

Stand: 23. April 2018

VERFAHREN NACH § 4A BAUGB

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 79

DER STADT BAD SCHWARTAU

für das Gebiet zwischen den Straßen "Lindenstraße", "Kirschblütenweg" und "Kirchweg";

(Lindenstraße 10 – 20)



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.....	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
2	Begründung der Planung	9
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	9
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	12
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	12
2.4	Erschließung	12
2.5	Grünplanung.....	13
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	15
3	Emissionen und Immissionen	15
3.1	Emissionen.....	15
3.2	Immissionen	16
4	Ver- und Entsorgung	16
4.1	Stromversorgung	16
4.2	Wasserver- und -entsorgung.....	16
4.3	Löschwasserversorgung.....	17
4.4	Müllentsorgung.....	17
4.5	Gasversorgung.....	17
4.6	Kommunikation.....	17
5	Hinweise	18
5.1	Bodenschutz.....	18
5.2	Altlasten	18
5.3	Archäologie	19
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	19
7	Städtebauliche Daten	20
7.1	Flächenbilanz	20
7.2	Bauliche Nutzung	20
8	Kosten für die Stadt	20
9	Verfahrensvermerk	20

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Stadt besteht darin, das Plangebiet dahingehend zu entwickeln, dass dort eine ortsverträgliche geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen kann.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet erfolgt zurzeit ein erkennbares Bestreben an baulicher massiver Nachverdichtung, die bisher auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt werden muss. Diese Entwicklung begründet sich durch die Nähe des Plangebietes zum Ortszentrum. Daher werden kompakte Baustrukturen angestrebt. Ein entsprechender Bauantrag liegt bereits für das Grundstück Lindenstraße 12 vor.

Da das Plangebiet jedoch nur von kleinteiligen Gebäuden geprägt ist, besteht für eine kompakte, bedarfsgerechte Nachverdichtung keine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB.

Die Flurstücke im Plangebiet sind bis zu 100 m lang bei einer Breite ab 11 m. Auf einigen Grundstücken bestehen bereits bis zu drei Baureihen. Andere sind nicht bebaut, weil deren Erschließung nicht gesichert werden kann.

Insgesamt ist hier somit ein Nachverdichtungspotential zu erkennen, aber auch ein städtebaulicher Ordnungsbedarf.

In der Umgebung befinden sich – neben kleinteiligen Einzelhausstrukturen – bereits kompaktere Bauformen. So stehen südlich, südöstlich und nordöstlich des Plangebietes bereits größere Gebäudestrukturen mit Geschosswohnungen und auch Reihenhäusern. Eine nachverdichtete - und z. T. auch kompakte - Bebauung des Plangebietes würde sich somit in die Umgebung einpassen.

Um den Innenbereich als Wohnstandort zu stärken, wird somit ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt mitten in Bad Schwartau. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt bereits auf Grundlage des § 34 BauGB über Baurechte. Somit handelt es sich hier um Flächen, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur sind und als diese baulich verdichtet werden sollen.

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. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- die Umgebung ist geprägt von Wohnnutzungen,



- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Wohnnutzung ist.

Genau diese Nutzung lässt die Planung zukünftig weiterhin zu. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde vor Ort geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten (siehe Anlage).

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

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

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	14.05.2016
	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 17.10.2016
x	Auslegungsbeschluss		27.02.2017
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	20.04.2017 – 26.05.2017
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	20.04.2017 – 19.05.2017
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		
	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	
	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	§ 10 BauGB	

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Relevant für die Betrachtung, ob das Verfahren nach § 13a durchführbar ist, ist das WA-Gebiet. Es umfasst ca. 9.290 m². Das Plangebiet ist mit Wohngebäuden bebaut. Zudem ist das Gebiet mit Wohngebäuden umbaut. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 BauGB handelt.

