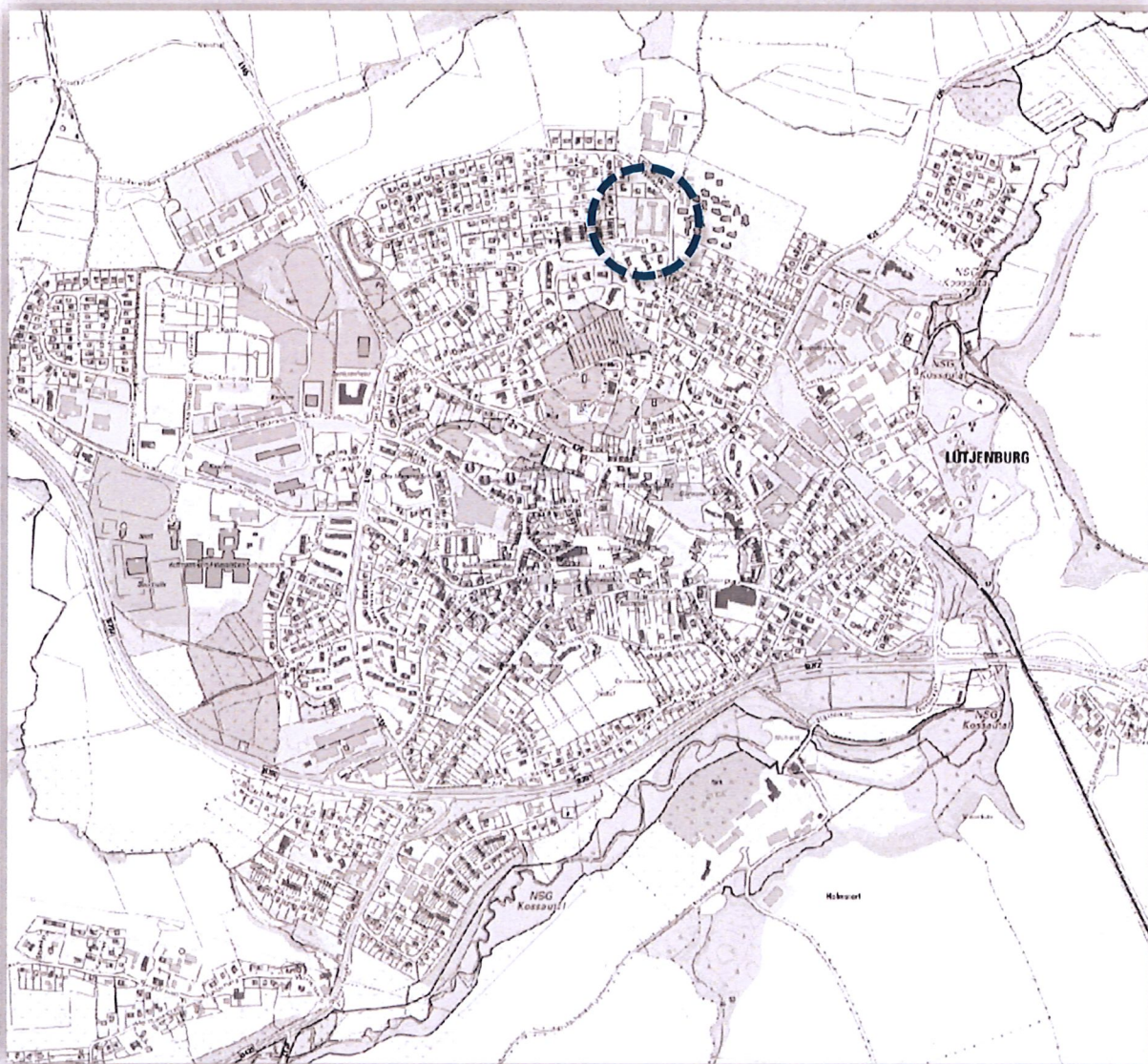




Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 74 der
Stadt Lütjenburg, Kreis Plön

Für das Gebiet nördlich der Straße ‚Am Eetzteich‘, westlich des ‚Eetzwegs‘,
südlich der Grundstücke am ‚Waldweg‘ und östlich der Grundstücke am ‚Fasanenweg‘

B2K

Bearbeitung:
B2K Kühle und Koerner PartG mbB | Architekten & Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand:
10.01.2024, 10.06.2024, 23.07.2024

Art des Verfahrens:
Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | **Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)**

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung, Planungsziele	3
2.	Lage, Größe und Nutzung	4
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
3.1.	Rechtliche Grundlagen	5
3.2.	Verfahren	5
4.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	6
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplan	8
4.3.	Landschaftsplan	9
5.	Plangebiet / Städtebauliches Konzept	9
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	9
5.2.	Planungsüberlegungen	10
6.	Inhalte der Planung	11
6.1.	Art der baulichen Nutzung	11
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.4.	Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)	15
6.5.	Grünordnung	16
6.6.	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen	19
6.7.	Erschließung	21
7.	Ver- und Entsorgung	21
8.	Artenschutz	23
9.	Altlasten	24
10.	Kampfmittel	25
11.	Archäologischer Denkmalschutz	25
12.	Weitere Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	25
13.	Auswirkungen der Planung	26
13.1.	Umwelt	26
13.2.	Wohnbedürfnisse und Ortsstruktur	28
13.3.	Haushalt und Investitionsplanung	29

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Der Neubaubedarf in Deutschland ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Die erforderliche Anzahl notwendiger Neubauten zur Befriedung der Nachfrage hätte – auch wegen des Krieges in der Ukraine – allein im Jahr 2022 bei mehr als 400.000 Wohnungen gelegen (vgl. Wohnungsmarktprognose 2022/23; Empirica-ISSN 2510-3385, Berlin; Februar 2023).

Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflacht, der Bedarf an Wohneinheiten aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 wächst. Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden. Vor allem in wachsenden Regionen steigt die Nachfrage daher auch weiterhin stärker an als in den Vorjahren ohnehin schon. Zusätzlich ist in der langen Frist von einer, durch den demographischen Wandel bedingten, kontinuierlich steigenden Zahl älterer Menschen auszugehen, was bei gegebener Einwohnerzahl zu einer höheren Anzahl an Haushalten führt.

Die Stadt Lütjenburg gehört, begünstigt durch die attraktive Lage in Ostseenähe, eine gute verkehrstechnische Anbindung in das Umland sowie guter Arbeits-, Bildungs- und Lebensbedingungen zu den Bereichen im Kreis Plön mit einer stark ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum – hinzu kommt eine Erhöhung der Haushaltszahlen durch eine Verkleinerung der Haushalte (s.o.). Die Stadt reagiert vorausschauend auf diese Nachfrage durch konsequente Umsetzung von wohnbaulichen Projekten – so sind ab 2024 in zeitlicher Staffelung die Realisierung von rund 150 neuen Wohnungen geplant (Stand: Einwohnerinformationsveranstaltung im Oktober 2023).

Nach Aufgabe bzw. Verlagerung der vormaligen gewerblichen Nutzung durch ein Dentalbetrieb wurde diese zwischenzeitlich auf der knapp 1,0 Hektar großen innerörtlichen Fläche am Kreuzungspunkt ‚Am Eetzteich‘ und dem ‚Eetzweg‘ eingestellt, sodass das Areal für eine städtebauliche Neuordnung und der damit verbundenen Nutzbarmachung in Form von innerstädtischer Konversion zur Verfügung steht.

Durch die Nähe zum Stadtzentrum von Lütjenburg (ca. 800 m) bei gleichzeitiger attraktiver Stadtrandlage bietet das Gelände das nötige Potenzial zur Ansiedlung zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnungsbaus. Die Umnutzung der Fläche zum kleinteiligen Wohnquartier bietet die Möglichkeit dem ansteigenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und einen sinnvoll genutzten Standort mit nachhaltiger und ortsangemessener Wohnbebauung zu entwickeln.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit der Planung verbundenen Sachfragen (Erschließung, Hydraulik, Freiraumplanung etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Ehemalige Zahnfabrik am Eetzweg“ im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lütjenburg weist für das Plangebiet (Stand: Neuaufstellung, 1975) die Darstellung einer ‚Wohnbaufläche‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO auf. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsplanung kann daher aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Lage, Größe und Nutzung

Lütjenburg liegt im westlichen Kreis Plön, etwa mittig zwischen der Landeshauptstadt Kiel und Oldenburg (in Holstein). Die Stadt ist als Unterzentrum klassifiziert und hat rund 5.265 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2021). Die Verwaltungsgeschäfte liegen beim Amt Lütjenburg, welches im Ort selbst seinen Sitz hat.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im östlichen Zentralbereich des Stadtkerns am ‚Gildenplatz‘. Der Marktplatz mit dem Stadtzentrum befindet sich etwa fünf Gehminuten entfernt (ca. 300 m Luftlinie).

