

Gemeinde Grönwohld

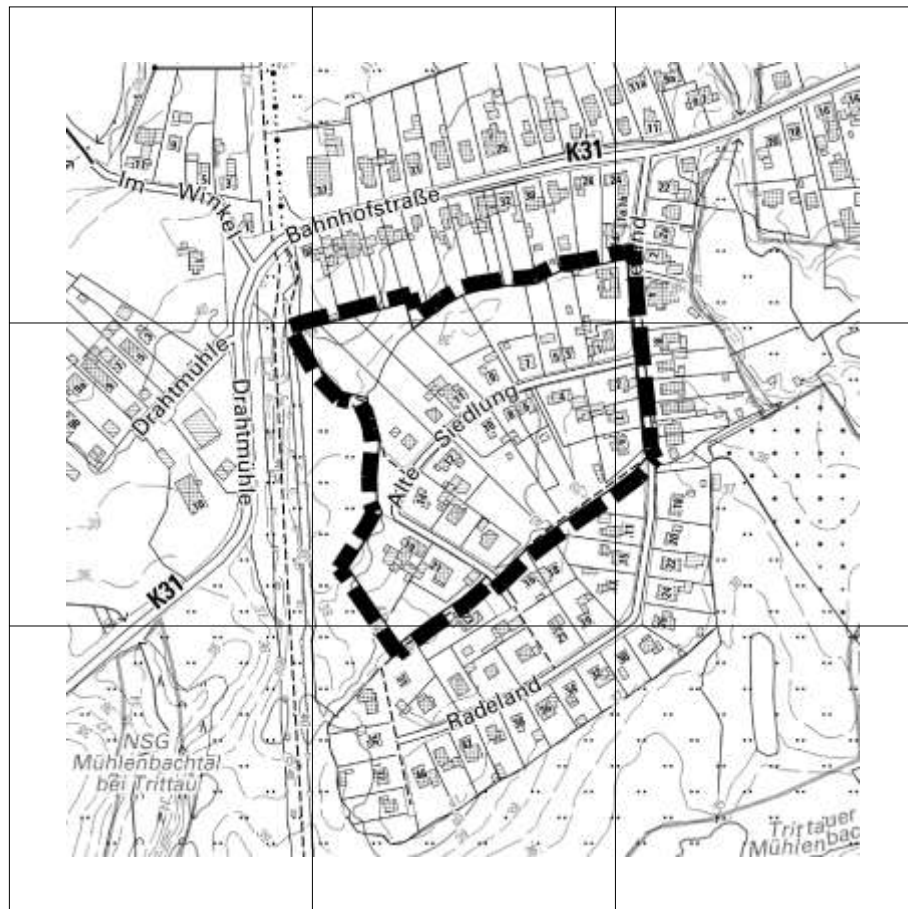
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 8

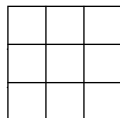
Gebiet: Alte Siedlung

Konzeptbeschreibung

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, GV 23.02.2021



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4.	Plangebiet.....	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt	4
3.1.	Städtebau	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung	5
3.3.	Immissionen.....	6
4.	Ver- und Entsorgung	6
5.	Kosten	6
6.	Durchführung der Planung	6
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
8.	Billigung der Begründung	7

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Im Bereich der Alten Siedlung besteht der Wunsch einiger Eigentümer, auf den sehr großen und tiefen Gartengrundstücken eine Hinterlandbebauung zu errichten. Die Gemeinde unterstützt die Vorhaben und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 7.000 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Grönwohld gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage südlich der Bahnhofstraße beidseitig der Straße Alte Siedlung und umfasst Flurstücke der Gemarkung Grönwohld, Flur 8. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,0 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	nördliche Grenze der Flurstücke 59/14, 59/15, 59/16, 59/17, 59/18, 59/26, 59/25 u. 59/35.
Im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Radeland.
Im Süden:	nördliche Grenze der Flurstücke 60/40 u. 60/41.
Im Westen:	östliche Grenze der Flurstücke 52/1 u. 152/57.