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 Grundflächen 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 mitten im Ort und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 3.720 m² mit ebenerdigen Gebäudeteilen nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

In der Umgebung stehen bereits seit langem Wohngebäude. Diese entstanden unabhängig vom Plangebiet. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von einer Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Fazit: Es handelt sich somit um ein bebautes Gebiet, welches in eigenständiger Form und unabhängig von anderen Konzepten neugestaltet werden soll. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

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. Wie dem Punkt 1.1.4 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

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



c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit seinen Vorgaben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

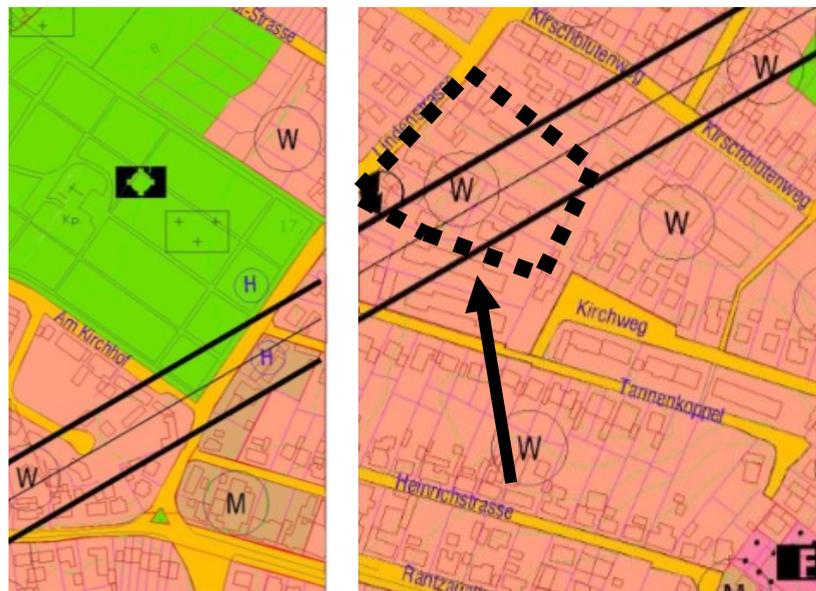
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 weist der Stadt Bad Schwartau die Funktion eines Stadtrandkernes I. Ordnung zu. Zudem liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan ist seit dem Jahr 2003 wirksam. Er stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Zudem verweist er auf die Richtfunktrasse, die über das Plangebiet verläuft.

Der Landschaftsplan folgt dieser Darstellung.

Bild 1: Auszug Flächennutzungsplan



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 zwischen den Straßen „Lindenstraße“, „Kirschblütenweg“ und „Kirchweg“ in Bad Schwartau.

Westlich der Straße „Lindenstraße“ bzw. nördlich und östlich des Plangebietes dominieren eingeschossige Gebäude. Ansonsten grenzen an das Plangebiet kompakte Geschosswohnungsbauten sowie Reihenhäuser mit einer Zweigeschossigkeit.

Bild 2: Eigene Fotos vom 15.09.2016

„Lindenstraße“



Südlich des Plangebietes



1.3.2 Bestandsaufnahme

Im südlichen Teil des Plangebietes besteht bereits eine relativ kompakte Bebauung mit bis zu drei Baureihen. Hier dominiert die Zweigeschossigkeit. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück Lindenstraße 12 geräumt. Hier ist eine neue Bebauung beabsichtigt.

Im südlichen Teil besteht eine dominierende eingeschossige Bebauung, die sehr eng zusammen steht. Dadurch fehlt es gerade für die Grundstücke „Lindenstraße 18a und 20“ an Erschließungsmöglichkeiten für die rückwertige Erschließung. Folglich sind diese bisher nicht bebaut und dienen als Gärten.

Die Bebauung im Plangebiet ist äußerst vielfältig. Eine klare städtebauliche Struktur ist nicht erkennbar.

Die „Lindenstraße“ ist durch markante Linden geprägt.

Das Gelände fällt leicht von Nordwest nach Südost.

Bild 3: Eigene Fotos vom 15.09.2016

Bebauung an der „Lindenstraße“

im Norden



Im Süden



bzw.

rückwärtiger Bereich



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Daher wird von einer Bebaubarkeit ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel sowie in Anpassung an den in der Umgebung dominierenden Nutzungen wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - als Ausnahmen - genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Der Bau von Stellplätzen, Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um die vorhandene Vorgartenstruktur sowie eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind Stellplätze und hochbauliche Anlagen

- zwischen den Baugrenzen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Lindenstraße" und
- in einem Abstand bis zu 3 m zur zugehörigen privaten Straßenverkehrsfläche unzulässig.

