

Stand: 19.11.2020

BEGRÜNDUNG

ZUR 12. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19

DER STADT BAD SCHWARTAU

für das Gebiet südlich der "Ludwig-Jahn-Straße" und nördlich
"Am Mühlenberg"



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	9
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	10
2	Begründung der Planung	12
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	12
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	13
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	14
2.4	Erschließung	14
2.5	Grünplanung	15
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	16
3	Emissionen und Immissionen	16
4	Ver- und Entsorgung	16
5	Hinweise	17
5.1	Bodenschutz	17
5.2	Altlasten	17
5.3	Archäologie	18
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
7	Städtebauliche Daten	18
7.1	Flächenbilanz	18
7.2	Bauliche Nutzung	18
8	Kosten für die Stadt	19
9	Verfahrensvermerk	19

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 innerhalb der dortigen Gemeinbedarfsflächen eine bedarfsgerechte, geordnete städtebauliche Entwicklung zu Gunsten der Allgemeinheit erfolgen kann.

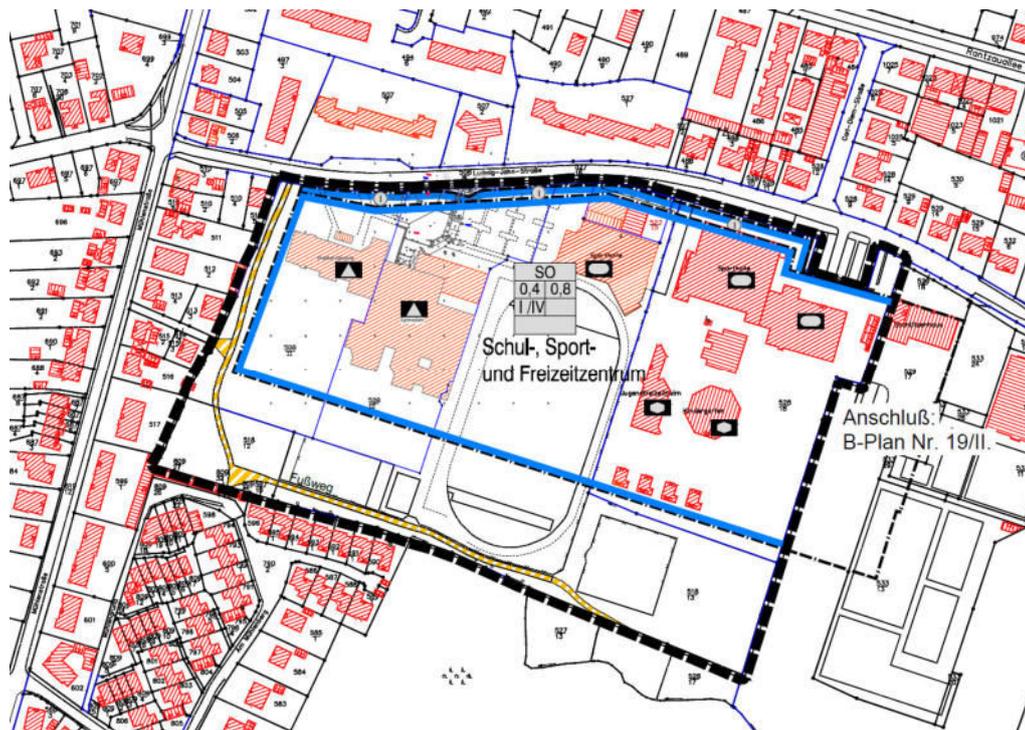
1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet befindet sich das städtische „Gymnasium am Mühlenberg“, sowie gemeindliche Sportanlagen.

Nun ist ein Neubau des Gymnasiums geplant und damit eine Neuordnung einiger Flächen und bedarfsgerechten Nutzungen.

Da der Schulbetrieb während der Bauphase nicht weiterlaufen könnte, wenn genau an demselben Standort gebaut werden würde, ist eine Planung erforderlich, die die erforderliche Flexibilität bietet.

