



Gemeinde Wees

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tannenhof“ für das Gebiet westlich der Landesstraße 268 Ulstrupfeld, südlich des Grundstücks Ulstrupfeld 3, Flurstück 14/7, östlich des Garten- und Landschaftsbaubetriebes, nördlich des Wirtschaftsweges, Flurstück 162

aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bearbeitungsstand: 30.11.2015, § 10 Abs. 1 BauGB
Bvh.-Nr.: 15048

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Wees über das
Amt Langballig,
Süderende 1, 24977 Langballig

Auftragnehmer

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

Projektbearbeitung

Projektleiter: Dipl.-Ing. Frank Matthiessen
(0 48 35) 97 77 – 15, f.matthiessen@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	2
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	3
4.	Artenschutz	4
5.	Immissionsschutz	4
6.	Denkmalschutz	4
7.	Technische Infrastruktur	4
8.	Flächenbilanzierung und Kosten	5

Gemeinde Wees

Begründung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tannenhof“

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha und liegt am nördlichen Rand des Gemeindegebietes an der *Landesstraße 268 (L 268)* im Ortsteil Ulstrupfeld. Nördlich des Plangebietes schließt sich das bestehende Siedlungsgebiet der Stadt Glücksburg an, während unmittelbar im Süden und Osten Grünlandflächen angrenzen. Westlich des Plangebietes befinden sich die Betriebsflächen einer Reitschule sowie eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes, der mit angeschlossenen Verkaufs- und Ausstellungsgebäuden („Tannenhof“) betrieben wird.

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz und umfasst die südöstliche Teilfläche des Flurstücks 162 der Flur 5 der Gemeinde und Gemarkung Wees. Es entspricht im Wesentlichen dem Baugebiet SO 1 (Sonderbaugebiet Ausstellung mit Verkauf und Wohnnutzung) erweitert in Richtung Norden um eine Teilfläche des Baugebietes SO 2 (Sondergebiet Garten- und Landschaftsbaubetrieb) des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16 und an der Südseite um die Fläche des Wirtschaftsweges bis zur Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. Neben den genannten Nutzungen existieren im Gebäude Ulstrupfeld Nr. 1 einschließlich rückwärtiges Betriebsgebäude zwei Wohnungen und im Gebäude mit der Haus-Nr. 1a eine Wohnung.

Auslöser der Planung ist die geplante Erweiterung des vorhandenen Gebäudes Nr. 1a, das als Nagel- und Kosmetikstudio genutzt wird. Im Bebauungsplan Nr. 16 sind die Baugrenzen so festgesetzt worden, dass nur minimale Erweiterungen der vorhandenen Gebäude möglich sind. Dieses Ziel ist unter den heutigen Nutzungsansprüchen und auch im Interesse des Vorrangs der Innenentwicklung nicht mehr aufrecht zu erhalten. Die geplante Gebäudeerweiterung liegt außerhalb der gültigen Baugrenze, so dass zur Realisierung dieses Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erforderlich wird. Mit der vorliegenden Planung sollen angemessene Erweiterungen des Gebäudebestandes zugelassen werden, ohne dass der Gebietscharakter beeinträchtigt wird.

Im Interesse einer geordneten Entwicklung des Plangebietes, in dem selbst vier Gebäude mit Ausstellungs- und Verkaufs- bzw. mit Büronutzungen sowie entsprechende Außenanlagen existieren, stellt die Gemeinde die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP) sowie des Regionalplanes 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.

Da der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde nach den Vorgaben der Landesplanung bzw. nach den Vereinbarungen in der Stadt-Umland-Kooperation ausgeschöpft ist, dürfen mit dieser Planänderung keine zusätzlichen Wohnungen im Gebiet entstehen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches existieren drei Wohnungen, die allesamt bereits vor Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16 entstanden sind. Mit einer entsprechenden Festsetzung, siehe auch nachfolgendes Kapitel 3 „Erläuterungen der Planfestsetzungen“, wird gewährleistet, dass durch die vorliegende Planung gegenüber dem Bestand keine zusätzliche Wohnung im Gebiet entsteht. Damit wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Wees nicht verändert, so dass eine Abstimmung in der Stadt-Umland-Kooperation nicht erforderlich ist.

2.2 Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V vom September 2002 ist der Bereich des Plangebietes als Wasserschongebiet ausgewiesen (vgl. Karte 1, Kapitel 2.3.7). Das nächstgelegene FFH-Gebiet (hier: Nr. 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“) liegt ca. 750 m nordwestlich des Plangebietes (vgl. Karte 1, Kapitel 2.1.4.3).

Das Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“ (vgl. Karte 2, Kapitel 2.1.4.3) befindet sich nordwestlich des räumlichen Geltungsbereiches. Das Gemeindeareal ist zudem Gebiet mit besonderer Erholungseignung (vgl. Karte 2, Kapitel 4.1.4) und wird zum Teil von strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitten (vgl. Karte 2, Kapitel 4.1.2) durchzogen. Das Geotop Nr. 5.3 „Tal der Schwennau“ befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes.

