

Begründung

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes/Teilfläche 1 – Kleikamp
der Stadt Bad Schwartau

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 24.12.2003 wirksam. Parallel zur 2. F-Plan-Änderung/Teilfläche 1, wird der B-Plan Nr. 56/2. Änderung für das Gebiet am Kleikamp aufgestellt. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Erweiterung um ca. 65 m in westlicher Richtung geht über die bisherigen Darstellungen des F-Planes hinaus und entspricht nicht mehr dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Deshalb ist eine entsprechende F-Plan-Änderung erforderlich.

Gründe der Gleichbehandlung der von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer führten zur Ausweitung der Wohnbaufläche. So war es einem angrenzenden Grundeigentümer nicht zuzumuten, sein landwirtschaftlich genutztes Gelände quasi von drei Seiten mit Wohnbebauung zu „umzingeln“. Dies hätte zu Konflikten zwischen der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung (Düngung, Erntebetrieb mit schweren Gerät) führen können, so dass sich die Stadt entschied, diese Fläche ebenfalls als Wohnbauland im B-Plan auszuweisen und dementsprechend den F-Plan anzupassen.

Im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche können ca. 60 Wohneinheiten realisiert werden. Das sind etwa 19 mehr als nach der bisherigen Planung. Die Erschließung erfolgt z. T. über den Stockelsdorfer Weg und andererseits über Planstraßen vom Kleikamp aus. Die erforderlichen Ausgleichsflächen nach § 1 a Abs. 3 BauGB grenzen unmittelbar an die geplante Wohnbaufläche an. Hierdurch wird ein vollständiger Ausgleich für die erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht und gleichzeitig der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen, weil durch eine wirksame Grünzäsur der unbebaute von dem bebauten Bereich abgetrennt und das Wohngebiet durch naturnahe Grünflächen zur freien Landschaft hin wirkungsvoll eingegrünt wird.

Der parallel aufgestellte B-Plan Nr. 56/2. Änderung regelt die weitergehenden Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen, der Stellung und der Höhen der baulichen Anlagen, den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm durch benachbarte Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe) sowie die bauliche und sonstige Gestaltung auf den Grundstücken. Ebenso sind im B-Plan die erwähnten Ausgleichsmaßnahmen im Detail geregelt, die in der Flächennutzungsplanänderung nur flächenhaft dargestellt werden. Das betrifft ebenfalls die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Bad Schwartau, 10. NOV. 2008

(Schuberth),
Bürgermeister



Umweltbericht

1. Umweltprüfung

Durch die erweiterten Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung wird eine Fläche von ca. 14.000 m² für Wohnbebauung in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Das bedeutet einschneidende Veränderungen für das bisherige Landschaftsbild, den Wasserhaushalt durch Bodenversiegelungen sowie Auswirkungen auf Flora und Fauna. Ebenso entsteht durch die späteren Wohngebäude ein verändertes Kleinklima.

Die Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, wurden im Zuge des parallel zu dieser F-Plan-Änderung aufgestellten B-Planes Nr. 56/2. Änderung durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Bodenversiegelung wird durch die Verpflichtung und entsprechende Planfestsetzung, das von den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt, minimiert. Dadurch wird, was den Wasserhaushalt anbelangt, die bisherige Grundwasseranreicherung weitestgehend erreicht auf den Zustand vor der Planung. Eine Veränderung tritt nur dort auf, wo auf Grund wasserdichter Bodenschichten eine Versickerung kaum möglich ist. Dieser Zustand war aber auch vor der Planung schon in dieser Form gegeben, so dass bei Starkregenfällen das Leitungssystem der angrenzenden Straßen beansprucht wird. Ein neu angelegter Teich wird darüber hinaus sicherstellen, dass das Leitungssystem bei solchen starken Regenfällen nicht überbelastet wird. Es erfüllt damit die Funktion eines Regenrückhaltebeckens.

Zusätzliche Emissionen, welche die Luftqualität belasten, entstehen mit Ausnahme der normalen Heizungsanlagen der Wohngebäude nicht. Insofern sind die durch Planung ausgelösten Umweltauswirkungen nicht als erheblich einzustufen. Durch eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung wird zudem das Landschaftsbild, welches durch die Wohnbebauung nachhaltig verändert wird, größtenteils wieder hergestellt.

2. Umweltbelange aus der Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung wurde vom 05.10. bis 11.11.2004 durchgeführt. Dabei hat die zuständige Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass wegen der bestehenden Problematik des Mühlenteiches weitere Einleitungen in die Clever Au/Barger Aue nicht mehr zugelassen werden können. Dieser Belang wurde bei der Planung weitestgehend in der Gestalt berücksichtigt, dass durch B-Plan-Festsetzungen das Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken überwiegend an Ort und Stelle zu versickern ist. Darüber hinaus wird bei Starkregenfällen das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser im Regenrückhaltebecken gespeichert und schadlos in das vorhandene Leitungssystem des Stockelsdorfer Weges eingeleitet.

3. Planungsalternativen

Bei der Planausweisung der Wohnbaufläche am Kleikamp wären 2 weitere Alternativen möglich gewesen, die aber aus folgenden Gründen nicht weiter verfolgt wurden:

a) Nullvariante

Dies entspräche den Ausweisungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 56. Dieser wurde aber aus mehreren Gründen nicht umgesetzt:

- lange Planungsunsicherheit wegen eines anstehenden Normenkontrollverfahrens,
- danach: Umsetzungsschwierigkeiten wegen zu hoher Erschließungskosten im Verhältnis zu den ausgewiesenen Baulandflächen

b) Teilerweiterung im Nordwesten

Hierdurch wäre zwar eine wirtschaftlich realisierbare Planvariante entstanden; Konflikte mit direkt angrenzender landwirtschaftlicher Intensivnutzung auf einer von Wohnbebauung von 3 Seiten umgrenzten Fläche wären aber die Folge gewesen.

Zur Erreichung einer städtebaulich ausgewogenen Planung, einer klaren Ortsrandbegrenzung bei Berücksichtigung angrenzender Nutzungen, z. B. landwirtschaftlicher Betriebe, wurde die vorliegenden Plandarstellung gewählt.