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 10.000 m² (1,0 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden die kleinteilige Einzelhausbebauung entlang der Straße ‚Waldweg‘;
- im Osten das Gelände der ‚SOS-Kinderdörfer‘;
- im Süden die (Geschoss-)Wohnbebauung im Bereich des ‚Eetzkrog‘ und
- im Westen die Reihen- und Einzelhausbebauung am ‚Fasanenweg‘.



Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Stadtgebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das städtische Umfeld wird im obigen Luftbild dargestellt.

Das Plangebiet weist von der nordwestlichen Ecke aus (ca. 52,00 m ü. NHN) ein Geländegefälle Richtung Osten (‚Eetzweg‘ ca. 41,00 m ü. NHN) von rund elf Metern auf und fällt Richtung Süden (‚Am Eetzeich‘ ca. 43,00 m ü. NHN) um etwa neun Meter.

Das Grundstück selbst war größtenteils durch die vorhandene Bebauung des ehem. Dentalbetriebes sowie der umliegenden Gehölzentwicklung eingenommen. Die Flächen sind zwischenzeitlich geräumt und abgebrochen worden und befinden sich vollständig im Zugriff des Vorhabenträgers.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Lütjenburg (Kreis Plön) erfolgt nach

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 06. Dezember 2021, die zuletzt durch Vollzugsbekanntmachung der Landesbauordnung (VollzBekLBO) vom 24. August 2022 geändert worden ist.

3.2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Lütjenburg (Kreis Plön) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Stadtvertretung vom 22.09.2022 und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Die Entscheidung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei dem Plangebiet de facto um eine reine Innenbereichsfläche innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs handelt und die anvisierten Planungsziele dem Grundgedanken des § 13a entsprechen.

Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich
- ✓ Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000m²

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Bei der Fläche handelt es sich um einen bereits erschlossenen und (teil-) versiegelten Bereich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs von Lütjenburg.

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 16.11.2023).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Stadt Lütjenburg macht hiervon keinen Gebrauch.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

4.1. Landes- und Regionalplanung

- 4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010, Fortschreibung 2021)
- Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010 Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Lütjenburg folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Ist ein *Unterzentrum* im *ländlichen Raum*
- Grenzt an einen *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung*
- Liegt in einem *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*
- Wird von einem *Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft* tangiert
- Wird von einer *Bundesstraße (B 202)* berührt

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes soll die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglichen und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausschöpfen, sodass alle Regionen gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.

Gemäß der raumordnerischen Grundsätze und Ziele stellen „Unterzentren für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher“ und sind daher „in dieser Funk-

tion zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln“. In ihrer Ausstattung sollen sich Unterzentren „von ländlichen Zentralorten abheben“.

Die ländlichen Räume sollen „als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden (...). Daher ist die „Daseinsvorsorge überall in den ländlichen Räumen zu sichern“ und die entsprechenden überörtlichen Einrichtungen „sollen gut erreichbar sein“.

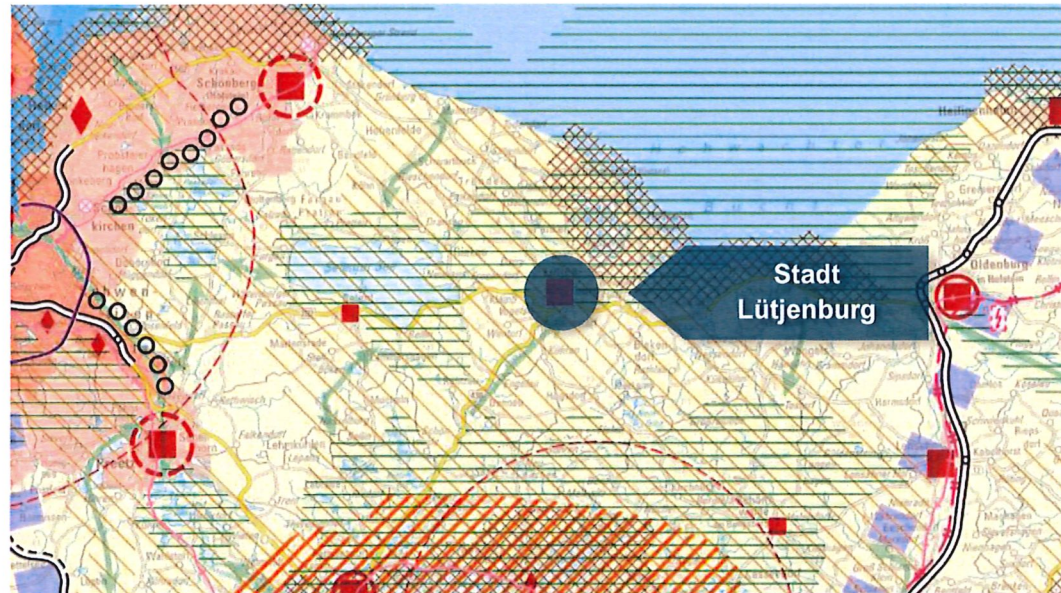


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen.

4.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“ beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der kreisfreien Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Eine Fortschreibung der Regionalpläne steht noch aus, sodass weiterhin der derzeit noch gültige Regionalplan aus dem Jahr 2001 als maßgebende Planungsvorgabe anzusehen ist.

Für die Stadt Lütjenburg ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Ist ein *Unterzentrum* im *ländlichen Raum*
- Wird von einem *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* tangiert
- Liegt in einem *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung*
- Wird von einer *Bundesstraße (B 202)* berührt

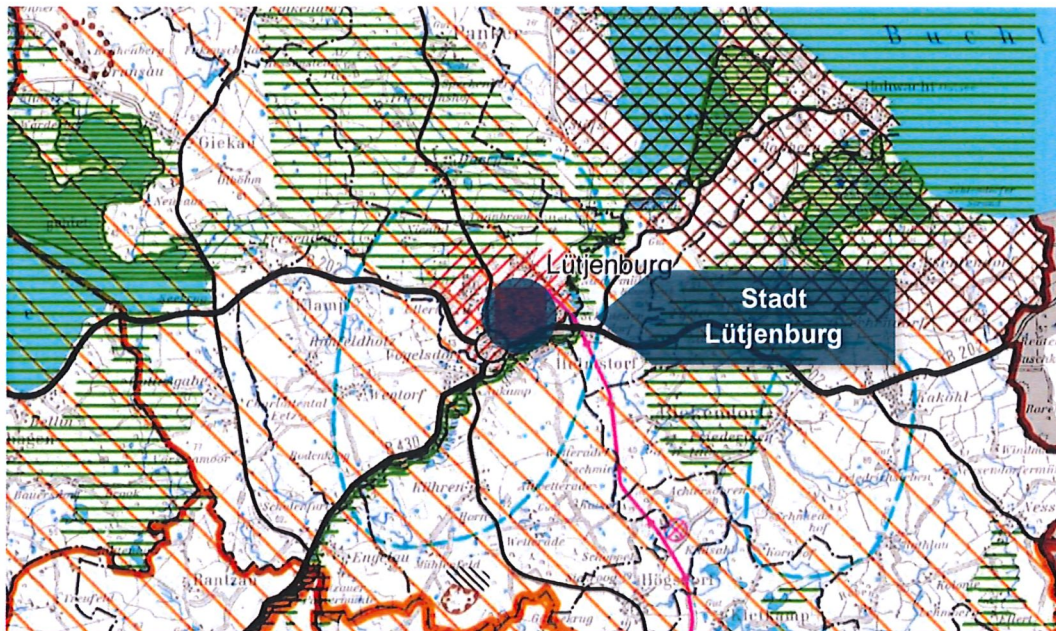


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein (2001)

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter.

