

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 69

DER STADT BAD SCHWARTAU

**FÜR EINE LANDWIRTSCHAFTLICHE HOFSTELLE
WESTLICH DER LANDESSTRASSE 185
ZWISCHEN BAD SCHWARTAU UND POHNSDORF
(FLURSTÜCKE 971/1 UND 984/5 TLWS.)**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND STADTN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|--------------|
| 1. Vorbemerkung | 2 |
| 1.1 Rechtliche Bindung | 2 |
| 1.2 Vorhandene Situation/ Planungserfordernis | 3 |
| 2. Planung | 5 |
| 2.1 Bebauung | 6 |
| 2.2 Verkehr | 7 |
| 2.3 Grünordnung | 7 |
| 2.3.1 Eingriffsbilanzierung | 7 |
| 2.3.2 Ausgleichsbedarfsermittlung | 10 |
| 2.3.3 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen | 12 |
| 2.3.4 Umweltbericht | 12 |
| 3. Immissionen | 12 |
| 4. Ver- und Entsorgung | 13 |
| 4.1 Versorgung mit elektrischer Energie | 13 |
| 4.2 Wasserver- und -entsorgung | 13 |
| 4.3 Müllentsorgung | 14 |
| 4.4 Löschwasserversorgung | 14 |
| 5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 14 |
| 6. Kosten | 14 |
| 7. Beschluss | 14 |

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Bad Schwartau für eine landwirtschaftliche Hofstelle westlich der Landesstraße 185 zwischen Bad Schwartau und Pohnsdorf (Flurstücke 971/1 und 984/5 tlws.).

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) weist das Stadtgebiet Bad Schwartau dem Ordnungsraum um Lübeck zu. Die Stadt ist Stadtrandkern 1. Ordnung und bildet gleichzeitig den Verdichtungsraum zum Oberzentrum Lübeck. Der Landesraumordnungsplan besagt:

„In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Die Ordnungsräume sind so zu ordnen und zu entwickeln, dass bei weiterer Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt bleiben. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Flächen sind vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verdichtungsprozesses besonders sorgfältig aufeinander abzustimmen.“

Nach dem Regionalplan Planungsraum II liegt Bad Schwartau ebenfalls im Ordnungsraum Lübeck. Das Plangebiet liegt gleichzeitig in einem „Regionalen Grünzug“. (Zur parzellenscharfen Abgrenzung und der Lage im LSG wird auf die folgenden Ausführungen verwiesen.)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau ist seit 2003 wirksam. Parallel zum Bebauungsplan Nr. 69 wird die 1. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan, wie im Landschaftsplan, nicht als Baufläche dargestellt. Dort ist lediglich die vorhandene Hofstelle als vorhandene Bebauung dargestellt.

Das Plangebiet liegt derzeit noch teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Clever Aul und Rockholz“. Ausgenommen vom LSG ist nur die vorhandene Hofstelle. Nach der Schutzgebietsverordnung vom 01.04.1991 sind im LSG keine Bauvorhaben zulässig. Ausnahmen sind nicht vorgesehen.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat, unter der Voraussetzung der Schaffung aller erforderlicher bauleitplanerischer Voraussetzungen, eine Entlassung aus dem LSG in Aussicht gestellt. Zum Erfordernis und der Begründung für diesen Schritt wird auf die folgenden Ausführungen verwiesen.

1.2 Vorhandene Situation/ Planungserfordernis

Die Hofstelle im Plangebiet wird derzeit von einem Landwirt genutzt, der die Gebäude, zusammen mit den umliegenden Ländereien, gepachtet hat. Dieser Pächter ist ebenfalls Landwirt, dessen Hofstelle jedoch innerhalb der Ortslage Bad Schwartau bzw. Alt Rensefeld liegt und dort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat. An dem Standort wird auch die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte, wie z. B. Spargel oder Weihnachtsbäumen, betrieben. Die Direktvermarktung soll, zur wirtschaftlichen Absicherung des Betriebes auf einem weiteren Standbein, künftig intensiviert werden.

Die Stadt Bad Schwartau hat, zusammen mit dem betroffenen Landwirt, verschiedene Überlegungen zur Existenzabsicherung und Zukunftsfähigkeit des Betriebes unternommen, da weitere Betriebsgebäude aufgrund der zunehmenden bewirtschafteten Flächen notwendig werden. In Abwägung mit anderen Standorten hat sich die

Stadt für diesen Standort entschieden, auch wenn die nunmehr vorgesehene Fläche im LSG liegt. Dieser Standort hat den Vorteil, dass hier bereits ein baulicher Ansatz vorhanden ist, die verkehrliche Anbindung sehr gut ist und auch ausreichend Abstände zu vorhandenen Siedlungen eingehalten werden. Umgekehrt werden diese Anforderungen an anderen Standorten, die eigentumsrechtlich zwar auch zur Verfügung stehen, nicht erfüllt.

