

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 B 2. ÄNDERUNG DER STADT SCHLESWIG

**GEBIET „BULLENLAND“ WESTLICH DER
KREISFEUERWEHRZENTRALE UND DES
BETRIEBSHOFES DER KREISVERKEHRSBETRIEBE
UND ÖSTLICH DER STRAÙE „KLAPPSCHAU“**

SCOPING

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- 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)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
TEIL 1 – BEGRÜNDUNG	1
1 AUSGANGSSITUATION	1
1.1 Lage des Plangebietes	1
1.2 Bestand.....	1
1.3 Grundlage des Verfahrens	1
1.4 Rechtliche Bindungen	2
1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	2
1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V	2
1.4.3 Flächennutzungsplan	3
1.4.4 Bestehende Bebauungspläne	3
1.4.5 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I	3
1.4.6 Landschaftsplanung	3
1.4.7 Schutzverordnungen	3
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	5
3.1 Art des Vorhabens	5
3.2 Verkehrliche Erschließung.....	5
3.3 Ver- und Entsorgung.....	5
3.4 Immissionsschutz	5
3.5 Umweltbericht.....	5
3.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	6
3.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	6
4 FLÄCHENVERTEILUNG	7
5 KOSTEN	7
TEIL II - UMWELTBERICHT	7

STAND: 31.03.2023

TEIL 1 – BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 B der Stadt Schleswig für das Gebiet „Bullenland“ westlich der Kreisfeuerwehrentrale und des Betriebshofes der Kreisverkehrsbetriebe und östlich der Straße „Klappschau“

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der St. Jürgener Straße (K129) im Nordosten des Stadtgebietes. Angrenzend befindet sich dort nordöstlich des Plangebietes der Standort der Kreisfeuerwehrentrale. Südöstlich des Standortes liegt der Betriebshof der Kreisverkehrsbetriebe. Am westlichen Planrand verläuft die öffentliche Straßenverkehrsfläche namens „Klappschau“.

Das Plangebiet setzt sich aus dem Flurstück 49/4 der Flur 3 mit einer Größe von ca. 2,51 ha und einem Flächenanteil der Straße „Klappschau“ in der Größe von ca. 0,16 ha zusammen.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch die Querung des Mühlenbaches, der mit der Fließrichtung Nord/Süd seinen Mündungspunkt an der Schlei findet. Zur Regulierung der anstehenden Wassermengen wurde vor Jahrzehnten bereits die naturnahe Fläche des Planbereiches zur Hälfte als ein naturnahes Regenrückhaltebecken genutzt. Die Restfläche des Plangebietes wurde naturnah angelegt und genutzt.

Im Norden des Plangebietes befindet sich das Areal einer Pflegeeinrichtung. Westlich angrenzend entstand in den letzten Jahren das Neubaugebiet „Berender Redder“ für den Einfamilienhausneubau. Östlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet St. Jürgen mit den direkt angrenzenden Nutzungen der Kreisverkehrsbetriebe und der Kreisfeuerwehrentrale.

Die südlich an den Planungsstandort angrenzenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind durch Knicks gegliedert und begrenzt. Vereinzelt sind weitere Gehölzflächen vorhanden. Im Südosten, unmittelbar an der Kreisstraße 129 sind Sportplatzflächen vorhanden.

Das Gelände ist bewegt und weist Höhen zwischen ca. 18 m über NHN im Osten und ca. 22 m über NHN im Westen auf.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schleswig hat am 24.04.2023 die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.4 Rechtliche Bindungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinde eine so genannte 'Anpassungspflicht' an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Das Plangebiet liegt gem. der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2021) im ländlichen Raum und hier im Stadt-Umlandbereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Schleswig. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Dem Raum wird eine Bedeutung als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung zugesprochen. Diese Raumkategorie weist aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie der Infrastruktur eine besondere Eignung für Tourismus und Erholung auf. In diesen Räumen soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft. Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft umfassen u.a. großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften und Biotopverbundachsen auf Landesebene. Sie dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften. In den Regionalplänen sind diese Räume weiter differenzierend als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft darzustellen. Die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sollen im Rahmen der kommunalen Planungen berücksichtigt werden. Dabei soll eine überörtliche Abstimmung angestrebt werden.