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

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist eine zeitgemäße Nachverdichtung des Plangebietes zwecks Schaffung von Wohnraum. Folglich sind entsprechend große Bauflächen erforderlich. Damit diese sich – trotz der höheren Baumasse – in die Umgebung einpassen, wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt:

1. Bauhöhe

Vor Ort ist eine im Wesentlichen eine dominierende Einzelhausbebauung mit kleinen Gebäuden bzw. einer maximalen Zweigeschossigkeit parallel der Lindenstraße zu erkennen. Im rückwärtigen Bereich schließt sich hingegen eine kompakte Mehrfamilienhausbebauung an.

Um diese Struktur zu sichern, wird im Plangebiet durchgängig eine maximale zweigeschossige Bauweise zugelassen. Allerdings erfolgt die Begrenzung der Bauhöhen im straßenparallelen Bereich über die Festsetzung

- einer Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen von max. 7,0 m über Erdgeschossfußboden (EGF) nur im rückwärtigen Bereich geregelt,
- einer Gebäudehöhe von max. 9,0 m über Erdgeschossfußboden (EGF)

und im rückwertigen Bereich über die Festsetzung

- einer Traufhöhe der Attika des obersten Vollgeschosses von max. 7,0 m über Erdgeschossfußboden (EGF) nur im rückwärtigen Bereich,
- einer Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen von 9,5 m als Höchstmaß nur im rückwärtigen Bereich und
- einer Gebäudehöhe von max. 11,5 m über Erdgeschossfußboden (EGF)

bei gleichzeitiger Regelung der Höhe des Erdgeschossfußbodens und der Dachform- bzw. -neigung.

Damit sichert sich die Stadt, dass eine harmonisch gestaltete Dachform umzusetzen ist.

2. Baumasse

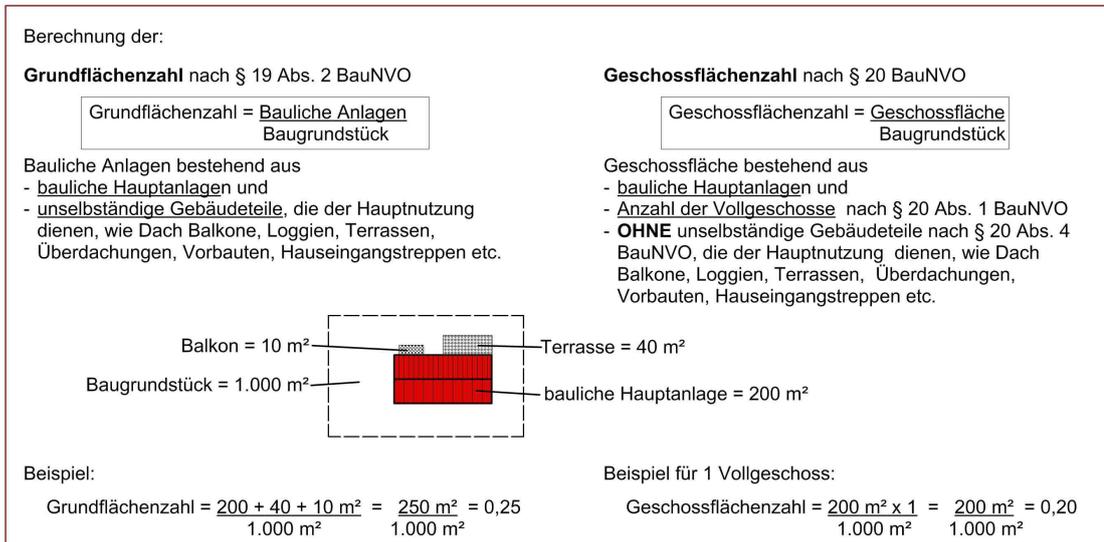
Im straßenparallelen Bereich waren durch die schmalen Grundstücke bisher nur kleine Gebäude möglich. Diese Grundstückszuschnitte lassen auch keine dichte Bebauung zu. Daher ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl auf 0,35 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 ausreichend.

Im rückwärtigen Bereich können jedoch durch Grundstückszusammenlegungen größere Grundstücke entstehen, die eine höhere Verdichtung ermöglichen. Um die Innenverdichtung zu fördern, wird für diesen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl auf 0,8 zugelassen, bei gleichbleibender Zweigeschossigkeit. Die Nutzung des Dachgeschosses regelt die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO).