Im Plangebiet bestehen derzeit zwei Wohngebäude mit drei Wohneinheiten und eine Maschinenhalle. Das Einfamilienhaus und die Halle sind vom dem aktiven Landwirt angepachtet. Ergänzend dazu sollen die Voraussetzungen zur Errichtung weiterer landwirtschaftlicher Gebäude geschaffen werden. Gleichzeitig soll auch ein Wohnhaus für den Landwirt und dessen junge Familie entstehen. Auch sind die Einrichtung eines kleinen Hofladens mit Kühlkammer sowie einer weiteren Wohnung für einen Mitarbeiter/ Auszubildenden/ Praktikanten vorgesehen.

Die Stadt Bad Schwartau strebt im Gebiet nur eine bauliche Entwicklung für einen landwirtschaftlichen Betrieb an. Planerisch ist dabei zu berücksichtigen, dass der „Altbetrieb“ sich nicht im Besitz des aktiven Betriebes befindet und der „Altbetrieb“ an dem Standort mit mindestens dem Wohngebäude Nr. 9 erhalten bleibt.

Das geplante Bauvorhaben ist eigentlich im Außenbereich privilegiert. Auch die Darstellung eines „regionalen Grünzuges“ im Regionalplan stellt die Genehmigungsfähigkeit eines privilegierten Bauvorhabens im Außenbereich nicht in Frage.

Auch werden durch die Planung die Schutzziele des „regionalen Grünzuges“ nicht in Frage gestellt, da die Erweiterung der Hofanlage in unmittelbarem Zusammenhang mit vorhandener Bebauung erfolgt. Das Minimierungsgebot wird damit auch berücksichtigt. Zur landschaftsplanerischen Verträglichkeit wird auch auf die im Folgenden formulierte Abwägung verwiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau ist seit 2003 wirksam. Parallel zur 1. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 69 aufgestellt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan, wie im Landschaftsplan, nicht als Baufläche dargestellt. Dort ist lediglich die vorhandene Hofstelle als vorhandene Bebauung dargestellt.

Das Plangebiet liegt mit der Grünfläche im Landschaftsschutzgebiet „Clever Au-Tal und Rocksholz“. Für die Bauflächen hat der Kreis Ostholstein die *Kreisverordnung zur 3. Änderung der Verordnung über das LSG „Clever Au-tal und Rocksholz“* vom 21.06.2005 erlassen. Diese trat am 01.07.2005 in Kraft. Diese liegen damit nicht mehr im LSG.

Zum Erfordernis und der Begründung für diesen Schritt wird auf die folgenden Ausführungen verwiesen.

Die Stadt Bad Schwartau nimmt mit dieser Planung Ihre Planungshoheit aktiv wahr, um, angesichts der besonderen landschaftlichen Lage, städtebaulich gestaltend mitzuwirken, welches ansonsten bei einer Genehmigung nach § 35 BauGB nicht möglich ist. Durch die Festsetzung von Baufenstern, Bauhöhen und zulässigen Grundflächen im Bebauungsplan wird eine städtebauliche Ordnung erreicht, die anders von der Stadt nicht gestaltend beeinflusst werden kann.

So werden auf Ebene detaillierte Baufensterfestsetzungen getroffen, um eine der örtlichen Situation angemessene städtebauliche Wirkung zu erzielen. Für jedes Baufenster werden die erforderlichen Grundflächen festgesetzt. Grundlage dieser Planung ist das Betriebskonzept des Landwirtes. Dazu gehören:

- Weiternutzung der vorhandenen Maschinenhalle für den Maschinenpark (GR<1.000m²-Gebiet)
- Errichtung eines Wohnhauses mit Hofladen und Mitarbeiterwohnung (Gr<500m²-Gebiet)
- Errichtung einer Remise mit Düngerlager, Werkstatt, Sozialräumen (u. a. Umkleieräume, Aufenthaltsraum, Sanitärräume) und Heizungsräume, auch zur Nutzung nachwachsender Rohstoffe wie Holzhackschnitzel und Stroh (GR<800 m²)
- Errichtung einer Siloanlage mit zunächst vier Silotürmen, Waage, Rampen, Lagerflächen und ergänzenden Gebäuden (GR<1.400m²-Gebiet)

2. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|------------------------------------|--|
| Sondergebiet | 18.000 m ² |
| Ausgleichsfläche | 2.700 m ² |
| Größe Plangebiet insgesamt: | 22.700 m² 2,3 ha |

2.1 **Bebauung**

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet ausschließlich einen landwirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dort auch ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb besteht, der diese Flächen derzeit besitzt und auch die die Wohnungen teilweise nutzt.

