



Bebauungsplan Nr. 45 - 1. Ä.

Textliche Festsetzungen und Begründung

„Rümpeler Weg 31, 31a und 33“

Fassung vom 13. Mai 2024

VORHABENTRÄGER:

Name Stadt Bad Oldesloe
Adresse Markt 5, 23843 Bad Oldesloe
Telefon 04531 504 430
Mail Stadtentwicklung@badoldesloe.de

PLANVERFASSER:

Name Stadt Bad Oldesloe
Adresse Markt 5, 23843 Bad Oldesloe
Telefon 04531 504 430
Mail Stadtentwicklung@badoldesloe.de

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
TEIL A PLANZEICHNUNG	3
TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
3. HINWEISE	4
TEIL C BEGRÜNDUNG	6
1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE	6
1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
1.2 VERFAHREN	6
2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
2.2 PLANGRUNDLAGE	8
3. BESTANDSSITUATION	8
3.1 STÄDTERÄUMLICHE EINBINDUNG	8
3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
3.3 BEBAUUNG UND NUTZUNG	9
3.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	9
3.5 VERKEHR	9
3.6 ERSCHLIEßUNG	9
3.7 NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA	9
3.8 IMMISSIONEN	14
4. PLANUNG	14
4.1 BEBAUUNGSKONZEPT	14
4.2 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	15
5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	17
5.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	18
6. AUSWIRKUNGEN UND FLÄCHENBILANZ	19
6.1 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	19
6.2 AUSWIRKUNGEN	19
6.3 FLÄCHENBILANZ	19
7. VERFAHREN UND BETEILIGUNG	20
7.1 ÜBERSICHT ÜBER DEN VERFAHRENSABLAUF	20
7.2 BETEILIGUNG VON KINDERN UND JUGENDLICHEN	20

TEIL A PLANZEICHNUNG**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung 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.

In Ergänzung zur Planzeichnung Teil A wird Folgendes festgesetzt:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 BauNVO)
 - 1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3, Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – unzulässig.
- 2 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
 - 2.1 Zwischen der Bauflucht, die von dem das Straßenbild prägenden Baukörpern gebildet wird, und der Straßenbegrenzungslinie sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden:
 - a) für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO
 - b) für bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung in Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, wenn die Bauflucht mehr als 5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückliegt und die geplanten baulichen Anlagen einen Abstand von 5 Meter zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
 - c) für Windfänge und Erker, wenn sie eine Tiefe von 2 Meter und eine Fläche von 6,00 m² nicht überschreiten.
Von dieser Vorschrift werden Stellplätze, Terrassen, Stützmauern, Einfriedungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO nicht berührt.
- 3 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 3.1 Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind *nur zum Zweck der Einfügung baulicher Anlagen* bis zu 1,0 Meter Höhe/Tiefe und 20 m² Fläche zulässig. Weitere Ausnahmen können von

der Unteren Bauaufsichtsbehörde soweit zugelassen werden, wie sie zur Erschließung der Gebäude und deren Einfügung in das Gelände notwendig sind.

4 Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1 Eine Befreiung vom Anschluss- und/oder Benutzungszwang kann nach § 5 der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung erteilt werden, wenn nicht das gesammelte Fortleiten erforderlich ist und eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung bzw. Verwendung (Brauchwasseranlage) des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

4.2 Durch die Überplanung der drei bisher zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist je wegfallendem Baum mindestens ein Baum als Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Als Ausgleich für die im Plangebiet des B-Plans Nr. 45 festgesetzten innenliegenden Strauchanpflanzungen ist mindestens ein Baum als Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 6. Dezember 2021 (GVBl. S. 1422).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Dächer und Dachdeckung

Es sind nur im Winkel von 28 – 45° geneigte, pfannengedekte Dächer zulässig. Hiervon ausgenommen sind begrünte Dächer, Solarhäuser, Nebenanlagen und Garagen.

Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen müssen mit einem Gründach versehen werden.

2 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Die neu zu schaffenden Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Pflaster ist mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm zu verlegen.

