

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 34a/3. Änderung (Kirchengrundstück Auguststraße 48)

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 34a (Ursprungsplan) umfasst das bebaute Gebiet westlich der Auguststraße und grenzt westlich an den Bürgerpark. Er setzt zwischen Bürgerpark und den Bauflächen als Übergang von der bebauten Zone in die öffentlichen Parkflächen eine durchgehende Grünfläche fest, die mit Bindungen zum Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher sowie zum Anpflanzen von Sträuchern belegt ist.

Diese 3. Planänderung umfasst das ca. 9000 qm große Gelände der Christuskirche mit dem Pastorat und der Kindertagesstätte. Der Bereich ist als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke festgesetzt.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Planänderung ist die Absicht der Kirche, die vorhandene Kindertagesstätte (Kita) zu erweitern.

Folgende Gründe machen eine Erweiterung der Kita erforderlich:

- Der Bedarf im Bereich der Krippen in Bad Schwartau ist weiterhin vorhanden
- Die Kita benötigt 6 Gruppen für Kinder über 3 Jahre
- Ein Anbau in östlicher Richtung ist nicht möglich, da sich hier das Leiterbüro und der anschließende Garten des Pastorates befinden
- Eine Aufstockung ist nicht möglich, da das Gebäude teilweise auf Pfahlgründung und teilweise Flachgründung (im unterkellerten Bereich) steht
- Bei zusätzlicher Belastung würde es unvermeidlich zu Rissbildungen am Bestandsgebäude kommen (lt. Aussage der Statiker)
- Von der inneren Funktion her ist die Erweiterung im westlichen Bereich logisch, und zwar in Verlängerung des Flures und dadurch Aufnahme der vorhandenen baulichen Struktur (Grundrissgestaltung)

Die Planänderung ist erforderlich, um die Ziele der Erweiterung der Kita bauplanungsrechtlich umzusetzen und zu sichern.

3. Ausgangssituation

Seit dem 1. August 2013 gilt der Rechtsanspruch für einen Kita- oder Krippenplatz für Kinder ab dem Alter von 1 Jahr. Das hat einen höheren Bedarf nach Kita-Plätzen in den Kindertagesstätten ausgelöst. Die Einrichtung an der Christuskirche kann diesem Bedarf mangels ausreichender Räumlichkeiten inzwischen nicht mehr nachkommen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 34a bietet aufgrund festgelegter Baugrenzen in westlicher Richtung keine Erweiterungsmöglichkeiten, sondern hat hier eine private Grünfläche als Übergang in den angrenzenden Bürgerpark festgesetzt.

Nach den Vorüberlegungen der Kita kommt eine Erweiterung aufgrund funktionaler Gegebenheiten nur in westlicher Richtung in Frage. Um diese Erweiterung zu ermöglichen, ist eine Planänderung mit entsprechender Erweiterung der Baugrenzen erforderlich.

4. Planungsbindungen

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 34a, auf dem diese Änderung basiert, ist seit dem 22. April 1993 rechtsverbindlich. Er umfasst das gesamte Gebiet zwischen Bürgerpark und Auguststraße. Dieser Änderungsbereich ist eine ca. 9000 qm große Teilfläche des Geltungsbereichs. Es handelt sich um das gesamte Kirchengrundstück, auf dem auch die Kita liegt.

Die Fläche ist im Ursprungsplan als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung kirchliche Zwecke) ausgewiesen. Dies deckt sich mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Der westlich des Kirchengeländes befindliche Bereich des Bürgerparks ist eine geschützte Fläche nach § 15 Landes-Naturschutzgesetz (alte Fassung) bzw. eine Vorrangfläche für den Naturschutz (Bezeichnung: LA 2030/068).

5. Ziel und Zweck der Planung

Um die notwendige Erweiterung der Kindertagesstätte an der Christuskirche um 2 Gruppenräume sowie eine kleine Küche vorzubereiten, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34a erforderlich. Nach den Vorstellungen der Kita lässt sich diese Erweiterung ausschließlich auf der rückwärtigen Gebäudeseite realisieren, weil sich hier ein Hinterausgang am Ende des Erschließungsflures befindet. Durch Verlängerung des Flures können beidseitig 2 neue Gruppenräume angeordnet werden, und am Kopfende die Küche nebst Abstellraum und WC. Andere Lösungen, z.B. auch eine Aufstockung des Gebäudes sind nicht oder nur mit sehr hohem technischen und baulichen Aufwand möglich. Die vorhandene Pfahlgründung kann keine weiteren Lasten aufnehmen.

