

Stand: 13. Dezember 2018

BEGRÜNDUNG
ZUR 7. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLAN ES NR. 55
DER STADT BAD SCHWARTAU
 Gebiet Bollbruch/Alt Rensefeld 30 - 38



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.....	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
2	Begründung der Planung	8
2.1	Erschließung	10
2.2	Grünplanung.....	10
2.3	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	12
3	Emissionen und Immissionen	12
3.1	Emissionen.....	12
3.2	Immissionen	13
4	Ver- und Entsorgung	13
5	Hinweise	14
5.1	Bodenschutz.....	14
5.2	Altlasten	14
5.3	Archäologie	14
5.4	Denkmalschutz.....	15
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
7	Städtebauliche Daten	16
7.1	Flächenbilanz	16
7.2	Bauliche Nutzung	16
8	Kosten für die Stadt	16
9	Verfahrensvermerk	16

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

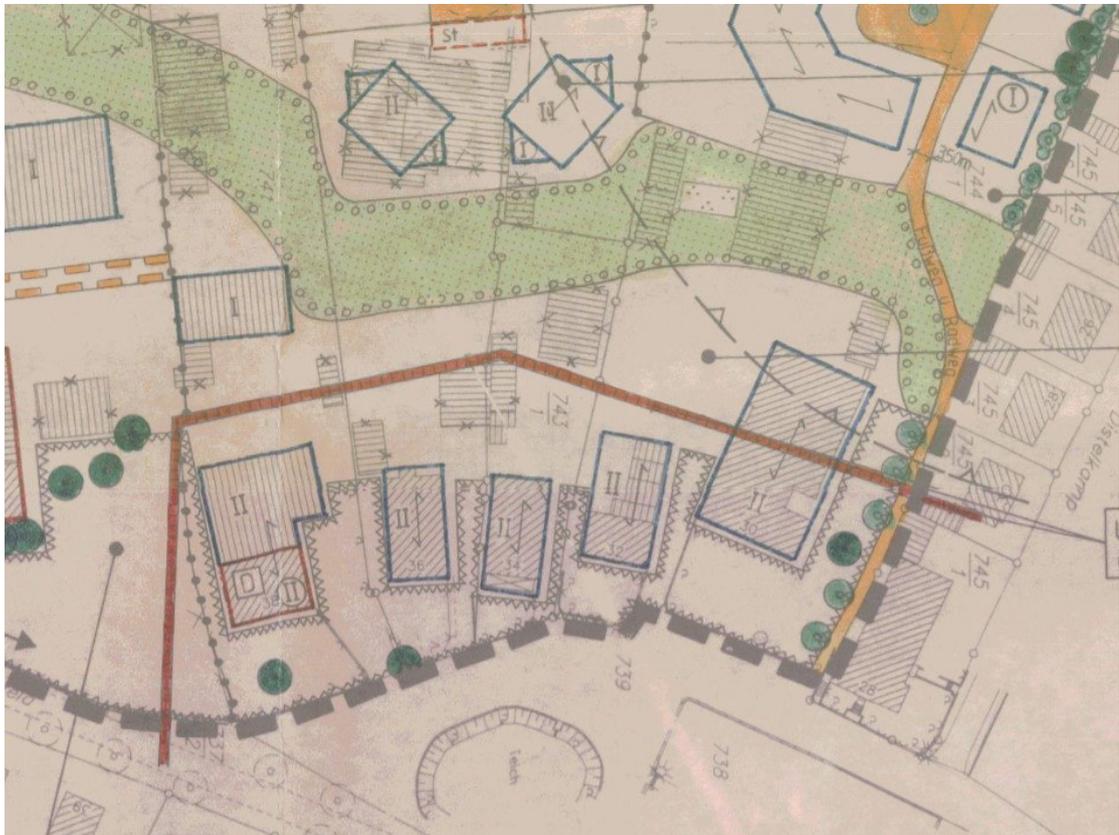
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Stadt besteht darin, den bestehenden Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass dort eine ortsverträgliche geordnete städtebauliche Nachverdichtung erfolgen kann.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 55 mit seiner 1. vereinfachten Änderung. Er setzt im nördlichen Bereich eine geplante öffentliche Grünfläche fest, die mit Gehölzen bepflanzt werden sollte. Sie war als reine Begrünungsmaßnahme geplant und nicht als Ausgleich.

Bild 1: Auszug 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 55



Da durch die zwischenzeitliche Bebauung des Gebietes ein gewisser Druck auch auf die Freiflächen wirkt, erfolgte erst der Aufkauf der nördlich gelegenen Flurstücke 742/17 und 743/3 durch die Stadt. Allerdings dient die bisher geplante Grünfläche durchgängig als Garten- und Aufenthaltsflächen.