Der § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt die Grundflächenzahl in WA-Gebieten auf 0,4. 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, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die so genannten „*unselbständigen Gebäudeteile*“. Die g. „*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, Hauseingangstreppe, 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. unselbständige Gebäudeteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen. Damit liegt die Gesamtgrundflächenzahl über der zulässigen Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO *„kann die Obergrenze des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“* Aus städtebaulicher Sicht ist eine optimale Nutzung der noch zur Verfügung stehenden Grundstücke erforderlich, um die dringend notwendigen Wohnungen in Zentrumsnähe bereitstellen zu können. Dabei geht es vor allem um den reinen Wohnraum. Die „*unselbständigen Gebäudeteile*“ erhöhen die Qualität dieser Wohnstruktur und sollen mit angeboten werden können. Gleichzeitig

liegen alle überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend von emittierenden Hauptstraßen entfernt, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Da die Fläche bereits z. T. bebaut ist, leitet die Erhöhung der Grundflächenzahl keine Eingriffe in die Umwelt ein. Insgesamt erscheint somit die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl nur für die „*unselbständigen Gebäudeteile*“ als städtebaulich vertretbar.

Bild 4: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Da für die Bebauung Trauf- und/oder Gebäudehöhen festgesetzt sind, muss der Bezugspunkt eindeutig definiert sein. Dazu erfolgt die Festsetzung eines Bezugspunkts in der Planzeichnung, der sich auf die aktuelle Straßenhöhe – bezogen auf Normalnull (NN) - bezieht.

Im Bereich der Lindenstraße sind keine Gebäude vorhanden, deren Eingangsbereich wesentlich über das Straßenniveau liegt. Die Eingrenzung der Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber den Vorgaben der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird daher für erforderlich gehalten. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,80 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) liegen darf.

Im Plangebiet soll der Stellplatzbedarf für alle Wohnungen abgedeckt werden. Gleichzeitig sind Spiel- und Freizeitflächen erforderlich, um allen Zielgruppen einen Erholungswert auf dem Grundstück bieten zu können. Dieses Gesamtziel kann nur erreicht werden, wenn die Gesamtversiegelung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,8) begrenzt wird.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In der Umgebung des Plangebietes dominieren Wohngebäude mit einer offenen Bauweise (= bis 50 m Länge). Dem Bestand wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise entsprochen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der erkennbaren Bauflucht parallel der Lindenstraße. Dabei werden nur die bestehenden Gebäude mit einer Baulinie in Richtung Lindenstraße versehen, um den Bestandschutz zu wahren.

Parallel der Planstraße und der Grundstücksgrenzen soll zukünftig bei Neubauten ein Mindestabstand von 3 m gewahrt bleiben. Entsprechend eng und kleinstrukturiert sind die Baugrenzen gesetzt.

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

Zudem erfolgt die Festlegung der max. Balkontiefe, damit deutlich wird, wie weit ein Balkon an die seitliche Nachbargrenze heranrücken kann.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Es erfolgen nur Festsetzungen nach dem BauGB zur Erschließung. Diese werden im folgenden Punkt 2.4 erläutert.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird auf die Aufnahme von weiteren gestalterischen Festsetzungen verzichtet.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Lindenstraße“ an das zentrale Verkehrsnetz der überörtlichen Straßen angebunden.

Alle bestehenden Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den bisher möglichen Zielverkehr aufnehmen können.

Um der gesicherten Erschließung für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. § 30 Abs. 1 BauGB zu entsprechen, wird die Hälfte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der angrenzenden Straße „Lindenstraße“ in ihrem Bestand gesichert.

Das Plangebiet besteht aus mehreren Grundstücken, die z. T. sehr schmal sind. Zudem erfolgten bereits Teilungen. Die so entstandenen Grundstücke sind nur über Überfahrungsrechte gesichert. Gerade den nördlich gelegenen Grundstücken fehlt eine Erschließungsmöglichkeit, da die Gebäude an der Lindenstraße zu eng aneinander stehen. Um eine sinnvolle Nachverdichtung des rückwärtigen Bereiches zu ermöglichen, wird eine neue private Erschließungsstraße in einer Breite von 5 m vorgesehen. Da diese Zufahrt mehr als 50 m lang sein muss, empfiehlt sich der Bau eines Wendehammers mit einem Durchmesser von 22 m, damit eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung für den gesamten rückwärtig gelegenen Bereich gesichert werden kann.



