

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUR

## 1. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

DER STADT BAD SCHWARTAU

**FÜR EINE LANDWIRTSCHAFTLICHE HOFSTELLE  
WESTLICH DER LANDESSTRAßE 185  
ZWISCHEN BAD SCHWARTAU UND POHNSDORF**

---

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

	<b>Seite</b>
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtliche Bindung	2
1.2 Vorhandene Situation/ Planungserfordernis	4
<b>2. Planung</b>	<b>5</b>
<b>3. Immissionen</b>	<b>7</b>
<b>4. Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
4.1 Versorgung mit elektrischer Energie	7
4.2 Wasserver- und -entsorgung	7
4.3 Müllentsorgung	8
4.4 Löschwasserversorgung	9
<b>5. Kosten</b>	<b>8</b>
<b>6. Beschluss</b>	<b>8</b>

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 1. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bad Schwartau für eine landwirtschaftliche Hofstelle westlich der Landesstraße 185 zwischen Bad Schwartau und Pohnsdorf.

### 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.)

Nach Ziffer 5.8, Abs. 3 des Entwurfs zum Regionalplan soll in den regionalen Grünzügen planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind, oder die im überwiegenden Interesse stehen. Innerhalb der regionalen Grünzüge sind bei allen Planungen, Maßnahmen und Nutzungen die verschiedenen, sich teilweise überlagernden, ökologisch wertvollen Bereiche und deren Funktionsfähigkeit zu beachten und von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

Das geplante Bauvorhaben ist eigentlich im Außenbereich privilegiert. Auch die Darstellung eines „regionalen Grünzuges“ im Entwurf des Regionalplanes 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.

### 1.2 Vorhandene Situation/ Planungserfordernis

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<1.000m<sup>2</sup>-Gebiet)
- Errichtung eines Wohnhauses mit Hofladen und Mitarbeiterwohnung (Gr<500m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>)
- Errichtung einer Siloanlage mit zunächst vier Silotürmen, Waage, Rampen, Lagerflächen und ergänzenden Gebäuden (GR<1.400m<sup>2</sup>-Gebiet)

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.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat ein Bauleitplanverfahren zur Bedingung gemacht hat, um einer Entlassung aus dem LSG zuzustimmen.

### 2. Planung

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 Darstellung als gemischte Baufläche (MD- oder MI-Gebiet) ist nicht sinnvoll, da damit auch eine gemischte Nutzung einhergeht. Die Art der baulichen Nutzung wird durch einen Zulässigkeitskatalog im Textteil des Bebauungsplanes Nr. 69 definiert.

Für das Gebiet ist im Bebauungsplan ein differenziertes Konzept zur Höhenbeschränkung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Anforderungen an einen modernen landwirtschaftlichen Betrieb enthalten. Zur besseren Landschaftsverträglichkeit sind im Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen enthalten, die sich an dem Ziel einer besonders landschaftsgerechten Bebauung orientieren.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße 185 und ist somit hervorragend erschlossen. 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.

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

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Landschaftsschutzgebiet. 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 im Bebauungsplan 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.

Die Planung hat umfangreiche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Hier müssen allerdings auch die vorhandenen Beeinträchtigungen, wie oben ausgeführt, in die Gesamtbilanzierung und Abwägung 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 im Bebauungsplan klare Vorgaben 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 im Bebauungsplan 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 Fläche Hochbauten wie Garten- oder Gerätehäuschen ausgeschlossen. Auf der Südwest- und der Südostseite des Sondergebietes ist so eine bauliche Nutzung ausgeschlossen. So wird auch hier eine landschaftsgerechte Eingrünung erreicht.

Umweltbericht

Nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP) 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 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 2.375 m<sup>2</sup> neu zu bebauende Grundfläche zulässig. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVP 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.

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 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern.

#### 5. Kosten

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

#### 6. Beschluss

Der Erläuterungsbericht wurde von der Stadtvertretung am 30. März 2006 beschlossen gebilligt.

Bad Schwartau, 24.10.2006

Siegel

(Gerd Schuberth)  
- Bürgermeister -

Die 1. Flächennutzungsplanänderung ist seit dem 15.07.2006 wirksam.