Bild 2: Eigene Fotos vom 13.12.2017

Blick im Westen nach Norden



Blick im Osten nach Norden



Zudem muss festgestellt werden, dass die Grundstücke selbst sehr großzügig bemessen sind. Diese Struktur entstand, weil es sich hier um Flächen von ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben handelt. Diese sind heute nicht mehr vorhanden. Zudem werden diese großen Hof- und Gartenflächen heute nicht mehr benötigt. Stattdessen besteht eine durchgängige Bereitschaft, diese Flächen der Wohnbebauung zuzuführen.

Insgesamt ist hier somit ein Nachverdichtungspotential zu erkennen.

In der Umgebung befinden sich – neben zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern – auch ein- oder zweigeschossige, kleinere Einfamilien- und Doppelhäuser. Diese – insbesondere im Norden dominierende – Mischstruktur, soll auf das Plangebiet übertragen werden.

Um den Innenbereich von Bad Schwartau 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 geltenden Bebauungsplanes 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,
- das Gebiet selbst und seine Umgebung sind 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 „*lebennahen 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 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	27.11.2017
-	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		23.04.2018
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 07.09.2018
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	03.09.2018 – 04.10.2018
-	Erneuter Auslegungsbeschluss		
-	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	
x	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	§ 10 BauGB	13.12.2018

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 Plangebiet selbst, weil es unabhängig von anderen Strukturen funktioniert. Es umfasst ca. 11.450 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. 3.520 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. Auch ist das Plangebiet unabhängig von anderen Gebieten entwicklungsfähig. 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 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 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt die Bebauungsplan Nr. 55 mit seiner 1. vereinfachten Änderung. Diese setzen das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest (siehe Bild 2).

Der Landschaftsplan stellt diese Fläche noch als „Wohnbaufläche“ dar.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale Kirche St. Fabian mit Ausstattung und Kirchhof sowie der Sachgesamtheit Kirche St. Fabian bestehend aus Kirche St. Fabian mit Ausstattung, Kirchhof, Grabmale bis 1870, Feldsteinböschungsmauer und Lindenkranz. Die Vorgaben aus dem Ursprungsplan werden daher übernommen.

Die Flurstücke 742/18 und 743/4 sind durch die vorhandenen Gebäude der Straße Alt Rensefeld 34 und 36 verdeckt und daher nicht einsehbar von der südlich angrenzenden Straße. Da erscheint eine Bebauung an der rückwertigen Lage vertretbar, zumal hier bereits kompakte Nebenanlagen stehen.

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 "Alt Rensefeld", "Am Distelkamp" und "Kornrade" in Bad Schwartau.

1.3.2 Bestandsaufnahme

In der Umgebung schließen sich überwiegend zweigeschossige kompakte Gebäude an. Ausgenommen ist die eingeschossige Bebauung Am Distelkamp (siehe Bild 2 und 3).

Das Gelände selbst ist eben.

