

# Gemeinde Gülzow

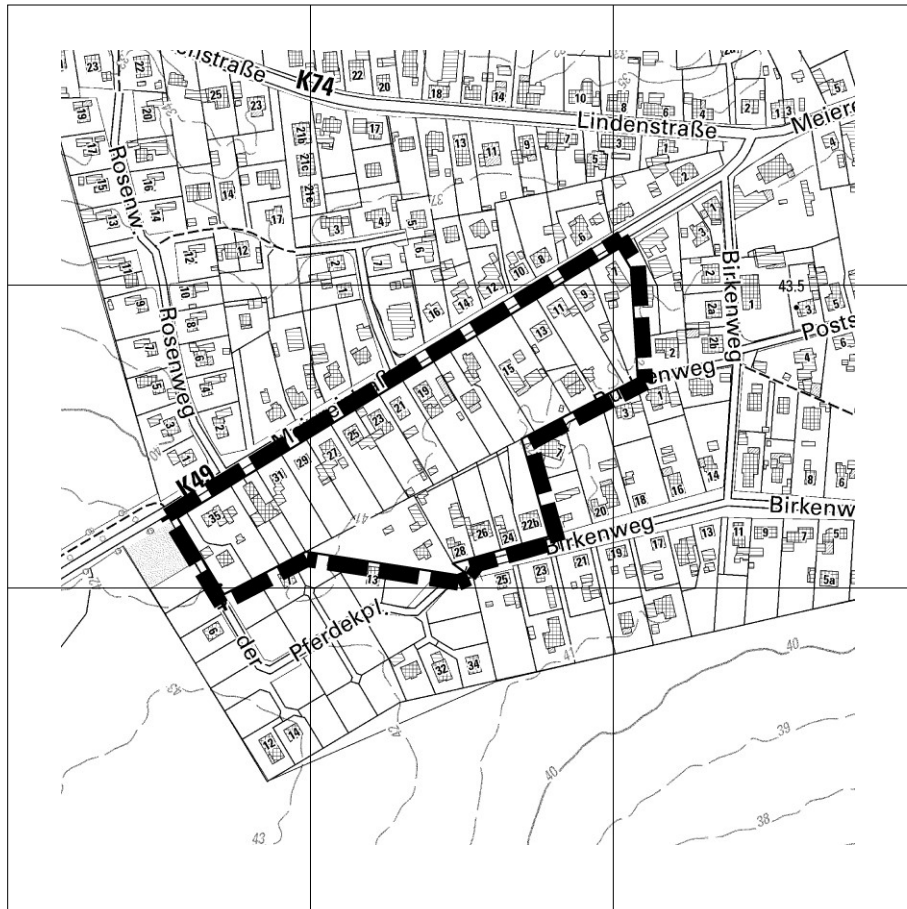
Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung

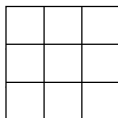
Gebiet: Südlich der Meiereistraße (K49), nordöstlich des Birkenweges, östlich des Buchenweges

## Begründung

Planstand: Entwurf, Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB, GV 12.07.2023



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](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.	Plangebiet .....	6
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
3.	Planinhalt.....	7
3.1.	Städtebau.....	7
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	8
3.3.	Ver- und Entsorgung.....	9
3.4.	Immissionen .....	9
4.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	9
5.	Archäologie .....	10
6.	Billigung der Begründung .....	10

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinde Gülzow liegen Anfragen mehrerer Grundstückseigentümer vor, in rückwärtigen Grundstücksbereichen im Bebauungsplan Nr. 9 eine zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. der landesplanerischen Vorgabe einer Förderung der Innenentwicklung, unterstützt die Gemeinde die Bebauungsabsichten. Mit der Aufstellung der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes soll eine durchgängige Hinterlandbebauung im Plangebiet planungsrechtlich zugelassen werden.

Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ermöglicht, es 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. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der **Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2021** ordnet die Gemeinde Gülzow dem Ordnungsraum um Hamburg zu. Weite Bereiche im Norden und Osten des Gemeindegebietes sind dem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung zugeordnet. Im Südosten der Gemeinde verläuft ein Leitungsnetz Strom mit einer Höchstspannung  $\geq 220\text{kV}$ .

