

Stand: 23. Februar 2026

VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB



BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 88 DER INNENENTWICKLUNG
DER STADT BAD SCHWARTAU**

für das Gebiet südlich der Ludwig-Jahn-Straße, östlich der Mühlenstraße und nördlich der Klaus-Groth-Straße der Stadt Bad Schwartau

Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	11
2.	Begründung der Planung	12
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	12
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	19
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	20
2.4	Erschließung	20
2.5	Grünplanung.....	22
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	23
3.	Emissionen und Immissionen	23
3.1	Emissionen.....	23
3.2	Immissionen	24
4.	Ver- und Entsorgung	24
4.1	Stromversorgung	24
4.2	Wasserver- und -entsorgung.....	24
4.3	Löschwasserversorgung.....	25
4.4	Müllentsorgung.....	25
4.5	Gasversorgung.....	25
5.	Hinweise	25
5.1	Bodenschutz.....	25
5.2	Altlasten	26
5.3	Archäologie	26
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	27
7.	Städtebauliche Daten	27
7.1	Flächenbilanz	27
7.2	Bauliche Nutzung	27
8.	Kosten für die Stadt	27
9.	Verfahrensvermerk	28

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



Seite 2 von 28

Plan: Bebauungsplan Nr. 88 der Innenentwicklung der Stadt Bad Schwartau

Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 23.02.2026

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Planungsziel ist es im innerstädtischen Bereich durch Nachverdichtung zusätzlichen bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. In dem Zusammenhang soll die Verkehrsstruktur dahingehend vorbereitet werden, dass an der Mühlenstraße ein insgesamt ca. 3,60 m breiter Rad- und Fußweg planerisch vorbereitet werden soll, um die Zuwegungen Richtung Ortszentrum sicherer zu gestalten.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Stadt Bad Schwartau gilt nach dem Regionalplan (REP) für den Planungsraum II von 2004 als Stadtrandkern 1. Ordnung. Im ersten Leitsatz dazu heißt es: „*Durch dezentrale Konzentration soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Dabei soll sich die Siedlungsentwicklung konzentrieren auf den baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Oberzentrums (Siedlungsfläche Lübecks sowie Teilflächen Bad Schwartaus [...])*“. Dabei wird bereits im REP im Jahr 2004 festgestellt, dass Entwicklungsflächen - mangels Flächenreserven im Stadtgebiet - nur begrenzt zur Verfügung stehen.

Um die Flächenreserven im Stadtgebiet zu ermitteln, bewertet die Stadt Bad Schwartau stetig ihre innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten aus städtebaulicher Sicht im Rahmen der seit dem Jahr 2015 laufenden Nachverdichtungsstudie. Dabei werden alle Innenverdichtungspotentiale beleuchtet, die zu einem angemessenen Wachstum von Wohnnutzungen verhelfen können, um dem vorhandenen Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen.

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf den zentrumsnahen Gebieten.

Das Plangebiet liegt zentrumsnah bzw. zeichnet sich durch die Nähe zu den Schulen und sonstigen sozialen und sportlichen Einrichtungen aus. Zudem grenzt es an eine gemeindliche Hauptstraße. Daher hat der Standort einen hohen Wohnwert und bietet sich folglich für eine Nachverdichtung zur Schaffung von neuen Wohnungen an.

Das Ziel der Planung ist daher die planerische Vorbereitung einer optimalen Ausnutzung der Bauflächen in Anlehnung an das Maß der baulichen Nutzung, welche in der Umgebung bereits entstanden bzw. planungsrechtlich zulässig ist.

Zudem soll die Verkehrsfläche der Mühlenstraße dahingehend verbreitert werden, dass hier ein bedarfsgerechter Geh- und Radweg entstehen kann, um die Zuwegungen in Richtung des Ortszentrums sicherer zu gestalten.

Dieses Ziel ist bereits im „*Verkehrsentwicklungsplan Bad Schwartau 2017*“ genannt worden, den die Stadt erstellt hat. Dieser zielt auf die Etablierung einer langfristigen strategischen Vision für eine nachhaltige Mobilität ab. Dadurch soll die Lebensqualität in der Stadt und im stadtreionalen Kontext verbessert werden.

Für die Umsetzung der genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Bad Schwartau. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt auf Grundlage des § 30 und § 34 Baugesetzbuch (BauGB) über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese in ihrem zwischenzeitlich entstandenen Bestand verbindlich gesichert werden soll. Durch die Absicherung der Bebauung sowie die Vorbereitung einer Nachverdichtung über einen Bebauungsplan werden nur bauliche Entwicklungen in Form von Nachverdichtungen vorbereitet, die der Gesetzgeber über das Baugesetzbuch (BauGB) einfordert.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortsteil ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht berücksichtigt.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bisher regelt der § 30 und § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die Bebaubarkeit im Plangebiet. Aktuell gilt für die Grundstücke „Mühlenstraße 25 bis 31“ (siehe Bild 3) der Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung und für die Grundstücke „Mühlenstraße 21 bis 23“ (siehe Bild 4) der Bebauungsplan Nr. 19, 3. Änderung. Aufgrund der Festsetzungen der Baugrenzen sowie den engen Maßen der Grund- und Geschossflächen in den jeweiligen Bebauungsplänen ist kaum eine bauliche Nachverdichtung möglich.