Bild 3: Eigene Fotos vom 13.12.2017

„Alt Rensefeld“



„Kornrade“



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

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

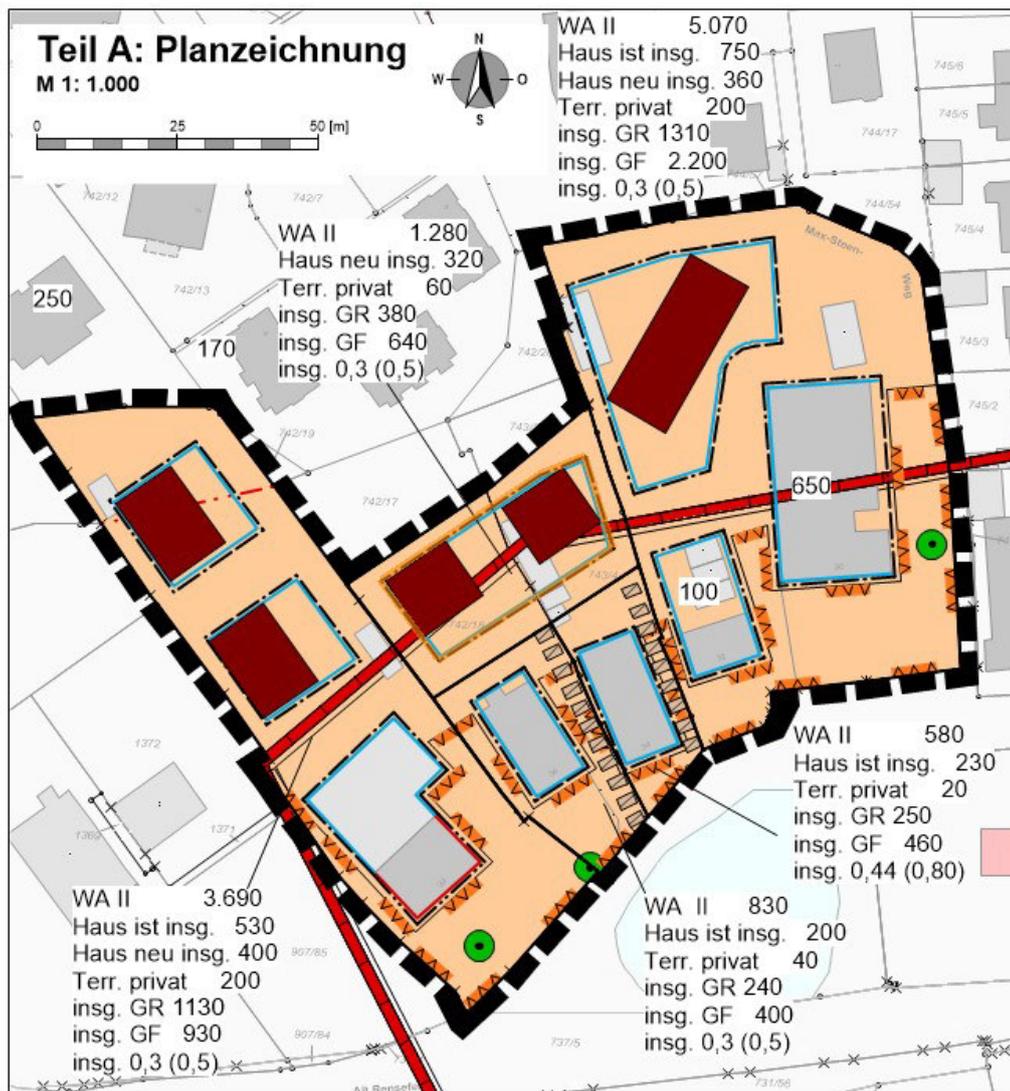
2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

Gegenüber der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie dem Ursprungsplan werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Überbaubare Grundstücksfläche.* → Im nördlichen Teil des Plangebietes werden vier neue überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen., um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.
- *Festsetzung von Überwegungsrechten* → Für die Grundstücke Am Rensefeld 34 und 36 ist die Teilung der Grundstücke geplant. Um die Erschließung im rückwertigen Bereich zu sichern, erfolgt die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechtes.
- *Erhöhung der Grund- und Geschossfläche.* → bisher setzt der Bebauungsplan eine Grundstücksfläche von 0,25 und eine Zweigeschossigkeit fest. Mit Ausnahme für das Grundstück Am Rensefeld Nr. 34 wird diese Festsetzung übernommen. Angehoben wird die Grundflächenzahl auf 0,3 nur, um auch die Nebenanlagen, wie Terrassen oder Balkone mit abzusichern. Um nach einer Grundstücksteilung den Bestand im südlichen Teil des Grundstückes Am Rensefeld Nr. 34 zu sichern, erfolgt die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,44 und der Geschossflächenzahl auf 0,5. Diese Festsetzung lässt eine Nachverdichtung wie folgt zu:

Bild 4: Nachverdichtungsoptionen



Text:

- *Regelung des Versiegelungsgrades.* → Die Grundstücke in den WA-0,3-Gebieten sind lang und schmal bemessen. Hier soll eine Nachverdichtung erfolgen, die den Neubau von Wohnungen zulässt. Folglich entsteht ein höherer Stellplatzbedarf. Auch sind längere Anfahrtswege abzusichern. Entsprechend erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades.
- *Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen.* → Die Baugrenzen sind im südlichen Bereich sehr eng gesetzt. Terrassen sind jedoch üblich; gehören aber in die Baugrenze. Um die vorhandenen Gebäude mit ihrem Terrassenbestand abzusichern, erfolgt eine entsprechende Festsetzung. Der nördliche Bereich ist kaum einsehbar. Daher bestehen deshalb keine Bedenken gegen eine freizügige Nutzung der Freibereiche.
- *Gestalterische Festsetzungen.* → Es werden die gestalterischen Festsetzungen weitgehend übernommen und nur an die heute üblichen Definitionsformen angepasst.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie dem Ursprungsplan treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.1 Erschließung

Gegenüber der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie dem Ursprungsplan erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie dem Ursprungsplan treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.1.1 Stellplätze

Das WA-Gebiet ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterbringen zu können. Je Wohnung wird üblicherweise ein Stellplatz gewünscht.

2.1.2 Parkplätze

In der Umgebung befinden sich ausreichend Parkplätze. Somit sind keine weiteren Parkplätze erforderlich.