Für Gemeinden, die den Ordnungsräumen zugeordnet werden, gilt ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 15% bis zum Jahr 2036. Als Bezugswert ist hierbei der Wohnungsbestand am 31.12.2020 heranzuziehen, zu diesem Zeitpunkt gab es 573 Wohnungen in Gülzow (Stand 31.12.2021 – 573 Wohnungen). Es besteht somit ein Entwicklungspotenzial von rd. 86 Wohnungen. Die seit Beginn des Jahres 2022 neu errichteten Wohneinheiten sind davon in Abzug zu bringen.

Im **Regionalplan für den Planungsraum I** (1998) ist die Gemeinde dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet. Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems) sind entlang des Gewässers Linau dargestellt.

Der Nordwesten der Gemeinde ist als Schwerpunktbereich für die Erholung gekennzeichnet. Der gesamte nördliche Teil des Gemeindegebietes sowie der Südwesten sind als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Die Gemeinde Gülzow wird aufgeilt und zwei Nahbereichen eines Zentralen Ortes zugeordnet. Gülzow liegt im Nahbereich von Geesthacht sowie im Nahbereich von Lauenburg (Elbe).

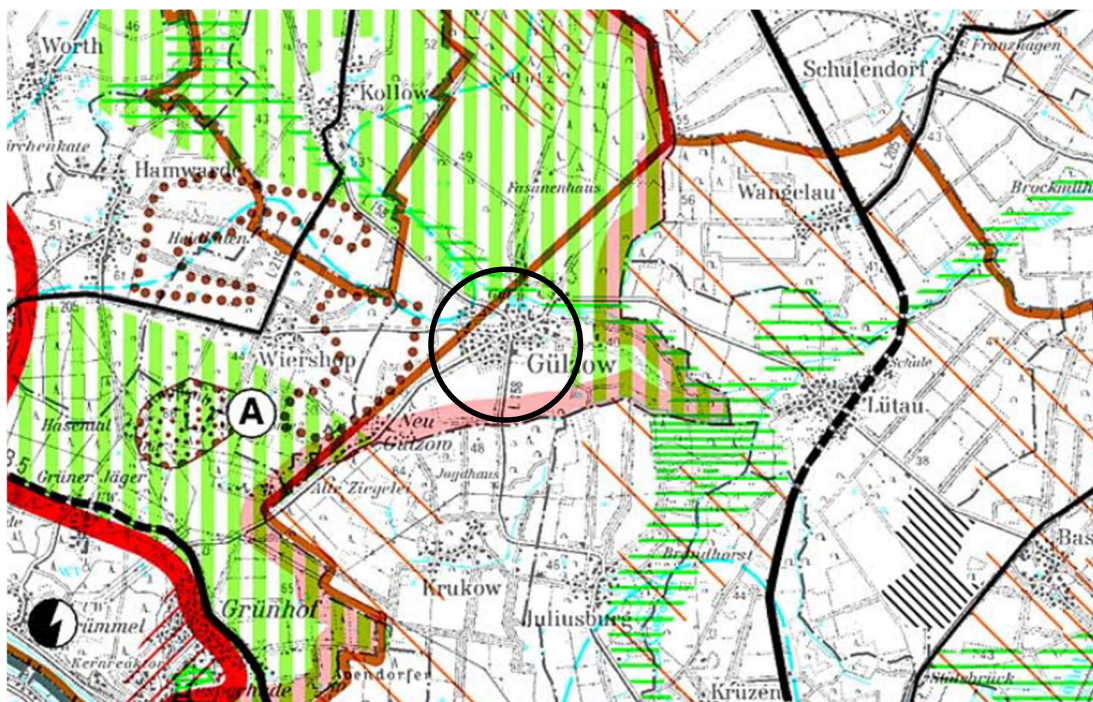


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Das **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (Mai 1999) kennzeichnet die Gemeinde Gülzow als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum dar. Teilbereiche im Westen der Gemeinde sind als Wasserschongebiete ausgewiesen.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (2020) stellt im Bereich des Gewässers Linau und teilweise entlang der östlichen Gemeindegrenze Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- Biotopverbundsystems als Verbundachse dar. Innerhalb des nördlichen Teils des Gemeindegebietes liegen drei Europäische Vogelschutzgebiete sowie ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet). Der gesamt nördliche Teil sowie der Südwesten der Gemeinde Gülzow ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung abgebildet. Der Norden ist außerdem als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt ausgewiesen. Die Waldflächen im Norden der Gemeinde sind als Wald > 5 ha gemäß ALKIS2019 ausgewiesen.