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben, die über die Ziele des Landesentwicklungsplanes hinausgehen. Die Planung entspricht daher auch den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung.

4.2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ und die Belange des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: Neuaufstellung, 1975)

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lütjenburg (Stand für das Plangebiet: Neuaufstellung, 1975) wird das gesamte Plangebiet als ‚Wohnbaufläche‘ (WA) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 74 kann daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3. Landschaftsplan

Die Stadt Lütjenburg verfügt über einen Landschaftsplan von 1993. Das Plangebiet wird dort sowohl im Bestand wie auch in der Entwicklungskarte als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Entwicklungsplanung des Landschaftsplanes beinhaltet somit keine konträren Darstellungen von der Bestandssituation und stimmt daher mit den Zielen und Absichten des Bebauungsplanes überein.

5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das ca. 10.000 m² große Plangebiet liegt mit seinen (zwischenzeitlich abgebrochenen) Bestandsbauten am nördlichen Stadtgebietsrand von Lütjenburg am Kreuzungspunkt ‚Eetzweg‘ und ‚Am Eetzteich‘. Die überplanten Flächen befinden sich im Zugriffseigentum eines Vorhabenträgers.



Abbildung 5 Geräumte Fläche am Eetzweg, 04/2023

Die Fläche selbst war neben dem ehemaligen Gebäudebestand vor allem durch eine z.T. umfangreiche Baum- und Gehölzstruktur entlang der vorhandenen Topographie geprägt, welche im Zuge der Baufeldfreimachung größtenteils entfernt werden musste. Ortsbildprägende Überhälter, insbesondere im Bereich der randlichen Bepflanzungsstrukturen im Norden bleiben erhalten und werden über den Bebauungsplan entsprechend gesichert.

Die Fläche wurden zwischenzeitlich mit erteilter Abbruchgenehmigung des Kreises Plön vom 31.01.2023 (Az.: 83/2023) geräumt und freigemacht.

5.1.1. Städtebauliche Struktur

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist baulich durch eine relativ homogene, vorwiegend kleinteilige, Siedlungsstruktur geprägt. So befinden sich im Norden und Westen der Fläche ausschließlich Einfamilienhäuser; am erweiterten südwestlichen Rand stehen einige Reihenhäuser. Im Osten und Süden wiederum wird die bauliche Struktur durch Mehrfamilienhäuser (südlich im Bereich ‚Eetzrog‘) sowie die Wohnanlage der ‚S.O.S-Kinderdörfer‘ aufgebrochen.

Das Geschossniveau der Gebäude liegt daher durchmischte über ein (I) Vollgeschoss im (nördlich und westlich angrenzenden) Einfamilienhausbereich über zwei (II) Vollgeschosse im Wohnungsbau der östlich und südlich gelegenen Nutzungen.

5.2. Planungsüberlegungen

Der Planungsentwurf des Vorhabenträgers sieht die Errichtung von insgesamt fünf Wohngebäuden vor, welche sich harmonisch und gleichmäßig über das neu-modellierte Gelände verteilen. Die Bebauungsstruktur wechselt dabei von einem (I) Vollgeschoss im Westen bis zu zwei (II) Vollgeschossen in Richtung Osten.



Abbildung 6 Bebauungskonzept, Lageplan (Stand: 11/2023)

Die Erschließung des Gebietes wird über eine geplante Zu- und Abfahrt vom 'Eetzweg' aus angebunden, welche in Ost-West-Ausrichtung hineingeführt wird und in einem Wendehammer (D = 22,00 m) mündet, sodass die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Sowohl die Erschließungsstrasse wie auch der Wendebereich werden mit zusätzlichen Besucher- und Überhangstellplätzen ausgestattet.

Die geplanten Wohnungen erhalten jeweils einen zugewiesenen Stellplatz. Diese privaten Stellplätze werden mittels Stichwegen von der Haupteerschließungsstrasse an überdachte Carport-Anlagen mit hinterliegenden Abstellflächen abgewickelt, sodass das Parken unmittelbar in Hauseingangsnähe stattfindet.

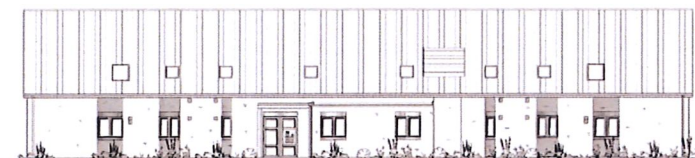


Abbildung 7 Eingangsbereich der geplanten Wohngebäude (Stand: 11/2023)



6. Inhalte der Planung



Abbildung 8 Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 01/2024)

6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO nicht zulässig.

Um die vorgesehene und städtebaulich beabsichtigte Nutzung „Wohnen“ innerhalb des Plangebietes zu sichern, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohngebäuden gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden können. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar und allgemein zulässig. Somit kann der zunehmenden Bedeutung zur Ausübung von Dienstleistungen in enger Verknüpfung mit der eigenen Wohnnutzung (z.B. Grafikdesign, Mediation, Steuerberatung o.ä.) ebenso

Rechnung getragen werden wie der Einrichtung von adäquaten Heimarbeitsplätzen, mit denen Unternehmen ihren Mitarbeitern die vollständige oder zeitweise Arbeit von zu Hause ermöglichen.

Aufgrund der primär beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes lässt der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zu, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen.

Durch die attraktive räumliche Lage der Stadt steigen auch die Angebote an Ferienwohnungen und –häusern. Um eine Durchmischung mit häufig wechselndem Publikum zu verhindern, werden daher Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenso ausgeschlossen wie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR_{max}) und einer Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit einer Gebäudehöhe als absolute Höhe in ‚m über Normal-Höhen-Null (NHN)‘ (Angaben je Baufeld) getroffen.

Maximal zulässige Grundfläche (GR_{max})

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für Hauptanlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eine zulässige Grundfläche (GR) als Höchstmaß je Baufeld festgesetzt.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR_{max}) innerhalb des Plangeltungsbereiches von 350 m² bis 550 m² orientiert sich an der zugrundeliegenden Gebäudeplanung sowie der Gewährleistung einer künftig sinnvollen Ausnutzung des Grundstücks für die vorgesehene Wohnnutzung.

Bezogen auf die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (ca. 9.480 m²) entspricht die zulässige überbaubare Grundstücksfläche für Hauptanlagen (max. 1.950 m²) einer GRZ₁ von etwa 0,21 – was deutlich unter den Orientierungswerten der BauNVO liegt und den Charakter eines aufgelockerten innerstädtischen Wohnquartiers unterstreicht.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachter Stellplätze; Carports), Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH eine Grundfläche von maximal 2.700 m² zulässig.

Die Verortung und Unterbringung der Stellplätze, Carports und deren Zufahrten im Außenbereich des Grundstücks ist über den Bebauungsplan geregelt. Zur Gewährleistung eines entsprechenden, auf der Quartiersplanung basierenden,

Erscheinungsbildes wird die maximal zulässige (zusätzlich zu den Hauptanlagen) mögliche Versiegelung dieser Flächen ebenfalls reglementiert.

Bezogen auf die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (ca. 9.480 m²) entspricht die zulässige überbaubare Grundstücksfläche für Hauptanlagen (max. 1.950 m²) plus der zulässigen Versiegelung für Stellplätze, Carports, Nebenanlagen etc. (max. 2.700 m²) einer GRZ₂ von etwa 0,50 – was ebenfalls unter den Orientierungswerten der BauNVO (inkl. zulässiger Überschreitung von 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) liegt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Flächen für Versorgungsanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO für die Flächen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie den Flächen für Versorgungsanlagen eine Grundfläche von maximal 975 m² zulässig.

Die zur Erschließung des Quartiers und Abwicklung des motorisierten (sowie ruhenden) Verkehrs vorgehaltenen Flächen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie die Flächen für eine zur Versorgung der Wohngebäude notwendigen Trafostation (Fläche für Versorgungsanlagen) werden über den Bebauungsplan festgesetzt, sodass eine weitere (darüberhinausgehende) Versiegelung nicht möglich ist.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das Vorhabengrundstück sichert der Bebauungsplan die geplante Bebauung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse und damit verbundenen maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}).

