

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Satzung der

Stadt Glücksburg

über die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Ruhetal"

für das Teilgebiet westlich vom Rüder See und östlich des Ruhetaler Weg

Begründung - Teil A

Begründung - Teil B Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Stadt Glücksburg

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30
„Ruhetal“**

BEGRÜNDUNG TEIL A

Bearbeitet:
Schleswig, den 25.11.2013

Ingenieurgesellschaft nord
waldemarsweg 4 · 24837 schleswig · 04621/3017-0

ign

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Allgemeines | 1 |
| 2. | Stadt-Umland-Kooperation in der Region Flensburg | 2 |
| 3. | Flächennutzungsplan der Stadt Glücksburg | 3 |
| 4. | Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes | 3 |
| 5. | Bodenordnende Maßnahmen - Realisierung der Planung | 3 |
| 6. | Verkehrliche Erschließung des Plangebietes | 3 |
| 6.1 | Äußere verkehrliche Erschließung | 3 |
| 6.2 | Öffentlicher Personennahverkehr | 4 |
| 7. | Städtebauliche Ordnung | 4 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl | 6 |
| 7.3 | Maß der baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl | 6 |
| 7.4 | Maß der baulichen Nutzung - Zahl der zulässigen Vollgeschosse | 7 |
| 7.5 | Bauweise | 7 |
| 7.6 | Baugrenzen | 7 |
| 7.7 | Umgrenzung für Flächen für Stellplätze mit Ihren Zufahrten | 7 |
| 8. | Örtliche Bauvorschriften | 8 |
| 8.1 | Dächer | 8 |
| 8.2 | Sichtflächen der Gebäude | 8 |
| 8.3 | Höhe baulicher Anlagen | 8 |
| 9. | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 8 |
| 10. | Öffentliche Grünflächen - Parkanlage | 9 |
| 11. | Private Grünflächen - Parkanlage | 9 |
| 12. | Umgrenzung von Flächen mit der Pflicht zur Erhaltung von Bäumen | 9 |
| 13. | Archäologie | 9 |
| 14. | Altlast | 10 |
| 15. | Wald - Waldumwandlung | 10 |
| 16. | Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft | 11 |
| 17. | Rüder See | 12 |
| 18. | Vorfluter | 12 |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 19. Schmutzwasserleitung | 12 |
| 20. Ver- und Entsorgung | 12 |
| 20.1 Abwasser - Schmutzwasser | 12 |
| 20.2 Abwasser - Niederschlagswasser | 12 |
| 20.2 Wasser | 13 |
| 20.3 Strom | 13 |
| 20.4 Telekommunikation | 13 |
| 20.5 Abfall | 13 |
| 21. Brandschutz | 13 |

Anlage: Übersichtsplan M. 1 : 25.000

1. Allgemeines

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Stadt Glücksburg vom 13.11.2012 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg in Verbindung mit den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch entworfen und aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Bereitstellung im Internet und durch Aushang im Aushangkasten veröffentlicht worden. Auf die Bekanntmachung ist im Flensburger Tageblatt hingewiesen worden.

Die Stadt Glücksburg wurde in der Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord) des Landes Schleswig-Holstein -Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg- dem Nahbereich des Oberzentrum Flensburg zugeordnet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem Regionalplan für den Planungsraum V innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Glücksburg.

Im Regionalplan für den Planungsraum V ist der nördlich an das Plangebiet grenzende Mühlenteich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt westlich vom Rüder See und östlich des Ruhetaler Weg. Es ist verkehrlich über 2 bestehende Anbindungen vom Ruhetaler Weg erschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Glücksburg das Ziel, den Bebauungsplan im räumlichen Geltungsbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes und dem seiner 1. Änderung insgesamt zu ändern.

Der Bebauungsplan ist im Jahr 1995 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, sie umfasst den nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, ist im Jahr 2001 in Kraft getreten.

