

# **B E G R Ü N D U N G**

=====

## **zum Bebauungsplan Nr. 35 C der Stadt Schleswig - Gebiet im Nordosten des Galgenredders -**

---

### **1. Veranlassung zur Aufstellung**

In der Stadt Schleswig herrscht ein dringender Bedarf an Grundstücken für den Eigenheimbau. In bescheidenem Maße soll der vorliegende Bebauungsplan zur Abhilfe beitragen.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt die überplante Fläche zu einem geringen Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, zu einem Teil als Grünfläche Dauerkleingärten und zu einem weiteren Teil als Waldfläche dar. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird zur Anpassung eine 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

### **3. Städtebauliche Maßnahmen**

Mit der Ausweisung des Baulandes am nordöstlichen Galgenredder erfolgt eine städtebauliche Abrundung des dort vorhandenen Bestandes, der von freistehenden Einfamilienhäusern innerhalb gärtnerisch genutzter Grundstücke geprägt wird. Folgerichtig erfolgt die Festsetzung der Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA). Die Festsetzung ein- und zweigeschossiger offener Bauweise, verbunden mit dem gewählten Maß der baulichen Nutzung gewährleisten die maßstäbliche Einfügung der Bebauung in ihr Umfeld.

Die Anordnung der geplanten Baugrundstücke und ihrer Erschließung nimmt Rücksicht auf eine vorhandene Teichanlage, die als naturbelassener Bereich in die Gesamtmaßnahme integriert wird. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen befestigten Stichweg, der an den Galgenredder angeschlossen wird. In seinem weiteren Verlauf führt er als wassergebundener Weg in den Naturerlebnisraum zwischen Galgenredder und Nordumgehung.

Die Überschreitung der nach §17 BauNVO festgelegten Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) auf den Mittelgrundstücken eines geplanten Reihenhauses, GRZ 0,5 statt zulässig 0,4, wird dadurch ausgeglichen, dass diese Grundstücke an eine Teichanlage grenzen und somit ausreichender Freiraum gesichert wird.

Es ist Absicht der Stadt bei der Neubebauung sowie der Gestaltung der Grundstücke der ökologischen Bauweise eine besondere Bedeutung zukommen zu lassen.

#### 4. Verhältnis von Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturschutz und der damit verbundenen Eingriffskompensation Bereiche unterschiedlicher Qualität zu verzeichnen:

- a) Die bebauten Grundstücke im Westen des Planbereiches (Galgenredder 37 und 39) sind bislang planungsrechtlich nach dem § 34 BauGB zu beurteilen. In diesem Fall sind bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen nicht als Eingriffe zu bewerten.
- b) Bei dem Teich im Zentrum des Planes handelt es sich um ein vor einigen Jahren künstlich angelegtes Gewässer, entstanden aus einem Tümpel. Zusammen mit seinem Uferrandstreifen genießt der Teich hochwertige Biotopqualität, so dass ihm besondere Bedeutung für den Naturschutz zukommt. Mit Ausnahme der Einleitung des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers inklusive entsprechender Bauwerke sowie einer Reinigung wird eine nachhaltige Störung des Biotops nicht vorgenommen, so dass ausgleichspflichtige Eingriffe hier nicht erfolgen. Der Teich wird in die Gesamtanlage integriert und somit im Bestand geschützt.

Ein Knick im Osten des Planbereiches stellt bislang eine natürliche Begrenzung der anschließenden Kleingartenanlage her. Da auch hier in naher Zukunft die Bebauung mit Familieneigenheimen vorgesehen ist, soll der Knick größtenteils in eine Hecke umgewandelt werden. Zum Ausgleich für diesen Eingriff wird die Neuanlage eines Knicks als nördliche Begrenzung des Baugebietes festgesetzt.

- c) Bei den restlichen überplanten Flächen handelt es sich um ehemalige Gärten, in denen sich nach ihrer Aufgabe im Wege der Sukzession ein Strauch- und Gehölzbestand mit ruderaler Bodenvegetation gebildet hat. Durch die Fläche führt ein unbefestigter Weg, der den dahinterliegenden Schulwald erschließt. Auch dieser Bereich genießt besondere Bedeutung für den Naturschutz. Die hier notwendigerweise vorzunehmenden Eingriffe müssen durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

##### Schutzgut Wasser

Im Baugebiet fällt von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen gering verschmutztes Niederschlagswasser an. Dieses wird in die Teichanlage geleitet, wo es unter anderem durch Versickerung und Verdunstung im natürlichen Kreislauf verbleibt. Dieses stellt eine Kompensation des Eingriffes dar.