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf *ein (I) bis zwei (II) Vollgeschosse* festgelegt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) über Normal-Höhen-Null (NHN) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt. Bei Flachdächern und/oder flachgeneigten Dächern gilt die Oberkante der Attika.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) über Normal-Höhen-Null (NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Treppenträume o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m überschritten werden.

Das direkte Umfeld des Plangebietes mit den Bebauungen am ‚Waldweg‘ und ‚Fasanenweg‘ ist überwiegend durch eingeschossige Gebäude (mit ausgebautem Dachgeschoss) geprägt. Aufgrund der Topographie des gesamten Areals sind viele der angrenzenden Gebäude mit hohen Sockeln und einem Souterrain-Ausbau versehen.

Durch die seitens der Stadt beabsichtigte Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes mit (Geschoss-)Wohnungsbau ergibt sich durch Faktoren wie (sinnvolle) Flächenausnutzung, Wirtschaftlichkeit und städtebauliche Ordnung de facto eine höhere Geschossigkeit und Versiegelung – nur so lässt sich ein tragfähiges Wohnraumkonzept mit bezahlbaren Mieten zur anteiligen Befriedigung der Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen in der Stadt umsetzen.

Die Stadt sieht jedoch von Beginn des Planungsprozesses an die Notwendigkeit einer (insbesondere bezogen auf die Gebäudehöhen) verträglichen und vor allem nicht-störenden Einbindung der geplanten Wohngebäude in die unmittelbare Umgebung. Obgleich sich im Osten und Süden der Fläche auch heute schon Wohngebäude mit höherer Geschossigkeit und Ausnutzung befinden, soll sich die Planung an den Gegebenheiten der unmittelbaren Nachbarschaft an ‚Waldweg‘ und ‚Fasanenweg‘ orientieren.



Abbildung 9 Visualisierung des Plangebietes mit Umgebung, Blickrichtung vom Eetzweg aus

Durch die topographische Vorprägung des Geländes ist trotz der beabsichtigten höheren Geschossigkeit eine homogene Einfügung möglich. So ist im Bereich des nordwestlichen Geländehochpunkts nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss vorgesehen, welche lediglich die Firsthöhe der angrenzenden Bebauung am ‚Waldweg‘ erreicht und die der Bebauung am ‚Fasanenweg‘ sogar um über einen Meter unterschreitet. Die restlichen (zweigeschossigen) Gebäude halten die Firsthöhen der jeweils angrenzenden Bebauungen entlang des ‚Waldweges‘ ein und führen durch die geplante Modellierung bzw. Terrassierung des Plangebietes zu weiterhin freibleibenden Sichtachsen von der jeweiligen Bestandsbebauung zwischen die vorgesehenen Wohngebäude.



Abbildung 10 Visualisierung des Plangebietes mit Sichtachsen, Blickrichtung vom Waldweg aus

Mit den maximal zulässigen Geschossigkeiten in Kombination mit den festgesetzten maximal zulässigen (absoluten) Höhen können die künftig entstehenden Gebäude daher sowohl für die beabsichtigten Wohnzwecke ökonomisch sinnvoll genutzt und gleichzeitig in die vorhandenen Siedlungsstrukturen verträglich eingebunden werden.

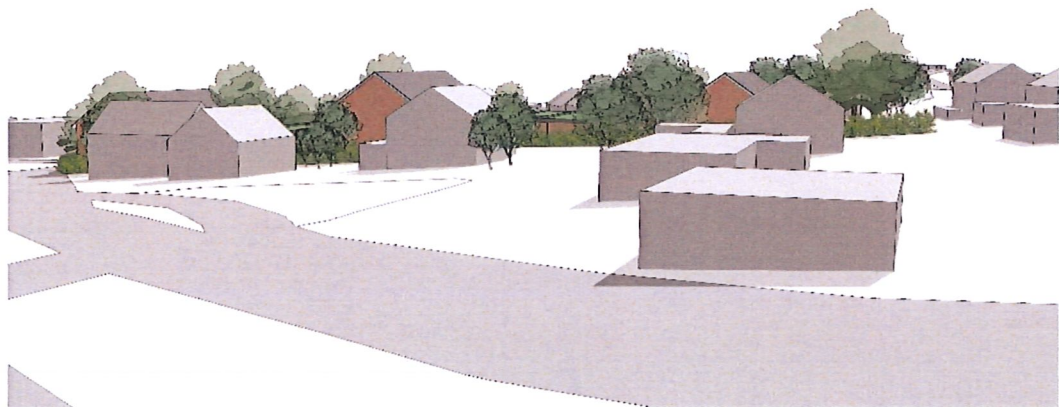


Abbildung 11 Visualisierung des Plangebietes mit Höhenbezug, Blickrichtung vom Waldweg aus

Technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 0,50 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-) Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen würden.

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels *Baufenster* festgesetzt, welches durch *Baugrenzen* definiert sind. Diese (Einzel-)Baufenster werden im Wesentlichen anhand der zugrundeliegenden Gebäudeplanung festgesetzt, welche sowohl eine gleichmäßige Verteilung auf dem Grundstück selbst gewährleisten wie auch die vorhandenen (und künftigen) freien Sichtbeziehungen von den angrenzenden Grundstücken sicherstellen (s.o.).

In der Kombination der Festsetzung von Einzelbaufenstern, einer offenen Bauweise (Gebäude mit einer Länge von maximal 50 m), der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern sowie Gebäudehöhen mit einem bzw. zwei Vollgeschossen ist gewährleistet, dass eine der überwiegend kleinteiligen und durchgrünten Bestandsumgebung aufgelockerte Bebauungsstruktur umgesetzt wird.

6.4. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze (inkl. überdachte Stellplätze; Carports) und Garagen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sowie den hierfür in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen ‚Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen‘ zulässig.

Die Festlegung von entsprechenden (zusätzlich zum jeweiligen Baufeld ausgewiesenen) Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen, Garagen, Carports etc. dient der Sicherstellung, dass sämtliche (der Gebäudenutzung dienenden) Anlagen nur in den (gemäß Vorhabenplanung) dafür vorgesehenen (Außen-) Bereichen der östlich vorgelagerten Flächen der jeweiligen Gebäude untergebracht werden. So können die verbleibenden großzügigen Freiflächen rund um die geplanten Wohngebäude einerseits grün und kommunikativ ausgestaltet werden und zugleich die Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Zu- und Abfahrtsverkehre in einem verträglichen Maß gehalten werden.

Anzahl der Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 50 Stellplätze auf dem privaten Grundstück herzustellen und nachzuweisen.

Die notwendigen (und zusätzlichen) Stellplätze innerhalb des Plangebietes werden ausschließlich auf dem privaten Grundstück hergestellt. Hierdurch soll vor allem verhindert werden, dass ein Anteil des öffentlichen (Straßen-) Raumes durch Kraftfahrzeuge eingenommen und beeinträchtigt wird. Zur Unterbringung des Besucher- und Überschussverkehrs sind innerhalb des Plangebietes private Stellplatzanlagen sowie Überhang-Parktaschen (Besucher) vorgesehen.

Nach wie vor ist der Besitz des eigenen Pkw in Deutschland nicht als nennenswert rückläufig zu bewerten (vgl. „Anzahl der Neuzulassungen von Pkw in Deutschland von Januar 2010 bis Oktober 2023“; statista.com; abgerufen am 13.11.2023). Insbesondere in ländlichen Kommunen spielt der eigene Wagen in Haushalten eine nicht zu unterschätzende Rolle bei der individuellen Beförderung.

Die private Nutzung Wohnen in Kombination mit dem privaten Besitz von (mindestens) einem Pkw verlangt jedoch nach einer ebenso privaten Lösung des Fahrzeugverkehrs, nämlich dem Stellplatz auf eigenem Grund. Zur Sicherstellung ausreichender Stellplatzkapazitäten wird die Mindestanzahl der zu errichtenden notwendigen Stellplätze daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

6.5. Grünordnung

Grundsätzlich ist der Eingriff durch das bauliche Vorhaben nicht zu vermeiden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Anhand dieses Entwicklungsziels beabsichtigt die Stadt auch festzuhalten, denn die festgestellte Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere auch im Wohnungsmarkt – soll im Sinne einer mittelbaren Gemeinwohlaufgabe bedient werden.