Daher wird ein Sondergebiet „Landwirtschaft“ geplant, um ausschließlich dieses Planungsziel umzusetzen. Eine Festsetzung als MD- oder MI-Gebiet ist nicht sinnvoll, da damit auch eine gemischte Nutzung einhergeht. Die Art der baulichen Nutzung ist durch den Zulässigkeitskatalog unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen eindeutig definiert. Neben dem eigentlichen landwirtschaftlichen Betrieb ist auch ein Hofladen zulässig, der heute bereits besteht. Es ist künftig ausschließlich die Direktvermarktung land- und forstwirtschaftlicher Produkte in einem Hofladen, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 130 m² zulässig. Ausgenommen von der Verkaufsflächenbegrenzung ist der kurzfristige saisonale Verkauf, zum Beispiel von Weihnachtsbäumen. Dieses Sortiment ist klar am landwirtschaftlichen Betrieb ausgerichtet und auch nicht innenstadtrelevant (im Sinne § 11 Absatz 3 BauNVO).

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** richtet sich nach den Anforderungen eines modernen landwirtschaftlichen Betriebes. Bei wachsender Betriebsgröße werden größere Maschinen und damit auch größere Hallen und Siloanlagen notwendig, um marktgerecht produzieren zu können. Daher ist auch eine abweichende Bauweise festgesetzt (Ziffer 4.1).

Bei der festgesetzten Grundflächen (GR) ist auch berücksichtigt, dass z. B. notwendige LKW-Waagen oder Lagerplätze bauordnungsrechtlich Bestandteil der Hauptnutzung sind und damit bei der Ermittlung der GRZ angerechnet werden. Der zulässige Versiegelungsgrad ist auf maximal 46% angehoben, um dem Flächenbedarf für befestigte Umfahrten und Stellplätze für Maschinen Rechnung zu tragen.

Für das Gebiet ist ein differenziertes Konzept zur Höhenbeschränkung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Anforderungen an einen modernen landwirtschaftlichen Betrieb im Bebauungsplan enthalten (Ziffern 2.2 und 3 Teil B. Text).

Bei der Formulierung der baugestalterischen Festsetzungen (Ziffer 7) wurde sich an dem Ziel einer besonders landschaftsgerechten Bebauung orientiert. Graue Dächer und rote, rotbraune oder grüne Außenwände entsprechen diesem Ziel.

2.2 Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße 185 und ist somit hervorragend erschlossen. Die 9 Meter breite Zufahrt zur Erweiterungsfläche ist bereits als asphaltierte Fläche erhalten.

Die Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße ist in der Planzeichnung berücksichtigt. Das Straßenbauamt Lübeck hat bereits seine grundsätzliche Zustimmung zu dem Vorhaben gegenüber dem Vorhabenträger gegeben.

2.3 Grünordnung

Auf die Erarbeitung eines gesonderten Grünordnungsplanes wird verzichtet, da im Plangebiet keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz oder geschützte Biotope vorhanden sind. Die Eingriffe können im Plangebiet ausgeglichen werden.

2.3.1 Eingriffsbilanzierung

Nach dem gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998, „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1, gelten die bereits zulässigen Vorhaben nicht als Eingriffe (nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG).

In die Ausgleichsbilanzierung fließen daher nur die Vorhaben, die über den Bestand hinausgehend ermöglicht werden. Im Plangebiet wird daher nur die Bebauung im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches eingriffsmäßig bilanziert. Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen:

| | |
|--|-----------------------|
| Sondergebiet | 18.000 m ² |
| Davon bereits Hofanlage | 8.500 m ² |
| Neuplanung | 9.500 m ² |
| Überbaubare Fläche | 2.700 m ² |
| zzgl. 100 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei GRZ 0,25 | 2.700 m ² |

Bewertungsgrundlage

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120) vom 03.07.1998. Gemäß dem Erlass sind zusätzlich einbezogene Bauflächen als Eingriffe zu werten und entsprechend ausgleichspflichtig.