Als Art der baulichen Nutzung sind die im Bebauungsplan und seiner Änderung festgesetzten Flächen, die für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, als Sondergebiet -Sanatorium- festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die nördliche Teilfläche auch der eines Beherbergungsbetriebes.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Glücksburg das Ziel, die Bauleitplanung den veränderten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Glücksburg für dieses Teilfläche des Stadtgebietes anzupassen, um so den heutigen Anforderungen an die Gesundheitswirtschaft gerecht zu werden. Darüber hinaus sollen in der südlichen und bislang un bebauten Teilfläche des Bebauungsplangebietes neben Anlagen für die Gesundheitswirtschaft auch die Wohnnutzungen zugelassen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Die Stadt Glücksburg verfügt über einen Flächennutzungsplan. Zu dem Flächennutzungsplan wurden verschiedene Änderungen durchgeführt und zum Abschluss gebracht. Die Zielsetzung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kann aus der Flächennutzungsplanung der Stadt Glücksburg (8. Änderung des Flächennutzungsplanes) nicht entwickelt werden. Dort ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet – Sanatorium - sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Stadt Glücksburg hat für ihr Gemeindegebiet einen Landschaftsplan aufgestellt. Die Zielsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes NR. 30 „Ruhetal“ können aus der Landschaftsplanung der Stadt Glücksburg entwickelt werden.

Im Rathaus der der Stadt Glücksburg in Glücksburg können der Flächennutzungsplan der Stadt Glücksburg einschließlich seiner Änderungen, der Landschaftsplan der Stadt Glücksburg sowie der Bebauungsplan Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg sowie dessen 1. Änderung während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden. Dort kann auch Auskunft über den Inhalt der vorgenannten Pläne erteilt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a Baugesetzbuch) aufgestellt. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens dient der raschen Realisierung der Planung.

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren - in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch - werden im vorliegenden Fall erfüllt, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Glücksburg dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Erhaltungsziele und / oder der Schutzzweck der FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch nicht durchgeführt und auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch verzichtet.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch als vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig und sind somit nicht gesondert auszugleichen.

2. Stadt-Umland-Kooperation in der Region Flensburg

Das vorliegende Planungsvorhaben der Stadt Glücksburg wurde in der Koordinierungsgruppe der Stadt-Umland-Kooperation in der Region Flensburg am 20.11.2012 abgestimmt.

3. Flächennutzungsplan der Stadt Glücksburg

Der Änderungsbereich liegt insgesamt im räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Glücksburg. Dort ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet -Sanatorium- sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Zielsetzung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kann daher nicht aus der Flächennutzungsplanung der Stadt Glücksburg (8. Änderung des Flächennutzungsplanes) entwickelt werden. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

In Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beabsichtigt. Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Glücksburg im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2. Baugesetzbuch nicht erkennbar.

Aufbauend auf § 13a Abs. 2 Nr. 2. Baugesetzbuch wird der Flächennutzungsplan der Stadt Glücksburg im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich vom Rüder See und östlich des Ruhetaler Weg in der Ortslage Glücksburg der Stadt Glücksburg.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd. 19.876 m², rd. 1,99 ha.

Es gliedert sich wie folgt:

| | |
|--|-----------------------|
| Sonstiges Sondergebiete - Gesundheitswirtschaft und Wohnen | 15.553 m ² |
| Grünfläche, privat, Parkanlage | 1.413 m ² |
| Grünfläche, öffentlich, Parkanlage | 1.158 m ² |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich | 663 m ² |
| Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Vorfluter | 1.089 m ² |

Als **Anlage 1** ist der BEGRÜNDUNG TEIL A ein Übersichtsplan beigelegt, in dem die Lage des Plangebietes im Bereich der Ortslage Glücksburg der Stadt Glücksburg dargestellt ist.

5. Bodenordnende Maßnahmen - Realisierung der Planung

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung wird die Durchführung besonderer bodenordnender Maßnahmen durch die Stadt Glücksburg nicht erforderlich.

6. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

6.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über 2 bereits bestehende Anbindungen an den westlich des Plangebietes gelegenen Ruhetaler Weg.

Über den Ruhetaler Weg ist das Plangebiet in das örtliche sowie das überörtliche Straßenverkehrsnetz eingebunden.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist in das System des Öffentlichen Personennahverkehrs in einem ausreichenden Umfang eingebunden.

7. Städtebauliche Ordnung

Wie bereits dargelegt, verfolgt die Stadt Glücksburg mit der Änderung des Bebauungsplanes das Ziel, die Bauleitplanung den veränderten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Glücksburg für diese Teilfläche des Stadtgebietes anzupassen, um so den heutigen Anforderungen an die Gesundheitswirtschaft gerecht zu werden.

Darüber hinaus soll in der südlichen und bislang unbebauten Teilfläche des Bebauungsplangebietes neben Anlagen für die Gesundheitswirtschaft auch die Wohnnutzungen zugelassen werden.

