

Begründung

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Fläche nördlich und südlich des Stockelsdorfer Weges

1. Lage und Umfang des Plangebietes:

Das Plangebiet in einer Fläche von ca. 8,0 ha liegt am westlichen Ortsrand von Bad Schwartau in der Nähe zur Nachbargemeinde Stockelsdorf.

Durch diese F-Plan-Änderung soll eine bisher dem unbeplanten Außenbereich zugehörige Fläche in Wohnbaufläche (ca. 4,4 ha) und in Grünflächen (ca. 3,1 ha) umgewandelt werden.

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziel:

Die Stadt Bad Schwartau genießt durch die Nähe zur Ostsee, der Hansestadt Lübeck und durch die großen Natur- und Waldflächen (Riesebusch) nach wie vor eine hohe Wohnqualität. Dementsprechend groß ist die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken für Wohnbauzwecke, die bereits im Ursprungsflächennutzungsplan dokumentiert ist. Es wird dort von einem Brutto-Neuflächenbedarf von ca. 10 ha für ca. 240 bis 250 Wohneinheiten bis zum Jahr 2010 ausgegangen, die auf 2 Flächen im Stadtgebiet verteilt sind:

- a) Bereich Ecke Pohnsdorfer Straße/Straße Bollbrüch, mit ca. 7,2 ha,
- b) Bereich Stockelsdorfer Weg, westlich Gorch-Fock-Straße, mit ca. 3,3 ha.

Die aktuelle Entwicklung hat es nun mit sich gebracht, dass über die Fläche am Bollbrüch auf absehbare Zeit nicht verfügt werden kann und die Stadt ein Bauleitplanverfahren erst dann einleitet, wenn sie Eigentümerin der Fläche geworden ist. Diese Vorgehensweise soll u. a. der Spekulation mit Bauland entgegenwirken.

Bei der Fläche am Stockelsdorfer Weg dagegen bietet sich nun aber die Möglichkeit, die durch die anstehende Auslagerung des dortigen Saatzuchtbetriebes frei werden den Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen und dadurch auf Immissionsschutzan lagen verzichten zu können, die eine Fläche von ca. 9.000 m² beansprucht hätten.

Bedingt durch die Immissionen des Betriebes konnte die Planung des südlich des Stockelsdorfer Weges im F-Plan dargestellten Wohnbaufläche nämlich nicht durchgeführt werden. Durch die Auslagerung des Betriebes bietet sich nun für die Stadt die Chance, diese Fläche für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Neben der Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau steht als weiteres Planungsziel die Herstellung von Ausgleichsflächen (naturnahe Grünflächen). Dadurch kann der durch die Inanspruchnahme unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden.

3. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 5. F-Plan-Änderung ist gekennzeichnet durch zwei Teilflächen südlich und nördlich des Stockelsdorfer Weges.

Bei der Teilfläche südlich des Stockelsdorfer Weges handelt es sich um die sog. Stockelsdorfer Koppel, die bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauerweiterungsfläche dargestellt ist. Die Teilfläche nördlich des Stockelsdorfer Weges wird überwiegend durch einen Saatzuchtbetrieb genutzt. Am östlichen Gebietsrand verläuft eine 110-kV-Hochspannungsleitung bis zu einem Umspannwerk am Stockelsdorfer Weg. Die Flächen, die nicht durch Bebauung und für den Fahrzeugverkehr genutzt werden, sind bisher landwirtschaftlich genutzt.

Östlich des Gewerbehofes befindet sich eine größere Baumgruppe, die bis an die Straße heranreicht. Die südlich des Stockelsdorfer Weges gelegene Teilfläche wird von einigen Gehölz- und Baumgruppen eingerahmt.