Das Plangebiet ist geprägt durch Siedlungshäuser mit großen Gärten z. T. mit Obstbaumbestand. Im Norden befindet sich eine feuchte Senke, die bei entsprechender Witterung Wasser führt und in eine gemeindeeigene Rohrleitung mündet. Im Süden

grenzt ein Knick die Gartengrundstücke zu einem Fußweg ab. An der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen weitere Knickstrukturen, welche ebenfalls Gartengrundstücke sowie eine Grünfläche und einen Fußweg begrenzen.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Grönwohld beabsichtigt, auf den sehr tiefen Grundstücken der Alten Siedlung eine zusätzliche Bebauung in den rückwärtigen Bereichen zuzulassen. Diese soll sich in den Siedlungscharakter mit vorwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern einfügen. Die Planung entspricht damit den Vorgaben des § 1a BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung. Die Inanspruchnahme freier Landschaft kann dadurch vermieden werden. Wesentliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Zur Umsetzung ihrer Planvorstellungen trifft die Gemeinde Festsetzungen, die im Wesentlichen die Platzierung der geplanten Hinterlandbebauung unter Berücksichtigung zusammenhängender Gartenflächen vorsieht. Die Festsetzungen für die Straßenrandbebauung sichern den Bestand und lassen in gewissem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als WA-Gebiet festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe und Vermeidung übermäßigen Verkehrsaufkommens sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung sichert für die bereits bebauten Straßenrandbereiche den Bestand, und lässt insbesondere bei den noch sehr kleinen Siedlungshäusern großzügige Erweiterungsmöglichkeiten. Für die geplante Hinterlandbebauung wird wie für die bereits bebauten Straßenrandbereiche eine max. GRZ von 0,25 festgesetzt, um zu große Baukörper in den rückwärtigen Bereichen zu vermeiden. Die Beschränkung der Firsthöhe in Verbindung mit nur zulässiger Eingeschossigkeit dient der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild.

Entsprechend der beabsichtigten Bewahrung der vorhandenen Strukturen wird für den Straßenrandbereich eine Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen. In den rückwärtigen Bereichen sollen zur Vermeidung übermäßigen Verkehrsaufkommens nur Einzelhäuser zulässig sein. Um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden, ist hier eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden dient der Vermeidung von Mehrfamilienhäusern. Diese sind in der Alten Siedlung nicht typisch und sollen nicht entstehen.

Die überbaubaren Flächen werden weitgehend zusammengezogen festgesetzt, um einen ausreichenden Spielraum bei der Platzierung der Gebäude zu ermöglichen, aber dennoch zusammenhängende Gartenbereiche zu erhalten. Die Lage der Baugrenzen berücksichtigt zudem vorhandenen Obstbaumbestand.

Gestaltungsvorschriften werden vorgesehen, um den Gebietscharakter zu erhalten. Damit der Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zergliedert wird, sind diese nur mit Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird zur Abgrenzung der Neubebauung zu den nördlich angrenzenden Grundstücken eine private Grünfläche unter Berücksichtigung dort vorhandener Gartenstrukturen Bäumen festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche ist zudem die Lage einer Entwässerungsführung für Oberflächenwasser vorgesehen.

Im Westen des Plangebietes werden der Fußweg in Richtung Norden und eine kleine Platzgestaltung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Berücksichtigt wird die tatsächliche eingemessene Wegeführung, die tlw. von den Wegeparzellen (Flurstück 59/13 und 51/26) geringfügig abweicht.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die Straße Alte Siedlung und die Straße Radeland erschlossen. Für die Straße Alte Siedlung erwägt die Gemeinde einen Straßenumbau hin zu einer Verkehrsberuhigung, so dass der Straßenraum als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze wird zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke eine zusätzliche Erschließungsstraße angelegt, die von der Straße Radeland Richtung Südwesten in einem Wendehammer außerhalb des Plangebietes mündet. Der Straßenraum wird ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die geplante Hinterlandbebauung wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Hierfür wird tlw. der Abbruch von Nebenanlagen erforderlich. Von der festgesetzten Lage kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die gesicherte Erschließung der hinterliegenden Grundstücke anders nachgewiesen wird. Dieses betrifft in erster Linie die genaue Lage der Zufahrt auf dem Grundstück, von der unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. vorhandene Gartenstrukturen oder Nebenanlagen) abweichende Führungen möglich sein sollen. Ebenso sind Abweichungen möglich, wenn bei gemeinsamer Erschließung eine Einigung zwischen Nachbarn nicht möglich ist.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze werden im Rahmen der avisierten Umgestaltung der Verkehrsfläche in den Straßenraum integriert. Grönwohld ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus Verkehr oder Landwirtschaft berührt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Soweit erforderlich, werden notwendige Erweiterungen vorgenommen.

Für die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke sind im Rahmen der Erschließungsplanung Mülltonnenstandplätze an den Einmündungen in die Straße Alte Siedlung vorzusehen.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13 BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden zum nächsten Verfahrensschritt das faunistische Potenzial geeigneter Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten) sowie die gesetzlich geschützten Biotope in ihrem Bestand dargestellt und die Wirkungen der Planung auf diese Belange eingeschätzt sowie ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der

Gemeinde Grönwohld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am
gebilligt.

Grönwohld,

Bürgermeister