Des Weiteren soll eine verkehrssichere fußläufige Fußwegeverbindung in Richtung Süden bzw. dem Stadtzentrum vorbereitet werden. Entsprechend erfolgt die Festsetzung eines Fußweges.

2.4.1 Stellplätze

Das Grundstück ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Im WA-Gebiet können max. 47 neue Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 6 bis (: 3 =) 16 Parkplätze nachzuweisen. Auf Grund der zentralen städtischen Lage erscheint die Orientierung an den Mindestbedarf als ausreichend.

Im diesen Bedarf zu decken, wird in der Planstraße zwischen Lindenstraße und dem Wendehammer ein Parkstreifen für ein Längsparken vorgesehen. Hier können ca. 6 Fahrzeuge parken.

Ein weiterer Parkstreifen wird im Norden eingeplant, auf dem weitere 7 Fahrzeuge abgestellt werden können. Insgesamt bereitet die Bauleitplanung somit den Bau von 13 neuen Parkplätzen vor. Damit kann der Mindestbedarf an Parkplätzen im Plangebiet nachgewiesen werden.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Parallel der Straße „Lindenstraße“ stehen Linden, die in ihrem Bestand gesichert werden.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind eher gärtnerisch durchgrünt. Ein markanter, erhaltenswerter Baumbestand ist hier nicht zu erkennen.

Da es sich bei der Planung um eine „bewusste“ Ergänzung und Nachverdichtung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

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 folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Eingriff (m ²) zulässig neu
1	WA		
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 3.340 m ² - 1.540 m ² =	1.800
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 3.850 m ² - 1.800 =	2.050
2	Straße	Planstraße	1.060
			Ca. 4.910

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

Das Plangebiet dient als Wohnbaufläche, die privat bzw. gärtnerisch genutzt wird. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4).

Da trotzdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass Vögel in den Gebäuden brüten bzw. Fledermäuse hier Tagesverstecke beziehen, sollte der Abriss der Gebäude unbedingt außerhalb der Schutzzeit zwischen dem 1. Oktober und 14. März erfolgen. Nur so ist ein Verbotstatbestand der Tötung, der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit und der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten nach § 44 BNatSchG zu vermeiden (siehe dazu die Empfehlungen der Anlage).

Boden: Infolge der Planung kann es auf 4.910 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Dem gegenüber steht seine gewerbliche Vorbelastung sowie die an einem Standort vorhandene Kontaminationsfläche (siehe Punkt 2.2). Durch eine Neubebauung kann eine Bodenbereinigung erfolgen. Auf Grund der Vorbelastung und der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 4.910 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gewerbefläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die



kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

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

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Gartenflächen, die Bestandteil einer Wohnnutzung sind, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Diese stehen nicht zur Verfügung. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 2.455 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: 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

Das Plangebiet liegt mitten in Bad Schwartau. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen. Zudem hat die Stadt 23 Spielplätze. Der am dichteste gelegene Spielplatz liegt am Heidenring.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

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:



Das Plangebiet grenzt an allgemeine Wohngebiete. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Die Planung lässt keine neuen Nutzungen oder Gebäude zu, die nicht bereits zulässig sind. Eine Veränderung des Gebietscharakters wird somit nicht eingeleitet.

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:

Der Abstand zur südlich gelegenen Landesstraße L 185 beträgt 210 m. Alle anderen übergeordneten Straßen liegen noch weiter entfernt. Immissionen, die das Plangebiet beeinträchtigen, sind daher nicht zu erwarten.