Der **Landschaftsplan** für die Gemeinde Gülzow (Dezember 2004) stellt das Plangebiet im Plan Nr. 14 Entwicklung/Maßnahmen als Wohnbaufläche dar. Vereinzelt sind prägende Einzelbäume und Baumreihen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Nördlich der Bebauung auf dem Grundstück der Hausnummer 15 ist eine Gehölzgruppe dargestellt.

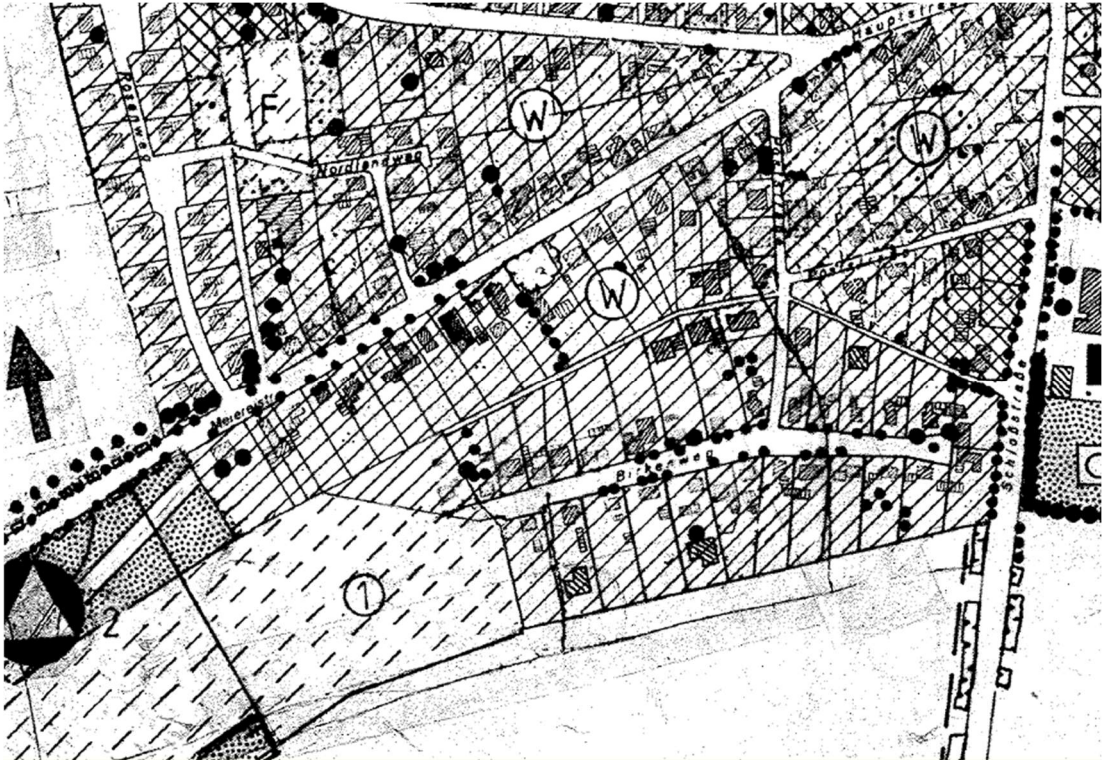


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Plan Nr. 14 Entwicklung/Maßnahmen der Gemeinde Gülzow, ohne Maßstab

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Gülzow gilt der genehmigte Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist dort als Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