3 Werbeanlagen

Im Plangebiet gilt die Werbesatzung der Stadt Bad Oldesloe.

3. HINWEISE

1 Bau- und Bodendenkmalpflege

Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen.

2 Artenschutz

Bei Eingriffen in Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten (BNatSchG).

- 3 Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten
Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Maßnahmen“ sind zu beachten.
- 4 Altlasten
Das Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) ist zu beachten.
- 5 Kampfmittel
Da die Stadt Bad Oldesloe auf der Liste der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen steht, sind Eigentümer und Eigentümerinnen bzw. Nutzungsberechtigte gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung (KampfmV) dazu verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung sowie vor Beginn von Tiefbauarbeiten (wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau) bei der Landesordnungsbehörde (Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst) eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Die dafür notwendige Untersuchung wird auf Antrag durch das
Landeskriminalamt
Dezernat 33, Sachgebiet 331
Mühlenweg 166
24116 Kiel
durchgeführt.
Bauträger/innen sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

TEIL C BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Bevölkerung Bad Oldesloes unterliegt einem stetigen Wachstum, damit einhergehend steigt auch die Nachfrage und der Bedarf des Ausbaus von Kita- und Krippenplätzen. Zur Sitzung des Bildungs-, Sozial- und Kulturausschusses am 30.11.2022 wurde zudem der Sachverhalt dargelegt, dass es für die Altersgruppe 3-6 lediglich eine Versorgungsquote von 91,5% gibt, derzeit also nicht genügend Plätze zur Verfügung stehen.

In dem Zusammenhang gibt es in dem Gebäude des Waldorfkindergartens am Rümpler Weg 31-33 seit Jahren einen Sanierungsbedarf, der seit 2016 in verschiedenen Lösungsvorschlägen mündete, gekoppelt mit dem Wunsch des Kindergartenbetreibers, die bestehenden Kapazitäten zu erweitern und auch um eine neue Krippengruppe zu ergänzen. Recht schnell konkretisierten sich die Ideen für einen Neubau, und es wurde die Variante beschlossen, diesen im hinteren Gartenbereich der Kita an der inneren Planstraße im B-Plan Nr. 45 zu errichten, sodass während des Baus das alte Gebäude noch genutzt werden kann. Für diese Variante mussten zur Umsetzung jedoch im hinteren Bereich zusätzliche Grundstücksteile erworben werden. Diese Variante schien zunächst sehr aussichtsreich, da der Eigentümer zu einem Verkauf bereit war, jedoch verstarb dieser und diese Möglichkeit bestand nun (2019) nicht mehr. Diese Variante war gescheitert und so wurde zunächst die Verlegung an andere Standorte in der Stadt geprüft. Dabei war das Interesse an der Verlegung an einen neuen Standort am Pölitzer Weg im Zusammenhang mit der Entwicklung des B-Plans Nr. 116 groß. Da aber die Entwicklung dieser Fläche in der Umsetzung noch nicht absehbar ist, wurde 2022 von der Politik beschlossen, die Kita auf der bestehenden Fläche im hinteren Grundstücksbereich neu zu bauen. Für einen größeren Neubau soll dabei die Fläche der festgesetzten Verkehrsfläche südlich mitgenutzt werden. Zu dem Zweck ist nun diese Neuordnung erforderlich, um die Flächen anzupassen und den Raum optimaler zum Bauen zu nutzen.

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 45 beschlossen.

1.2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzung gem. § 13a Abs. 1 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Aufgrund der angestrebten und festzusetzenden Nutzungsart besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglich-

keitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Ferner ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Im Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen von FFH- und/oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen. Es sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass durch diese Bauleitplanung und die innerhalb und ggf. auch außerhalb des B-Plans Nr. 45 - 1. Ä. vorgesehenen Maßnahmen für Natur und Landschaft die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt minimiert und ausgeglichen werden können.

2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Landschaftsplanes, des Landesentwicklungsplanes sowie des Regionalplanes (Fassung von 1988 sowie der Entwurf von 2023) stehen der Änderung nicht entgegen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die geplante Nutzung (Kindergarten) der Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entspricht.

