

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 33 a der Stadt Bad Schwartau
- Gebiet zwischen dem B-Plan Nr. 33 (Gaststätte
"Zur Ulme") und Weg zur ehemaligen Müllkippe Groß Parin -

I. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die allgemeine Umstrukturierung der Landwirtschaft bewirkt im Plangebiet die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung auf 3 Hofstellen. Somit wurde eine Neuordnung des Gebietes erforderlich.

Diese Neuordnung soll an der Dorfstraße den vorhandenen und z. T. erhaltungswürdigen Bestand ordnen und auf freiwerdenden Flächen durch Anlegung einer Straße eine neue Bebauung ermöglichen und eine klare Abgrenzung zur freien Landschaft hin bewirken.

Da in Bad Schwartau nach wie vor eine große Nachfrage nach 1-Familienhausgrundstücken besteht und die zur Verfügung stehenden Flächen eine landschaftlich besonders schöne Lage haben, wurde eine entsprechende Ausweisung vorgenommen.

II. Rechtsgrundlagen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den B-Plan Nr. 33 a gem. §§ 2 und 8 in Verbindung mit § 30 BBauG vom 23.6.1960 aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein vom 24.1.1950 und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10.4.1969 (Gesetz- und Verordnungsblatt Schl.-H. S. 59) als Satzung gem. § 10 des BBauG.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

III. Lage und Umfang des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 33 a liegt in der Gemarkung Gr. Parin (Rahmenkarte 1479). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: die südl. Grenze des Weges zur ehemaligen Müllkippe
Im Osten: durch die östliche Grenze des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Md-Gebietes
Im Süden: entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 130
Im Westen: durch die vorhandene Dorfstraße (Flurstück 140/2)

Es werden ca. 20 neue Wohneinheiten in diesem Gebiet geschaffen.

IV. Städtebauliche Maßnahmen:

Die Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe des Schwartautales hat auf die natürliche Eigenart der Landschaft Rücksicht zu nehmen. Zum anderen darf die geplante Wohnbebauung den Charakter des Dorfes Groß Parin nicht beeinträchtigen. Es ist daher eine aufgelockerte, eingeschossige Bebauung vorgesehen, die sich dem leicht hügeligen Landschaftsbild unterordnet und der lockeren Anordnung von

Hausgruppen der vorhandenen Dorfbebauung entspricht. Um die Bildung eines Straßenraumes entlang der Straße nach Hobbersdorf zu erreichen, wurde die Bebauung hier bis max. 2 Geschosse zugelassen. Der in der neu zu erstellenden Planstraße ausgewiesene Parkstreifen soll durch einzelne Bäume durchsetzt werden, die durch ihr Grün die Wirkung der Straßen mildern sollen und trotzdem eine richtungsgebende Funktion ausüben.

IV. Folgemaßnahmen:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist durch die in Gr. Parin vorhandenen Geschäfte ausreichend gesichert. Zusätzliche Ladengeschäfte werden nicht erforderlich.

Schulen und Kindergärten sind in Bad Schwartau vorhanden.

Soweit durch die Planung Erweiterungen erforderlich werden, ist das in der Ludwig-Jahn-Straße gelegene und im Aufbau befindliche Schulzentrum weiter auszubauen. Das gleiche gilt für den Kindergarten am Pastorat der alten Kirche in Rensefeld.

VI. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

1. Die Grundstücksteile, die als Verkehrsflächen ausgewiesen sind, sind der Stadt Bad Schwartau bei Bedarf zu übereignen.
2. Kommt eine Einigung wegen der Übereignung der unter IV. (1) genannten Flächen nicht zustande, ist die Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG vorgesehen.
3. In dem Eigentümerverzeichnis, das Bestandteil dieser Begründung ist, sind die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens im einzelnen aufgeführt.

VII. Erschließung und Versorgung:

1. Straßen
Für den Bau der Planstraße einschl. Grunderwerb, Straßenentwässerung und Beleuchtung entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich 255.000 DM.
2. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die im Bebauungsplan Nr. 33 vorhandene vollbiologische Kläranlage. Sollte diese Kläranlage aufgrund ihrer Größe die Mehrbelastung nicht aufnehmen können, so ist sie entsprechend der Mehrbelastung zu erweitern. Die Abwässer werden nach Reinigung in einen Graben geleitet, der Verbindung mit der Schwartau hat. Regenwasser darf nicht über die Kläranlage geführt werden. Das Regenwasser sollte möglichst auf den Einzelgrundstücken versickern. Sollte dieses nicht möglich sein, so kann das Regenwasser über eine besondere Leitung in den Graben abgeleitet werden. Für die Verlegung der Schmutzwasserkanalisation und evtl. Erweiterung der vollbiologischen Kläranlage entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich 185.000 DM.

3. Sonstige Versorgungsanlagen
Das gesamte Plangebiet wird mit Wasser (Städt. Wasserwerk) Elektrizität (Schleswig) und Fernsprechanlagen (Post) versorgt. Für die Versorgung des Plangebietes mit elekt. Energie (Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorstationen und sonst. Versorgungsanlagen) sind nach Feststehen des Leistungsbedarfes Flächen zur Verfügung zu stellen. Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.
4. Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein vorgenommen. Es besteht Anschlußzwang.
5. Das Gebiet liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet der öffentlichen Brunnen der Stadt Bad Schwartau, und zw. in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Legerbehälterverordnung vom 15.9.1970 und der zuständigen Verwaltungsvorschriften.

Die Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

6. Ob ein Ausbau des Gewässers 1.4 erforderlich wird, entscheidet sich im Zusammenhang mit der Einleitungsgenehmigung.

VIII. Kostendeckung:

1. Wegen Änderung der Gemeindeverhältnisse erhebt die Stadt Bad Schwartau nach § 9 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 10.3.1970 (Gesetz- und Verordnungsblatt Schl.-H. S. 44) in Verbindung mit der hierzu ergangenen Ortssatzung eine Abgabe. Mit Hilfe dieser Abgabe soll finanziert werden:
 - a) Die Folgeeinrichtung auf den schulischen Sektor
 - b) Die Maßnahmen, die durch die Bebauung des B-Plangebietes für die Erweiterung des Feuerschutzes und der Stadtverwaltung erforderlich werden.
2. Erschließungsmaßnahme nach §§ 127 ff. BBauG werden zu 90 % durch Erschließungsbeiträge nach der hierzu ergangenen Ortssatzung gedeckt. Für die Stadt Bad Schwartau verbleibt ein Kostenanteil von 10 %.
3. Die Kosten der Grundstücksentwässerung werden durch Gebühren bzw. Beiträge gedeckt. Die Abgaben werden aufgrund der jeweils geltenden Satzung erhoben, die aufgrund des Kommunalabgabensetzes erlassen wurde.
4. Die Kosten für sonstige Versorgungsanlagen erheben die Versorgungsbetriebe von den Abnehmern.

Bad Schwartau, den 11. MAI 1977
Az.: 622.2-33a Lü/St

Stadt Bad Schwartau
Der Bürgermeister



(Bahrtdt)