

Satzung der Gemeinde Glasau über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet „nördlich der Plöner Straße (L 306), Hausnummern 7 bis 10a“



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Planungsgrundlagen
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Ver- und Entsorgung
 6. Umsetzung der Planung/Kosten
-

1. Allgemeines

Die Gemeinde Glasau hat durch am 28.6.2022 beschlossen, für das o.g. Gebiet den Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen. Mit dieser Planung soll für den Übergangsbereich zwischen Ortsrand und freier Landschaft an der Plöner Straße eine städtebaulich geordnete Bebauung sichergestellt werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVOBl Schl.-H. S.6).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und b BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Die Voraussetzungen der § 13a Abs. 1 und 13b BauGB liegen vor.

Die Gemeinde Glasau ist als Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion eingestuft¹. Für diese Gemeinden ist eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs möglich². Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen der Raumordnung.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich der westlich gelegene unbebaute Hausgarten und die nördliche Ergänzungsfläche sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird insoweit im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

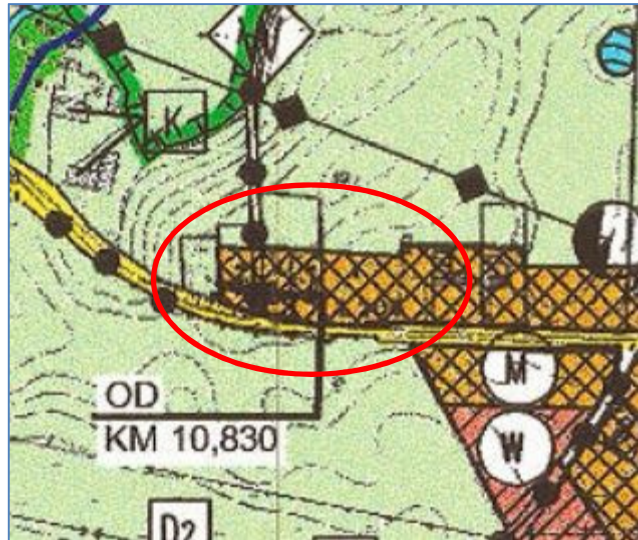


Abb. 1: F-Plan (Auszug)

2. Lage und Umfang des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet bildet den westlichen Abschluss der Ortslage an der Plöner Straße (L 306). Es umfasst die Grundstücke mit den Hausnummern 7 bis 10a in einer Größe von insgesamt ca. 1,3 ha. Im Osten grenzt die bebaute Ortslage an, ansonsten landwirtschaftliche Flächen.

Die genaue Lage und der

Umfang des Plangebietes ergeben sich aus dem nebenstehenden Übersichtsplan und einer separaten Karte mit dem Geltungsbereich.

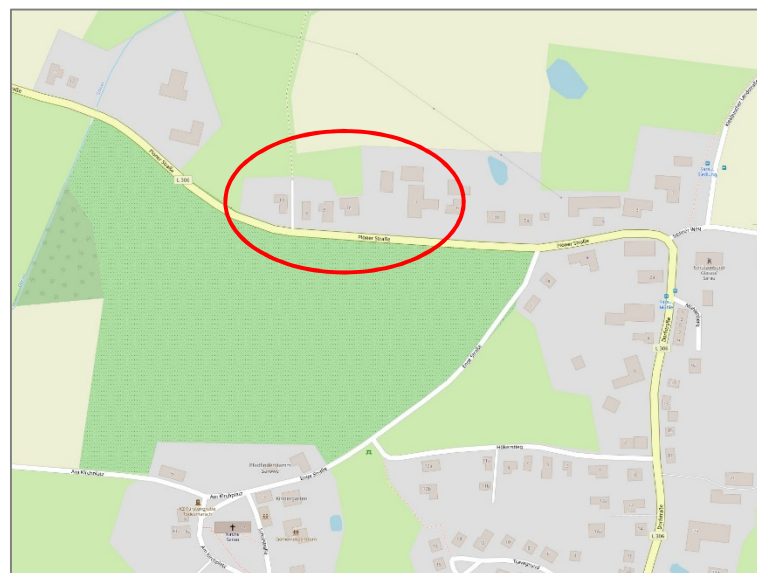


Abb. 2: Übersichtslageplan

¹ Regionalplan I, Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) vom 8. 9. 2009

² Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.6.1

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Im westlichen Bereich bestehen vier Einfamilienhäuser mit Hausgärten, im östlichen Bereich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, wo bislang noch Hobbytierhaltung betrieben wurde, sowie eine Baulücke.

Zwischen den Grundstücken Plöner Straße 9 und 10 zweigt ein Gemeindeweg von der Plöner Straße nach Norden ab, über den die Bebauung Plöner Straße 9 und 10 und die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen verkehrlich erschlossen werden.



Abb. 3: Plangebiet im Luftbild

3. Planungsanlass und -ziele

Innerhalb der Gemeinde besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Im Bereich des Grundstücks Plöner Straße 7 befindet sich eine Baulücke, die sich als Maßnahme der Innenentwicklung für eine Nachverdichtung anbietet. Die unbebauten Flächen im Westen und Norden sind dagegen bereits dem Außenbereich zuzuordnen. Sie bieten sich gleichwohl aufgrund ihrer Lage im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage und der gegebenen verkehrlichen Erschließung über den gemeindlichen Erschließungsweg für eine Arrondierung an. Der Bebauungsplan eröffnet auf diesen Flächen erstmals eine bauliche Nutzung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine dem vorhandenen baulichen Bestand angepasste und der dörflichen Randlage angemessene Bebauung und Nutzung ermöglicht und sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach den §§ 13a und 13b BauGB aufgestellt.