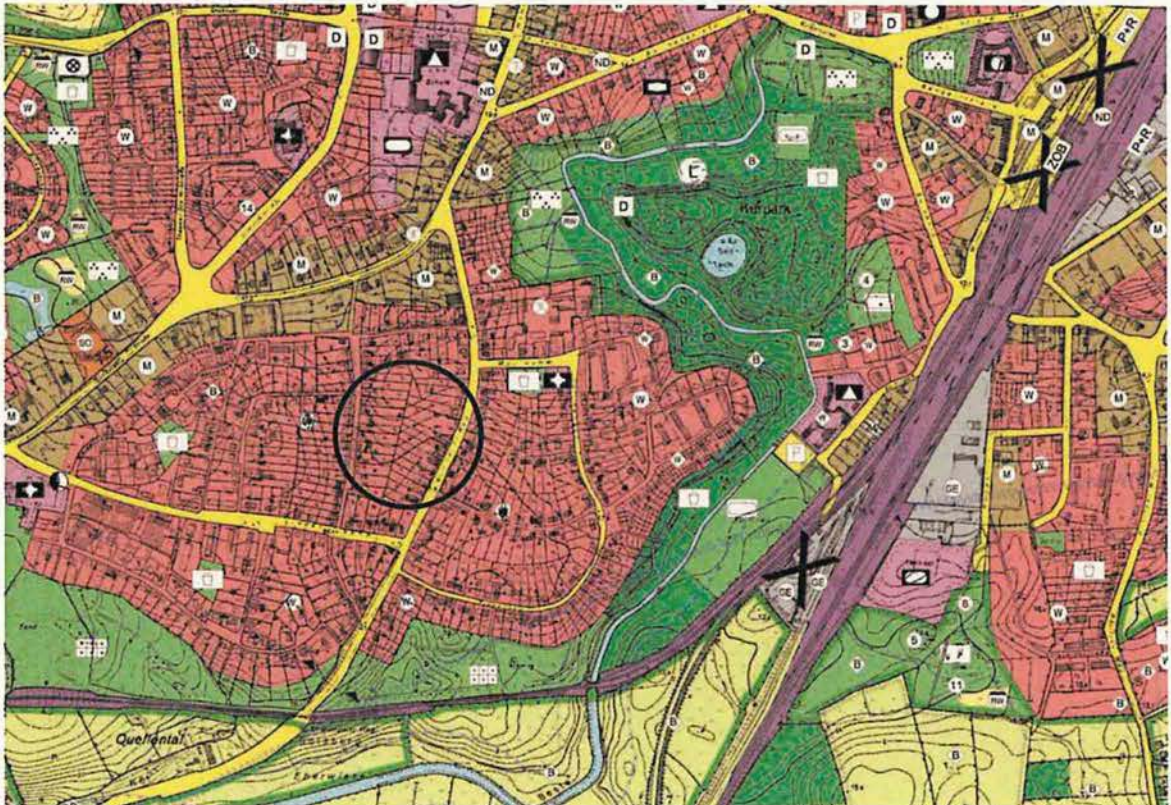


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2006 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis)

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitale Liegenschaftskarte der Stadt Bad Oldesloe (bereitgestellt am 06.01.2024).

3. BESTANDSSITUATION

3.1 Städteräumliche Einbindung

Die Stadt Bad Oldesloe ist Kreisstadt und liegt im nördlichen Teil des Kreises Stormarn, in der Metropolregion Hamburg. Sie befindet sich ca. 50 km nordöstlich der Hansestadt Hamburg und 30 km südwestlich der Hansestadt Lübeck. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von etwa 52,6 km². Die Stadt Bad Oldesloe hat ca. 24.900 Einwohner. Das Plangebiet liegt westlich der Bahnstrecke Hamburg – Lübeck im Süden der Stadt am Rümpeler Weg (K 61).

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45 - 1. Ä. der Stadt Bad Oldesloe hat eine Größe von etwa 0,26 ha (2.596 m²).