Die städtebauliche Zielsetzung der Aufstellung des im Jahr 1995 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 30 „Ruhetal“ war, die Ansiedlung eines Sanatoriums zur Unterstützung und Weiterentwicklung des Kurortes Stadt Glücksburg. Die Konzeption des Sanatoriums sah einen Beherbergungsbetrieb (Hotel) mit Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke vor. Das seinerzeit geplante Sondergebiet diente der Unterbringung eines Fremdenbeherbergungsbetriebes sowie der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Zur Stärkung und Weiterentwicklung des Kurortes Stadt Glücksburg, sollten nur Nutzungen als Beherbergungsbetrieb mit ca. 150 Betten, Schank- und Speisewirtschaft; Ladennutzungen, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Bereitschaftspersonal und Räume und Gebäude für freie Berufe wie Arztpraxen, Krankengymnasten, Massagepraxen, medizinische Bäder und Schwimmbad zugelassen werden.

Im Zuge der im Jahr 2001 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ruhetal“ wurde die nördliche Teilfläche des Bebauungsplangebietes überplant. Zugelassen wurden hier folgende Nutzungen: Klinikbetrieb mit medizinischen Funktionsbereichen (OP-Räume; Sterilisation etc.), Räume für freie Berufe wie Arztpraxen, Krankengymnasten, Massagepraxen, medizinische Bäder und Schwimmbad, Läden mit nutzungsspezifischen Artikeln für des Sondergebiert -Sanatorium-, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Bereitschaftspersonal und Schank- und Speisewirtschaften.

Aufbauend auf die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg“, wurde die nördliche Teilfläche des Plangebietes zwischenzeitlich bebaut.

Die südliche Teilfläche des Plangebietes ist bislang unbebaut.

Der ursprüngliche Planungsansatz, im Zusammenhang mit einem Beherbergungsbetrieb (Hotel) Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zu errichten und zu betreiben, konnte nicht umgesetzt werden da aus heutiger Sicht der Gesundheitswirtschaft ein solcher Bedarf im Kurort Stadt Glücksburg nicht umgesetzt werden kann.

Dies hat die Stadt Glücksburg veranlasst, den Bebauungsplan insgesamt zu überarbeiten und u. a. die im Sondergebiet zulässigen baulichen Nutzungen mit veränderten Zulässigkeiten neu festzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist in besonderer Weise anzusprechen dass:

- die bislang zulässige Nutzung in der südlichen Teilfläche des Plangebietes für Betriebe des Beherbergungsgewerbes künftig nicht mehr zulässig ist,
- in der südlichen Teilfläche des Plangebietes auch Wohnnutzungen künftig allgemein zulässig sind (bisher sind hier ausschließlich Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Bereitschaftspersonal zulässig) und
- die bislang zulässige Nutzung in der südlichen Teilfläche des Plangebietes für Betriebe des Beherbergungsgewerbes künftig nicht mehr zulässig ist und
- im gesamten Plangebiet künftig Pflegeeinrichtungen zulässig sind.

Mit der ausdrücklichen Zulassung der zuvor angesprochenen Wohnnutzung in der südlichen Teilfläche des Plangebietes beabsichtigt die Stadt Glücksburg, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum im Stadtgebiet Glücksburg zu leisten.

Die in der südlichen Teilfläche des Sondergebietes künftig zulässigen baulichen Nutzungen können aus Sicht der Stadt Glücksburg verträglich miteinander gestaltet werden. Bei den hier zulässigen Nutzungen handelt es sich um solche, die zum Beispiel in Mischgebieten verträglich miteinander gestaltet werden können.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das in der Planzeichnung für bauliche Zwecke überplante und bereits teilweise bebaut Gelände wird als Sonstiges Sondergebiet - Gesundheitswirtschaft und Wohnen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch / § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet - Gesundheitswirtschaft und Wohnen - dient (Zweckbestimmung) der Unterbringung der Gesundheitswirtschaft und dem Wohnen.

Die innerhalb des Sondergebietes möglichen Arten der baulichen Nutzungen sind für 2 Teilflächen mit unterschiedlichen Zulässigkeiten in der Planzeichnung sowie im Text des Bebauungsplanes festgesetzt, die in der Planzeichnung voneinander abgegrenzt sind.

Die Abgrenzung ist in der Weise erfolgt, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes (SO GW 1), der bereits bebaut Teilfläche und in dem unbebauten südlichen Bereich (SO GW 2) des Plangebietes, unterschiedliche bauliche Nutzungen zugelassen sind.