4. Inhalt der Planung

Um die Steuerung einer angepassten baulichen Ergänzung und Nachverdichtung zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Hiervon abweichende Gebäude und Nutzungen, die zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung zulässigerweise vorhanden sind, genießen Bestandsschutz.

4.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner historischen Entwicklung und seiner bestehenden und der umgebenden städtebaulichen Struktur als dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauN-VO festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (einschl. Hobbytierhaltungen) und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein und muss auch nicht bereits vollständig vorhanden sein. In Bezug auf die zwei Außenbereichsflächen, erfolgt im Rahmen einer Gliederung des Baugebietes zur Erfüllung der Voraussetzungen des § 13b der Ausschluss anderer als Wohnnutzungen.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl gesteuert. Aufgrund der im westlichen Teil des Plangebietes dominierenden Eingeschossigkeit wird in diesem Bereich auch für Neu- oder Ersatzbauten eine Eingeschossigkeit mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die bauliche Ergänzung im westlichen Satzungsgebiet unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der Ortsrandlage begrenzt bleibt. Im östlichen Teil des Plangebietes mit der ehemaligen Hofstelle ist bereits eine zweigeschossige Bebauung mit mehreren Wohnungen vorhanden. Hier ist eine zweigeschossige Lückenfüllung städtebaulich vertretbar.

Die festgesetzte GRZ von 0,25 entspricht der im Plangebiet vorhandenen maximalen Ausnutzung und erlaubt eine bedarfsgerechte und angemessene Nachverdichtung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird die im Plangebiet bestehende offene Bauweise übernommen. Die Baugrenzen berücksichtigen notwendige Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu notwendige Zufahrten und bestehenden Bepflanzungen.

Die Grundstücke Plöner Straße 8-10a liegen bereits außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der L306. Nach § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein dürfen hier Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Diese Anbauverbotszone ist für jede künftige Bebauung zu berücksichtigen und bestimmt in diesem Teil des Plangebietes die Lage der vorderen Baugrenze. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Betriebssitz Lübeck). Direkte Zufahrten zur L306 sind hier nicht zulässig. Zulässigerweise errichtete bestehende Gebäude und Zufahrten genießen Bestandsschutz.

4.4 Grünordnung

Im Bereich des Grundstücks Plöner Straße 10a besteht im Hangbereich zur Straße eine Grünstruktur, die erhalten werden soll. Diese dient hier auch der Abschirmung einer möglichen Wohnbebauung gegenüber der Straße. Darüber hinaus sind im Bereich der bisherigen Außenbereichsflächen zur Gestaltung des neu definierten Ortsrandes Heckenpflanzungen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen vorgesehen, die teilweise bereits bestehen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu erneuern.

4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Plöner Straße. Die Grundstücke Plöner Straße 9-10a, die bereits außerhalb der OD-Grenze liegen, sowie das rückwärtige Baugrundstück werden über den Gemeindeweg erschlossen.

4.6 Umweltbelange

Der Landschaftsplan der Gemeinde Glasau aus dem Jahr 2001 enthält für das Plangebiet keine spezifischen Aussagen, Entwicklungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht den Inhalten der Landschaftsplanung daher nicht.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden mit der Bebauung des Grundstücks Plöner Straße 10a und des Flurstücks 48/11 im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild zusätzliche Eingriffe zugelassen. Darüber hinaus sind mit der ermöglichten Bebauung zusätzliche Versiegelungen verbunden. Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, gelten diese Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutz

Aufgrund des bestehenden baulichen Nutzung im Plangebiet und Ihrer Lage an einer stärker befahrenen Straße ist die Bedeutung der Fläche für den Artenschutz eher gering. Knicks oder andere geschützte Biotop sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Grünstrukturen werden erhalten und ergänzt. Die Prüfung der Artenschutzbelange erfolgt im Übrigen auf der Basis einer Potenzialanalyse, welche auf die Ergebnisse der Ortsbesichtigung gestützt ist.

Das Plangebiet ist mit seinen Hausgärten und der landwirtschaftlichen Nutzung des Flurstücks 48/11 für den Artenschutz nur von geringer Bedeutung. Die Brutvogeldichte ist aufgrund des eingeschränkten Nahrungs- und Brutplatzangebotes und der Lage innerhalb einer unruhigen Umgebung niedrig. Es kommen allenfalls gebüschbrütende Arten mit geringen Lebensraumsansprüchen vor wie z.B. Amsel, Gartengrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Zaunkönig oder Heckenbraunelle. Sie sind allgemein aufgrund ihrer relativ geringen Störungsempfindlichkeit weit verbreitet. Weitere geschützte Arten, wie z.B. Haselmäuse sind aufgrund fehlender Lebensraumpotentiale nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung nicht betroffen werden und kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand erfüllt wird.

Die Verkehrsbelastung auf der L306 ist mit ca. 2.200 Kfz/24h nur gering³. Die Lärmimmissionsrichtwerte der DIN 18005 können ohne weitergehende Schutzmaßnahmen vollständig eingehalten werden.

4.7 Gestalterische Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften

Zur Vermeidung unpassender baulicher Gestaltungen und aus Gründen des Klimaschutzes und der Biodiversität werden Vorgaben zu Dachform, Nebenanlagen und Freiflächen gemacht.

³ LBV-SH, Zählstelle 1929 0078, Zählraten 2015 fortgeschrieben auf 2019

5. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser bleiben unverändert. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern, soweit möglich.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010 - IV 334 166.701.400 - mit 96 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

6. Hinweise

derzeit keine

7. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Anlagen:

4. Änd. Flächennutzungsplan (Berichtigung)

Gemeinde Glasau
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)