Dieser wird im Norden durch das Flurstück 5/13, im Osten durch den Rümpeler Weg, im Süden durch das Flurstück 188 und 6/4 und im Westen durch die Flurstücke 185, 877 und 756/3 begrenzt.

Der genaue Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45 - 1. Ä. kann der folgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 2: Übersichtsplan mit Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45 - 1. Ä., ohne Maßstab (© GeoBasis-DE/LVermGeo SH 2024 (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de))

3.3 Bebauung und Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit das Bestandsgebäude des Waldorf-Kindergartens sowie das Gebäude Rümpeler Weg 31a.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Flurstücknummer	Flur	Gemarkung	Größe (m²)	Eigentümer
168	21	Oldesloe	247	Privater Eigentümer
169	21	Oldesloe	2	Stadt Bad Oldesloe
170	21	Oldesloe	1230	Stadt Bad Oldesloe
171	21	Oldesloe	374	Stadt Bad Oldesloe
172	21	Oldesloe	31	Privater Eigentümer
173	21	Oldesloe	633	Stadt Bad Oldesloe
187	21	Oldesloe	82	Stadt Bad Oldesloe

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse

3.5 Verkehr

Die Hansestadt Lübeck wird innerhalb von ca. 35 Fahrminuten in östliche Richtung über das Oldesloer Stadtgebiet, die B 208 und über die Autobahn A 1 nach Lübeck erreicht. Die Hansestadt Hamburg wird im Süden über die A 21 und A 1 innerhalb von ca. 45 Fahrminuten erreicht. Eine Erreichbarkeit der Innenstadt Bad Oldesloes ist innerhalb von 5 Fahrminuten über den Rümpeler Weg und die Hamburger Straße gewährleistet. Entlang des Rümpeler Weges befinden sich einige Parkplätze am Straßenrand, ansonsten gibt es keine größeren Stellplatzansammlungen. 200 Meter entfernt liegt die Bushaltestelle Moordamm, dort kann mit der Stadtbuslinie 8104 im Stunden/Halbstundentakt der Bahnhof erreicht werden. In 500 Meter Entfernung besteht über die Haltestellen „Meddelskamp“ und „Gymnasium“ eine größere Auswahl an Buslinien und Zielen. In näherer Umgebung befindet sich unter anderem ein Nahversorger (B 75), das Schulzentrum an der Olivet-Allee und der Kurpark.

3.6 Erschließung

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Breitband der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch das Leitungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH. Es wird davon ausgegangen, dass ein Neubau ebenfalls angeschlossen werden kann.

3.7 Natur, Landschaft und Klima

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Aufgrund der angestrebten und festzusetzenden Nutzungsart besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ferner ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Im Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen von FFH- und/oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen.

3.7.1 Biotopsituation im Geltungsbereich

Das zu überplanende Grundstück mit dem Waldorfkindergarten liegt in der sogenannten Vogel-Baum-Siedlung, einem Siedlungsgebiet aus den 60er Jahren, welches im Wesentlichen durch eine Bebauung mit Einzel-, Doppel oder Reihenhäusern geprägt ist.



Abbildung 3: Überlagerung Luftbild und B-Plan Nr. 45 - 1. Ä. (© GeoBasis-DE/ LVerGeo SH 2024 (www.LVerGeoSH.schleswig-holstein.de))

Innerhalb des Plangebietes wird das Flurstück 168 zu privaten Wohnzwecken genutzt und ist als Ziergarten angelegt. Die restlichen Flurstücke gehören der Stadt Bad Oldesloe und werden von der ansässigen Waldorf-KiTa als Spielgelände genutzt.

Im Biotopkataster der Stadt Bad Oldesloe ist die Fläche des Waldorfkindergartens als „SBF – Öffentliches Gebäude (Bebauung mit öffentlichen Gebäuden im Innenbereich)“ eingetragen (s. Biotoptypenschlüssel des Landes).