1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V

Die Neufassung des **Regionalplans** für den Planungsraum V - Schleswig-Holstein - Nord - ist auf der Grundlage des Landesraumordnungsplans 1998 (LROPI) entstanden, er umfasst den „Landesteil Schleswig“ und damit auch die kreisangehörige Stadt Schleswig.

Die für die Stadt Schleswig formulierten Ziele sind im Einzelnen:

- Stadt- Umlandbereich im ländlichen Raum um das Mittelzentrum Schleswig (4.3),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (5.4.1),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (5.5 (2)).

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Schleswig wird der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der Kartengrundlage ist die Lage des bereits bestehenden naturräumlichen Regenrückhaltebeckens ablesbar dargestellt.

In der Aufstellung der begleitenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 B wird der Planbereich im Wesentlichen als Fläche für die Abwasserentwässerung (Regenrückhaltebecken) § 9 (1) Nr.14 BauGB festgesetzt. Diese geplanten Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Die damit notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich zum Planverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 B. Inhaltlich kann der Bebauungsplan damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

1.4.4 Bestehende Bebauungspläne

Die gesamte Flächenanteil des Flurstückes 49/4, der das gesamte Plangebiet bestimmt, ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 40 B der Stadt Schleswig (Gewerbliche Bauflächen südlich und östlich von Klappschau) aus dem Jahr 1982. Dort wird die Fläche des bestehenden Regenrückhaltebeckens als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und der westlich angrenzende Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt.

1.4.5 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

Gemäß des **Landschaftsrahmenplans** für den Planungsraum I (2020) befindet sich das Plangebiet in Karte 1 in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Gemäß der Karte 2 befindet sich das Plangebiet im Naturpark 'Schlei'. In der Karte 3 sind für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen enthalten.

1.4.6 Landschaftsplanung

Im **Landschaftsplan** der Stadt Schleswig (1990) sind die damals ausgearbeiteten Zielbestrebungen formuliert. Insbesondere ist der Planbereich Bestandteil einer innerstädtischen Grünachse und Leitlinie für die Freiraum- und Grünentwicklung. Als weitere Planungsvorgabe werden im Landschaftsplan Maßnahmen erwartet, die zur Entwicklung des Fließgewässers (Mühlenbach) beitragen.

1.4.7 Schutzverordnungen

Innerhalb des Plangebietes gelten Schutzverordnungen und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Knicks sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt.
- Das nächstgelegene **FFH-Gebiet** ist das ca. 1,6 km südöstlich gelegene Gebiet 1423-394 am Schleiufer.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. In dieser wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 2,51 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende notwendige Nutzung zu ermöglichen.

Auslöser für die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Angebotssituation im angrenzenden Gewerbegebiet St. Jürgen. Das Gewerbegebiet ist mit Bebauungsplänen überlagert, die die bauliche Entwicklung in gewerblicher Hinsicht steuern. Von den insgesamt sechs Bebauungsplänen mit ihren entsprechenden Änderungen sind zwei Bebauungspläne zu nennen, die sich durch ihre zurzeit unbebaute Situation auszeichnen. Der Bebauungsplan Nr. 93 am nördlichen Rand des Gewerbegebietes und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 C nördlich der bestehenden Biogasanlage sollen die bestehenden Bedarfe an gewerblichen Bauflächen kurzfristig decken.

Zur Umsetzung dieses Planungszieles wurde ein Ingenieurbüro mit der Erschließungsplanung beauftragt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Klärung der Abwassersituation abgefordert. Als Ergebnis blieb festzuhalten, dass der neben der Eigenversickerung auf den Gewerbegrundstücken eine Sammelregenrückhaltung im jeweiligen Gewerbegebiet zu veranschlagen war. In Anbetracht der knappen Ressourcen von Gewerbeflächen im Stadtgebiet, wurde über Alternativplanungen nachgedacht. Man kam zu der Überlegung das anfallende Oberflächenwasser der geplanten Bebauungspläne Nr. 93 und 40C zusammenzuführen und der bestehenden Rückhaltung westlich der St. Jürgener Straße zuzuführen.