Für die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist die BauNVO 1977 anzuwenden. Nach dieser sind die Keller- und Dachgeschossnutzung in die Grund- und Geschossflächenzahl mit einzurechnen, was zu weniger Wohnraum führt, also nach der aktuell geltenden BauNVO, die nur die Vollgeschosse berücksichtigt.

Zudem gilt nach der BauNVO 1977 keine Begrenzung der zulässigen Terrassen- und sonstigen Nebenanlagenflächen. Auch beinhaltet die Verordnung keine Begrenzung für Stellplätze und deren Zufahrten.

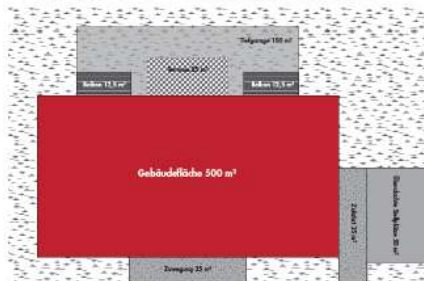
Somit ist planungsrechtlich eine unbegrenzte Bebauung aller Flächen zulässig.

Durch eine Überplanung des Gebietes erfolgt zukünftig eine Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades. Somit führt die Planung zu keinen Beeinträchtigungen.

Bild 1: Skizze BauNVO 1977 - rote Flächen sind jeweils anrechenbar

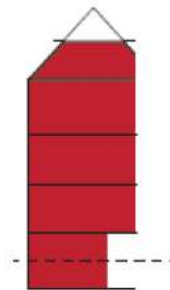
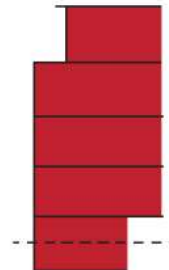
Grundflächenzahl

BauNVO= 1969 / 1977



Geschossflächenzahl

BauNVO 1962 / 1969 / 1977



Die Wohnbebauung südlich der Grundstücke Mühlenstraße Nr. 31 haben Planungsrechte nach § 34 BauGB. Auch entstand hier eine Gastronomie, die dem Gebiet dient. Diese Nutzungen werden gesichert und verfestigt.

Neueingriffe werden daher für diese Baugebiete nicht vorbereitet.

In dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 mit seinen Änderungen sowie in denen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, können unbegrenzt Wohnungen entstehen. An dieser Situation soll nichts geändert werden, damit an diesem Standort auch zukünftig bedarfsgerecht Wohnungen entstehen können.

Insgesamt führt die Planung zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Es erfolgt stattdessen eine Anpassung des Planungsrechtes an die heutigen städtebaulichen Ziele der Stadt im bestehenden Bestand.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.5 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bebaut bzw. umbaut. Die Planung ermöglicht die Erhöhung der Versiegelung im Innenbereich und dient so der Nachverdichtung. Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 30 und § 34 BauGB mit Gebäuden, Straßen und Stellplätzen voll bebaubar ist bzw. mit Bebauung von vier Seiten umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neuen Versiegelungen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO, die nicht schon jetzt zulässig sind.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Baugebiete umfassen ca. 11.650 m². Die Planung führt zu einer Erhöhung der bebaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB nur für Gebäude von 1.800 m² (noch mit einer schmaleren Straße) auf neu maximal 3.380 m². Mit Einrechnung der unselbständigen Gebäudeteile der baulichen Hauptanlagen erhöht sich die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf ca. 1.820 m². Die Bebauung kann unabhängig von den umgebenden Baustrukturen erfolgen. Daher wird keine Kumulation mit den angrenzenden Bauflächen gesehen. Die 20.000 m² sind somit nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

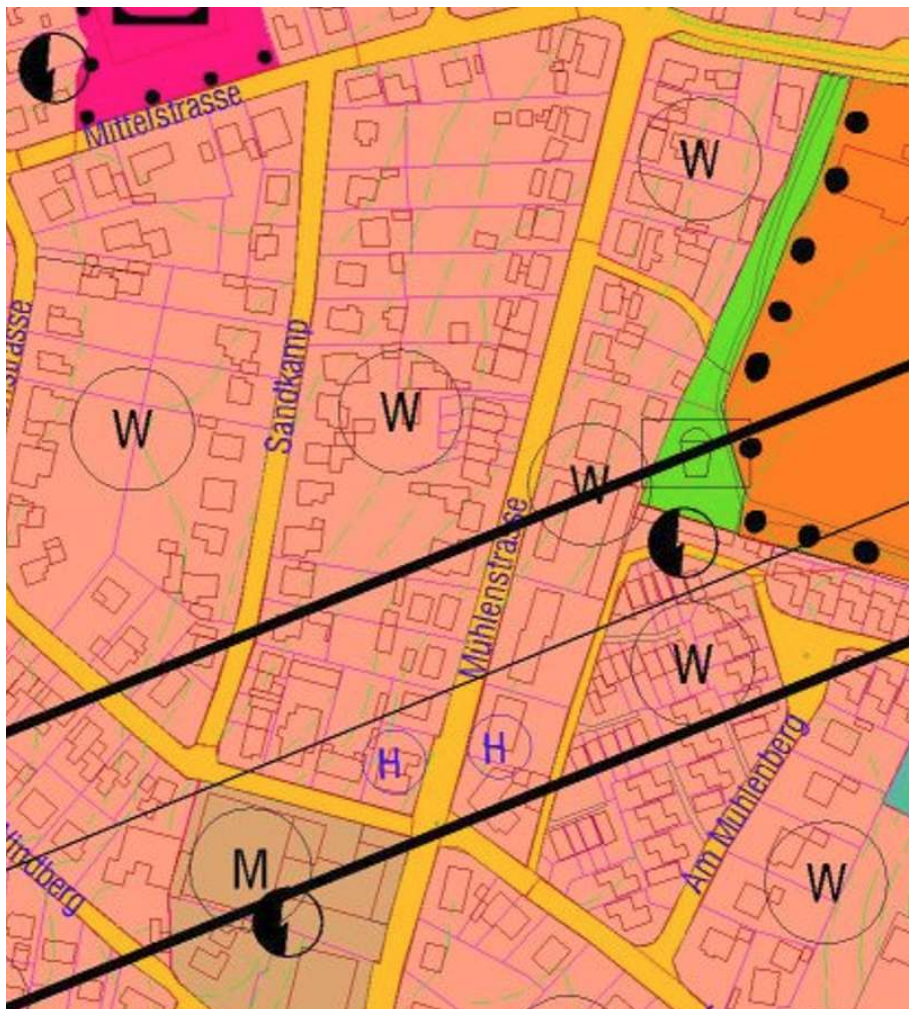
Das Plangebiet ist grünordnerisch ausgeräumt. Geschützte Tiere leben daher hier nicht.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan



1.1.6 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	28.10.2025
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		23.02.2026
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	27.03.2026 – 12.05.2026
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	27.03.2026 – 12.05.2026
	Beschluss der Stadtvertretung	§ 10 BauGB	

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

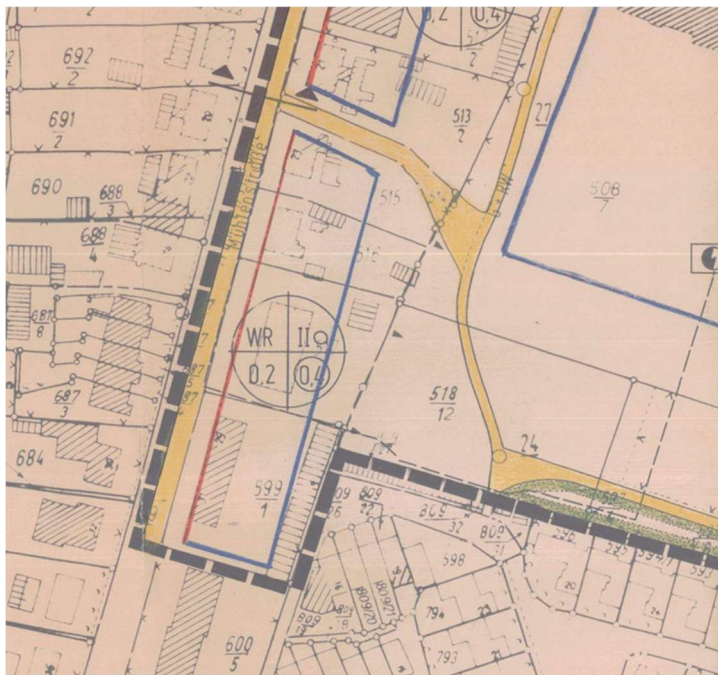
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP) ordnet Bad Schwartau zählt die Raumstruktur Bad Schwartaus zu dem Ordnungsraum bzw. Verdichtungsraum Lübeck. Hierbei ist Bad Schwartau als Stadtrandkern I. Ordnung nach dem Zentralörtlichen System eingestuft. Nördlich der Stadt endet eine Siedlungs- sowie eine Biotopverbundachse. Eine sechs streifige Bundesautobahn verläuft südöstlich Bad Schwartaus und verfügt dort über eine Anschlussstelle. Auch verläuft südöstlich der Stadt eine Bahnstrecke. Insgesamt stellt Bad Schwartau mit Ratekau den westlichen Rand des Verdichtungsraumes Lübeck dar und ist gleichzeitig gut eingebunden als Stadtrandkern I. Ordnung, der der Hansestadt Lübeck zugeordnet ist. Mit diesen Kennzeichnungen wird der LEP den Anforderungen gerecht, die er als erfüllt annimmt für einen Ordnungsraum, auf dem ein hoher Siedlungsdruck liegt (siehe Begründung, LEP-Seite 114 unter: „B zu 2“).

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb des „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes“.

1.2.2 Kommunale Planungen

Für die Flurstücke 599/1 bis 516 Mühlenstraße Nr. 25 bis 31 gilt für das Plangebiet seit dem 19.09.1984 der Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung. Dieser setzt das Plangebiet als reines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest und lässt eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 bei einer zweigeschossigen Bauweise zu. Regelungen zu den Versiegelungen für Stellplätze und deren Zufahrten gelten nach der hier anzuwendenden BauNVO nicht.

Bild 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung, gültig seit dem 19.09.1984



Zudem erfolgte für den nördlichen Bereich eine 3. Änderung. Diese lässt für die Grundstücke direkt an der Mühlenstraße eine Grundflächenzahl von 0,2 zu und eine Geschossflächenzahl von 0,4 bei einer Zweigeschossigkeit. Weiterhin wird eine zweite Baureihe im Osten ermöglicht vor mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,35 sowie einer Eingeschossigkeit.

Bild 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 19, 3. Änderung, gültig seit dem 27.06.1990



Die verbleibende Fläche ist z. Z. nach § 34 BauGB zu beurteilen.