Bild 1: Auszug dem Bebauungsplan Nr. 19, 8. Änderung



Um eine bedarfsgerechte Nutzung zu ermöglichen, die den heutigen Ansprüchen an Schul- und Sportplanungen zulässt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes - aus städtebaulichen Gründen - erforderlich.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt mitten in Bad Schwartau. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt bereits auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes mit seinen Änderungen über die erforderlichen Bau- und Nutzungsrechte. 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 als Gemeinbedarfsfläche für Schule und Sport,
- die Umgebung ist geprägt von zentralen Nutzungen sowie von Wohnungen,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Gemeinbedarfsnutzung 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 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	11.05.2020
x	Auslegungsbeschluss		22.06.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	27.07.2020 – 04.09.2020
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.07.2020 – 04.09.2020
x	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	§ 10 BauGB	19.11.2020

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Relevant für die Betrachtung, ob das Verfahren nach § 13a BauGB durchführbar ist, ist das Plangebiet selbst, weil es unabhängig von anderen Strukturen funktioniert. Es umfasst ca. 33.260 m². Das Plangebiet ist mit einer Schule und Sportanlagen bebaut. Zudem ist das Gebiet mit anderen Freizeitanlagen, sozialen Zwecken dienenden Anlagen und Wohngebäuden umbaut. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13a 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 Quadratmetern Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern 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: Das Baugebiet umfasst ca. 33.260 m². Durch die Planung können ca. 23.280 m² mit Gebäuden und baulichen Anlagen, wie ebenerdige Sportanlagen, bebaut werden. Die 20.000 m² sind somit überschritten. → Somit sind die folgenden Punkte 3 und 4 wie folgt relevant.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier zu. Daher folgt die „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB):



BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 19,12. Änderung - Prüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Der Fragebogen sollte mit JA oder NEIN beantwortet werden und hat Platz für zusätzliche Anmerkungen und Hinweise (z. B. zu vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen), die immer dann gegeben werden sollten, wenn eine Frage mit JA beantwortet wurde.
2. Der Fragebogen sollte auf der Basis von vorhandenen Informationen ausgefüllt werden; es sollten keine zusätzlichen Studien und Untersuchungen durchgeführt werden.
3. Die Anzahl der mit "JA" beantworteten Fragen ist nicht entscheidend für die Frage, ob eine UVP durchgeführt werden soll; dies kann neben der inhaltlichen Bewertung lediglich als ein Indiz für die Abwägung zu werten sein.

A. Angaben zum Vorhaben				
		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Zif. 1,2 und 3)
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;		x	
			x	
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;		x	
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;		x	
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;		x	
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.		x	

2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;		X	
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		x	
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		x	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		x	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;		x	
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x	
2.6.5	ein gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,		x	
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,		x	

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,		x	
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		x	

Im Ergebnis der *Vorprüfung für die 12. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 19* konnten erhebliche Umweltauswirkungen nicht festgestellt werden.

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 UVP-G 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 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde 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 „*Sonstiges Sondergebiet Schule-Sport-Freizeit*“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit nicht seinen Vorgaben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 seit dem 17.09.1984. Dieser setzt das Plangebiet als „Sondergebiet Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“ nach § 11 BauNVO fest. Er definiert keine Art der baulichen Nutzungen, bestehend aus der Zweckbestimmung und den zulässigen Nutzungen. Er verweist zwar auf den Bebauungsplan Nr. 19. Der beinhaltet ebenfalls keine Definitionen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 behält diese Systematik bei (siehe Bild 1). Auch hier ist das Sondergebiet festgesetzt. Nur sind die Nutzungen Zweckbestimmungen "Schule / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt und nicht nach § 11 BauNVO. Daher wird davon ausgegangen, dass die hier vorhandenen, tatsächlichen Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gewollt und auch zukünftig beibehalten werden sollen.

Der Landschaftsplan folgt dieser Darstellung.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt im Südosten an eine Waldfläche. Da eine Bebauung in einem Bereich von unter 30 m erfolgen soll, wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan nach § 24 LWaldG ein Antrag auf Inaussichtstellung der Unterschreitung des Waldabstandes um 15 m gestellt. Dieser wurde am 15.10.2020 positiv beschieden. Im Rahmen der Projektplanung kann somit ein Antrag auf Unterschreitung des

Waldabstandes um 15 m gestellt werden. Die Zulassung des Antrages ist mit folgender Begründung und Maßnahmen verbunden:

- Die Brandgefährdung des angrenzenden Waldes ist unterdurchschnittlich.
- Die Windwurfgefahr ist gegeben, daher als Maßgabe: Fällung der abgestorbenen Fichten und weiterer windanfälliger Bäume am Waldrand auf Tiefe einer Baumlänge (30 Meter).
- Die Walderhaltung wird nicht beeinträchtigt, eine stillschweigende Nutzungsänderung ist nicht zu besorgen.
- Die Waldbewirtschaftung wird nicht erschwert.
- Die Bedeutung des Waldes, bzw. des Waldrandes für den Naturschutz und die Landschaftspflege wird nicht beeinträchtigt.