4. Planungsvorgaben:

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Städte und Gemeinden werden durch den Landesraumordnungsplan (LROP) gesetzt. Der gültige LROP ist aus dem Jahr 1998. Die Vorgaben dieses Rahmenplanes werden in fünf Regionalplänen konkretisiert. Die Stadt Bad Schwartau befindet sich in dem Bereich des Regionalplanes für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost, kreisfreie Stadt Lübeck und Kreis Ostholstein, aus dem Jahr 2004. Der Regionalplan legt u. a. den Orientierungsrahmen für die Städte und Gemeinden fest. Die dort beschriebenen landesplanerischen Grundsätze sind für die Behörden verbindlich und müssen bei der Abwägung berücksichtigt werden.

Außerdem werden im Regionalplan auch Ziele der Raumordnung dargestellt. Dabei handelt es sich um verbindliche, überörtliche und langfristige Festlegungen, die keiner Abwägung mehr zugänglich sind.

Der Orientierungsrahmen für den Bereich Bad Schwartau stellt u. a. folgende, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes betreffende Grundsätze dar:

- durch die Nähe zur Hansestadt Lübeck und der landschaftlichen Gegebenheiten bevorzugter Wohn-, Siedlungs- und Gewerbestandort
- Entwicklungsflächen wegen fehlender Flächenreserven stehen nur begrenzt zur Verfügung.
- Hauptentwicklungsrichtung in nordwestlicher Richtung
- eingeschränktes Bevölkerungswachstum wegen begrenzter baulicher Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Plangebiet dieser 5. F-Plan-Änderung liegt nach dem Regionalplan am Rand eines regionalen Grünzuges, der sich von Westen (Eckhorst) über den Clever Berg bis nach Pohnsdorf erstreckt.

Ein weiteres überörtliches Planwerk ist der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II aus dem Jahr 2003. Hiernach liegt das Plangebiet dieser 5. F-Plan-Änderung am Rand eines Naturerlebnisraumes (Landschaftsschutzgebiet Clever Aual/Rocksholz).

Der vom Innenminister genehmigte rechtswirksame Flächennutzungsplan ist seit dem 24.12.2003 gültig. Seitdem gab es durch einige Änderungen bereits eine Fortschreibung und Anpassung an geänderte Planungsziele.

Der F-Plan stellt den nördlichen Teilbereich dieser Planänderung als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Inzwischen haben die städtischen Gremien beschlossen, den F-Plan zu ändern und im Parallelverfahren auch einen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 68) aufzustellen.

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Bad Schwartau aus dem Jahr 1993 weist für den Saatzuchtbetrieb eine Gebäudeeingrünung aus. Eine Anpassung bzw. Fortschreibung wird somit erforderlich, da inzwischen von der Betriebsauslagerung ausgegangen wird.

5. Planungsinhalte:

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt überwiegend Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Darüber hinaus sind Grünflächen im Einmündungsbereich sowie entlang des Stockelsdorfer Weges dargestellt worden. Der Bereich südlich des Stockelsdorfer Weges bedurfte einer Neuplanung, weil der ehemals dargestellte Immissionsschutzstreifen durch den künftigen Fortfall des Saatzuchtbetriebes entfallen kann. Um die Grün- und Erholungsbereiche auf Stockelsdorfer Seite mit den neu zu entwickelnden Bereichen nördlich des Stockelsdorfer Weges zu verknüpfen, ergab sich die Möglichkeit, durch einen Grüngürtel entlang der Straße dieses Ziel zu erreichen. Die detaillierten Ausformungen dieser groben Planungsvorgaben sollen in dem parallel betriebenen Bebauungsplan Nr. 68 in Form von konkreten Planungsfestsetzungen ihren Niederschlag finden. Der F-Plan legt auf Grund seines Maßstabes nur die Grundzüge der Planung fest.

Zum Schutz der zukünftigen Bewohner in dem Gebiet soll ein 60 m breiter Streifen zur Hochspannungsleitung von der Bebauung freigehalten werden. Dies entspricht den Empfehlungen des Bundesministers für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit und der dortigen Strahlenschutzkommission.