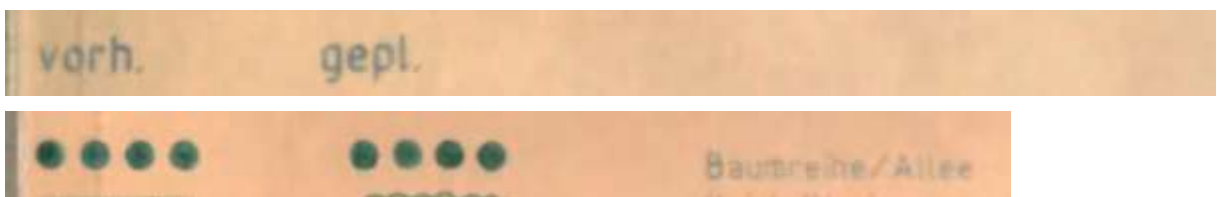
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 wird der Bebauungsplan Nr. 19, 2. und 3. Änderung überplant. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 88 gilt folglich der Bebauungsplan Nr. 88 für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19, 2. und 3. Änderung verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19, 2. und 3. Änderung - im Falle einer Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 88 durch ein

Normkontrollverfahren - dieser „alte“ Bebauungsplan die Gebietsentwicklung besser regelt als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Entsprechend ist über diesen Die Festsetzung eines „reinen Wohngebietes“ nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genauso abgesichert, wie die eines „Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO“. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Bild 2) ist nicht erforderlich.

Der Landschaftsplan, der seit dem 15.02.1993 wirkt, beinhaltet folgende Darstellungen:

Bild 5: Auszug Landschaftsplan



Danach wird die Sicherung der einseitig vorhandenen Baumreihe parallel der Mühlenstraße empfohlen.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Bad Schwartau, und zwar südlich der Ludwig-Jahn-Straße, östlich der Mühlenstraße und nördlich der Klaus-Groth-Straße der Stadt Bad Schwartau. Es umfasst somit auch die Bebauung östlich der Mühlenstraße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Wie dem Bild 6 zu entnehmen ist, besteht im Plangebiet eine kompakte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Dabei befinden sich nur im Norden eingeschossige Einzelhäuser.

Dominierend sind im Plangebiet jedoch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und stark geneigten Dächern, die sich – von der Mühlenstraße aus betrachtet – Zweigeschossig darstellen. Da das Gelände stark fällt, wirken diese – von der Straße Mühlengrund betrachtet – Dreigeschossig. Dieses ist mir dem starken Geländeabfall – insbesondere im nördlichen Bereich - von West nach Ost von bis zu 2 m begründet.

Bild 6: Eigene Fotos vom 30.06.2025



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Problematische Bodenverhältnisse sind nicht bekannt.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet dominiert die Wohnbebauung. Zudem ist hier eine Gastronomie vorzufinden, die der Umgebung dienen. Somit handelt es sich um eine typische Baustruktur eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Entsprechend wird das Plangebiet zukünftig als dieses gesichert.

Das Ziel der Planung besteht darin, dass neue und zusätzliche Wohnungen für den Bedarf in Bad Schwartau geschaffen werden. Damit auch langfristig nur Hauptwohnungen entstehen können, werden Nebenwohnungen ausgeschlossen. Nebenwohnungen führen zu den besagten „*Rolläden-Siedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „Nebenwohnungen“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird diese Nutzung in dem WA-Gebiet zukünftig ausdrücklich untersagt.

Hinweis zu den zwei vorher genannten Festsetzungen zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, „bei Anwendung der Absätze 5 bis 8“, d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und „nur bestimmte Arten“ von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen.“

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art“ der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich um eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagetyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „Nebenwohnung“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

„Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen“ wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)“

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragraphen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden.

Ferienwohnungen können seit der Neufassung der BauNVO 2017 als Beherbergungsbetriebe und als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Nach § 13 a BauNVO sind mit Ferienwohnungen Räume und/oder Gebäude gemeint, „die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft

zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet sind“.

Zudem besagt der § 13a zu folgenden zulässigen Nutzungen in einem WA-Gebiet:

- in seinem Satz 1, dass nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO Räume oder Gebäude sein können und
- in seinem Satz 2, dass Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO Räume sein können. In dem Fall müssen die Räume in einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben sein.

Somit können in einem WA-Gebiet ganze Gebäude Ferienwohnungen werden, wenn diese als „nicht störenden Gewerbebetrieben“ beantragt werden. Auch ist es möglich, dass bis zu 49 % der Geschossflächen Ferienwohnungen werden, wenn diese als Beherbergungsgewerbes genehmigt werden.

Diese Entwicklung ist nicht Ziel der Stadt. Durch die Lage im Ortskern soll das Gebiet den Bürgern der Stadt als Wohnstandort dienen. Damit sollen kurze Wege für alle Bewohner zum Einkaufen, zu Schul- und Freizeitaktivitäten etc. gesichert werden. Dabei ist es der Stadt bewusst, dass es im Plangebiet durchaus einzelne historisch bedingt gewachsene Ferienwohnungen geben kann.

Damit sich das Baugebiet zukünftig als Wohngebiet verfestigt, werden Ferienwohnungen aller Art in diesem Standort ausgeschlossen.