##### Schutzgut Boden

Bodenversiegelungen, die auszugleichen sind, entstehen im Bereich der neu ausgewiesenen Baugrundstücke entlang der Erschließungsstraße sowie auf dem Flurstück 25/17 und durch die Anlage der Verkehrsflächen zur Erschließung. Eine maximale Versiegelung ergibt sich nach folgender Berechnung:

überbaubare Grundstücksflächen	4.398 qm
+ Flurstück 25/17	<u>408 qm</u>
	4.806 qm

Davon:

2135 qm mit Überbauung max. GRZ 0,25 =	534 qm
+ zul. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO 50 v. H.	267 qm
840 qm mit Überbauung max. GRZ 0,3	252 qm
+ zul. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO 50 v. H.	126 qm
1536 qm mit Überbauung max. GRZ 0,32	492 qm
+ zul. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO 50 v. H.	246 qm
295 qm mit Überbauung max. GRZ 0,5	148 qm
+ zul. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO 50 v. H.	74 qm
+ Verkehrsflächen	<u>1.330 qm</u>
maximale Versiegelung	<u>3.469 qm</u>

Der Ausgleich gilt als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 : 1 Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden.

Im vorliegenden Fall werden 3.469 qm dem vorhandenen Ökokonto der Stadt angerechnet. Eine bedeutende Teilfläche dieses Ökokontos befindet sich im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet. Es bildet zusammen mit dem an dieses direkt angrenzenden Schulwald den Naturerlebnisraum zwischen Galgenredder und Nordumgehung. Der Forderung nach räumlicher Nähe des Ausgleiches wird somit folge geleistet.

#### Landschaftsbild

Wie schon Eingangs beschrieben handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine Lückenschließung und Abrundung des baulichen Bestandes. Durch die festgesetzte kleinteilige ein- und zweigeschossige offene Bauweise und die geringe Ausdehnung der Baufläche werden negative Einflüsse auf das Bild der Landschaft nicht entstehen. Der vorhandene Bewuchs, ergänzt um einen neu anzulegenden Knick entlang der Nordgrenze der neuen Baugrundstücke, bildet eine natürliche Abgrenzung der Bebauung zur freien Landschaft.

#### Waldschutzstreifen

Gemäß § 32 Abs. 5 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ist von baulichen Vorhaben zum vorhandenen Wald ein Regelabstand von 30 m einzuhalten. Die Stadt Schleswig als Besitzerin des angrenzenden Schulwaldes wird für die Einhaltung dieser Maßgabe Sorge tragen. Der Regelabstand ist als nachrichtliche Mitteilung in die Bebauungsplanzeichnung übernommen worden.

### **6. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Wegen der geringen Flächenausdehnung des Plangebietes (Gesamtfläche 10.050 qm) ist weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (20.000 qm bis weniger als 100.000 qm) noch eine UVP (100.000 qm oder mehr) erforderlich.

## 5. Schutz des Grundwassers

Der Bebauungsplan liegt im Wasserschongebiet für die Wasserfassungsanlagen der Stadt Schleswig. Wenn sich auch daraus keine direkten wasserrechtlichen Folgen ergeben, sollte trotzdem dem Grundwasserschutz besondere Bedeutung beigemessen werden.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Mit Ausnahme der bebauten Grundstücke Galgenredder 37 und 39 und der Flurstücke 25/5, 25/14 und 25/27 sowie der Teichfläche mit Randbereich und Zufahrt sollen die Verkehrs- und Bauflächen des Plangebietes an einen Bauträger übergeben werden. Dieser wird die Erschließung veranlassen und die Baugrundstücke veräußern.

## 7. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

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

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

7.3 Zur Erzeugung von **Wärme** erfolgt der Anschluss der neuen Grundstücke an die Gasversorgung der Stadtwerke. Alternativen hinsichtlich einer zentralen Nahwärmeversorgung werden im laufenden Verfahren untersucht.

7.4 Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Regelungen im Trennsystem. Das auf den Grundstücken anfallende **Regenwasser** wird in die vorhandene Teichanlage eingeleitet. Von hieraus besteht eine teils offene, teils verrohrte Verbindung zum Vorfluter „B“, der die Kleingartenanlage östlich des Plangebietes durchfließt und das Regenwasser zum Altstädter Mühlenbach transportiert, von wo es dann in die Schlei gelangt. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist die Reinigung und Entschlammung des Teiches sowie seine Herrichtung zum Regenrückhaltebecken vorgesehen. Ebenfalls muss eine Erneuerung der Verbindungsleitung zum Vorfluter erfolgen.

Das **Schmutzwasser** aller Grundstücke wird zur Reinigung der zentralen, städtischen Kläranlage zugeleitet.

7.5 Für die **Hausmüll- und Abfallbeseitigung** gilt die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg (AWS). Nach § 24 Abs. 6 dieser Satzung sind die Abfallbehälter am Rand der Erschließungsstrasse so bereitzustellen, dass das Abfuhrfahrzeug unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften an den Aufstellplatz heranfahren kann. Ist dieses nicht möglich, sind die Abfallbehälter an eine für die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen (§ 24 Abs. 7.AWS).

7.6 Für **Feuerlöscheinrichtungen** werden im Bereich des Erschließungsweges Hydranten der städtischen, zentralen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert.

7.7 Für die **Straßen- und Wegebeleuchtung** werden Standleuchten in ausreichender Zahl aufgestellt.

## 8. Erschließungskosten

Die Kosten für die Erschließung des Gebietes werden vom Bauträger übernommen.

Schleswig, den 07.07.2005

STADT SCHLESWIG  
DER BÜRGERMEISTER  
In Vertretung

*Caroline Schwarz*

Caroline Schwarz  
Erste Stadträtin