In Summe kann daher der Bodenschutzgedanke mit dem vorliegend Geplanten besser beachtet werden, als wenn an anderer Stelle eine Fläche im klassischen und ökologisch hochwertigen Außenbereich für bauliche Zwecke in Anspruch genommen würde. Die durch die beabsichtigte Nutzung entstehenden (unvermeidbaren) Eingriffe in die Umwelt können teilweise gemindert werden. Ziel der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ist der (soweit mögliche) Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Grünausstattung. Da die Außenraumgestaltung der späteren Vorhabenplanung wesentlich detaillierter ist als die Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanes, werden lediglich die sich

daraus ergebenden sinnvollen Regelungen getroffen um u.a. einen, im Rahmen der Möglichkeiten, Beitrag zum kleinräumlichen Klima- und Umweltschutz zu leisten.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit besteht kein Ausgleichserfordernis im naturschutzrechtlichen Sinne.

Grundstücksbegrünung

Nicht überbaute und/oder versiegelte Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Flächen für notwendige Erschließung, Stellplätzen (inkl. überdachten Stellplätzen; Carports), Garagen, Terrassen, Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

Die nicht durch die geplanten Gebäude und notwendigen Erschließungsflächen versiegelten Bereiche innerhalb des Plangebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein Mindestgrünanteil gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrüneten Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Freiflächen für die Bewohner Rechnung trägt.

Begrünte Flächen in gärtnerischer Ausgestaltung sind durch naturbelassene und/oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt. Wesentliches Merkmal ist der „grüne Charakter“, d.h. die Freiflächen sind mit Rasen oder Gras, Gehölzen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen zu bedecken. Steinelemente sind zwar grundsätzlich zulässig, jedoch nur dann, wenn sie eine untergeordnete Bedeutung haben; also dem Bewuchs sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet sind (vgl. Beschluss OVG Lüneburg vom 17. Januar 2023, Az.: 1 LA 20/22 sowie Urteil VG Hannover vom 12. Januar 2022, Az.: 4 A 1791/21). Entscheidend ist bei der bauordnungsrechtlichen Bewertung weder die Anzahl noch die Größe einzelner Pflanzen, sondern das Gesamtbild der Flächen unter Berücksichtigung des vom Gesetzgeber verfolgten Zwecks, ökologisch wertvolle Flächen auch in bebauten Gebieten zu schaffen und zu erhalten.

Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und gesellschaftliche Debatte ist daher die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen. Diese werden in zunehmender Häufigkeit zur vereinfachten Gartenpflege angelegt, haben jedoch sowohl für das Mikroklima als auch naturschutzfachlich negative Auswirkungen wie Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktionen, ökologische Wertlosigkeit und mangelhafte Wasserdurchlässigkeit bei Starkregenereignissen.

Versiegelung von Flächen

Die Flächen der Fahrgassen von Stellplatzanlagen sowie deren notwendigen Zu- und Abfahrten (ausgenommen den Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts 1 (GFL1)) sind in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Sickerpflaster, Rasengittersteine, Filtersteine o.ä.) herzustellen.

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und dient der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Flächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt, die schnelle Ableitung des Oberflächenwassers sorgt vielmehr für einen trockenen Belag in deutlich kürzerer Zeit.

Anpflanzen von Gehölzen

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur randlichen Grundstückseingrünung eine Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze der heimischen Vegetation als Heckenpflanzung zu pflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.

Insbesondere in nördlicher Abgrenzung zu der vorhandenen Bebauung entlang des ‚Waldweges‘ sowie in östlicher Richtung zum Straßenraum des ‚Eetzweges‘ hin sollen aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen hergestellt werden. Dieser neu zu pflanzende Vegetationsbereich wird zudem durch Erhalt und Neupflanzung von Bäumen (s.u.) ergänzt, sodass im Ergebnis eine hochwertige Grüneinfassung des Wohnquartiers entsteht.

Gleichzeitig werden, ohne dass die städtebauliche und planungsrechtliche Notwendigkeit dazu besteht, positive Umweltaspekte (Verbesserung des Landschaftsbildes, der mikroklimatischen Verhältnisse, des Lebensraumes für Tiere und Vögel und den Bodengefüges) erreicht.

Anpflanzen von Bäumen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A) standortgerechte, kleinkronige Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte sind ausnahmsweise in einem Umkreis von maximal drei Metern (3 m) flexibel verschiebbar, sofern die Mindestanzahl der Baumpflanzungen gemäß der Planzeichnung (Teil A) eingehalten wird. Eine Gruppierung der Baumpflanzungen ist unzulässig.

Um einen anteiligen Ausgleich für die aufgrund der Vorhabenplanung notwendige Entfernung von vorhandenen Baumpflanzungen auf dem Grundstück selbst zu ermöglichen und zugleich die Einfassung und Ausgestaltung der grünen Flächen des geplanten Quartiers qualitativ zu erhöhen, wird am nördlichen Plangebietsrand (in Abgrenzung zu den sich dort anschließenden Grundstücken), der östlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen den geplanten Wohngebäuden die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Aufgrund der räumlichen Situation vor Ort sind die Pflanzstandorte unter Einhaltung der Mindestanzahl flexibel innerhalb eines Umkreises von drei Metern verschiebbar.

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle standortgerecht Ersatz in gleicher Art und Qualität zu pflanzen (Pflanzqualität, mind.: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12-14 cm).

Das Plangebiet wird an diversen Standorten von einem bestehenden Baumbestand gesäumt, eingefasst und aufgelockert. Dieser prägt das Erscheinungsbild und bietet zudem eine adäquate Gestaltung des sichtbaren Grundstücksrands. Da aufgrund der Gesamtplanung und des Zustandes der vorhandenen Bäume nicht alle Pflanzstandorte erhalten werden können, sind insbesondere aufgrund der optischen Bedeutung die tatsächlich planerisch und naturschutzfachlich erhaltenswerten Baumpflanzungen entsprechend festgesetzt.

6.6. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Mit den getroffenen örtlichen Bauvorschriften / gestalterischen Festsetzungen sollen die geplanten Gebäude harmonisch und ortsangemessen in die vorhandenen Umgebungsstrukturen eingebunden werden. So soll zwar eine dem Vorhaben der Nachverdichtung zeitgemäße Architektursprache zulässig sein, gleichzeitig jedoch eine atypische Wahrnehmung im Gesamtkontext vermieden werden.

Gebäudefassaden

Die Festsetzungen zu Gebäudefassaden sind, unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen, jeweils für alle Außenfassaden eines Einzelhauses (Hauptgebäude inkl. Vor- und Rücksprünge, Giebelwände und -dreiecke, Gauben etc.) identisch zu wählen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk, Putz, Holz und/oder vergleichbar anmutenden Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Grau, Weiß sowie naturbelassen (bei Holz) zulässig.

Auf maximal 1/4 der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von Primärmaterial und/oder Primärfarbe abweichende Materialien und/oder Farben ergänzend verwendet werden, sofern diese den vorgenannten zulässigen Materialien bzw. Farben (ergänzend zulässig: Schwarz und Anthrazit) entsprechen.

Die Fassade prägt den Charakter eines Hauses entscheidend. Die Auswahl der festgesetzten Materialien und Farben orientiert sich daher am gewünschten Siedlungsbild sowie der in unmittelbarer Nachbarschaft bereits größtenteils vorhandenen Qualität. Wie für das Dachmaterial gilt auch hierbei, dass glänzende Materialien ungeeignet sind, matte Oberflächen haben die gewünschte Natürlichkeit.

Maximal ein Viertel der fensterlosen (geschlossenen) Fassadenfläche kann in anderer Farbgebung als die Primärfarbe oder mit abweichenden Materialien (gemäß Festsetzungskatalog) zu gliedernden oder ornamentalen Zwecken ergänzend versehen werden. Hierdurch wird ein gewisser Spielraum zur individuellen Ausgestaltung ermöglicht ohne eine Ortsbilduntypische, weil zu große, Vielfalt oder Beliebigkeit zu fördern.