Die Erteilung von Ausnahmen für eine Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung einer Ferienwohnung als Beherbergungsbetrieb bleibt als Einzelfall möglich. Nach § 22 Abs. 4 S. 3 BauGB bzw. § 4 BauNVO kann die Genehmigung für diese und auch für eine Nebenwohnung als Ausnahme erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

Ein drohender wirtschaftlicher Schaden, bis hin zur Insolvenz, stellt zwar eine Härte dar. Eine besondere Härte setzt aber besondere Umstände voraus; es müssten ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen. Daran fehlt es jedoch, wenn ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und später feststellt, dass eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Nebenwohnung möglich ist. Die Fehlkalkulation eines Bauherrn allein kann die Erteilung einer Genehmigung nach der Härteklausele nicht rechtfertigen.

Im Übrigen können dem Eigentümer dadurch, dass er die Wohnung nicht über insgesamt die Hälfte der Tage eines Jahres leer stehen lassen darf, grundsätzlich keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen; vielmehr schafft speziell eine Vermietung regelmäßig Einnahmen, vermeidet also gerade wirtschaftliche Nachteile.

Als besondere Härtefälle kommen daher nur extreme Ausnahmesituationen in Betracht, und diese nur für eine Zeitspanne, während der ein solch besonderer Härtefall besteht. Dies können z. B. sein:

- Unvermietbarkeit der Wohnung
- Krankheit des aktuellen Eigentümers oder Tod des früheren, welche die Nutzung vorübergehend hindern
- Wechselnder Arbeitseinsatz als Pendler, wozu die Nebenwohnung benötigt wird, ohne sie aber die Hälfte des Jahres bewohnen zu können.

Selbst in solchen besonderen Härtefällen steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine gastronomische Einrichtung, die den Bürgern der Umgebung dient. Diese Struktur wertet die Wohnstruktur wesentlich auf. Daher soll diese gesichert und gestärkt werden, in dem diese Fläche in einer Kreuzungslage innerhalb der in "Teil A: Planzeichnung" als "*Nutzungsbeschränkung (NB)*" gekennzeichnet werden. Im „Teil B: Text“ erfolgt dann die Festsetzung, dass innerhalb der g. Fläche im Erdgeschoss der Bau und die Nutzung von Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig ist. Somit können hier alle WA-gebietstypischen Nutzungen angesiedelt werden, außer Wohnungen, die dem Wohngebiet dienen. Wenn sich jedoch zeigt, dass der Bedarf an gewerblichen Nutzungen nicht mehr besteht, kann durch die getroffene Festsetzung eine Ausnahme für eine Wohnnutzung erteilt werden, um einen Leerstand des Gebäudes zu unterbinden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden und zukünftig auch nicht gewollt. Daher werden diese ebenfalls ausgeschlossen.

Der Bau hochbaulicher Nebenanlagen und Einrichtungen in Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen parallel zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Mühlenstraße und der Klaus-Groth-Straße verlaufenden Baugrenzen, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig.

Ausgenommen sind Einhausungen für die Wertstoffsammlung. Um hier eine geordnete Entsorgung abzusichern, werden solche Nebenanlagen in Straßennähe für erforderlich gesehen.

Ebenfalls sind Anlagen, die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes dienen (z. B. Wärmepumpen), von der Einschränkung ausgenommen. Diese müssen häufig in der Nähe der Hauptversorgungsleitungen und der öffentlichen Zufahrten stehen bzw. allgemein erreichbar bleiben.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil B nicht genannten Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel ist dabei die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung dieses Gebietes. Dabei soll eine Bebauung möglich sein, die sich harmonisch in den Bestand einpasst.

In der gesamten Umgebung stehen ein- bis dreigeschossige Wohngebäude. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer durchgängigen Zweigeschossigkeiten für das Gebäude Mühlenstraße 37 im Süden, damit dieses auch weiterhin in der

Zweigeschossigen Bauweise im Kreuzungsbereich einpasst. Im Norden befinden sich fünf kleinere Gebäude in einer ersten und zum Teil zweiten Baureihe. Hier bleibt ebenfalls die Zweigeschossigkeit gewahrt.

Die Grundstücke 27 bis 35 sind breiter als alle anderen Grundstücke im Plangebiet. Sie sind jetzt mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Im Falle einer Neubebauung sollen hier nach wie vor kompakte Mehrfamilienhäuser entstehen können, die ein optimales Angebot an zentrumsnahen Wohnungen anbieten können. Entsprechend wird für diese Grundstücke eine Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Die Innenverdichtung wird zudem dahingehend gefördert, dass die Grund- und Geschossflächenzahlen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 19 mit seinen Änderungen insgesamt angehoben werden.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt die Grundflächenzahl in WA-Gebieten auf 0,4. Um eine optimale Nachverdichtung einzuleiten, wird diese Obergrenze für das Plangebiet übernommen.

Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäude, einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „unselbständigen Gebäudeteile“. Die „unselbständigen Gebäudeteile“ umfassen somit alle Anbauten an ein Hauptgebäude, die den Boden dauerhaft überdecken. Dazu zählen Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone. Um für diese „*dekorierenden Teile der Hauptgebäude*“ eine gewisse Flexibilität zu erzielen, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch die g. unselbständigen Gebäudeteile bis zu 10 % überschritten werden dürfen. Damit liegt die Gesamtgrundflächenzahl für das WA-Gebiet somit bei 0,44.