Deren Umsetzbarkeit ist im Rahmen der Antragstellung nachzuweisen.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich der "Ludwig-Jahn-Straße" und nördlich "Am Mühlenberg". Im Norden, Südwesten und Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet mit gemischten Baustrukturen. Im Osten schließen sich Freizeitanlagen und soziale Anlagen an, wie ein Kindergarten, und im Südosten liegt eine Waldfläche.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im Norden mit einem Gymnasium und einer Sporthalle bebaut. Im südlichen Bereich liegen Sport- und Spielflächen.

Das Gelände fällt leicht von Nord nach Süd.

Bild 3: Eigene Fotos vom 27.05.2020

Sportanlage mit Gymnasium





Umgebung



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

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 19 und seiner 2. und 8. Änderung werden mit der 12. Änderung aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden keine Bauflächen oder –gebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgesichert.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsnutzungen sind nicht gleichzustellen mit Wohngebäuden. Sie dienen den gemeindlichen Bedürfnissen und erfordern daher eine gewisse gestalterische Dominanz zuerkannt. Um eine entsprechende dominante und zweckgebundene Bebauung zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

In eine Grundflächenzahl zählen alle baulichen Nutzungen, für die es eine Baugenehmigung bedarf. So bedürfen – neben Gebäuden – auch offene Außen-/Sport-/Spielanlagen häufig einer wasserdichten Baukonstruktion bzw. erhebliche Erdbewegungen. Damit werden sie zu einer baulichen Anlage, die in die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit einzurechnen sind. Um diese Anlagen zukünftig planungsrechtlich abzusichern, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der den Bestand absichert, der so in der Form weitergeführt werden soll.

Die Geschossflächenzahl von 0,8 wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Somit ist deutlich, dass sich an der Gebäudemasse nichts ändern wird.

Der Ursprungsplan setzt eine Eingeschossigkeit für einen ca. 7 m breiten Streifen parallel der Ludwig-Jahn-Straße fest. Dadurch sind hier trotzdem höhere Gebäude möglich, wie Sporthallen. Um der Stadt eine Flexibilität in ihrer Planung zu lassen, soll hier auch ein maximale Viergeschossigkeit zugelassen werden, denn es stehen keine Bedenken gegen eine höhere Gebäudehöhe und einer mehrgeschossigen Auslastung.

Gemeinbedarfsflächen benötigen größere Stellplatzflächen für PKWs und Fahrräder. Um diesen Bedarf gerecht werden zu können, erfolgt die Festsetzung, dass bis zu 100 % des gesamten Grundstückes versiegelt werden darf. Das sind 70 % für die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO und 30 % für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Planungsziel besteht zukünftig darin, eine kompakte Bauweise zu ermöglichen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer großzügigen Baugrenze, die die Übergänge zu den angrenzenden Baugebieten sichert.

Wie dem Punkt 1.2.2 zu entnehmen ist, liegt südöstlich des Plangebietes eine Waldfläche. Nach § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz gilt zum Wald eine 30 m Freizone; allerdings nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben nach § 63 Landesbauordnung (LBO), jeweils mit Ausnahme von Gebäuden. Nach § 63 Abs. 1 Nr. 9 LBO zählen zu den genehmigungsfreien Vorhaben auch Aufschüttungen bis 1.000 m². Nach Nr. 10 können das auch Anlagen sein, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen. Allerdings können gerade diese Teile als bauliche Anlagen gelten, die nur innerhalb der Baugrenzen liegen dürfen. Um diese Nutzungen zu ermöglichen, wird daher die Baugrenze bis in die Bauverbotszone erweitert.

Im Übrigen besagt der Kohlhammer-Kommentar von Fickert zur BauNVO, 12. Auflage, unter § 23 Rd.-Nr. 16, Abs. 3:

„Weichen festgesetzte Baugrenzen von landesrechtlichen Abstandsbestimmungen ab, muss die jeweils strengere Regelung – der weitere Grenzabstand – eingehalten werden, (...)“

Somit sind abweichende Regelungen zwischen Baugrenzen und landesrechtlichen Bestimmungen zulässig, ohne dass eine Fehlentwicklung möglich ist. Daher widerspricht diese Festsetzungsform nicht der Sicherung einer geordneten Bauleitplanung.

Um eine bedarfs- und entwicklungsfähige Nutzung der Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen, erfolgt zukünftig die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die auch Gebäude von über 50 m Länge zulässt, bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die Fläche des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung *„Schule / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* festgesetzt. Somit dient diese Fläche ausschließlich dem Gemeinwohl.