Bei der Festsetzung von Farbgebungen wird die Festlegung in Anknüpfung an die Grundfarben als hinreichend bestimmt angesehen (vgl. u.a. OVG Münster, Urt. V. 09.02.2000 – 7 A 2386/98 -, juris Rn. 22; OVG Münster, Beschl. v. 24.07.2000 – 7a D 179/98.NE -, juris Rn. 27). Mit der Festlegung einer Grundfarbe (bspw. „Rot“) wird keine individuelle Farbe vorgegeben, sondern ein bestimmtes Spektrum an Farbtönen für zulässig erklärt, in denen die festgesetzte Grundfarbe gegenüber anderen Grundfarben dominiert und damit den Charakter des Farbtones prägt.

Gebäudedächer

Die Festsetzungen zu Gebäudedächern sind, unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen, jeweils für alle Hauptdachflächen eines Einzelhauses identisch zu wählen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Hauptdächer von Hauptgebäuden nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° Grad und maximal 55° Grad zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptdächer von Hauptgebäuden nur Dachziegel, Dachsteine oder vergleichbar anmutende Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit zulässig.

Glänzende und/oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Hauptdachflächen sind nur untergeordnete Bauteile wie Dachterrassen, Lichtschächte aus Glas oder sonstigen transparenten Materialien sowie Bereiche für Be- und Entlüftung oder technische Anlagen (z.B. Aufzugschächte o.ä.).

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und/oder Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, eingehauste Müllsammelplätze o.ä.) nur als Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig.

Die Dachform prägt die Gestalt eines Hauses in erheblichem Maß. Die Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung daher einen entscheidenden Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild eines Quartiers. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und den (mindestens und maximal einzuhaltenden) zulässigen Neigungswinkeln orientieren sich an dem in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Gebäudebestand und dem beabsichtigten Ortsbild und ermöglichen eine ruhige, homogene Einpassung künftiger Vorhaben in die örtlich vorhandene Dachlandschaft auf dem Grundstück.

Als Dachmaterialien für geneigte Dächer in den gemäß Festsetzungskatalog reglementierten Dachformen sind Dachpfannen (Dachziegel und Dachsteine) ortsüblich. Da jedoch auch zeitgemäße Materialien wie Faserzementwellen oder -schindeln, die es in unterschiedlichen Farben gibt, eine vergleichbare Anmutung und angenehm zurückhaltende Natürlichkeit aufweisen, sind diese ebenfalls zulässig.

Dacheindeckungen in glänzenden Ausführungen werden ausgeschlossen, um so Störungen des Ortsbildes und Beeinträchtigungen durch Reflexionen möglichst gering zu halten. Glänzende Materialien in Verbindung mit einer entsprechenden Dachneigung können zu Blendwirkungen führen. Zwar dienen örtliche Bauvorschriften nicht dem Nachbarschutz, starke Einschränkungen (Lichtimmissionen) würden jedoch dem Unzulässigkeitsgebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO entsprechen. Das Siedlungsbild soll sich „Ortsüblichkeit“ anpassen und dem Trend zu glänzenden Dachmaterialien entgegenwirken. Entsprechende Eindeckungen sind daher gemäß den Wohngebietsgrundsätzen unzulässig.

Bei der Festsetzung von Farbgebungen wird die Festlegung in Anknüpfung an die Grundfarben als hinreichend bestimmt angesehen (vgl. u.a. OVG Münster, Urt. V. 09.02.2000 – 7 A 2386/98 -, juris Rn. 22; OVG Münster, Beschl. v. 24.07.2000 –

7a D 179/98.NE -, juris Rn. 27). Mit der Festlegung einer Grundfarbe (bspw. „Rot“) wird keine individuelle Farbe vorgegeben, sondern ein bestimmtes Spektrum an Farbtönen für zulässig erklärt, in denen die festgesetzte Grundfarbe gegenüber anderen Grundfarben dominiert und damit den Charakter des Farbtones prägt.

Die verbindliche Festsetzung von Gründächern auf Garagen, Carports etc. erfolgt in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatschG und dient der Optimierung des kleinräumlichen Wasserhaushalts. Gründächer speichern bis zu 80 % des Regenwassers und verdunsten es langsam wieder, was zu einer Entlastung des lokalen Niederschlagswasserabflusses führt. Überdies produzieren die Pflanzen Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Mikroklima.

Architektonisch bedingte oder technisch notwendige Kleinstabweichungen stören den Siedlungscharakter nicht, sondern entsprechen vielmehr einer entsprechend funktional und gestalterisch sinnvollen Ausgestaltung des Gebäudes. Daher sind entsprechende Bereiche frei von gestalterischen Auflagen.

Solarthermie / Photovoltaikanlagen / Gründächer

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) sind allgemein zulässig.

Die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen ist ebenso wie die allgemeine Herstellung bzw. Verwendung von Gründächern (lebende Pflanzen) aus ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten wünschenswert und daher allgemein zulässig.

6.7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine Zu- und Abfahrt an den ‚Eetzweg‘ gewährleistet. Von dort ausgehend ist sowohl der innerquartierliche Verkehr (mit Unterbringung und Abwicklung der Stellplätze), die Befahrbarkeit mit dem Müllfahrzeug als auch der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien möglich.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb des Quartiers wird die vorgesehene Erschließungsstrasse mittels eines definierten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (zugunsten Stadt, Anlieger, Ver- und Entsorger und Rettungsdienste) festgesetzt, mittels dessen die erforderlichen Flächenstrukturen geschaffen werden sollen.

7. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits voll erschlossene und bebaute Fläche handelt, sind Anschlüsse für Versorgung (Strom, Energie, Wasser) und Entsorgung (Abwasser und Oberflächenwasser) unmittelbar vorhanden. Im Rahmen der Neubebauung sind die bestehenden Anlagen, sofern notwendig, entsprechend den aktuellen Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Energie erfolgt ortsüblich durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Da es sich um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, sind Anschlüsse für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) grundsätzlich bereits vorhanden.

Im Rahmen der Neubepanung sind die bestehenden Anlagen, sofern notwendig, entsprechend den aktuellen Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Wasserentsorgung

Die Stadt Lütjenburg ist abwasserbeseitigungspflichtig. Die Aufgabe, das anfallende Schmutzwasser zu klären, wird durch Stadtwerke Lütjenburg AöR durchgeführt. Zu den Aufgabenbereichen der Kläranlage gehören entsprechend das Sammeln, der Transport, die Behandlung und unschädliche Ableitung des Schmutzwassers. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind nahezu 100 % aller Haushalte an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Aufgrund dessen und angesichts der bereits vorhandenen Erschließungs- und Umgebungssituation des Plangebietes ist grundsätzlich ein betriebsfertiger und ausreichend dimensionierter Abwasserkanal im angrenzenden Straßenraum der Straße ‚Eetzweg‘ vorhanden. Das Baugrundstück erhält daher auch künftig Regen- und Schmutzwasseranschlüsse von den vorhandenen öffentlichen Kanälen in der Straße (siehe Lageplan Kanalbau, Anhang zum Bebauungsplan).

Im Rahmen der Ermittlung der Wasserhaushaltsbilanz unter Beachtung der „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“ konnten mittels Baugrundbeurteilung die Möglichkeit zur Versickerung von zwei der fünf geplanten Baukörper geklärt werden. Hierbei sind sowohl eine Rigolen- oder Schachtversickerung möglich und umsetzbar.

Am 11.11.2022 fand eine Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Plön statt. Dabei wurde festgelegt, dass das geplante Gelände nicht mit dem Urzustand zu vergleichen ist, sondern mit der vormaligen (zum Abstimmungszeitpunkt vorhandenen) Bebauungssituation. Es ist daher eine Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz und auch der Abflusssituation anzustreben.

Bei der Ermittlung im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurden die beiden Wohngebäude, bei denen das Regenwasser versickert werden soll (s.o.), nicht mitberücksichtigt. Der darauffolgende Vergleich des Bestands- und Planungszustandes zeigt auf, dass es zu einer leichten Verkleinerung der abflusswirksamen Flächen kommt. Die Maßgabe der Unteren Wasserbehörde (s.o.) kann somit ohne weitere Maßnahmen eingehalten werden. Sollten in der Ausführungsplanung zusätzliche Flächen (im Rahmen der zulässigen Möglichkeiten des Bebauungsplanes) angeschlossen werden, ist zur Reduzierung des Abflusses zu prüfen, ob die weiteren reduzierten Flächen versickert werden können. Ansonsten ist auch eine Drosselung des Spitzenabflusses durch eine teilweise Regenrückhaltung denkbar. Diese wären entlang der Höhenlinien, z.B. unter den Seitenarmen der Erschließung möglich. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Abflusssituation sind in den weiteren Planungsstadien zu überprüfen.

Die vorhandenen öffentlichen Kanäle können die Wassermengen problemlos aufnehmen. Die untere Wasserbehörde des Kreises Plön hat dem Entwässerungskonzept mit Stellungnahme vom 14.07.2023 grundsätzlich zugestimmt.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Stadt Lütjenburg ist auf Trinkwasser ausgelegt und wird durch die Stadtwerke Lütjenburg AöR sichergestellt. Im Notfall können die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden.

Die für das Gebiet relevanten bestehenden Trinkwasserleitungen in den umliegenden Straßenräumen bleiben unverändert bestehen, wodurch der Brandschutz grundsätzlich gewährleistet ist. Die tatsächliche Gewährleistung der für die Planung notwendigen Löschwassermengen obliegt der Verantwortung der Stadt Lütjenburg.

Müllentsorgung

Gemäß § 15 Abs. 7 AbfS gilt in der Stadt Lütjenburg für Restabfallbehälter bis einschl. 1.100l sowie für Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung. D.h. dass die Abfallbehälter an den jeweiligen Abfuhrtagen vom Grundstückseigentümer so bereitzustellen sind, dass das Entsorgungsfahrzeug unmittelbar an die Abstellplätze heranfahren kann und das Laden ohne Schwierigkeiten, Transportwege und Zeitverlust möglich ist. Gleiches gilt für die Sperrgutabfuhr.

8. Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Begutachtung wurden durch das Büro ‚Faunistica‘ die Auswirkungen auf mögliche betroffene (streng geschützte) Arten im Rahmen der geplanten Vorhaben untersucht und die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen herausgearbeitet.

Nach einer erfolgten faunistischen Kurzeinschätzung von März 2022 wurde im Rahmen der Ausarbeitung im November 2023 eine erneute Begehung durchgeführt, um den dort von einer nunmehr vorgesehenen Rodung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestand zugunsten der geplanten Wohnbebauung auf das Vorhandensein etwaiger Baumhöhlungen als potenzielle Fledermausquartiere und Brutstruktur für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter zu prüfen, wobei auch noch alte Nester von Gehölzfreibrütern aufgenommen wurden. Eine Kontrolle auf Haselmausvorkommen erfolgte über eine Suche nach Freinestern und Fraßspuren an Haselnüssen.

Auf Basis der Befunde wird die artenschutzrechtliche Situation bewertet und ein Vorschlag für einen einzuhaltenden Bauablauf sowie für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für die Gilde der Gehölzfreibrüter des Siedlungsraums und überwinternde Amphibien dargelegt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Alle Arbeiten auf dem Flurstück 30/22 innerhalb der Vogelbrutzeit können zu einer verbotenen Tötung, Verletzung von Individuen oder der Beschädigung von Entwicklungsformen führen.

Durch vorhandene Versteckstrukturen am Boden (Totholz- und Reisighaufen) kann das Auftreten überwinternder Amphibien - insbesondere des streng geschützten Kammmolchs - nicht ausgeschlossen werden. Stark bodeninvasive Arbeiten – u.a. Rodung von Wurzelstubben, Befahren mit schweren Maschinen - in der potenziellen Anwesenheitszeit dieser Art(en) dürfen zur Vermeidung von Tötungstatbeständen daher in den vorhandenen Versteckstrukturen nicht ausgeführt werden.

Aus den Anwesenheitszeiten dieser beiden relevanten Artengruppen ergibt sich eine Empfehlung für folgendes abgestuftes Vorgehen: Zur Vermeidung von Konflikten mit der Brutvogelfauna muss die Fällung der Gehölze außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres durchgeführt werden.

Sämtliche Eingriffe in den Boden im Bereich von ggf. vorhandenen Gehölzbeständen wie z.B. die Rodung von Wurzelstubben, das Herausreißen von Sträuchern, das Auflagern von Erdreich oder anderen Materialien sowie das Befahren der Fläche dürfen hingegen nur – als 2. Bearbeitungsschritt - in einem engen Zeitfenster von Anfang Mai bis Ende Juni erfolgen.

Durch eine Fällung der Bäume und Gehölze sowie durch die erforderliche manuelle Entfernung sämtlichen Schnittguts von der Fläche im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 1. März (außerhalb der Vogelbrutzeit) sowie der Durchführung bodeninvasiver Arbeiten in der Zeit vom 1. Mai bis 30. Juni kann das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 Satz 1 (Tötungsverbot) für Brutvögel vermieden werden.

Vor Fällung der Bäume ist die zuständige Naturschutzbehörde zu beteiligen und eine Freigabe für dieses Vorgehen zu erwirken.

Vor der Fällung ist das Elsternest auf etwaig darin ruhende Eichhörnchen zu kontrollieren, da diese ebenfalls dem besonderen (allgemeinen) Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegen und somit nicht geschädigt werden dürfen. Bei Zustimmung der Naturschutzbehörde kann eine Kontrolle unmittelbar im Zusammenhang mit der Fällung erfolgen, wozu jedoch entweder ein Kletterer oder ein Hubsteiger absehbar vor Ort erforderlich sein werden. Bei einem positiven Befund können die Eichhörnchen – je nach Temperatur und Ruhephase – z.B. in ein geeignetes Ersatzquartier, z.B. ein dann in der Nähe anzubringendes Versteck (im bestehenden Nest belassen, in ein „Eichhörnchen-Haus“) umgesetzt werden oder geborgen, zwischengehäutert und dann nach Ende der Arbeiten vor Ort freigelassen werden. Hierzu ist das Vorgehen vor Arbeitsbeginn mit der Naturschutzbehörde festzulegen.

Die Durchführung der Fällarbeiten und die Beräumung des Schnittguts im Winterzeitraum hat bodenschonend zu erfolgen. Für das Befahren der Fläche sind möglichst leichte Fahrzeuge/Maschinen mit geringem Bodendruck einzusetzen. Soweit möglich sind die Arbeiten auch bei geeigneten Witterungsbedingungen durchzuführen. Wenn geeignete Witterungsphasen im vorgesehenen Bauzeitraum nicht auftreten und die Wahl der eingesetzten Baumaschinen erkennbar nicht ausreicht, um gravierende Schäden im Bodengefüge zu vermeiden, sollten durch die Bauleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz des Bodengefüges – zumindest für die stärker befahrenen Bereiche - getroffen werden, wie z.B. die Nutzung temporärer mobiler Baustraßen.

Die in der Faunistischen Kurzeinschätzung (Anlage zum Bebauungsplan) benannten Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der Plandurchführung umzusetzen.

9. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten während der Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altlastenablagerungen, Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich

sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön zu informieren.

10. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Stadt Lütjenburg nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

11. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 14.03.2023 sowie Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 12.06.2023).

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 die Leiterin oder 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.

12. Weitere Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung von Planungen bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Grundflächen

Für die Berechnung der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen (GRmax) gelten die Bestimmungen zur Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO.

Brandschutz

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein, der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14-090 entsprechen.

Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

Auffüllungen, Abgrabungen

Geplante Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände sind gemäß LBO-SH genehmigungspflichtig und somit im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen geplante Auffüllungen, Abgrabungen und/oder Stützwände sind durch den Erschließungsträger mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

Einsichtnahme von Normen und Vorschriften

Hier erwähnte Normen und Vorschriften etc. können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, im Amt Lütjenburg während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 213 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH. Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

13. Auswirkungen der Planung

13.1. Umwelt

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern entfallen die Notwendigkeiten einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Die Umweltbelange sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB jedoch auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht zur Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sowie die Frage der Eingriffsvermeidung sind auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Die für die bauliche Revitalisierung vorgesehenen Flächen wurden seit geraumer Zeit nur noch ungenügend genutzt. Die vormalige Gebäudenutzung ist beendet und der zwischenzeitlich abgebrochene Bestand war dementsprechend hinsichtlich der Gebäudequalität als schlecht einzustufen. Auf der Fläche und an den Randbereichen hatte sich eine Baum- und Gehölzvegetation ausgebreitet, welche im Zuge der Baufeldfreimachung abgeräumt wurden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 74 soll eine Konversion der Fläche im Zuge innerörtlicher Nachverdichtung zugunsten einer künftigen Wohnnutzung planungsrecht-

lich vorbereitet werden. Im Weiteren werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erläutert, sofern diese durch die Planung betroffen sind.

Tiere

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Begutachtung (s.o.) wurde das Plangebiet auf Tiere und Spuren (Nester, Totfunde, Kot, Nahrungsreste etc.) hin untersucht, das Habitat bewertet und anschließend eine Potenzialanalyse für Vorkommen von Tier- und Pflanzengruppen durchgeführt. Durch geeignete (im Bebauungsplan enthaltene) Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die benannten Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes durchgeführt, sodass eine externe Inanspruchnahme von Flächen vermieden werden kann und artenschutzrechtlich relevanter Ersatz direkt vor Ort geschaffen wird.

Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück im geschlossenen Siedlungszusammenhang, welches neben dem mittlerweile abgebrochenen Gebäudebestand mit den zugehörigen Außenflächen (Versiegelungen) auch einen Baum- und Gehölzbestand aufwies. Neben den Randbereichen wurden insbesondere die Gebäudezwischenräume sowie der westliche Grundstücksteil von Baumpflanzungen eingenommen.

Der Gebäudebestand sowie die zur Baufeldfreimachung notwendigen Gehölze wurde zwischenzeitlich nach entsprechender Genehmigung geräumt (s.o.). Obgleich über den Bebauungsplan sowohl eine randliche Eingrünung wie auch die Neuanpflanzung von mehreren Bäumen festgesetzt wird, stellt der (dennoch überwiegende) Verlust von Pflanzen eine Verschlechterung der gesamträumlichen Bewuchssituation dar. Aufgrund des übergeordneten öffentlichen Interesses zur Wohnraumschaffung sowie der Inanspruchnahme einer (dem Grundgedanken des Baugesetzbuches zum Flächensparen entsprechenden) innerörtlichen Siedlungsfläche mit baulicher Vorprägung wird dieser Verlust als vertretbar angesehen.

Fläche

Im Plangebiet (ca. 10.000 m²) sind im Bestand rund 2.500 m² versiegelte (und teilversiegelte) Flächen (ca. 25 %) vorhanden gewesen. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um die Gebäudeflächen der ehem. Zahnfabrik sowie die Zufahrts- und Wegeflächen im Norden der Bestandsgebäude.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine zulässige Gesamtversiegelung von maximal 5.625 m² ermöglicht (ca. 56 %). Dies betrifft neben den geplanten Gebäudeneubauten mit Balkonen, Terrassen etc. im Wesentlichen die Flächen für Zufahrten, Stellplätze mit ihren Fahrspuren, Müllplätzen und vergleichbaren (notwendigen) Versiegelungen.

Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur maximal zulässigen Grundfläche möglichen Gesamtversiegelungen stellen gegenüber dem vorhandenen Bestand eine Verschlechterung für das Schutzgut Fläche dar. Insbesondere vor dem Hintergrund der flächensparenden Nachverdichtung wirkt sich der Bebauungsplan jedoch im Gesamtzusammenhang (insbesondere im Vergleich zur Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich) positiv auf das Schutzgut aus und entspricht somit dem Grundgedanken des Baugesetzbuches ("Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen").

Klima

Auswirkungen der Planung auf das Klima (und die Luft) entstehen im Wesentlichen durch die erhöhte faktische Bodenversiegelung. Hierdurch kommt es bezüglich des lokalen Kleinklimas zu Veränderungen. Gebäude und versiegelte Flächen speichern die Hitze des Tages bis in die Nacht hinein; dies führt zu einer lokalen Erwärmung.

Wohl dem bietet der ‚verdichtete Siedlungsraum‘ die Möglichkeit, dass er dank einer höheren Energieeffizienz, der guten Anbindung an die lokale Nahversorgung (Einzelhandel, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte etc.) weniger Treibhausgase freisetzt als beispielsweise aufgelockerte Siedlungsformen im Außenbereich wie Einfamilienhausgebiete. Ebenso sind dichter bebaute Ortschaften aus Gründen des Landschafts-, Freiraum- und Bodenschutzes zu bevorzugen, da die Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden wird. Bei einer gesamtörtlichen Betrachtung wirkt sich die Nachverdichtung insofern nicht negativ auf das Klima aus.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt (Biodiversität) bezeichnet die Variabilität aller lebenden Organismen und der ökologischen Komplexe, die folgende Ebenen umfasst: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu zählen Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Die biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes anhand der vorgefundenen Lebensräume und Strukturen zu beurteilen. Angesichts der bereits vorhandenen Bestandsbebauung und der umliegenden Versiegelung durch Wohn- und Gewerbeflächen sind die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten daher durch Siedlungstätigkeiten anthropogen geprägt, es können sich im Wesentlichen Arten durchsetzen bzw. erhalten, die an den engen Kontakt mit Menschen angepasst sind.

Aufgrund der geplanten Bauvorhaben und der Beseitigung des vorhandenen Baukörpers und Bewuchse (teilweise) sind Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Im Rahmen der durchgeführten artenschutzfachlichen Begutachtung wurde dargelegt, dass entsprechende Maßnahmen (Bauzeitenregelung) ergriffen werden müssen, mit denen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG durch die Realisierung erfüllt werden könnten.

Abfälle und Abwasser

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Siedlungsgebietes von Lütjenburg als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und/oder –arten ist bei der geplanten Revitalisierung des Grundstücks mit Wohnbebauung nicht zu rechnen.

13.2. Wohnbedürfnisse und Ortsstruktur

Die Planung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 74 dient der Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Wohnraum. Aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage an Wohnraum in Schleswig-Holstein ist der Wohnungsneubau prioritäres Ziel der Stadtentwicklung. Überdies können die bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes sinnvoll ergänzt werden. Die Umwandlung der untergenutzten Flächen und die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes wirken sich insgesamt positiv aus.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sollen ca. 46 Wohneinheiten entstehen. Der damit verbundene zu erwartende Einwohnerzuwachs liegt bei rund 65 bis 75 Personen. Das Areal des Bebauungsplanes ist aufgrund angrenzender Wohnbebauungen, vorhandener verkehrlicher Infrastruktur und der untergenutzten und leerstehenden Bestandssituation für eine wohnbauliche Nachverdichtung geeignet. Die Umsetzung ist daher ein wichtiger Baustein zur Erhöhung des Wohnangebotes der Stadt. Mit den geplanten Bebauungen wird eine sinnvolle Erweiterung des örtlichen Wohnangebotes ermöglicht, welche nachhaltig und zukunftsorientiert ist.

Die Auswirkungen von Neubauten (innerhalb des Plangebietes) lässt sich durch die Analysen der Einwohnermeldestatistiken verdeutlichen: Neue Häuser mit drei oder mehr Wohnungen verbessern gleichfalls das Angebot in diesem Segment. Dadurch verringert sich der Druck auf das preiswertere Segment signifikant, jeder fünfte Neubau führt sogar direkt zu einer freien Wohnung innerhalb dieser Preislage. (Vgl. ‚Analyse & Konzepte‘; Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH. Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente vom 26.03.2015; S.77)

Die Wohnbebauung ‚Am Eetzweg‘ rundet den vorhandenen Siedlungscharakter sinnvoll ab (s.o.) und beseitigt den vorhandenen städtebaulichen Leerstand.

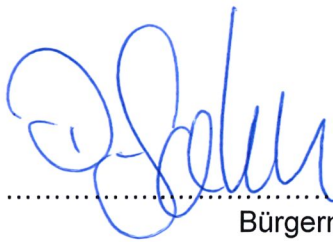
13.3. Haushalt und Investitionsplanung

Negative Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung der Stadt Lütjenburg entstehen durch das Planvorhaben nicht. Auf Grundlage der Bebauungsplanaufstellung wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger sowohl zur Übernahme aller mit der Bauleitplanung verbundenen Kosten wie auch den zur Umsetzung des Vorhabens verbundenen Maßnahmenkosten verpflichtet.

Diese Begründung wurde am 20.06.2024 gebilligt durch
den Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Lütjenburg.

Lütjenburg, den 22.10.2024

Stadt Lütjenburg



Bürgermeister



Siegel

Aufgestellt:

Kiel, den 23.07.2024

B2K
Architekten | Stadtplaner