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.

Die Planung ermöglicht die Umwandlung von intensiv genutzter Ackerfläche in Baufläche. Es kommt, wie oben, planungsrechtlich zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung in einem Umfang von rd. 4.750 m².

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche für die o. g. Schutzgüter.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass vom 3. Juli 1998 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. Dieses ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen und Flächenversiegelungen kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er als versiegelte Fläche ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Die Grundwassererneuerungsrate wird durch die Planung allerdings nur sehr gering beeinflusst, da die vorhandenen bindigen Böden kaum wasser-durchlässig sind.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

| | |
|---|----------------------|
| Neuplanung Sondergebiet (Gesamtgröße des Sondergebietes: 18.000 m ²) | 9.500 m ² |
| Überbaubare Fläche | 2.700 m ² |
| zzgl. 100 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei GRZ 0,25 | 2.700 m ² |
| Summe | 5.400 m ² |

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 5.400 m²) im Sondergebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate geringfügig verringert wird. Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriffe und die vorvorhandenen bindigen und kaum versickerungsfähigen Böden jedoch nicht zu erwarten.

Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Acker genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung von bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriffe jedoch nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem LSG. Es ist daher ein ergänzendes Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Die Stadt Bad Schwartau hält dieses aus folgenden Gründen für vertretbar:

- Es ist bereits ein baulicher Ansatz an dieser Stelle im Stadtgebiet vorhanden. Eine Aussiedelung des Betriebes an eine andere Stelle ist weder landschaftlich, noch städtebaulich und auch wirtschaftlich für den landwirtschaftlichen Betrieb weder sinnvoll oder vertretbar.
- Die Fläche ist durch die Landesstraße 185 sehr gut erschlossen.
- Das landschaftliche Umfeld an dieser Stelle am Stadtrand ist bereits durch verschiedene bauliche Anlagen massiv beeinträchtigt:
 - Marzipanfabrik im Südwesten
 - Vier (!) Hochspannungs-Freileitungen
 - Funkturm im Westen

- Stadtrand/ Gewerbegebiete
- Vorhandene Hofstelle

Lediglich in Richtung Nordwesten, aus dem Plangebiet betrachtet, ist ein ungestörtes, „harmonisches“ Landschaftsbild vorhanden.

Durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen wird gewährleistet, dass sich die Neuplanung gut in die Landschaft einfügt.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude zulässig. Da es sich hier um einen Ackerbaubetrieb handelt, ist der Bau von Maschinen- und Lagerhallen zulässig. Gleichzeitig ist auch die Errichtung von Siloanlagen eine wirtschaftliche Notwendigkeit eines jeden zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebes. An dieser nicht unsensiblen Stelle erkennt die Stadt Bad Schwartau die Eingriffe in das Landschaftsbild an, im Gesamtzusammenhang mit den vorhandenen Landschaftsbildbeeinträchtigungen und den städtebaulichen Belangen der Stadt, wie oben ausgeführt, sind die Eingriffe jedoch vertretbar und erforderlich.

2.3.2 Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt durch den Verlust einer rd. 9.500 m² großen intensiv genutzten Ackerfläche, die teilweise bereits als Lagerplatz genutzt wird, sind geringfügig und können kaum erfasst werden. Die Verluste können auch durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Plangebiet keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 2.700 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist zusätzlich eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 100 % für Nebenanlagen zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

| Eingriffsflächen | Flächengröße | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsflächen |
|------------------|----------------------|------------------|----------------------------|
| Bauflächen | 2.700 m ² | 0,5 | 1.350 m ² |
| Nebenanlagen | 2.700 m ² | 0,5 | 1.350 m ² |
| Summen | 4.750 m ² | | 2.700 m² |

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.700 m² festgestellt.

Als Ausgleichsfläche ist eine Streuobstwiese am nordwestlichen Ortsrand vorgesehen. Diese wird extensiv genutzt und mit groß wachsenden Obstbäumen bepflanzt. Als extensive Nutzung ist eine sporadische Mahd, nach der Blüte der Hauptbestandbildner der Krautvegetation, oder eine zurückhaltende Beweidung zu verstehen.