Bei einer Geländebegehung am 01.03.2024 konnten im rd. 0,26 ha großen Geltungsbereich folgende Biotoptypen festgestellt werden:

SBe - Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung

SBf - Öffentliches Gebäude

SGr - Rasenfläche, arten- und strukturarm

- SGs - Urbanes Ziergehölz und Staudenbeet
- SGg - Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten
- SXk - Kinderspielplatz
- SXy - Sonstige vegetationsarme/-freie Fläche
- SVs - Vollversiegelte Verkehrsfläche



Abbildung 4: Foto (eigene Aufnahme) Biotoptyp SXk im östlichen Bereich

Die Biotoptypen SGr und SXk dominieren die Flächennutzung im Geltungsbereich (s. Abbildungen 4 und 5). Bei den festgestellten Ziergehölzen handelt es sich v.a. um Rhododendron oder Magnolie, bei den heimischen Gebüsch kommen u.a. Haselnuss und Wildrosen vor.

Es handelt sich ausschließlich um anthropogen geprägte Biotoptypen mit geringer Wertigkeit. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.7.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Außengelände des Kindergartens wird von den Kindergartenkindern intensiv zum Spielen genutzt, sodass an 5 Tagen in der Woche zwischen 07:30 Uhr und 14:00 Uhr Störungen im Außenbereich vorkommen. Bei der Geländebegehung konnten bei einer stichprobenhaften Kontrolle keine Nester in den vorhandenen Gebüschstrukturen festgestellt werden. Lediglich im hinteren Grundstücksteil gibt es einige Bereiche, die z.B. Kleinsäugern Rückzugs- und Versteckmöglichkeiten bieten (s. Abb. 6).

Insgesamt ist die Bedeutung der Flächen im Geltungsbereich für Tier- und Pflanzenarten allerdings gering.



Abbildung 5: Foto (eigene Aufnahme) Biotoptyp SGr im westlichen Bereich

Bei der Geländebegehung sind auch einige größere Bäume festgestellt worden, die im Baumkataster der Stadt Bad Oldesloe gelistet und durch die Baumschutzsatzung geschützt sind.

Von der 1. Änderung des B-Plans Nr. 45 sind Pflanzgebote und –erhaltungen betroffen. Diese werden gemäß Punkt 4 der textlichen Festsetzungen entsprechend ausgeglichen.

Durch die anthropogene Nutzung im Geltungsbereich kann das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten bis auf Fledermäuse und/oder einige Brutvogelarten ausgeschlossen werden. So könnten Fledermausquartiere im Bereich des Gebäudes vorhanden sein. Als Fledermausquartier geeignete Baumhöhlen im vorhandenen Baumbestand konnten nicht festgestellt werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können jedoch wirksam durch Einhaltung der regulären Schutzfristen bei Gebäudeabriss sowie Baumfäll- und Gehölzrodungsarbeiten vermieden werden. Der eventuelle Wegfall von Fledermausbrutstätten kann bei Bedarf durch die Bereitstellung angemessener Ersatzangebote (Fledermauskästen) erfolgen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Arten- sowie Baumschutz zu beachten sind und frühzeitig die entsprechenden Gutachter hinzuzuziehen sind.



Abbildung 6: Foto (eigene Aufnahme) Fichten, Ziergehölze, Laubhaufen und Strauchschnitt an der westlichen Grundstücksgrenze

3.7.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Gemäß dem Umweltportal Schleswig-Holstein sind ursprünglich die Bodenarten Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel im Landschaftsraum vorherrschend.

Wie bereits dargestellt sind die Böden im Geltungsbereich allerdings überwiegend anthropogen überformt. Spätestens mit dem Bau der Siedlungsflächen in den 60er Jahren hat sich die natürliche Bodenstruktur grundlegend geändert. Im Geltungsbereich finden sich teilweise versiegelte und verdichtete Böden. Schutzwürdige Böden mit Archivfunktionen sind nicht vorhanden.

