufstellfläche für die Feuerwehr in einer Größe von 12 m x 6 m hergestellt. Die Entfernung von der Entnahmestelle bis zum Vorplatz des Gebäudes beträgt ca. 57 m. Die Zufahrt zum Gebäude hat eine Breite von 3,50 m und ist für den LKW-Verkehr geeignet.

Alternativ zum DIN-gerechten Umbau des Teichs kann auch der vorhandene Brunnen als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden. Dieser wäre dann nach DIN 14220 umzubauen und die entsprechende Genehmigung wäre einzuholen. Die Wasserleistung des Brunnens muss 800 l/s betragen.

Für die **Regenwasserentwässerung** sind ausreichend Regenauffangbecken vorhanden, die seinerzeit (2016) von der Wasserwirtschaft des Kreises Schleswig-Flensburg genehmigt wurden (AZ 662 JGS 132 102 003X). Durch die geplanten Wohnhauserweiterungen und die Carportanlage nehmen die versiegelten Flächen nicht wesentlich zu. Negative Auswirkungen auf die hydraulische Wirksamkeit der Regenrückhaltung sind deshalb nicht zu erwarten.

Die **sonstige Ver- und Entsorgung im Plangebiet** (Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Wärme, Telekommunikation) ist weiterhin im ortsüblichen Rahmen gesichert. Änderungen ergeben sich durch die Planung nicht. Bei der Durchführung von Gründungsarbeiten ist das Merkblatt der Schleswig-Holstein Netz AG „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg auf der Grundlage der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS). Es wird auf die zu beachtenden Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27, auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RAS 06 (Ersatz für die Empfehlung für die Anlagen von Erschließungsstraßen EAE85/95) sowie auf die Ausführungen der zuständigen Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft, BG-Information 5104 vom Mai 2012 verwiesen.

8. Sonstiges

Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 inkl. seiner 1. und 2. Änderung gelten unverändert fort.

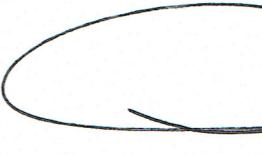
9. Flächenbilanzierung und Kosten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,73 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet	6.925 m ²
<u>Knickfläche</u>	<u>374 m²</u>
Gesamt	7.299 m²

Der Eigentümer des Grundstücks trägt die Planungskosten, sodass der Gemeinde Wees selbst keine Kosten entstehen.

Wees, den 10. Nov. 2020



Bürgermeister