Wasser

Erhebliche Eingriffe in dieses Schutzgut sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriff und die vorhandenen bindigen und kaum versickerungsfähigen Böden nicht zu erwarten. Auf einen entsprechenden Ausgleich der Beeinträchtigungen wird daher verzichtet.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Die umfangreichsten Auswirkungen hat die Planung auf das Landschaftsbild. Hier müssen allerdings auch die vorhandenen Beeinträchtigungen, wie oben ausgeführt, in die Bilanzierung mit einbezogen werden. Ziele der Planung sind eine angemessene und landschaftstypische Eingrünung des Gebietes und eine landschaftsgerechte farbliche Gestaltung der Gebäude. Entlang der Landesstraße ist die Anlage einer Streuobstwiese eine optimale und landschaftsgerechte Ausgleichsmaßnahme, um die neuen Baukörper in die Landschaft einzubinden. Für die Hauptgebäude (einschließlich Silos) sind klare Vorgabe zur Farbgestaltung getroffen:

- ausschließlich anthrazitfarbene Dächer (entsprechend dem baulichen Bestand)
- ausschließlich rote, rotbraune und grüne Farbtöne für die Außenwände

Die vorhandene Hofstelle ist auf der Südseite bereits durch Bäume eingegrünt. Dieses Gestaltungselement wird durch eine textliche Festsetzung (Nr. 6.3) aufgegriffen und für die rd. 190 lfm lange westliche Begrenzung des Sondergebietes als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Hier sollen mindestens 19 standortgerechte Laub- oder Obstbäume gepflanzt werden. Gleichzeitig sind auf dieser Flächen Hochbauten wie Garten- oder Gerätehäuschen ausgeschlossen. Auf der Südwest- und der Südostsei-

te des Sondergebietes ist so eine bauliche Nutzung ausgeschlossen. So wird auch hier eine landschaftsgerechte Eingrünung erreicht.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die gewählten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet erreicht wird. Es wird ein flächenhafter Ausgleich von rd. 2.700 m² erbracht. Ergänzend werden mindestens 42 Laub- oder Obstbäume gepflanzt.

2.3.3 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Schwartau und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss geregelt.

Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, d. h. für die Pflanzung der Bäume einschließlich Verbissschutz, belaufen sich auf ca. 2.300,-€ (ohne Flächenankauf).

2.3.4 Umweltbericht

Nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000 m².

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 2.700 m² neu zu bebauende Grundfläche zulässig. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

3. Immissionen

Durch die ausreichenden großen Abstände zu nächsten Wohngebäuden sind keine Konflikte zu erwarten. Weitere Details werden gegebenenfalls in eigenständigen Genehmigungsverfahren geregelt.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und zu ergänzenden Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in hauseigenen Drei-Kammerkläranlagen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Weitere Einzelheiten werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanungen geregelt. Das Einleiten von Niederschlagswasser nach § 21 LWG, Nummer 1 Buchst. b, ist nur im Rahmen der Anforderungen nach § 31 a Abs. 2 LWG erlaubnisfrei zulässig. Es ist der Wasserbehörde anzuzeigen. Soweit die Anforderungen nach § 31 a Abs. 2 LWG nicht erfüllt werden, ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2-7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Erlaubnisantrag ist die schadlose Ableitung im benutzten Gewässer nachzuweisen. Die Einleitung im Einzugsgebiet der Clever Au wird das Gewässer zusätzlich hydraulisch belasten.

Der in dieser Begründung genannte Versiegelungsgrad stellt ein Maximum dar, welches zunächst nicht ausgenutzt wird. Dieser landwirtschaftliche Betrieb hat einen sehr hohen Brauchwasserkonsum. Sollte die anfallende Wassermenge wider Erwarten zu groß sein, müssen die entsprechenden wasserrechtlichen Voraussetzungen für eine Ableitung geschaffen werden.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Wasserschongebiet liegt, das sich von der Ostsee bis nach Lübeck erstreckt. Wasserschongebiete sind abgeschätzte Einzugsgebiete öffentlicher Wasserwerke und damit möglicherweise Teil eines zukünftigen Wasserschutzgebietes. Bei der Ausweisung eines Wasserschutzgebietes können besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers (betrifft z.B. die Lagerung Wasser gefährdender Stoffe, Versickerung von Abwasser) vorgeschrieben werden.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Bad Schwartau wird durch die "freiwilligen Feuerwehren Bad Schwartau" gewährleistet. Das Sondergebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind weder vorgesehen noch erforderlich.

6. Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten. Diese werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

7. Beschluss

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 24.02.2005 gebilligt.

Bad Schwartau, ... 25. Aug. 06



(Gerd Schuberth)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 69 ist am in Kraft getreten.