6. Planinhalt

Die in dem Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche mit den o.a. Bindungen wird durch diese Planänderung in der Tiefenausdehnung um ca. 6 m reduziert, um hier die bauliche Erweiterung der Kita zu ermöglichen. Die Baugrenze wurde entsprechend der angepeilten baulichen Erweiterung in westliche Richtung verschoben.

Die planerische Ausweisung des Ursprungsplanes „Gemeinbedarfsfläche, Nutzungszweck: Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wurde noch um die Nutzungsart „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ergänzt, um der bestehenden Kita gerecht zu werden. Weitere Änderungen an den Planausweisungen sind nicht vorgesehen.

Der Gebietscharakter wird durch diese Planänderung nicht verändert. Der Plan trifft wie im Ursprungsplan auf dem Kirchengelände die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“.

7. Auswirkungen der Planung

Auf die ausgeübte Nutzung der Kita und der Kirchennutzung hat diese Planung keine Auswirkungen, da nur die überbaubare Fläche geringfügig vergrößert wird, um die Erweiterung realisieren zu können.

Durch den geplanten Anbau reduziert sich die am Park gelegene Grünfläche und das Landschaftsbild wird geringfügig wegen des Eingriffs in den Hang verändert. Der ursprünglich festgesetzte Grünstreifen am Bürgerpark, der mit einer Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegt war, wird im Bereich der Erweiterung der Baugrenze für den Kita-Ausbau um ca. 6 m reduziert. Hier befinden sich auch 2 größere Eichen, die wegen der Nähe des künftigen Baukörpers etwas in der Breite eingekürzt werden müssen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bezüglich der durch das Bauvorhaben betroffenen Bäume im Hangbereich wurde ein Baumgutachten eines Sachverständigen für Baumbegutachtung und Baumbewertung erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die Stieleiche wegen des einseitigen Wuchses zurückgeschnitten werden müsste, um wieder stabile statische Bedingungen zu erreichen. Dann wäre sie aber nur noch ein Baumfragment und es wäre eine komplette Fällung zu erwägen.

Die Robinie wird von den Nachbarbäumen bedrängt und weist außerdem Fäulnisbildung auf. Dadurch geht von ihr eine hohe Bruchgefahr aus. Vom Gutachter wird empfohlen, sie kurzfristig zu fällen.

Die Weide ist ein dreistämmiger Baum, der langsam auseinanderbricht. Sie steht aufgrund ihrer Statik nicht mehr sicher, es geht eine starke Bruchgefahr von ihr aus. Die andere Stieleiche ist schief gewachsen und daher schon innerlich geschwächt. Sie ist ebenfalls bruchgefährdet.

Da die drei Bäume als kurz- bis mittelfristig abgängig zu betrachten sind, sollten sie entfernt bzw. die Eiche gekappt werden. Als Ersatzpflanzung wird vorgesehen:

- | | | |
|---|---------------------------------|------------------------------|
| 1 | Stieleiche <i>Quercus robur</i> | Hochstamm 3x v. m. Db. 18-20 |
| 2 | Silberweide <i>Salix alba</i> | Hochstamm 3x v. m. Db. 16-18 |

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaftsbild wird eine Strauchpflanzung als eine Mischpflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher der Mindestqualität v. Str. 3 Tr. 60-100, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, festgesetzt. Diese ist auf der Obstwiese am Kleikamp als Windschutzpflanzung geplant, da für eine Realisierung auf dem Kirchengrundstück keine Flächen zur Verfügung stehen.

Im B-Plan (Ursprungsplan) war bislang für die nordöstliche Grundstücksgrenze eine Knickneuanlage eingetragen, die bislang nicht realisiert wurde, vermutlich auch aufgrund des Platzmangels. Diese Festsetzung soll abgeändert werden zu einer einreihigen, ebenerdigen Saumpflanzung mit ungiftigen Arten und teilw. verwertbaren Früchten.