Die zulässigen Arten der baulichen Nutzung sind im Text Teil B der Satzung für die mit „SO GW 1“ bezeichnete Teilfläche des Sondergebietes wie folgt abschließend bestimmt:

- Klinikbereich mit medizinischen Funktionsbereichen,
- Pflegeeinrichtungen,
- Arztpraxen,
- Praxen für physiotherapeutische Zwecke,
- Massagepraxen und
- Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der vorgenannten Anlagen.

Die zulässigen Arten der baulichen Nutzung sind im Text Teil B der Satzung für die mit „SO GW 2“ bezeichnete Teilfläche des Sondergebietes wie folgt abschließend bestimmt:

- Pflegeeinrichtungen,
- Arztpraxen,
- Praxen für physiotherapeutische Zwecke,
- Massagepraxen,
- Einzelhandelsbetriebe, die mit Waren und Produkten folgender Branchen handeln:
 - medizinische Artikel (Apotheke)
 - orthopädische und medizinische Artikel (Sanitätshaus)
 - hörakustische Artikel (Hörakustiker)
 - optische Artikel (Optiker),
- Wohnungen und
- Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der vorgenannten Anlagen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl

Entsprechend der angestrebten höchstmöglichen Dichte des Plangebietes wurde als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl mit dem Faktor 0,30 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch / §§ 16 und 19 Baunutzungsverordnung) durch die Stadt Glücksburg festgelegt.

Es ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden kann. Siehe hierzu § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung.

7.3 Maß der baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl

Entsprechend der angestrebten höchstmöglichen Dichte des künftigen Siedlungsgebietes wurde als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch / §§ 16 und 20 Baunutzungsverordnung) mit dem Faktor 0,80 durch die Stadt Glücksburg festgelegt.

Hierbei ist zu beachten, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

Gemäß § 21a Abs. 5 Baunutzungsverordnung ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden zu erhöhen.

Diese Regelung wurde unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg bzw. dessen 1. Änderung in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

7.4 Maß der baulichen Nutzung - Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Als Zahl der zulässigen Vollgeschosse (9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch // §§ 16 und 20 Baunutzungsverordnung)) sind im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes dreigeschossige Gebäude als Höchstmaß zulässig.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung im Text Teil B auf der Planzeichnung verwiesen. Insbesondere zur Regelung zum Themenbereich Höhe baulicher Anlagen.

7.5 Bauweise

Für das Sondergebiet wurde als zulässige Bauweise die abweichende Bauweise (9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch / § 22 Baunutzungsverordnung) festgelegt.

Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung errichtet werden. Damit sind Gebäude auch mit Längen von über 50 m zulässig.

Diese Regelung wurde unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg bzw. dessen 1. Änderung in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

7.6 Baugrenzen

Die innerhalb des Sondergebietes zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen wurden über Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch / § 23 Baunutzungsverordnung) in der Planzeichnung festgesetzt. Sie geben den Rahmen für die Bebauung der Grundstücke vor und bieten einen weiten Rahmen für die Anordnung der Hauptnutzungen im geplanten Sonstigen Sondergebiet - Gesundheitswirtschaft und Wohnen -.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung).

7.7 Umgrenzung für Flächen für Stellplätze mit Ihren Zufahrten

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiete ist als sogenannte überlagerte Festsetzung die Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch) festgesetzt.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Glücksburg hat in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein / § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in den Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Sie sind bei der Realisierung von weiteren Vorhaben im Plangebiet zwingend zu berücksichtigen.

8.1 Dächer

Für die Ausbildung der Hauptdächer sind nur Pult- oder versetzte Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° und einer Pfannen- oder Metalleindeckung rot, grau und anthrazit zulässig.

Bei Nebendachflächen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen von 0° bis 25° und Dachausbildungen in Glas zugelassen, jedoch nur bis zu 30 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.

Vordächer sind ausdrücklich mit einer Glasausbildung zugelassen

8.2 Sichtflächen der Gebäude

Für die Gestaltung der Außenwandflächen ist nur Sichtmauerwerk oder Putz zulässig.

Teilflächen bis zu 60 % der Gesamtansichtsflächen sind aus Holz, Faserzementplatten und Glas zugelassen.

Die vorgenannten Regelungen gelten ausdrücklich nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung.

8.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt maximal 24,45 m über NN Meter.

Mit dieser Festsetzung will die Stadt Glücksburg die Höhenentwicklung der künftig möglichen baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes begrenzen.