Im gültigen Landschaftsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Teil der Siedlungsfläche mit einer Baumreihe im nördlichen Bereich und drei Einzelbäumen 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 Bebauungsplanes Nr. 16 im Wege der Berichtigung an jene 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 Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Die grundsätzlichen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 16 werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Abgesehen von der Baugrenze und der zulässigen Grundfläche werden die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16, die das Sondergebiet SO 1 betreffen, in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Der Charakter des Gebietes wird geprägt durch die Anlagen zum Verkauf von Inneneinrichtungen mit Ausstellungsflächen. Daneben existieren im Sondergebiet drei Wohnungen. Die Beschränkung auf maximal drei Wohnungen dient dem Erhalt des Gebietscharakters. Darüber hinaus dürfen keine weiteren Wohnungen im Gebiet entstehen, da die in der Stadt-Umland-Kooperation vereinbarten Wohnkontingente der Gemeinde Wees bis 2020 erschöpft sind. Für die festgesetzte Firsthöhe von 12 m wird als Bezugsebene der jeweils nächstgelegene und höchste Punkt auf der Mittelachse der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche bestimmt.

Um den heutigen Nutzungsansprüchen und dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung gerecht zu werden, wird die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung Norden erweitert und das Baufenster um das Bürogebäude im nordwestlichen Bereich angemessen vergrößert. Die zulässige Grundfläche wird dementsprechend von bisher 900 m² auf nunmehr 1.200 m² erhöht. Damit wird unter Beibehaltung der offenen Bauweise eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude zugelassen, ohne dass der Charakter des Baugebietes verändert wird. Die Festsetzung der Baugrenzen nimmt zudem Rücksicht auf die benachbarten Gebäude sowie den vorhandenen Baum an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Mit der Festsetzung des östlich anschließenden Abschnittes der Straße Ulstrupfeld als Straßenverkehrsfläche sowie des Wirtschaftsweges an der südlichen Grenze des Plangebietes wird die Erschließung des Gebietes einschließlich der Gemeinschaftsstellplatzanlage im südlichen Bereich gesichert. Die Gemeinschaftsstellplätze sind dem Plangebiet selbst, wie auch den angrenzenden Flächen der Reitschule sowie des Garten- und Landschaftsbaubetriebes zugeordnet. Sollten weitere private Stellplätze erforderlich werden, sind diese innerhalb des Baugebietes nachzuweisen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 hat die Gemeinde Wees den Wirtschaftsweg an den Eigentümer des Tannenhofes veräußert und der Weg wurde Teil des Sondergebietes (SO Reitschule/Reithalle). Da der Weg aber weiterhin als Zufahrt für die westlich anschließenden Landwirtschaftsflächen, Flurstück 19/2, dient, ist er in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit einem Geh- und Fahrrecht belegt worden. Damit das Geh- und Fahrrecht auf dem gesamten Abschnitt bis zur Einmündung in die L 268 gesichert wird, ist die Fläche des Weges bis zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes in das aktuelle Plangebiet aufgenommen worden. Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten des Flurstücks 19/2 und des Flurstück 161 (SO Reitschule/Reithalle) festgesetzt.

Die anbaufreie Zone entlang der L 268 für den Abschnitt außerhalb der Ortsdurchfahrt wird als nachrichtliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieser Zone sind alle Arten baulicher Anlagen unzulässig. Dem entsprechend sind für diesen Bereich Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten ausgeschlossen.

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

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. 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 mit Verkauf und Wohnnutzung bleibt erhalten. Auch in den benachbarten Bereichen mit der Reitschule und dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb sind keine Änderungen eingetreten, so dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Aufgrund des ausreichenden Abstandes zu den umliegenden Wohngebieten sind auch hier 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

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.

Nordwestlich des Plangebietes liegen zwei Nachklärteiche. An diese Entsorgungsanlagen werden, neben den Bestandsnutzungen, auch die neu geplanten Gebäude angeschlossen. Für sämtliche bestehende und geplante Dach- und Hofflächen auf dem Gelände des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Petersen wird ein Entwässerungskonzept mit einer hydraulischen Berechnung erstellt, um die Nachweise zur gesicherten Schmutz- und Regenwasserentsorgung zu führen. Die entsprechende Detailplanung wird mit dem FD Wasserwirtschaft abgestimmt.

Das Entwässerungskonzept wird zusammen mit dem Antrag auf Einleitungserlaubnis spätestens mit dem nächsten Bauantrag dem Fachdienst Wasserwirtschaft bei der Kreisverwaltung Schleswig-Flensburg vorgelegt.

Die sonstige Ver- und Entsorgung im Plangebiet 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 Entsorgungsanlagen" 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.

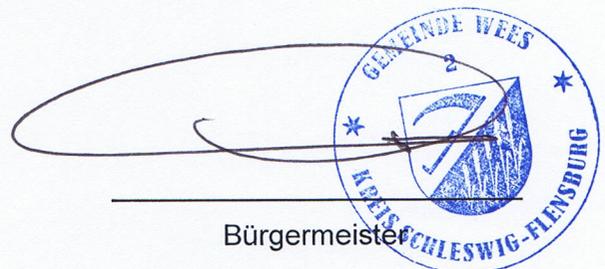
8. Flächenbilanzierung und Kosten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet	5.603 m ²
darunter	
überbaubare Grundstücksfläche einschließlich	
50% Überschreitung für Nebenanlage etc.	1.800 m ²
Fläche mit Geh- und Fahrrecht	1.291 m ²
Freifläche im SO-Gebiet	2.512 m ²
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>837 m²</u>
Gesamt	6.440 m²

Ein privater Investor trägt die Planungskosten, sodass der Gemeinde Wees selbst keine Kosten entstehen.

Wees, den 20. JAN. 2016

Bürgermeister