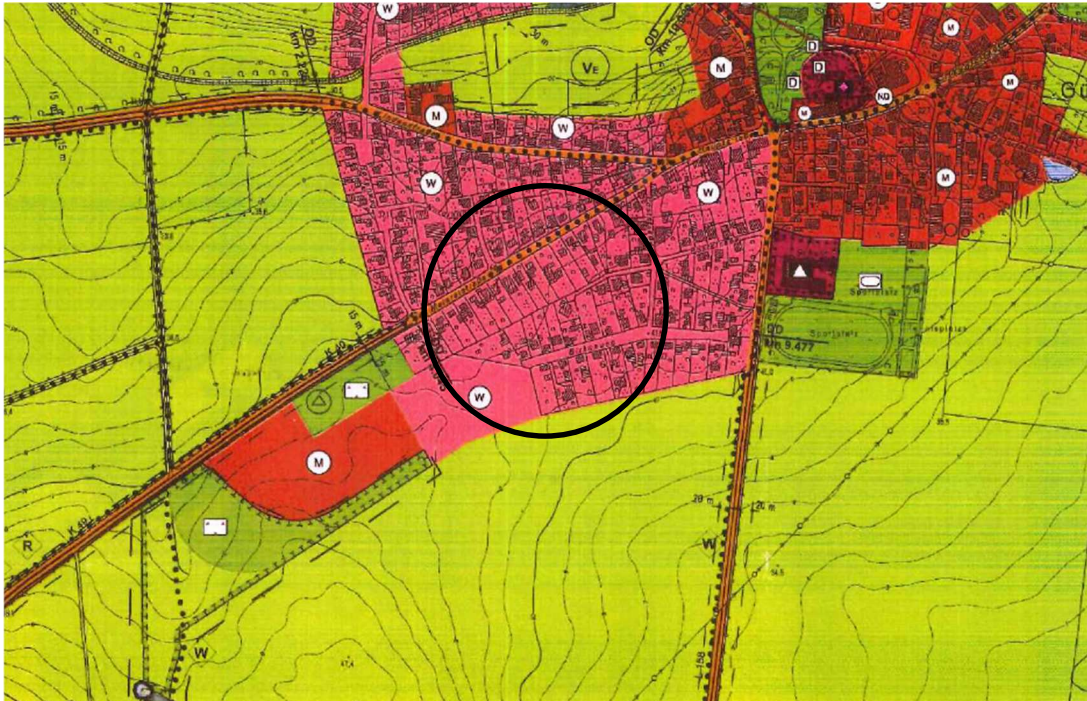


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gülzow, ohne Maßstab

#### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt südwestlich innerhalb baulich geprägter Bereiche in der Gemeinde Gülzow.