6. Technische Infrastruktur:

Der Planbereich der 5. F-Plan-Änderung ist über die Gemeindeverbindungsstraße Stockelsdorfer Weg/Rensfelder Weg und im weiteren Verlauf durch den Cleverhofer Weg an die Autobahn A 1 und die Landesstraße L 309 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Wasserversorgung wird durch die Städtischen Betriebe über das städtische Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutz- und des Regenwassers erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch vertragliche Vereinbarungen mit den Entsorgungsbetrieben der Hansestadt Lübeck dem dortigen Zentralkläwerk zugeführt.

Das durch die Planung anfallende zusätzliche Oberflächenwasser kann nicht mehr so ohne weiteres der Vorflut Clever Au über das bestehende Leitungsnetz zugeführt werden, weil die in letzter Zeit verstärkt auftretenden Starkregenfälle häufig zur Überflutung bebauter Flächen geführt haben. Weitere Einleitungen würden das Problem noch verschärfen. Es müssen daher andere Wege beschritten werden. So soll zur Anlegung von Retentionsflächen, die im Verlauf der Clever Au zwischen Cleverhof und Bargerbrück sowie an den Nebengewässern der Clever Au eingerichtet werden können, eine hydrologische Eignungsuntersuchung erfolgen, mit dem Ziel, die Sicherheit vor Überflutungen im Stadtgebiet zu erhöhen und eine Verlagerung der Abflussprobleme in den Unterlauf der Clever Au zu vermeiden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über den örtlichen Stromversorgungsträger. Die Erdgasversorgung stellen die Stadtwerke Lübeck sicher. Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die geplante Darstellung dieser 5. F-Plan-Änderung werden ca. 4,4 ha Freifläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, für den Wohnungsbau in Anspruch genommen. Um den Ausgleich für die Bodenversiegelung herzustellen, sind ca. 0,8 ha naturnahe Grünflächen herzustellen (Ermittlung nach dem gem. Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998). Vorgesehen ist für diesen Zweck ein zusammenhängender Bereich westlich und östlich der Hochspannungsleitung.

Die Ziele des Umweltschutzes sind insbesondere in den übergeordneten Planungen dokumentiert. Der Landschaftsrahmenplan formuliert keine besonderen Ziele für den Bereich. Lediglich die Randlege am Landschaftsschutzgebiet Clever Autil/Rocksholz ist beachtenswert und hat durch entsprechende Abstände der bebauten von der nicht bebauten Umgebung Berücksichtigung gefunden.

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Schwartau weist diese Flächen als nicht besonders schützenswürdig und bedeutungsvoll für den Naturschutz aus, so dass eine Anpassung bzw. Fortschreibung möglich ist.

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung

Die gesunden Wohnverhältnisse werden gewährleistet. Das Plangebiet liegt außerhalb von störenden Immissionen wie Verkehr oder Gewerbelärm. Die durch den Verkehr der Gemeindeverbindungsstraße erzeugten Immissionen auf das künftige Wohngebiet werden noch im nachfolgenden Verfahren des Bebauungsplanes genauer zu untersuchen sein.

Die Abstände der Wohngebäude zu der östlich verlaufenden Hochspannungsleitung können auf 60 m eingehalten werden. Die Erholungsqualität kann auf Grund der Ortsrandlage als gut bezeichnet werden, da ausreichend wohnungsnah Grün- und Erholungszonen vorhanden sind. Auch die Entfernung an das Netz des ÖPNV ist mit ca. 500 m noch akzeptabel. Die Grundschule Cleverbrück ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die biologische Vielfalt wird sich bei entsprechender Wohnbebauung in lockerer Bauweise gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sogar erhöhen. Besonderer Bedeutung kommt dabei den angrenzenden Ausgleichsflächen zu, die zu einem Biotop entwickelt werden können, so dass sich eine entsprechende Artenvielfalt einstellen wird. Somit sind durch die Plandarstellungen eher positive Umweltauswirkungen bezüglich dieses Schutzgutes zu erwarten. Schutzgebiete oder Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden durch die Plandarstellung nicht betroffen.