Bild 7: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl

Berechnung der:

Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{\text{Bauliche Anlagen}}{\text{Baugrundstück}}$$

Bauliche Anlagen bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen als Gebäude und
- mit ihnen verbundene bauliche Anlagen als wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen - mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches.

Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Baugrundstück}}$$

Geschossfläche bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen und
- Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO
- **OHNE** unselbständige Gebäudeteile nach § 20 Abs. 4 BauNVO, die der Hauptnutzung dienen, wie Dach Balkone, Loggien, Terrassen, Überdachungen, Vorbauten, Hauseingangstreppen etc.

Balkon = 10 m² Terrasse = 40 m²
 Baugrundstück = 1.000 m² bauliche Hauptanlage = 200 m²

Beispiel:

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{200 + 40 + 10 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{250 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,25$$

Beispiel für 1 Vollgeschoss:

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{200 \text{ m}^2 \times 1}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{200 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,20$$

Gemäß dem vorher genannten Planungsziel wird die Geschossflächenzahl in der Zweigeschossigkeit auf 0,80 begrenzt und der Dreigeschossigkeit auf 1,20. Die Geschossflächenzahl ermöglicht somit eine bebaubare Geschossfläche von 0,40 je Vollgeschoss.

Einige Grundstücke im Plangebiet sind zum Teil stark bewegt. So steigt das Gelände insb. im Bereich der Mühlenstraße Nr. 29/31 von Ost nach West um ca. 2,00 m, wie den folgenden Bildern zu entnehmen ist:

Bild 8: Eigene Fotos vom 15.04.2024



Um dieser Situation gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung einer Ausnahme, dass gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, wenn der natürliche Höhenunterschied innerhalb des Baugrundstückes mehr als 1,90 m beträgt. In dem Fall ist die Anhebung der festgesetzten Geschossflächenzahl um 0,4 zulässig.

Zukünftig erfolgt eine Begrenzung der Bauhöhen. Die Bauhöhe orientiert sich dabei an dem jetzigen Bestand. So sind in den WA-1- und 3-Gebieten bereits Gebäude mit maximal 11 m Höhe, gemessen ab Oberkante Pflaster der Erschließungsstraße "Mühlenstraße", vorhanden. In dem WA-2-Gebiet beträgt die Höhe z.T. knapp 15 m; ebenfalls gemessen ab Oberkante Pflaster der Erschließungsstraße "Mühlenstraße". Diese Höhen bleiben gesichert. Sie ermöglichen Dachaufbauten mit einer Dachgeschossnutzung als 1. Nichtvollgeschoss oder den Bau eines Staffelgeschosses als 1. Nichtvollgeschoss.

Gleichzeitig ist auch hier zu berücksichtigen, dass das Gelände leicht von Süd nach Nord steigt bzw. stark von West nach Ost fällt. Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudeoberkanten ist daher immer der höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite, bezogen die ab da bemessene Oberkante der Mittelachse der Erschließungsstraße „Mühlenstraße“.

Daraus resultierend ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

„Bezugspunkt ist für eine erste Baureihe parallel zur Mühlenstraße:

- 1. bei ebenem und abfallendem die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße und*

2. bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.“

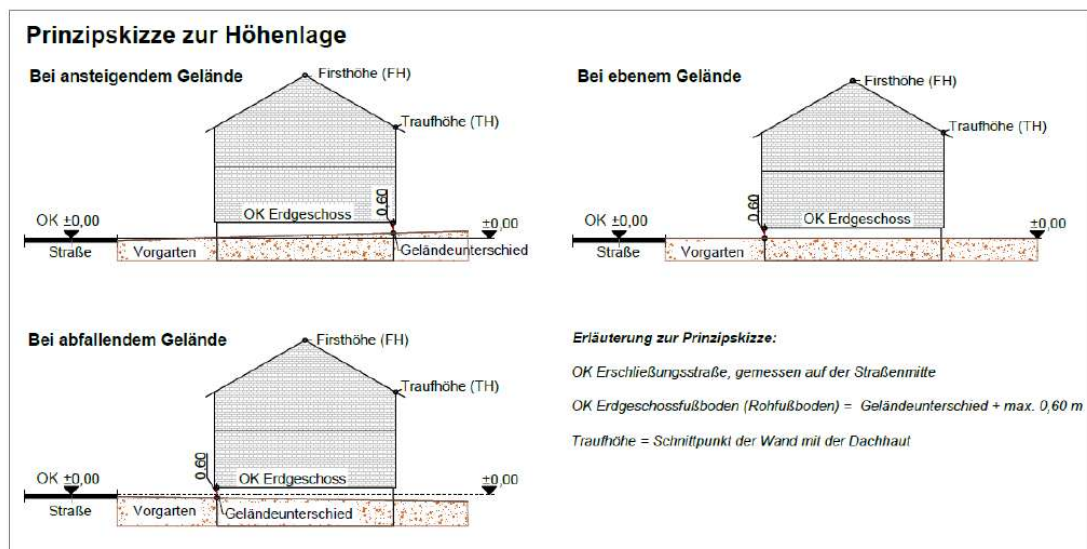
Und für das Flurstück 515/3, welches bereits eigenständig abgeteilt ist:

„Bezugspunkt ist für eine zweite Baureihe parallel zur Mühlenstraße:

1. bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße,
2. bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,
3. bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.“

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 9: Prinzipskizze zur Höhenlage



Die Anforderungen an energieoptimierende Bauweisen steigen stetig. Entsprechend werden technische Nebenanlagen im Dachbereich erforderlich. Da die Entwicklung dieser technischen Anlagen im stetigen Wandel ist und die zukünftigen Anforderungen noch nicht bekannt ist, sollen hierfür keine Einschränkungen vorgesehen werden. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Oberkante für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) zulässig ist.