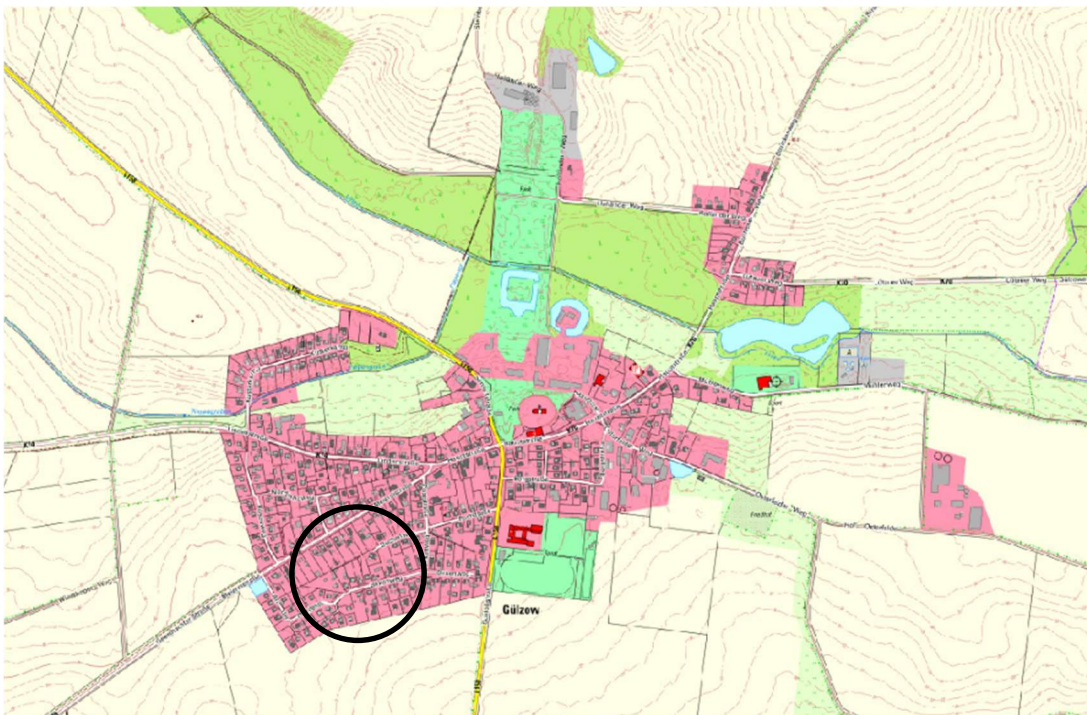


Abb.4: Lage des Plangebiets in der Ortslage, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Meiereistraße und im Süden teilweise durch den Birkenweg begrenzt. Den westlichen, südwestlichen sowie östlichen Rahmen bildet die vorhandene Siedlungsstruktur der Gemeinde.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3 ha. Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Grenze Flurstück 140.
Im Osten:	Westliche Grenze Flurstück 19/5, 19/10.
Im Süden:	Straßenbegrenzungslinie Buchenweg, Nördliche Grenze Flurstück 93, 94, 31.
Im Westen:	Östliche Grenze Flurstück 140.

---

## **2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Gemeinde unterstützt die Wünsche von Anliegern für eine rückwärtige Bebauung ihrer großen Grundstücke. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Vorgaben entsprechend angepasst. Dabei beinhaltet die Änderung lediglich die Neufassung einzelner Regelungen, um das Planungsziel zu erreichen.

Insgesamt können bei Umsetzung der Planung 18 neue Wohngebäude innerhalb der bisher als Gartenflächen genutzten Grundstücksbereiche entstehen. Die Erschließung der Grundstücke soll über die bestehenden Anlagen erfolgen. Der hinzukommende Stellplatzbedarf soll auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe es bei den bisherigen Bebauungsmöglichkeiten.

## **3. Planinhalt**

### **3.1. Städtebau**

Vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Innenverdichtung beabsichtigt die Gemeinde die Neuordnung bestehender Baurechte im Plangebiet und passt dazu zeichnerische und textliche Festsetzungen an. Die übrigen Regelungen des Bebauungsplanes zur Art und Maß der baulichen Nutzung, aber auch zur Gestaltung, bleiben im Wesentlichen bestehen.

Die überbaubaren Flächen werden zusammengefasst und ermöglichen nunmehr eine durchgängige rückwärtige Bebauung. Damit erhalten die Grundstückseigentümer einen größeren Spielraum, bauliche Veränderungen an den Bestandsgebäuden vorzunehmen sowie die Option einer zusätzlichen Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich.

Durch die Zusammenfassung der Baufelder soll es nicht zu untypischen Gebäudelängen kommen. Deshalb wird, aus Rücksicht auf im Plangebiet bereits vorhandenen bauliche Strukturen, die offene Bauweise und entsprechend den Bestimmungen des § 22 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine maximale Gebäudelänge von 28 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,3 unverändert, ebenso die zulässige Eingeschossigkeit der Baukörper. Die Gemeinde möchte dadurch sicherstellen, dass die Rahmenbedingungen für die Bebaubarkeit auch bei einer hinteren Bebauung verträglich gestaltet werden.

Um ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in den Bebauungszusammenhang sicherzustellen, wird zusätzlich die Höhe der Gebäude mit einer First- und Traufhöhe geregelt. Die Gebäude des Plangebietes werden mit einer max. zulässigen Firsthöhe von 9,00 m und einer max. zulässigen Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Höhe des Fertigfußboden im Erdgeschoss. Damit wird auch die Sockelhöhe klargestellt.

Zusätzlich werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen, um heutigen Klimaschutzanforderungen zu entsprechen. Danach sind Flachdächer extensiv zu begrünen und Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Es wird klargestellt, dass Schotter- und Steingärten nicht zulässig sind.

Die Festsetzung des Ursprungsplanes zur Anpflanzung von mindestens 2 standortgerechten Laubbäumen je Grundstück bleibt bestehen.