Durch die Aufhebung der im B-Plan Nr. 45 angedachten Verkehrsfläche an der südlichen Geltungsbereichsline werden ca. 500 m² ursprünglich als vollversiegelte Verkehrsfläche geplant zu Bauland umgewandelt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf die Grundstücksfläche insgesamt zu 30 % mit Hauptanlagen und zusätzlich maximal bis zu 45 % mit Nebenanlagen überbaut werden. Bestehende Gebäude sind dabei zu berücksichtigen. Eine höhere Versiegelung ist durch die Vergrößerung bzw. Vereinigung der ursprünglich getrennten Baufenster nicht gegeben, da sich die maximale GRZ von 0,3 nicht geändert hat und auf die gleichbleibende Grundstücksfläche bezieht. Die Vereinigung der Baufenster schafft lediglich eine größere Variabilität bei der Stellung von Gebäuden.



Abbildung 7: Vergleich des bestehenden B 45 (links) mit der 1. Änderung inkl. aktueller Katastergrundlage (rechts) (© GeoBasis-DE/LVermGeo SH 2024 (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de))

Zum Schutzgut Wasser ist festzuhalten, dass keine Wasserschutzgebiete durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt werden. Festsetzung zur Förderung von Versickerung und Verdunstungen wurden vorsorglich getroffen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind daher nicht zu erwarten.

3.8 Immissionen

Bei der Festsetzung der Art der Nutzung ist das planungsrechtliche Trennungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung ebenso wie der immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen. Diese erfordern eine ausgleichende Zuordnung von Wohn- zu Gewerbegebieten, sodass schädliche Umwelteinwirkungen und Einwirkungen von schweren Unfällen sogenannter Störfallbetriebe auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit möglich vermieden werden. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

4. PLANUNG

4.1 Baukonzept

Der Entwurf setzt das Grundziel um, mit einer Anpassung der Baugrenzen und der Überplanung der Verkehrsfläche einem Neubau des Kindergartengebäudes mehr Flexibilität zu geben. Dabei wird das Baufenster vergrößert bzw. vereinigt und das allgemeine Wohngebiet um die wegfallende Verkehrsfläche Richtung Süden vergrößert.

Aufgrund der nicht eingehaltenen Abstandsflächen-Regelungen gem. LBO wird das Gebäude Rümpeler Weg 31a wie bereits im B-Plan Nr. 45 nicht gänzlich im Baufenster abgebildet.

4.2 Erschließungskonzept

Für den Fall, dass in dem Gebiet Leitungen und Kabel verlaufen, kann es ggf. zu Konflikten zwischen den Baumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Sofern durch die Umsetzung des Planvorhabens Erweiterungen und/oder Umlegungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. -leitungen notwendig werden, sind diese durch den jeweiligen Antragsteller zu seinen Lasten auszuführen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

Wasserversorgung

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Bauflächen werden an das bestehende Leitungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH angeschlossen. Das Plangebiet ist im Bereich der Bestandsgebäude bereits an die vorhandenen Leitungen angeschlossen. Für die geplanten Gebäude können neue Anschlüsse verlegt werden.

Beseitigung des Schmutzwassers

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Schmutzwasser- und an die öffentliche Niederschlagswasseranlage anzuschließen.

Das Plangebiet kann in Hinblick auf die Entsorgung „Regenwasser/Schmutzwasser“ grundsätzlich erschlossen werden. In unmittelbarer Nähe sind entsprechende Kanäle vorhanden, in welche das Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Kanalbetreiber sind die Stadtwerke Bad Oldesloe.

Regenwasserbeseitigung

Im Plangebiet soll die Möglichkeit der grundstücksbezogenen Oberflächenwasserversickerung genutzt werden. Nach § 5 der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) kann vom Anschluss- und/oder Benutzungszwang der zentralen Niederschlagswasserbeseitigung auf Antrag ganz oder teilweise befreit werden, wenn nicht das gesammelte Fortleiten erforderlich ist und eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung bzw. Verwendung (Regenwassernutzungsanlage) des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser kann grundsätzlich an den Regenwasserkanal der Stadtwerke Bad Oldesloe angeschlossen werden.

Versorgung mit elektrischer Energie

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH das Stadtgebiet mit Strom. Das Erfordernis zusätzlicher Flächen für die Stromversorgung der innerhalb des Plangebietes noch nicht bebauten Bauflächen wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH geprüft.