Auf Grund der Geländesituation bleiben Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken grundsätzlich zulässig.

Die Stellplätze sollen im Plangebiet nachgewiesen werden. Dafür sind die zulässigen versiegelbaren Flächen nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO nicht ausreichend. Um hier die erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände selbst oder in Tiefgaragen und Nebenanlagen erbringen zu können, wird der zulässige Versiegelungsgrad wie folgt erhöht; bezogen auf die Gesamtgrundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO:

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (bestehend aus Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO) überschritten werden:

- von 0,9 in dem WA-2-Gebiet und
- von 1,0 in dem WA-3-Gebiet.

Dabei ist berücksichtigt, dass das WA-2-Gebiet von Mehrfamilienhäusern dominiert ist und im WA-3-Gebiet ein gastronomischer Betrieb besteht. Entsprechend ist das WA-3-Gebiet bereits vollständig versiegelt. Keine Regelungen erfolgen für das von kleinen Gebäuden geprägte WA-1-Gebiet. Hier gilt somit die 50 %-Regel des § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet und seiner Umgebung ist eine offene Bauweise vorhanden. Diese Bauweise wird daher beibehalten, um dem Ziel, eine zentrumsnahe Nachverdichtung einzuleiten, auch weiterhin gerecht werden zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden so festgesetzt, dass eine großzügige Bebauung der Grundstücke, bei Einhaltung der Abstandsflächen nach der LBO, möglich wird.

Bisher sehen die 2. und 3. Änderung Baulinien parallel der Mühlenstraße vor. Diese sind nicht umgesetzt worden. In der neuen Planung werden die Verkehrsflächen Richtung der Gebäude verbreitert. Bei einer Beibehaltung einer Baulinie müssten alle neuen Gebäude zwingend sehr dicht an die Verkehrsfläche heranrücken, was zu einer durchgängigen optischen „Bedrängung“ im Straßenraum führen würde. So eine Entwicklung ist städtebaulich nicht gewünscht. Daher wird auf eine Baulinie verzichtet.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen oder Balkons ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone und Terrassen bis maximal 3 m Tiefe und 6 m Länge zulässig ist.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen nach dem BauGB.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Die Umgebung des Plangebietes und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung nur folgende Festsetzungen:

- (1) Dachmaterialien: Geneigte Dächer mit einer Dachneigung ab 15 Grad der Hauptgebäude sind nur als nicht reflektierende bzw. nicht glänzende anthrazitfarbene bis schwarze und rote bis rotbraune Materialien zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Flachdächer von 0 bis 15 Grad bleiben somit grundsätzlich zulässig, und zwar ohne Materialvorgaben.

- (3) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Diese sind aus heimischen Laubgehölzen als Hecken und somit als lebende Einfriedung – bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, herzustellen. Des Weiteren sind auch bepflanzte Steinwälle zulässig, die typisch in der Region sind. *→ Nach der Landesbauordnung sind 2 m hohe Einfriedungen zulässig. Diese würden zu einer optischen Einengung der Straßenräume führen. Dieses ist hier nicht gewollt.*
- (3) Grundstücksnutzung: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.
- (4) Stellplätze: Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.
- (5) Zufahrt je Grundstück: In den WA-1- und -2-Gebieten sind je Grundstück eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig. Eine zweite Zufahrt je Grundstück von maximal 4 m Breite an die öffentlichen Verkehrsflächen „Mühlenstraße“ ist nur zulässig, wenn diese bereits vorhanden ist.

Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentlichen Verkehrsflächen „Mühlenstraße“ und "Mühlengrund" sind unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese der Herstellung von barrierefreien Stellplätzen dienen. *→ Mit dieser Regelung wird gesichert, dass parallel der Mühlenstraße eine verkehrssichere Nutzung des neu geplanten breiteren Fuß- und Radweges (siehe Punkt 2.4) gesichert bleibt. Über die Klaus-Groth-Straße wird ein gastronomischer Betrieb erschlossen. Hier sind keine einschränkenden Maßnahmen geplant, die diesen in seiner Bewirtschaftung einschränken.*

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraßen Mühlenstraße, Klaus-Groth-Straße bzw. die Straße Mühlengrund erschlossen. Über diese Straßen bestehen gute Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Allerdings soll die Straße Mühlengrund nicht weiter belastet werden, da diese sehr schmal ist und den Anliegern des Reihenhauses dienen soll. Um neue

Verkehrsströme auszuschließen, erfolgt parallel dieser Straße die Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt an die angrenzende Verkehrsflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB.

Geplant ist die Verbreiterung der Mühlenstraße dahingehend, dass der bestehende Fußweg durchgängiger um ca. 1,80 m verbreitert wird, so dass hier ein Rad- und Fußweg insgesamt ca. 3,60 m breiter Rad- und Fußweg ausgebaut werden kann; bestehend aus dem bestehenden Weg in ca. 1,80 m breiten Fußweg und einer geplanten 1,80 m breiten Erweiterung auf bisherigen Bauflächen. Bei dieser Planung können die vorhandenen straßenbegleitenden Bäume erhalten werden. Entsprechend beinhaltet die Planung die Ausweisung der erforderlichen Flächen als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“.