Die bestehenden Geländehöhen (Meter über NN) sind in der Planzeichnung dargestellt, aufbauend auf eine Vermessung des Plangebietes, die im Jahr 2012 durchgeführt wurde.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für weitere Vorhaben im Plangebiet ein besonderer Nachweis über die Einhaltung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Höhen über NN) zu führen ist.

Diese Festsetzung ist in Anlehnung an die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg bzw. dessen 1. Änderung in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden.

9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch) festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

10. Öffentliche Grünflächen - Parkanlage

Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch) festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

11. Private Grünflächen - Parkanlage

Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch) festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

12. Umgrenzung von Flächen mit der Pflicht zur Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein umfangreicher und erhaltenswerter Gehölzbestand, der aus Sicht der Stadt Glücksburg erhalten werden soll. Daher wurde eine entsprechende Regelung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der erhaltenswerte Gehölzbestand wurde eingemessen und mit dem Planzeichen Umgrenzung von Flächen mit der Pflicht zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Baugesetzbuch) abgegrenzt.

Diese Festsetzung ist in Anlehnung an die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg bzw. dessen 1. Änderung in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden.

Der Gehölzbestand im Böschungsbereich des Vorfluters bildet die westliche und südliche Grenze des Plangebietes. Zwischen dem Fußweg entlang des Mühlenteichs im Osten und den festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet liegt eine mit Gehölzen bestandene Dammböschung. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich einzeln stehende Bäume.

Der angesprochenen Gehölzbestände sind ortsbildprägend und tragen zu einer guten Eingrünung des Sondergebietes bei.

13. Archäologie

Innerhalb des Plangebietes sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch diese Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind daher nicht zu erkennen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein,

Schleswig, unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

14. Altlast

Im Bereich des Flurstücks 13/2, im südöstlichen Bereich des Plangebietes, befand sich ein Schießplatz. Hier wurde 2001 eine festgestellte Bleibelastung des Bodens durch Bodenaustausch saniert. Die Sanierung erfolgte für die Nutzung „Park- und Freizeitgelände“. Die aktuell geplante Nutzung „Gesundheitswesen und Wohnen“ stellt eine sensiblere Nutzung dar. Bei künftigen Erdbaumaßnahmen können noch Restkontaminationen zum Vorschein kommen.

Hier besteht weiterhin der Verdacht auf Bleibelastungen, die vertiefend zu untersuchen sind und zu sanieren sind, sofern die Untersuchungen das Erfordernis einer Sanierung ergeben.

Bei den weiteren Planungen ist darauf hinzuwirken, dass spätestens vor der Realisierung von Folgenutzungen im angesprochen Bereich fachgerechte Untersuchungen erfolgen und bei entsprechendem Erfordernis Bodensanierungen durchgeführt werden. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Kreis Schleswig-Flensburg als untere Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen wird der Grundstückseigentümer durchführen und die anfallenden Kosten übernehmen. Eine entsprechende Regelung wurde zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Glücksburg über einen Vertrag geregelt.

15. Wald - Waldumwandlung

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein. Es haben sich dort u. a. Eichen, Buchen und Eschen angesiedelt, hervorgerufen aus natürlicher Sukzession. Zudem hat sich dort die Zitterpappel flächig ausgebreitet.

Darüber hinaus befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes ein Baumbestand, beidseitig des Vorfluters, der zuvor angesprochenen Waldfläche zuzuordnen ist.

Für diese Bereiche wurde im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Er wurde durch das zuständige hierfür zuständige Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - Untere Forstbehörde-, Flensburg, mit Datum vom 20.11.2013 (Az.: 7411.5) genehmigt.

Der Ausgleich für die zu leistende Ersatzaufforstung vom 9.989 m² wird in Form einer Ersatzaufforstung in der Gemeinde Steinberg (Gemarkung Steinberghaff, Flur 2,

Flurstück 79/3) durch die Forstbetriebsgemeinschaft Wikinger Land mit Sitz in Brebel, erbracht.

Die Forstbetriebsgemeinschaft Wikinger Land verfügt in der Gemeinde Steinberg über entsprechende Erstaufforstungsflächen, die in einen bei der Unteren Forstbehörde eingerichteten Flächenpool eingebracht und von dieser anerkannt worden sind. Die Ersatzfläche wurde aus dem zuvor angesprochenen und bei der Forstbehörde für die Forstbetriebsgemeinschaft Wikinger Land geführten Flächenpool ausgebucht.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Baumbestand, beidseitig des Vorfluters, erhalten bleiben soll. Auf Ziffer 12. Umgrenzung von Flächen mit der Pflicht zur Erhaltung von Bäumen der Begründung wird verwiesen.

16. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag in Auftrag gegeben.

Siehe hierzu **BEGRÜNDUNG - TEIL B** - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg - vom 25.11.2013.

Auf die Inhalte des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird verwiesen. Für die Belange des Umweltschutzes wurden auf Grund der besonderen Situation Natur und Landschaft aufgenommen und bewertet. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung.

Als Zusammenfassung wird festgestellt:

„Das Gelände im baulichen Innenbereich der Stadt Glücksburg ist eine Fläche, die überwiegend keine besonders schützenswerte Biotope vorweisen kann. Auf einem ehemaligen Baugrundstück eines anthropogen überprägten Lebensraum hat sich nach der Aufgabe der Nutzung ein temporärer Lebensraum für Flora und Fauna entwickelt. Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen für potenziell vorhandene Tierarten sind artenschutzrelevante Verbotstatbestände durch die Realisierung des Vorhabens auszuschließen. Die randlichen Gehölzstrukturen wie die wertgebenden Gehölzbestände im Westen, Süden und Osten des Geltungsbereichs werden erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit geschützt.“

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch als vor der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig und sind somit nicht gesondert auszugleichen.

Daher hat die Stadt Glücksburg im vorliegenden Fall von der Bestimmung besonderer Maßnahmen zum Ausgleich für die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ruhetal“ der Stadt Glücksburg abgesehen.

17. Rüder See

Das überplante Gebiet liegt unmittelbar unterhalb des Rüder Sees. Jeder Eingriff in dieses Gebiet (Entwässerung, Baumfällarbeiten etc.) ist sorgfältig hinsichtlich der Auswirkungen auf die Standfestigkeit des Dammes und der Funktion des Überlaufes aus dem Rüder See zu überprüfen.

Der Verbandsvorfluter unterhalb kann nur begrenzte Wassermengen abführen. Sobald die Funktion des Überlaufes oder des Dammes versagen steht das gesamte Gebiet innerhalb kürzester Zeit unter Wasser.

Dies ist im Zuge der Realisierung weiterer baulicher Vorhaben innerhalb des Plangebiets zu beachten.

18. Vorfluter

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Vorfluter Nr. 28 „Glücksburg Ruhetal“ des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarup-Au. In der Planzeichnung ist die Lage des offenen Vorfluters als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, Vorfluter (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Baugesetzbuch) festgesetzt, mit Ausnahme des Bereiches in dem die bestehende Zufahrt zum Ruhetaler Weg besteht.

19. Schmutzwasserleitung

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Schmutzwasserleitung der Stadt Glücksburg, die das Wohngebiet an der Seestraße an die Entwässerungsleitung im Ruhetaler Weg anbindet.

Im Zuge der Realisierung von Vorhaben in der südlichen Fläche des Plangebietes soll die Leitung umgelegt werden.

Die Stadt Glücksburg und der Grundstückseigentümer haben eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen, in der die auch die neue Lage der Leitung bestimmt wurde.

20. Ver- und Entsorgung

20.1 Abwasser - Schmutzwasser

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden gesammelt und dem örtlichen Schmutzwassernetz zugeführt. Abschließend werden die Schmutzwässer im Klärwerk Flensburg der Stadt Flensburg behandelt.

20.2 Abwasser - Niederschlagswasser

Im Zuge der Realisierung der Planung wird ein Konzept für die Sammlung, die Behandlung und die Ableitung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser ausgearbeitet, das mit dem Fachdienst Wasserwirtschaft des Kreises Schleswig-Flensburg abgestimmt wird.

20.2 Wasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch das Städtische Wasserwerk Glücksburg.

20.3 Strom

Durch die Stadtwerke Flensburg GmbH, Flensburg; wird die Stromversorgung in der Stadt Glücksburg sichergestellt.

20.4 Telekommunikation

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationseinrichtungen ist sichergestellt.

20.5 Abfall

Der Kreis Schleswig-Flensburg, Schleswig, betreibt die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung. Auf die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Schleswig-Flensburg (Abfallwirtschaftsatzung - AWS) wird verwiesen

21. Brandschutz

In der Stadt Glücksburg besteht eine Freiwillige Feuerwehr. Durch Hydranten wird die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom
Glücksburg, den

gebilligt.

- Bürgermeisterin -

Übersichtsplan M. 1 : 25.000