Pflanzenliste:

Pflanzung von Sträuchern in der angegebenen Qualität, Pflanzabstand 1,0 m.

Apfelbeere	Aronia x prunifolia „Viking“ C 3	40-60
Felsenbirne	Amelanchier ovalis	v. Str. 4 Tr. 60-100
Kornelkirsche	Cornus mas	v. Str. 3 Tr. 60-100
Wildapfel	Malus sylvestris	v. Str. 3 Tr. 60-100
Schlehe	Prunus spinosa	v. Str. 3 Tr. 60-100
Johannisbeere	Ribes divaricatum	v. Str. 6 Tr. 40-60
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia	v. Str. 3 Tr. 40-60
Woll-Weide	Salix lanata	2xv. Cont. 20-30

Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren wirksam gegen Wildverbiss zu schützen (bspw. Wildverbisschutzzaun aus Knotengeflecht in 1,50 m Höhe), zu erhalten und entsprechend eines Knicks zu pflegen, d. h. alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Zum Ausgleich des Schutzgutes Wasser wurde festgesetzt, dass das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern, zu sammeln oder anders zu nutzen ist, oder alternativ in die Clever Au geleitet werden kann. Dieser Fall wird dann zu tragen kommen, wenn sich herausstellt, dass der Boden nicht versickerungsfähig ist. Dafür wäre dann eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde erforderlich.

8. Umweltbericht

(1) Einleitung

Dieser Umweltbericht ist nach § 2a Ziff. 2 Baugesetzbuch erforderlich und richtet sich nach der Anlage 1 des BauGB. Erforderlich ist eine Umweltprüfung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes. Hier werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

a) *Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des B-Planes*

Diese Bebauungsplan-Änderung hat zum Ziel, die Erweiterung der Kindertagesstätte an der Christuskirche durch entsprechende Planfestsetzungen vorzubereiten und zu ermöglichen. Das erfolgt durch eine Erweiterung der Baugrenzen in westlicher Richtung um ca. 7 m. Hierfür wird ein Teil des Hanges, der sich in Richtung Bürgerpark erstreckt, durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen. Der Hang muss dabei teilweise angeschüttet und abgefangen werden.

Der Bedarf an Grund und Boden ist hierfür verhältnismäßig gering, allerdings vollzieht sich die geplante Erweiterung in einem landschaftlich sensiblen Bereich am Rande des Naturraums „Clever Autal“, der hier zum Bürgerpark gehört.

b) *Darstellung der Ziele des Umweltschutzes*

Maßgeblich für die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes § 14 und § 15. Darüber hinaus sind die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten. Danach sind Eingriffe durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Maßnahmen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Da durch das Vorkommen alter Höhlenbäume auch Artenschutzbelange betroffen sein können (Fledermausquartiere), sind diese gesondert zu bewerten.

(2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Gelände fällt in Richtung Bürgerpark, wo die Erweiterung vorgesehen ist, um ca. 5 m ab. Die Durchführung der Planung erfordert eine Veränderung der Hanglage zu einem steileren Winkel. An dem Standort der baulichen Erweiterung muss Gelände aufgefüllt und mehrere große Äste der dort befindlichen Eiche und einer Weide müssen entfernt werden.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Bei Durchführung der Planung wird das Schutzgut Boden nachhaltig verändert. U.U. muss der Hang an dieser Stelle mit einer Stützmauer abgefangen werden, so dass er seine natürliche Gestalt verliert. Das Landschaftsbild wird hierdurch nachhaltig verändert. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Landschaftsbild unverändert, der Baumbestand ist aber dennoch mittel- bis langfristig gefährdet (Bruchgefahr wegen ungünstiger Statik).

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung dieser nachteiligen Auswirkungen sind in begrenztem Umfang möglich. Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs sind in Form von Neupflanzungen (Bäume) vorgesehen. Da die Freiflächen des Kindergartens überwiegend als Spielflächen genutzt und auch weiterhin für diesen Zweck benötigt werden, wird die Pflanzung im Hangbereich ergänzt.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus Richtung der Niederung wird durch die Pflanzung mehrerer heimischer, standortgerechter Laubbäume wie Stieleiche oder Silberweide erreicht.