Gerade die Schule bietet i. d. R. Räumlichkeiten, die durchaus durch andere Träger mitgenutzt werden könnten, wie z. B. Nutzung von Schulungsräumen durch die Volkshochschule. Um solch eine Doppelnutzungen zu ermöglichen, werden Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke zugelassen, mit der Voraussetzung, dass sie in der Gesamtheit der Hauptnutzungen untergeordnet sind und dem öffentlichen Zweck dienen.

Auf Grund der eingeschränkten öffentlichen Mittel wird es immer wichtiger, dass in den gemeindlichen Einrichtungen - neben den Hauptzweckbestimmungen - auch ergänzende Nutzungen temporär in den Räumlichkeiten untergebracht werden können.



Gilt ein Bebauungsplan, ist dies nur zulässig, wenn der Bebauungsplan dies ausdrücklich vorsieht. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass alle Gebäude sinnvoll und effektiv genutzt werden können. Daher ist die Möglichkeit einer untergeordneten Zusatznutzung städtebaulich gewollt.

Die Begriffe „Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke“ sind klar definierte Begriffe aus der BauNVO. Sie sind durch die Rechtsprechung definiert. Somit handelt es sich um keine „unbestimmten“ Begriffe.

Im Übrigen besagt der Text-Teil, dass die Nutzungen untergeordnet und dem öffentlichen Zweck dienen sollen. Ein Bezug zur festgesetzten Hauptnutzung selbst ist dadurch nicht gefordert.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Aus diesem Grunde wird von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Häufig reicht die Höhe nicht aus, wenn eine gewisse Einbruchssicherheit gewährleistet werden soll. Auch sind heute schon 2 m hohe Schutzzäune vorhanden. Abweichend von der LBO wird daher eine Höhe von max. 2,00 m zugelassen. Zudem werden höhere Einfriedigungen als Ballschutzzäune und sonstige Schutzmaßnahmen zugelassen, damit die Sicherheit der Umgebung durch sportliche Aktivitäten zu sichern.

2.4 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 19 mit seiner 2. und 8. Änderung erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 mit seiner 2. und 8. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.4.1 Stellplätze

Das Gebiet ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterbringen zu können.

2.4.2 Parkplätze

Das Gemeinbedarfsgebiet dient ausschließlich der Zweckbestimmung „Schule / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der geltende Bebauungsplan Nr. 19 mit seiner 2. und 8. Änderung beinhaltet keine grünordnerischen Festsetzungen.

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 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 dem Bebauungsplan Nr. 19 mit seiner 2. und 8. Änderung sind bisher im Plangebiet gebaut worden:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Neueingriff (m ²)
1.	Gemeinbedarf (= 33.270 m ²)	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 23.290 - 23290 =	0
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 6.650 - 6.6500 =	0
			Ca. 0

Die Planung sichert den Bestand ab. Die Neuordnung soll im gleichen Rahmen erfolgen, wie sie heute schon zulässig ist. Damit kommt es durch die Planung zu keinem 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 Gemeinbedarfsfläche. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4).

Durch die Reduzierung der zulässigen Bebauung kommt es durch die Planung zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Boden, Wasser, Klima, Luft bzw. das Landschaftsbild.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Auch erfolgen keine neuen Eingriffe. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Bad Schwartau. Es dient der Bildung und der Freizeit der Kinder.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 19 mit seiner 2. und 8. Änderung erfolgt keine Änderung der Nutzung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 19 mit seiner 2. und 8. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 19 mit seiner 2. und 8. Änderung 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.

Es wird darüber hinaus auf den Hinweis der Städtische Betriebe Bad Schwartau - Abwasser- vom 28.07.2020 verwiesen. Danach verläuft ein RW- Sammler durch das Plangebiet, der im Zuge der geplanten Baumaßnahme umverlegt werden muss.

Bild 4: Städtische Betriebe Bad Schwartau - Abwasser- vom 28.07.2020



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 wiederherzustellen. 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: Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (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. sind 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

Es 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
Gemeinbedarfsfläche	33.260 m ²
Verkehrsfläche	3.080 m ²
Grünfläche	880 m ²
Gesamt	37.220 m² (3,7 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet nicht den Neubau von neuen Wohnungen vor.



8 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.11.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Siegel

(Dr. Brinkmann)
Bürgermeister

18. 01. 2021

Stadt Bad Schwartau, ~~18. 02. 2021~~

Datum korrigiert Hk



22. 01. 2021

~~21. 01. 2021~~

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 trat am in Kraft.

geü. Hk