Da die bestehende Dimensionierung der vorhandenen Regenrückhaltung als nicht ausreichend zu bewerten war, wurde nach entwässerungstechnischer Prüfung eine Neudimensionierung erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Vergrößerung der bestehenden Rückhaltung auf die jetzt ausgewiesene Dimensionierung für ausreichen zu erachten ist.

Mit dieser Erkenntnis wurde ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg vereinbart, um die grundsätzliche Machbarkeit des geplanten Vorhabens abzuprüfen. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass seitens der Naturschutzbehörde keine Bedenken hinsichtlich der aufgezeigten Planung vorgetragen wurden. Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein Verhältnis von 1:2 benannt.

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art des Vorhabens

Ziel ist es, das im Plangebiet bestehende Regenrückhaltebecken einer Vergrößerung zu unterziehen, um das anfallende Oberflächenwasser aus den Baugebieten B-Plan 40 C und B-Plan 93 flächenschonend zu verbringen. Das gesamte Plangebiet wird als Fläche für die Abwasserentsorgung gemäß § 5 Abs. 2 Nr.4 BauGB dargestellt. Dies entspricht der im Kapitel 2 dargestellten Planungsziele für dieses Gebiet.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Straße „Klappschau“. Mit der Anbindung an die St. Jürgener Straße ist die Regenrückhaltefläche dann auf kurzem Wege verkehrsgünstig für notwendige Servicefahrzeuge zu erreichen. Eine entsprechende Festsetzung im Planteil sichert die Zuwegung.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die neu zu entwickelnde Entsorgungseinrichtung wird in technischer und planerischer Hinsicht durch ein Fachbüro betreut und entsprechend des Bedarfes und der technischen Anforderungen ausgebaut:

Das Gebiet wird entsprechend der Zuständigkeit von den Stadtwerken SH betreut. Die notwendigen Antragsverfahren werden erarbeitet.

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Gasübergabestation. Im Planteil wird dieser Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt. Der Bestand wird somit gesichert.

3.4 Immissionsschutz

Durch die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens wird es zu keiner Veränderung der Schallimmissionen kommen, so dass das benachbarte Wohnbaugebiet „Berender Redder“ nicht negativ beeinflusst werden wird.

3.5 Umweltbericht

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 B der Stadt Schleswig wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil II der Begründung) beschrieben und bewertet. Die im Scoping-Verfahren eingehenden Hinweise werden im Umweltbericht berücksichtigt.

3.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 B der Stadt Schleswig werden die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt. Die im Umweltbericht enthaltene Bilanzierung wird den Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ermitteln, der v.a. durch Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgelöst wird.

3.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalschutz:

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind derzeit keine Kulturdenkmale auszumachen.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Hinweise:

- Für eine Verwertung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist - bei einer Menge > 30 m³ bzw. > 1.000 m² - ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- Bei ggf. durchzuführende (bauzeitigen) Grundwasserabsenkungen gilt:
Die Grundwasserabsenkung und das Einleiten des anfallenden Wassers in ein Gewässer stellen gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einen Benutzungstatbestand dar und bedürfen somit einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist gesondert beim Fachdienst Umwelt des Kreises Schleswig-Flensburg mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Kampfmittel:

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Stadt Schleswig zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Seitens der Stadt Schleswig wurde für die Planungsfläche eine Überprüfung auf Kampfmittelbelastung beim Kampfmittelräumdienst des Landes Schleswig- Holstein beantragt.

Nach Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes handelt es sich bei den überprüften Flächen um keine Kampfmittelverdachtsflächen, so dass für die geplanten Baumaßnahmen aus Sicht der Behörde kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

4 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,67 ha mit folgender Unterteilung:

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Regenrückhaltebecken ca. 2,48 ha

Gasübergabestation ca. 0,03 ha

Straßenverkehrsfläche ca. 0,16 ha

Gesamt ca. 2,67 ha

5 KOSTEN

Die Stadt Schleswig übernimmt als Vorhabenträgerin die Planungs- und Erschließungskosten.

TEIL II - UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird derzeit erarbeitet. Die Ergebnisse aus dem Scoping-Verfahren werden Eingang in den Umweltbericht finden. Der Umweltbericht wird dann als separates Dokument der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Schleswig vom gebilligt.

Schleswig, _____.____._____

Stephan Dose
Bürgermeister