In Anbetracht der wissenschaftlichen Erkenntnisse über die Aufheizung der Erdatmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wird geraten, durch Energieeinsparung, rationelle Energieverwendung und die Nutzung regenerativer Energien den Primärenergieverbrauch zu senken.

Wärmeversorgung

Es wird empfohlen, alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude ist die Nutzung von erneuerbaren Energien vorzusehen.

Gasversorgung/Fernwärmeversorgung

Die Erschließung von Gebieten mit Gas und Fernwärme wird in Bad Oldesloe zurzeit durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vorgenommen. Fernwärmeleitungen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans aktuell nicht vor. Eine Erschließung durch Fernwärme würde einen größeren Aufwand bedeuten. Die Stadt Bad Oldesloe erstellt derzeit ihren ersten kommunalen Wärme- und Kälteplan gemäß § 7 Energie- und Klimaschutzgesetz (EWKG) Schleswig-Holstein.

Breitband

Der Ausbau des Glasfasernetzes für Breitband-Internet wird in Bad Oldesloe zurzeit durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vorgenommen und ist im Zuge der Bebauung mit diesen abzustimmen.

Telekommunikation

Die Stadt Bad Oldesloe wird von der DEUTSCHEN TELEKOM AG und von anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf bestehende ortsfeste Anlagen zur Versorgung mit Kommunikationsmedien ist bei Bauarbeiten Rücksicht zu nehmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme frühzeitig vor Baubeginn dem zuständigen Telekommunikationsbetreiber schriftlich anzuzeigen.

Klimaschutz

Es gelten die Klimaleitsätze der Stadt Bad Oldesloe.

Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken auf den Grundstücken zu sammeln.

Die Anlieger haben dafür Sorge zu tragen, ihre Mülltonnen der Müllabfuhr auf den dafür vorgesehenen Sammelplätzen zugänglich zu machen.

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 BauNVO)

Entsprechend dem Ziel und Zweck der Planung zur Schaffung eines Kita-Neubaus wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus bieten die Baugebiete Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem die Ansiedlung von weiteren Nutzungen ermöglicht wird.

Zur Sicherung des Charakters eines Wohnquartiers erfolgt in diesem Fall jedoch der Ausschluss für die folgenden, ansonsten in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nichtwohnnutzungen. Die Zulässigkeit von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird ausgeschlossen. Diese Ausschlüsse dienen dazu, die Verträglichkeit mit der umliegenden Hauptnutzung Wohnen zu gewährleisten und potenzielle Nutzungskonflikte im Wohnquartier zu vermeiden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 8 und 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Planzeichnung (Teil A) in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung zwischen den Werten 0,25 bis 0,30 festgesetzt.

Durch die Beschränkung von max. einem Vollgeschoss im Plangebiet sollen Baukörper realisiert werden, die sich in die Umgebung städtebaulich einfügen. Dies dient dem Schutz des Ortsbildes, da der Übergang der neuen Bebauung an den angrenzenden Gebäudebestand eingepasst wird.

5.1.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Es ist weiterhin auf die gesetzlich festgelegten Abstandsflächen zu achten.

Um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten, sind zwischen der Bauflucht, die von dem das Straßenbild prägenden Baukörpern gebildet wird, und der Straßenbegrenzungslinie bauliche Anlagen nicht zulässig.

5.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für einen größeren Kita-Neubau wird die im B-Plan Nr. 45 festgesetzte Verkehrsfläche als allgemeines Wohngebiet überplant. In diesem Zuge ist die Verkehrsfläche den aktuellen Planungen anzupassen und zu berichtigen.

5.1.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

Durch die Festsetzung kann nach § 5 der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung vom Anschluss- und/oder Benutzerzwang befreit werden, wenn nicht das gesammelte Fortleiten erforderlich ist und eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung bzw. Verwendung (Brauchwasseranlage) des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

5.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen dienen dem Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs.

5.1.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Als Kompensation der 3 zur Erhaltung vorgesehenen Bäume im B-Plan Nr. 45 ist je entfallender Baum mindestens ein Baum zu pflanzen.