Im Norden verläuft eine Straße, die der Erschließung der Flurstücke 513/3 und 515/3 dient und ab der nordöstlichen Ecke als Fußweg in Richtung Schule weiter verläuft. Diese Zuwegung wird als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gesichert.

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	9.560 m ²
Verkehrsfläche	2.090 m ²
Gesamt	11.650 m² (1,2 ha)

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Insgesamt sind ca. 0,96 ha Bauland geplant mit einer Geschossfläche von 0,8. Mit einer Dachnutzung resultieren daraus ca. 10.520 m² nutzbare Geschossfläche. Für diese wird von 200 m² Bruttofläche für die Wohnungen ausgegangen; mit Erschließung, Regenrückhaltung, Grünstrukturen, aber ohne Ausgleich:

$$9.560 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.820 \text{ m}^2$$

$$8.320 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Vollgeschosse} = 7.640 \text{ m}^2$$

$$8.320 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ Dach} = \underline{2.870 \text{ m}^2}$$

$$= 10.520 \text{ m}^2 \text{ mögliche maximale Geschossfläche}$$

$$10.520 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 \text{ je WE} = \text{max. 53 Wohnungen}$$

Im Plangebiet sind bereits diverse kleine Wohnungen vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Zahl der Wohnungen um ca. 20 neue Wohnungen erhöht.

Folgender zusätzlicher Quellverkehr ist somit für das gesamte Plangebiet pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 20$$

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 7,0 \text{ Pkw/h}$$

Diese 7,0 Pkw mehr können sich über die Gemeindestraße in zwei Richtungen verteilen. Diese und alle folgenden Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.



2.4.1 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt.

2.4.2 Parkplätze

In Bad Schwartau stehen im Umkreis von 300 m öffentliche Parkplätze innerhalb der Straßen zur Verfügung.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet befinden sich diverse größere Bäume parallel der Mühlenstraße. Diese werden in ihrem Bestand gesichert. Dadurch soll eine gewisse Begründung durch diese Bäume im Plangebiet weiterhin erzielt werden. Auch wird so den Empfehlungen des Landschaftsplanes entsprochen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung, die nicht bereits heute schon baurechtlich zulässig ist.

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und in geringem Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient bisher nach dem Bebauungsplan Nr. 19 bzw. § 34 BauGB als Wohngebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4). Das ist bereits der Tatsache geschuldet, dass der Großteil der nicht baulich genutzten Fläche als Rasen- und Stellplatzflächen dienen.

Hinweis: Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB. Dieser kann somit in einer nicht definierten Zeit umgesetzt werden. Daher

regelt der Gesetzgeber, wie mit den Lebensstätten von besonderen Tieren nach dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz umzugehen ist. Diese Vorgaben sind in jeder Projektplanung zu beachten. Folglich ist zum Zeitpunkt der Projektplanung nachweislich zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich in dem Bereich geschützte Tierarten angesiedelt haben.

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die bereits jetzt zulässig und genehmigt worden sind. Dadurch erfolgen keine Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Bad Schwartau. Die vorhandene und geplante Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Im Plangebiet sind Spielbereiche gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung zu errichten.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Bisher gelten keine Begrenzungen der Wohnungszahlen. Auch konnten hier bisher mehrgeschossige Gebäude entstehen, die ebenfalls ein hohe Wohnungszahl ermöglichen können. Durch diese Planung erfolgen somit keine verschlechternden Veränderungen durch neue oder andere Nutzungen, die nicht bereits zulässig sind.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet ist nur von gemeindlichem Verkehr umgeben, die dem reinen Zielverkehr im Ort dient. Ein stetiger, verkehrsintensiver Durchgangsverkehr erfolgt in dem Bereich nicht.

Die immissionsrelevanten Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung nicht geändert.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON-Hanse AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Städtischen Betriebe Bad Schwartau aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch die Städtischen Betriebe Bad Schwartau.

Die Stadt hat gem. § 45 Abs. 4 LWG die Abwasserbeseitigungspflicht für Niederschlagswasser durch Allgemeine Abwassersatzung (s. § 2 Abs. 3) auf die Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten für die durch den B-Plan betroffenen Grundstücke übertragen. Das auf diesen Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, zu verrieseln. Somit ist die Entsorgung des Niederschlagswasser Aufgabe der Grundstückseigentümer.

Sofern mittels Bodengutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung/ Verrieselung nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser gedrosselt und zeitverzögert in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Das Ableiten von Oberflächenwasser über öffentliche Flächen ist generell unzulässig.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Bad Schwartau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Bad Schwartau" gewährleistet.

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden ab einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 96 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Das Plangebiet ist an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Der Nachweis der Grundversorgung erfolgt in der Projektplanung. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Lübeck.

5. HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder

wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Im Bereich sind keine Altlastfälle bekannt.

5.3 Archäologie

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 hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde 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. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	9.560 m ²
Verkehrsfläche	2.090 m ²
Gesamt	11.650 m² (1,2 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet wird durch die Planung der Bau von ca. 20 zusätzlichen Wohnungen vorbereitet.

8. KOSTEN FÜR DIE STADT

Durch die Planung entstehen der Stadt 70,5 % der Kosten als Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Stadt Bad Schwartau,

(Dr. Katrin Engeln)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 88 der Innenentwicklung ist am
in Kraft getreten.