Zum Schutz evtl. vorhandener Fledermaushöhlen sind die Fällarbeiten im Oktober durchzuführen. Als Ersatz sollen schon vor der Fällung geeignete (selbstreinigende) Fledermauskästen in der Umgebung aufgehängt werden.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Bodens durch Überbauung wird eine Fläche von mindestens 50% der überbauten Fläche naturschutzfachlich aufgewertet. Eine strauchartige Saumpflanzung dieser Größe soll außerhalb des Plangebietes erfolgen, und zwar auf der Ausgleichsfläche „Am Kleikamp“ in Form einer Windschutzpflanzung für den Obstbaumbestand. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden dem Kirchengrundstück zugeordnet.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden zwar angedacht (z.B. Erweiterung der Kita auf der Südseite), mussten aber mit Rücksicht auf den Funktionsablauf und die Zuordnung der Räumlichkeiten wieder verworfen

werden. Auch eine Erweiterung in östlicher Richtung scheidet aus, da sich hier das Büro des Leiters und daran anschließend der Garten des Pastorates befinden. Außerdem handelt es sich um den Eingangsbereich mit Halle. Die südlich des Gebäudes liegende Freifläche wird als Spielplatz genutzt, eine Erweiterung in diese Richtung wäre auch grundrisstechnisch kaum möglich.

Eine Aufstockung ist aus statischen Gründen (Pfehlgründung) kaum möglich und wäre nur mit unverhältnismäßig hohem bautechnischem Aufwand zu realisieren.

Von der inneren Funktion der Kita her kommt daher nur eine Erweiterung im westlichen Bereich in Frage, und zwar in Verlängerung des Flures mit der Aufnahme der vorhandenen funktionellen Struktur.

(3) Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der verwendeten Verfahren

Grundlage bei der Entscheidung für die Plangestaltung und Behandlung der Umweltbelange war das fachtechnische Gutachten eines Sachverständigen für Baumbegutachtung und Baumbewertung vom 06.12.2013 zur Untersuchung von 4 Bäumen hinter dem Spielbereich der Kita an der Christuskirche.

b) Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Da durch die bauliche Maßnahme der Erweiterung der Kita die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bzw. das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden, findet auch keine Überwachung statt.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die beabsichtigte Erweiterung der Kita in Richtung des tiefer gelegenen Bürgerparks werden Natur und Landschaftsbild im Hangbereich verändert. Dabei müssen auch einige Bäume weichen, denen aber aus heutiger Sicht keine allzu hohe Lebenserwartung prognostiziert wird. Daher kann die bauliche Erweiterung aus naturschutzfachlicher Sicht befürwortet werden, da die Umweltauswirkungen nicht erheblich sind und wenn Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hierfür festgelegt werden. Es sind dies die Pflanzung von Bäumen auf dem Kirchengrundstück sowie eine Strauchpflanzung auf einer außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsfläche am Kleikamp.

Bad Schwartau, 18. Juni 2014

Stadt Bad Schwartau

(Schubert)
Bürgermeister



Amtliche Bekanntmachung

Lübecker Nachrichten vom 13.06.2014

Amtliche Bekanntmachungen

Bekanntmachung der Stadt Bad Schwartau

1. Betr.: Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34a (Kita Christuskirche) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Kirchengrundstück Auguststraße 48

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 22.05.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34a (Kita Christuskirche) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Kirchengrundstück Auguststraße 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

2. Betr.: Beschluss des Bebauungsplans Nr. 76 (Riesebusch) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet südlich der Straße Riesebusch

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 22.05.2014 den Bebauungsplan Nr. 76 (Riesebusch) der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet südlich der Straße Riesebusch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Diese Beschlüsse werden hiermit bekanntgemacht.

Die Bebauungspläne treten mit Beginn des 14.06.2014 in Kraft. Alle Interessierten können die Bebauungspläne und die Begründungen dazu von diesem Tage an im Rathaus, Markt 15, Zimmer 313, 23611 Bad Schwartau, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Schwartau geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diese Bebauungspläne in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzungen sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Bad Schwartau unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Bad Schwartau, 11.06.2014

Stadt Bad Schwartau
Der Bürgermeister
gez. Schubert

(L.S.)