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. Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser kann über das vorhandene Kanalnetz schadlos abgeleitet werden.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser muss aufgrund der Bodenverhältnisse der Versickerung zugeführt werden. Das bestehende Kanalnetz in der Lindenstraße ist überlastet. Ein Anschluss an das Kanalnetz auch für die Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser ist somit vollständig zu versickern.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation*“ (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 Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden ab einer Geschossflächenzahl von 0,7 (geplant ist eine Geschossflächenzahl von 0,72) von 96 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welches — gemäß den aktuellen Messungen der Städtischen Betriebe Bad Schwartau Abwasser bzw. mit Kenntnisstand vom 28.10.2016 - abgedeckt werden kann. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Darüber hinaus gehende Kapazitäten sind im Rahmen der Projektplanung abzusichern und nachzuweisen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

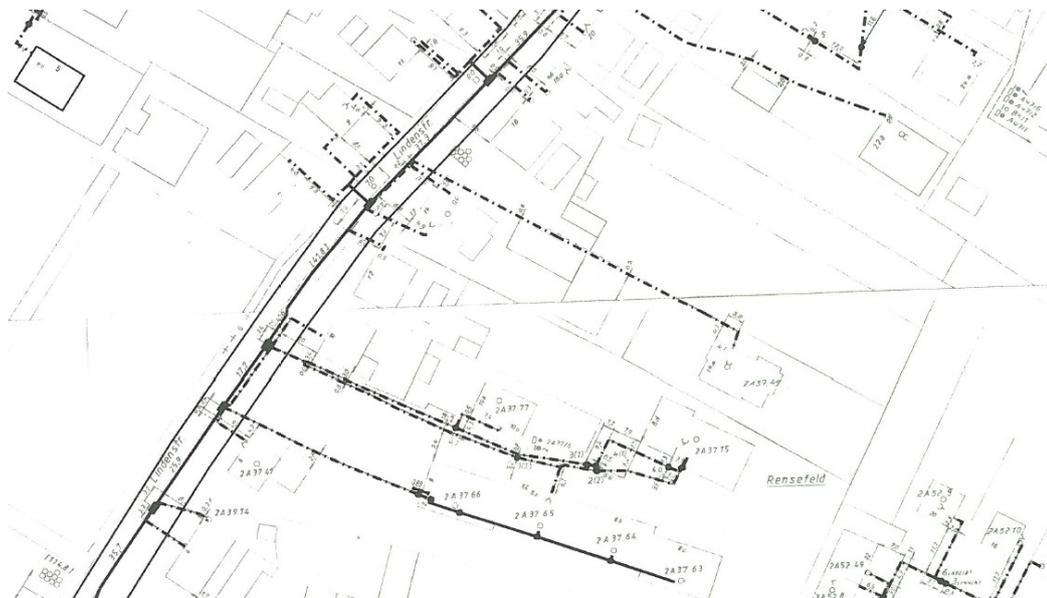
4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Lübeck.

4.6 Kommunikation

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH.

Bild 5: Auszug von der Deutschen Telekom vom 27.04.2017



Diese Anlagen sind zu schützen und dürfen weder überbaut noch dürfen vorhandene Abdeckungen verringert oder die Kabeltrasse mit Anpflanzungen versehen werden. Ggf. sind einzelne Baumstandorte vor der Bauausführung abzustimmen.

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 Baustelleneinrichtung (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 abgeschobenen 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 wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Auf dem Grundstück Lindenstraße 14 war bis etwa 1977 eine Kohlenhandlung ansässig. Die Erstbewertung nach dem Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein hat eine Punktzahl ergeben, die keinen Eintrag in das Altlastenkataster zur Folge hatte. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass dort Bodenverunreinigungen angetroffen werden.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung Freiland Garten Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern.

In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.

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

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 nach § 24 BauGB ist zu Gunsten der neu geplanten Planstraße B-B erforderlich.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist zu Gunsten der neu geplanten Planstraße B-B erforderlich.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeines Wohngebiet	8.930 m ²
Verkehrsfläche	1.750 m ²
Gesamt	10.680 m² (1,07 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist mit einer Grundfläche von 1.540 m² bebaut. Somit können nach den Festsetzungen noch weitere 1.540 m² Grundfläche mit Gebäuden bebaut werden.

Bei einer zweigeschossigen Bauweise und einem Dachausbau, können somit ca. 4.230 m² Bruttogeschossfläche entstehen.

Wird von einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche einer Wohnung von 90 m² ausgegangen, so können im Plangebiet ca. 47 neue Wohnungen entstehen.

8 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat den Bebauungsplan Nr. 79, 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. Brinkmann)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 79 trat am in Kraft.

