

## Begründung

### **zum Bebauungsplan Nr. 45/I. Änderung (Paul-Gerhardt-Straße/Friedhofserweiterung)**

---

#### 1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 45 (Friedhofserweiterung) ist seit dem 16.04.1984 rechtsverbindlich. Er umfaßt das Gebiet zwischen der Straße „Am Kirchhof“, der Lindenstraße und der Paul-Gerhardt-Straße.

Der Ausschuß für Umwelt und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 15.03.1999 den Aufstellungsbeschluß zur I. Änderung zum B-Plan Nr. 45 gefaßt. Ziel der Planung sollte eine beidseitige Bebauung an der geplanten Stichstraße sein, die von der Paul-Gerhardt-Straße abzweigt.

Im Laufe des Verfahrens Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatte sich aber diese Planungsmöglichkeit zunächst als kaum durchführbar herausgestellt, da die Kirchengemeinde Rensefeld auf die gesamte Friedhofserweiterungsfläche angewiesen ist, wie sie im Ursprungsplan ausgewiesen ist (sog. „Meyers Tannen“). Letztlich wurde aber dennoch ein Kompromiss gefunden.

Die Planänderung wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) entwickelt. Dieser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Auch der künftige neue Flächennutzungsplan wird eine entsprechende Darstellung enthalten.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB ist nur für die bisher un bebauten Bereiche erforderlich.

#### 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet an der Lindenstraße liegt zwischen dem Friedhof Rensefeld und der Paul-Gerhardt-Straße. Es umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,55 ha. Davon sind ca. 4.200 m<sup>2</sup> Friedhofserweiterungsfläche und ca. 11.500 m<sup>2</sup> Wohnbauland. Die nach dem rechtsverbindlichen Ursprungsplan als Friedhofserweiterung ausgewiesene Grünfläche („Meyers Tannen“) stellt sich als eine überwiegend mit ca. 30-jährigen Fichten dicht bestandene Fläche dar. Der Bereich an der Lindenstraße ist mit einigen älteren Wohngebäuden bebaut, die Doppelhäuser in der Paul-Gerhardt-Straße sind neueren Datums. Die Planstraße, die bereits im Ursprungsplan ausgewiesen war, sollte in diesem Jahr ausgebaut werden.

#### 3. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Planänderung soll der Wendehammer der Straße von dem Friedhofsgelände zurückverlegt und in seiner Dimensionierung reduziert werden.

Der Ursprungsplan Nr. 45 weist in dem Bereich zwischen Paul-Gerhardt-Straße und Lindenstraße eine Stichstraße mit einseitiger Anbaumöglichkeit auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Grundstücke Lindenstr. 7 - 11 aus. Im Hinblick auf den hohen Erschließungskostenanteil, der bei Realisierung dieser Planung auf die Kirche als Hauptanlieger zugekommen wäre, die im Verhältnis zu den wenigen noch zu bebauenden Grundstücken kaum vertretbar gewesen wäre, wurden Überlegungen angestellt, diesen unhaltbaren Zustand durch Planänderung zu bereinigen. Ein Tausch der bebaubaren Grundstücke mit Flächen an der Paul-Gerhardt-Straße hätte den Erschließungsaufwand minimiert, scheiterte aber an der Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer. Ein Verzicht auf die Erschließungsstraße und die Bebauungsmöglichkeit hätte das Vertrauen in die städtebauliche Planung stark beeinträchtigt und möglicherweise Schadenersatzforderungen an die Stadt zur Folge gehabt. Somit blieb letztlich nur die Möglichkeit, den Erschließungskostenanteil überwiegend auf die begünstigten Eigentümer durch entsprechende Planänderung zu verteilen, weil nur diese allein von der Erschließung und der Straße profitieren würden. Die Kirche dagegen hätte von der Straße keinen Vorteil, da eine Anbindung an den Friedhof von dieser Seite weder erforderlich noch wünschenswert ist.

#### 4. Planinhalte

Der Erschließungsflächenanteil wurde so weit wie möglich reduziert, um die Kosten des Ausbaues gering zu halten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen 4,50 m breiten befahrbaren öffentlichen Wohnweg. Der Wenderadius am Ende der Planstraße beträgt 6 m und ist für Pkw ausreichend. Da aber ein Befahren mit den dreiachsigen Müllfahrzeugen des ZVO hier nicht mehr möglich ist, wurde im Einmündungsbereich eine Müllsammelstelle ausgewiesen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzungen wurden auf den einzelnen Teilflächen zwar geringfügig gegenüber dem Ursprungsplan verändert. Geringfügige Anpassungen waren wegen der geänderten Berechnungsformel der neuen BauNVO erforderlich.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB durch geeignete grünordnerische Festsetzungen ausgeglichen werden. Der Bewertung eines Eingriffes durch einen Bebauungsplan liegt ein „Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten“ vom 03.07.1998 zugrunde, der das „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ näher regelt. Auf dieser Grundlage sind bei der Ausweisung des B-Planes Festsetzungen getroffen worden, die dem Minimierungsgebot Rechnung tragen. Hierzu ist auf der Nordwestseite des Baugebietes zwischen dem Friedhof und den Wohnbauflächen ein Gehölzstreifen (Knick) vorgesehen. Weitere unter Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen sind:

- Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken, um dieses dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen

- Befestigung von Zufahrten und Wegen mit wasserdurchlässigem Aufbau, um den Versiegelungsgehalt dieser Flächen zu minimieren
- Pflanzung eines heimischen Laubbaumes auf den Privatgrundstücken, um die Reduzierung an Vegetation teilweise auszugleichen
- Flachdächer zu begrünen, um den Vegetationsverlust auszugleichen.

Darüber hinaus ist zusätzlich ein Flächenbedarf von 600 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches im künftigen B-Plan Nr. 66 in Groß Parin auszugleichen. Dort ist vorgesehen, ein sog. „Ökokonto“ auf einer größeren Flächen einzurichten, das dazu dient, den künftigen Bedarf an Ausgleichsflächen im Stadtgebiet für Eingriffe in Natur und Landschaft sicherzustellen.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe wurden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB den Baugrundstücken nordwestlich der Planstraße zugeordnet. Die Stadt wird auf dem eigenen Flst. 179 in Groß Parin die Ausgleichsmaßnahmen an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchführen, spätestens mit Beginn der jeweiligen Baumaßnahme. Die Verteilung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch die Satzung der Stadt Bad Schwartau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sichergestellt. Die Beiträge für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach diesen Bestimmungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme erhoben.

Ein Ausgleich für die Teilflächen 1 und 2 ist nicht erforderlich, da diese zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bebaut waren und keine Veränderungen an der Baudichte durch die Planänderung vorgesehen ist.

Den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen wird gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Hinblick auf Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten ausreichend Rechnung getragen. Durch die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern sind auf den Grundstücken ausreichende Flächen zur Betätigung vorhanden. Die Privatstraße kann ebenfalls - da nur gering befahren - zur spielerischen Betätigung genutzt werden. Der nächste öffentliche Kinderspielplatz befindet sich im Haydnring (Entfernung ca. 450 m).

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, Trinkwasser und Erdgas wird über bestehende Einrichtungen und Netze der Versorgungsträger sichergestellt. Hierzu müssen jeweils Anschlüsse in der Paul-Gerhardt-Straße hergestellt werden. Die Entsorgung von Müll sowie des Abwassers wird durch den Zweckverband Ostholstein bzw. die Städtischen Betriebe der Stadt sichergestellt. Dabei bieten die Plananweisungen zwei Möglichkeiten: Entweder verlegen die Städtischen Betriebe eine öffentliche Leitung im Bereich des Leitungsrechts bis an die Grundstücke oder es wird ein privater Nebensammeler mit Übergabeschacht an der Paul-Gerhardt-Straße verlegt.

Das notwendige Löschwasser wird dem Netz der Trinkwasserversorgung durch hierfür bestimmte Hydranten entnommen. Hierfür stehen zwei Hydranten mit einer Gesamtleistung von 2.500 l/min = 150 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Dadurch wird die notwendige Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h sogar noch überschritten.

## Finanzierung und Kosten


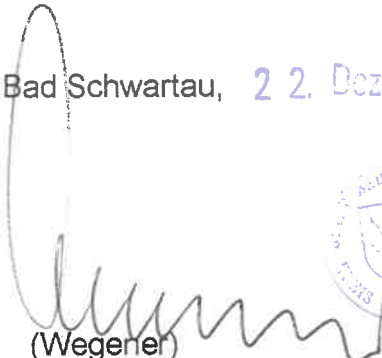
Durch diese Planänderung werden hinsichtlich des Ausbaues der Planstraße Kosten eingespart.

Eine in 1998 durchgeführte Kostenschätzung ging von einer damaligen Straßenausbaubreite von 5,0 m und einer Gesamtlänge von 90 m aus. Dafür wurden ca. 300.000,00 DM veranschlagt.

Durch die Reduzierung der Breite auf 4,50 m (plus einseitigem Parkstreifen) und der Gesamtlänge von 73 m dürften diese Ausbaukosten nicht vollständig erforderlich sein. Hierfür werden etwa 260.000,00 DM veranschlagt. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand würde sich hierbei auf ca. 205.000,00 DM reduzieren. Die Stadt trägt gemäß § 129 BauGB 10 % dieser Kosten, 90 % sind von den begünstigten Grundstückseigentümern zu tragen.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche Kretzjahr von 600 m<sup>2</sup> schlagen mit ca. 12.000,00 DM zu Buche.

Bad Schwartau, 22. Dez. 00



(Wegener)  
Bürgermeister