2.2 Grünplanung

2.2.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Diese Änderung führt zu einem Wegfall der geplanten öffentlichen Parkanlage mit Bepflanzung. Da diese in der Vergangenheit nicht umgesetzt wurde und real auch kaum noch umsetzbar ist (siehe Bild 2), wird auf die Festsetzung zukünftig verzichtet.

Zudem ist kein begrünbares städtebauliches Erfordernis erkennbar, um genau den Bereich durch Enteignung oder ähnliche Maßnahmen von Seiten der Stadt zu erwerben.

Die geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie dem Ursprungsplan beinhaltet keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen.

2.2.2 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 genanntem 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: Nach der geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie dem Ursprungsplan können bisher im Plangebiet gebaut werden:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Neueingriff (m ²)
1.	WA		
	(= neu 11.450 m ² alt 8.960 m ²)	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 3.520 - 2.240 =	1.280
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 2.210 – 1.120 =	+ 1.090
			Ca. 2.370

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.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 2.370 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. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 2.370 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. 1.185 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.

2.3 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.

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.

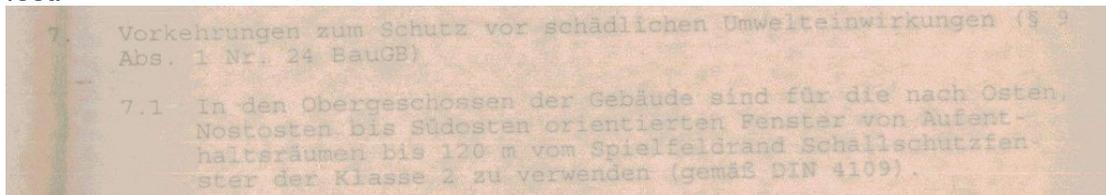
Die Planung lässt keine neuen Nutzungen oder Gebäude zu, die nicht bereits zulässig sind. Eine Veränderung des Gebietscharakters wird somit nicht eingeleitet.

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:

Das Plangebiet grenzt nicht an Straßen mit übergeordneter Bedeutung. Immissionen, die das Plangebiet beeinträchtigen, sind daher nicht zu erwarten.

Nordöstlich des Plangebietes, bzw. in einer Entfernung von 90 m, besteht ein Schulsportplatz. Der Ursprungsplan setzt im Bebauungsplan fest:



Die Schallschutzklasse 2 ist relevant für die in der 1. Änderung festgesetzten Reinen Wohngebiete. Allgemeine Wohngebiet haben einen 5 dB geringeren Schallschutzbedarf als Reine Wohngebiete. Hier wäre erste eine Lärmschutzklasse 3 relevant, die das Gutachten aber nicht eingefordert hat.

Somit ist der Punkt für das Plangebiet nicht mehr relevant.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass nach heutiger Rechtslage kein passiver Schallschutz gegen Sportlärm festgesetzt werden darf. Hierfür wäre aktiver Lärmschutz erforderlich.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie dem Ursprungsplan verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

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: Bisher sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

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.

5.4 Denkmalschutz

Die mit der Planung vorbereitete Voraussetzung für die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Nachverdichtung mit Doppelhäusern betrifft die unmittelbare Umgebung der Kulturdenkmale „Kirche St. Fabian mit Ausstattung“ und „Kirchhof, Alt Rensefeld, sowie die Sachgesamtheit „Kirche St. Fabian“ bestehend aus „Kirche St. Fabian mit Ausstattung, Kirchhof, Grabmale bis 1870, Feldsteinböschungsmauer und Lindenkranz“. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Grundsätzlich ist denkmalfachlich eine Nachverdichtung im definierten Geltungsbereich möglich. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass sich diese in ihrer baulichen Gestaltung entsprechend dem nachbarschaftlichen Bestand anzupassen und unterzuordnen hat. Die Bebauung sollte in ihrer Höhe nicht über die vorderen Bestandsbauten ragen.

Weiterhin wird hiermit darauf hingewiesen, dass gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG SH auch Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.

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 nicht 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 nicht erforderlich.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 11.450 m².

7.2 Bauliche Nutzung

Bei einer zweigeschossigen Bauweise ohne einem Dachausbau, können zukünftig 5.890 m² Geschossfläche entstehen und somit ca. 1.410 m² Bruttogeschossfläche mehr als vorher.

Wird von einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche einer Wohnung von 90 m² ausgegangen, so können im Plangebiet ca. 16 neue Wohnungen entstehen.

8 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.12.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Stadt Bad Schwartau, 18.02.2019

(Dr. Brinkmann)
Bürgermeister

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 trat am 27.02.2019 in Kraft.