Schutzgut Boden und Wasser

Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem vorhandenen Zustand um ca. 30 % erhöhen. Der hierdurch erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft wird in den Randbe-

reichen des Gebietes ausgeglichen, so dass die Ausgleichszonen dem künftigen Baugebiet unmittelbar zu Gute kommen. Im Bebauungsplan können später Festsetzungen getroffen werden, die die Bodenversiegelung weiter minimieren, z. B. die Festlegung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Stellplätze und private Zufahrten. Dadurch wird die Anreicherung des Grundwassers mit Oberflächenwasser nur in dem notwendigen Maß behindert. Dies ist als Minimierungsgebot zu sehen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und in einer durch die häufigen Westwinde exponierten Lage. Es wird daher eine ausreichende Frischluftzufuhr stattfinden. Luftschadstoffe werden sich nicht lange halten können, da die Westströmung weitgehend ungehindert das Baugebiet durchfließen kann. Im Bebauungsplan wird durch Stellung der Gebäude darauf zu achten sein, dass die Behinderung so wenig wie möglich erfolgt.

Das Kleinklima wird sich durch Gebäude und Fahrzeugverkehr nachhaltig verändern. An warmen Sommertagen wird aber auch eine ausreichende Abkühlung erreicht werden können, wenn die Bebauung nicht zu kompakt ausgewiesen wird. Dies bedarf entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes werden durch Wohngebäude und Straßen bzw. Wege nachhaltig sein. Ein Ausgleich ist für dieses Schutzgut nur schwer herzustellen, allenfalls durch großzügige Ortsrandbegrünung. Dies geschieht auf den die das Gebiet umgebenden naturnahen Grünflächen. Um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, sollten niedrige Gebäudehöhen festgesetzt werden bzw. entsprechend niedrige Dachneigungen (im Bebauungsplan).

Als Vorbelastung wäre der Saatzuchtbetrieb am Cleverhofer Weg mit seinen großen Lagerhallen zu nennen. Bei Planrealisierung würden diese recht massiven Gebäude abgerissen und einer kleinteiligen Struktur von Ein- und Zweifamilienhäusern weichen. Dies käme einer Aufwertung des Landschaftsbildes für diesen Teilbereich gleich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Planung stärkt die nach wie vor nachgefragte attraktive Wohnfunktion und kommt der hohen Nachfrage nach bebaubaren Wohngrundstücken nach. Aktuell befinden sich auf der Liste, die von der Stadt geführt wird, ca. 140 Personen und Familien, die ein bebaubares Grundstück von der Stadt Bad Schwartau im Stadtgebiet erwerben möchten. Durch die Planumsetzung über einen verbindlichen Bebauungsplan könnte ein Großteil dieser Nachfragen befriedigt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Stadt gehalten, an anderer Stelle im Stadtgebiet Wohnbauflächen auszuweisen. Da aber nur im Westen bzw. Nordwesten der Stadt derartige Flächen in Betracht kommen, würde die Veränderung auch dort erfolgen, mit den gleichen oder ähnlichen Auswirkungen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Klima und Luft werden von der Planung nicht negativ betroffen.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Landschaftsbild und Ortsbild werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand von konkreten Maßnahmen Beachtung finden.

Alternativenuntersuchung

Eine Alternativenuntersuchung kommt nicht in Betracht, da das Planungsziel "Ausweisung von Wohnbauland" auch an anderer Stelle im Stadtgebiet ähnliche Auswirkungen hervorgerufen hätte.

Zusammenfassende Bewertung

Durch die Plandarstellungen werden bei Realisierung, was einen rechtsgültigen Bebauungsplan voraussetzt, nachhaltige Veränderungen eintreten, insbesondere hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse und des Landschaftsbildes. Die Einflüsse auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere sowie Boden und Wasser dagegen können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Planung in diesem, zum größten Teil bisher unbesiedelten Bereich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Vorbelastung durch den landwirtschaftlichen Betrieb wird sogar durch die vorgesehene Auslagerung reduziert.

Bad Schwartau,

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister