

# BEGRÜNDUNG

## ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER STADT SCHLESWIG

**- GEBIET ZWISCHEN DER FELDSTRASSE UND DER ANGELNER  
STRASSE SOWIE ZWISCHEN DER MITTELSTRASSE UND DER  
STRASSE 'AN DER SCHANZE' -**

## ENTWURF

---

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB'S (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
FAX: 04621 / 9396-66

## Inhaltsverzeichnis

|  | Seite    |
|--|----------|
| <b>1 Ausgangssituation .....</b>                   | <b>1</b> |
| 1.1 Geltungsbereich .....                          | 1        |
| 1.2 Bestand.....                                   | 1        |
| <b>2 Ziel und Zweck der Planung .....</b>          | <b>2</b> |
| <b>3 Planinhalt und Festsetzungen.....</b>         | <b>2</b> |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung .....                | 2        |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung .....                | 3        |
| 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... | 3        |
| 3.4 Verkehrliche Erschließung.....                 | 4        |
| 3.5 Ver- und Entsorgung .....                      | 4        |
| 3.6 Natur und Landschaft.....                      | 4        |
| <b>4 Flächenverteilung.....</b>                    | <b>6</b> |
| <b>5 Kosten.....</b>                               | <b>6</b> |

### Anlagen:

Untersuchung zum Artenschutz / Potentialabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange  
(BV Abriss Wohngebäude und Garagenanlagen, Feldstraße 15a, 24837 Schleswig vom Dipl.  
Biologen Gerrit Görrissen aus Glücksburg vom Juli 2019

## **Begründung**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Schleswig**

Gebiet zwischen der Feldstraße und der Angelner Straße sowie zwischen der Mittelstraße und der Straße 'An der Schanze'

## **1 Ausgangssituation**

### **1.1 Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schleswig, Flur 6 im Zentrum des Stadtgebietes (Flurstücke 344 und 358 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 234/26). Er wird begrenzt durch die an den Straßen 'Feldstraße', 'Mittelstraße', 'Angelner Straße' und 'An der Schanze' vorhandenen Bebauung. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### **1.2 Bestand**

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 befinden sich ein Mehrfamilienhaus und eine Reihe von Garagen (Flurstück 358) sowie eine Freifläche (Flurstück 344). Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt derzeit aus Nordosten über das Flurstück 1104/233 von der Feldstraße aus.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634). Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern bleibt das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gewahrt.

Mit dieser Planung kommt die Stadt Schleswig auch dem planerischen Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach und vermeidet so, zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich.

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 1.620 m<sup>2</sup> eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die vorhandene Wohnnutzung dauerhaft zu sichern und auszubauen. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage kann die vorhandene bauliche Substanz abgebrochen und erneuert werden.

Zudem soll der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück reduziert werden.

Die auf dem Grundstück Feldstraße 15a (Flurstücke 344 und 358) vorhandene Bebauung soll komplett abgerissen werden. Derzeit sind auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus sowie Stellplätze, Garagen und Zufahrten sowie einige Nebengebäude vorhanden. Das Grundstück ist hierdurch großflächig versiegelt.

Geplant ist ein modernes Mehrfamilienhaus mit 17 Wohnungen. Das Gebäude soll zwei Vollgeschosse sowie ein sog. Staffelgeschoss und eine Tiefgarage erhalten. Die geplanten Wohnungsgrößen liegen zwischen 54 m<sup>2</sup> und 95 m<sup>2</sup>, so dass die Wohnungen für einen großen Nutzerkreis geeignet sind. Im Staffelgeschoss sind auch zwei größere Wohnungen vorgesehen.

Durch die neue Bebauung sollen attraktiver Wohnraum in innenstadtnaher Lage geschaffen und die Innenentwicklung der Stadt Schleswig gestärkt werden.

Die geplante Bebauung fügt sich, gemessen an den Kriterien des § 34 BauGB, nicht in die vorhandene Bebauung ein, so dass hier ein Planungserfordernis besteht. Ziel der Stadt ist es jedoch, dass sich das geplante Gebäude v.a. höhenmäßig in die Umgebung einfügt, um nachbarschaftlichen Spannungen vorzubeugen.

## **3 Planinhalt und Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was dem vorhandenen und zu erhaltenden Nutzungsspektrum entspricht.

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in der Stadt Schleswig erfolgt die Festsetzung, dass mindestens 10 % der Wohnungen (hier also 2) so errichtet werden müssen, dass sie

mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,40 orientiert sich an der gewollten städtebaulichen Nutzung des Grundstückes und der umgebenden Bebauung. Das bauliche Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,40 liegt an der Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer optimalen Ausnutzung des Grundstückes und einem schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

Um die auf der Grundlage des Stellplatzerlasses der Stadt Schleswig erforderlichen privaten Stellplätze auf dem Grundstück errichten zu können, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,75 (anstelle der nach § 19 Abs. 4 BauNVO sonst zulässigen 50 % entsprechend einer GRZ von 0,6) festgesetzt.

Die Festsetzungen bzgl. der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Umgebung und der geplanten baulichen Entwicklung. Dementsprechend sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Zudem werden zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Spannungen verbindliche Obergrenzen hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt. Demnach ist die Gebäudehöhe auf max. 33,00 m über NN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 11 m über dem angrenzenden Straßenniveau der Feldstraße im Bereich der Zufahrt. Hiermit wird zusätzlich auch sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung höhenmäßig in das vorhandene Ensemble einfügt.

Um technisch notwendige Aufbauten (z.B. Lüftungen oder Fahrstuhlschächte) errichten zu können, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der die zulässige Gebäudehöhe für technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen, die max. 5 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers entsprechen, um bis zu 1,50 m überschritten werden darf.

Im Plangebiet sind nur Dächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 10° zulässig. Damit soll bei der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise die Gebäudehöhe begrenzt werden, um die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu verringern.

Für untergeordnete Nebendachflächen sind auch andere Dachneigungen zulässig. Diese Festsetzung soll weitere Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen, ohne dabei die städtebauliche Ordnung oder das Ortsbild zu beeinträchtigen.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten aufgelockerten Bebauung und der umgebenden Bebauung entspricht.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an der geplanten Bebauung orientieren. Die Mindestabstände zu den Nachbargrenzen werden eingehalten.

### 3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück wird zukünftig verkehrlich an die Feldstraße angebunden. Die bisherige Zufahrt über das Flurstück 11104/233 soll nicht mehr genutzt werden.

Die nach der Schleswiger Stellplatzsatzung erforderlichen 23 Stellplätze werden vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen. Ein Großteil der Stellplätze (15 Stück) wird in einer Tiefgarage untergebracht. Zudem sind 8 offene Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das Wassernetz der Schleswiger Stadtwerke.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Schleswiger Stadtwerke.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas oder Fernwärme durch die Schleswiger Stadtwerke ist möglich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Das Schmutz- und Regenwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem in der Feldstraße erfasst. Das Schmutzwasser wird der zentralen städtischen Kläranlagen zur Reinigung zugeführt. Die Abwasserbehandlung erfolgt gemäß Satzung der Stadt Schleswig.

Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg. An den Abfuhrtagen werden die Müllbehälter an die nächste, für die Müllfahrzeuge anfahrbare Stelle (Feldstraße) gebracht.

Der Feuerschutz wird in der Stadt Schleswig durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen.

### 3.6 Natur und Landschaft

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Zu beachten sind jedoch der **Biotop- und Artenschutz**.

#### **Biotopschutz**

Der Planbereich ist zu großen Teilen durch Wohngebäude, Garagen, Stellplätze und durch Nebengebäude versiegelt (siehe nebenstehenden Luftbildausschnitt 2016). Im östlichen Teilstück (Flst. 344) liegt gemäß der Aufnahme des Dipl. Biologen Görrissen eine Staudenflur trockener Standorte (RHt). Das Gelände weist im Westen und Süden abgeöschte und befestigte Höhensprünge zu den benachbarten Wohngrundstücken auf. Hier stocken am Übergang der Grundstücke einzelne Laubgehölze (z.B. Berg-Ahorn, Sand-Birke, Haselnuss) ohne prägende Wirkung.



Geschützte Biotope sind im Planbereich nicht vorhanden.

### **Artenschutz**

Der Planbereich ist durch die vorhandenen Gebäude sowie durch Garagen, Stellplätze und Zufahrt geprägt. Der Planbereich stellt sich als großflächig versiegelte Fläche dar. Wesentliche Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht festzustellen.

Für das Vorhaben ist im Juli 2019 vom Dipl. Biologen Gerrit Görrissen eine Untersuchung zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG angefertigt worden, die als Anlage zu dieser Begründung beigelegt ist.

**Zusammenfassend** kommt dieser **Artenschutz-Fachbeitrag** zu folgendem Ergebnis:

#### *Fledermäuse*

In der Vergangenheit wurde der Dachboden von Fledermäusen besiedelt, und selbst wenn eine aktuelle Präsenz nicht nachgewiesen wurde, ist nicht auszuschließen, dass die Tiere auch zukünftig den Dachboden als (Teil-)Lebensraum nutzen. Die Menge des vorjährigen oder noch älteren Kotes könnte auch auf eine (ehemalige) Funktion des Dachraumes als Wochenstube hindeuten.

Ebenso können die Kotfunde auf eine Nutzung der Spalten im Dachbodenbereich durch Eintiere hinweisen, die hier geeignete Tagesverstecke bzw. Schlaf-, Fress- und/oder Zwischenquartiere finden; dabei könnte es sich die Arten Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*, Flughautfledermaus *Pipistrellus nathusii*, Fransenfledermaus *Myotis nattereri*, Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus* handeln (nach LLUR-Datenbank Vorkommen der drei letztgenannten Arten südlich und südwestlich des Bearbeitungsgebietes).

#### *Vögel*

Die Fassadenvegetation ist potentiell Brut-, Nahrungs- und Schlafplatz entsprechend spezialisierter Vogelarten, wie z.B. Amsel *Turdus merula*, Haussperling *Passer domesticus*.

#### *Haselmaus*

Die vorhandene Lebensraumausstattung lässt keine Besiedlung durch die Haselmaus erwarten.

#### *Amphibien / Reptilien*

Aus der Lebensraumausstattung sowie –vernetzung ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Vertretern aus diesen Gruppen.

#### *Käfer*

Die vorhandene Lebensraumausstattung lässt keine Besiedlung durch Eremit/Juchtenkäfer oder Großer Eichenbock/Heldbock erwarten.

#### *Sonstige*

Die vorkommenden Biotoptypen und die innerstädtische Lage lassen keine weiteren relevanten Tierarten erwarten.

Aus den derzeitigen Erkenntnissen lassen sich folgende Hinweise für die weitere Planung und Umsetzung ableiten:

- Nach LBV-SH 2011 sind zum Schutz von Fledermäusen folgende Abrisszeiten zu beachten:
  - bei einer Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier 1. Dezember bis 28. Februar
  - bei einer Nutzung als Winterquartier / Ganzjahresnutzung 15. August bis 30. September
  - weitere Kontrollen mit einem Fledermausdetektor zur Klärung der Lebensraumfunktion des Dachstuhls für Fledermäuse empfehlen sich im September 2019 und im Juni/Juli 2020
- Der mit Efeu berankte Bereich auf dem Garagendach bzw. an der Hausfassade stellt potentiell ein geeignetes Bruthabitat für Vögel dar; um eine Beeinträchtigung auszuschließen, sollten die Abrissarbeiten im Zeitraum Oktober bis spätestens Anfang März erfolgen.
- Im Dachstuhl sind einige freihängende Wespennester zu finden und somit ist der Dachstuhl auch für die Anlage neuer Nester potentiell geeignet; die Abrissarbeiten sollten daher im Zeitraum Ende Oktober bis Anfang März vor der Aktivitätsphase der nächsten Generation erfolgen.

Die im Planbereich und auf angrenzenden Flächen vorhandenen Gehölze bieten aufgrund des geringen Alters und fehlender Habitateigenschaften keine Teillebensräume für Fledermäuse. Baumhöhlen oder Stammausrisse sind nicht festzustellen.

Die in diesem Artenschutz-Fachbeitrag genannten Bauzeitenregelungen wurden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen übernommen.

## 4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.620 m<sup>2</sup> von denen ca. 1.555 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet und ca. 65 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

## 5 Kosten

Der Stadt Schleswig entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Schleswig am ..... gebilligt.

Schleswig, den

.....

(Stephan Dose)  
Bürgermeister