Die Erhaltungsgebote zu Einzelbäumen im Plangebiet wurden überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die betroffenen Bäume nicht mehr vorhanden sind oder sich in einem schlechten Zustand befinden. Aus diesen Gründen wurde auf die Festsetzung von Erhaltungsgebote für Einzelbäume verzichtet.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) 20 BauGB zur Anlage einer Knickneuanlage ist faktisch nicht umsetzbar. Aus Sicht der Gemeinde ergibt sich hier kein weiterer Handlungsbedarf.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Hapterschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die Meiereistraße, den Buchenweg sowie den Birkenweg. Die rückwärtige Bebauung wird über die vorderen Grundstücksteile erschlossen. Dies soll weitgehend über die bestehenden Grundstückszufahrten erfolgen. Die vorhandenen Straßenbäume sind zu erhalten.

Sofern eine Grundstücksteilung erfolgen soll, ist die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke durch die Eintragung von Baulasten sicherzustellen.

Die bisherige Regelung zum Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohnung, die auf den Baugrundstücken unterzubringen sind, wird nicht verändert, da im ländlichen Raum entsprechende Bedarfe zu erwarten sind.



### **3.3. Ver- und Entsorgung**

#### Abfallentsorgung

Für Grundstücke, die nicht direkt durch Müllfahrzeuge angefahren werden können, sind alle Abfallbehälter, die im Rahmen der Regeabfuhr abgeholt werden, an die Straße zu bringen. Auf den Privatgrundstücken sind entsprechende Aufstellflächen freizuhalten.

#### Entwässerung

Die Gemeinde Gülzow entwässert über ein Trennsystem. Die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes sind bereits erschlossen. Um jedoch eine Überlastung der Ableitung zu vermeiden, ist das anfallende Oberflächenwasser der hinzukommenden Wohnbebauung auf den Grundstücken zu versickern und in geeigneten Einrichtungen (z.B. Zisternen) zur Gartenbewässerung zu nutzen. Sofern eine Versickerung auf den Grundstücken nachweislich nicht möglich ist, kann durch Herstellung eines eigenen Grundstücksanschlusses gem. §9 der Satzung über die Abwasserbeseitigung des Amtes Schwarzenbek-Land für die Gemeinden Gülzow und Kollow (Abwasserbeseitigungssatzung) die Ableitung von Oberflächenwasser über die Kanalisation erfolgen.

### **3.4. Immissionen**

Durch die Planänderung ergeben sich keine Veränderungen der Immissionsituation des Plangebietes.

Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie befinden sich nicht im Gemeindegebiet und werden durch die Planung auch nicht begründet.

## **4. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen, um Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auszuschließen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG werden durch die Planung nicht berührt. Da es sich bei den Flächen, die für die Erweiterung der Baufelder vorgesehen werden bereits um bebaute bzw. intensiv gärtnerisch genutzte Flächen handelt, sind durch die Planung keine Auswirkungen mit artenschutzrechtlicher Relevanz zu erwarten.

Zur Vermeidung von Zerstörung von Gelegen und Tötung von Jungvögeln sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d.h. von Anfang März bis Ende September, nicht vorzunehmen.

### Klimaschutz

Die Gemeinde Gülzow unterstützt die Klimaschutzziele der Landesregierung und hat sich mit der Entwicklung von entsprechenden Maßnahmen befasst.

Zur Verbesserung des Mikroklimas ist die Anlage von naturfernen Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen nicht zulässig. Unbebaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Flachdächer sind zur Verbesserung der Verdunstungsrate mindestens extensiv (Substratschicht bis 15 cm) zu begrünen.

Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

Zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz sollen befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten) auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigem Unter- und Oberbau hergestellt werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Weitergehend ist die Umsetzung einer nachhaltigen Bauweise im Hinblick auf Ressourcenschonung sowie Energieeffizienz zu berücksichtigen, wobei keine gesundheits- und umweltschädlichen Materialien verwendet werden sollten.

## **5. Archäologie**

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **6. Billigung der Begründung**

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9, 4. Änderung der Gemeinde Gülzow wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Gülzow,

Bürgermeister