Als Ausgleich für die im Plangebiet des B-Plans Nr. 45 festgesetzten innenliegenden Strauchanpflanzungen ist mindestens ein Baum als Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Baugebietes und sollen zur Verschattung des Grundstückes und damit gegen die Überhitzung der bebauten Strukturen beitragen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem angestrebten geschlossenen Siedlungsbild und der Vermeidung von Konflikten zwischen den Nachbarn. Das schier endlos erscheinende und stetig wachsende Angebot an Materialien und Bauformen birgt die Gefahr einer steigenden Heterogenität. Mit gestalterischen Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Übereinstimmung und Harmonie angestrebt, wodurch die notwendige landschaftsplanerische Einbindung erreicht und eine Planungssicherheit für die zukünftigen Bewohner ermöglicht wird.

5.2.1 Dächer und Dachdeckung

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Erhalt des städtebaulichen Bildes. Um ein einheitliches Gesamtbild zu erzeugen und die Anpassung an die Bestandsbebauung zu ermöglichen, werden Festsetzungen hinsichtlich der Dachausgestaltung der Hauptgebäude getroffen (Form und Farbe). Diese Einheitlichkeit unterstützt den Charakter und verhilft dem Neubau, sich an den Bestand anzupassen. Aus diesem Grund werden nur Dachneigungen von 28° bis 45° zugelassen. Davon ausgenommen sind begrünte Dächer, Solarhäuser, Nebenanlagen und Garagen.

Um zusätzliche Verschlechterungen des Wasserhaushaltes zu vermeiden und eine Erhöhung der Verdunstung zu fördern, sind Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen zu begrünen.

5.2.2 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Mit Hinblick auf Natur und Umwelt sind bei der Herstellung von Stellplätzen und Privatwegen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, wodurch eine Begrenzung der Grundstücksversiegelung erreicht wird. Dies trägt außerdem dazu bei, einer zusätzlichen Verschlechterung des Wasserhaushaltes entgegen zu wirken. Der Abfluss des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen kann so minimiert werden.

5.2.3 Werbeanlagen

Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich der Werbesatzung der Stadt Bad Oldesloe.

6. AUSWIRKUNGEN UND FLÄCHENBILANZ

6.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Aller Voraussicht nach ist die Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich. Sollte sich im Laufe des Verfahrens dennoch ergeben, dass Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich werden, so sind diese im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn dieses nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen nach § 45 ff und § 85 ff BauGB Anwendung.

6.2 Auswirkungen

Die Auswirkungen auf den Verkehr, Natur, Landschaft und Klima sowie auf das Stadtbild sind als zu vernachlässigen anzusehen, da die 1. Änderung des B-Plan Nr. 45 keine gravierenden Änderungen der Nutzung und der Bebauung sowie der Freiraumgestaltung mit sich bringt.

6.3 Flächenbilanz

Flächenart	Fläche in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	2.596	100%
WA	2.409	92,7%
WR	21,7	0,008%
Verkehrsflächen	165,5	6,3%
Neu festgesetztes WA ohne private Flächen: (*0,3)	461,61	17,7%
Potenziell überbaute Fläche im alt festgesetzten WR(*0,25)	45,6	1,7%
Potenziell überbaute Fläche im alt festgesetzten WA ohne private Fläche (*0,3)	228	8,7%

Tabelle 2: Flächenbilanz

7. VERFAHREN UND BETEILIGUNG

7.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 - 1. Ä. beschlossen.

Frühzeitige Beteiligungen

Auf Beschluss des Wirtschafts- und Planungsausschusses vom 06.11.2023 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in Form einer einmonatigen Veröffentlichung mit zusätzlicher Auslegung im Zeitraum vom 13.11.2023 bis einschließlich zum 12.12.2023 durchgeführt. Während der Veröffentlichung bestand die Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der Unterlagen. Die Anregungen der Öffentlichkeit sind teilweise bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans bzw. der Begründung berücksichtigt worden.

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgte im Zeitraum vom 13.11.2023 bis zum 12.12.2023 parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Seitens der Fachbehörden wurden unter anderem Belange des Artenschutzes vorgebracht, die jedoch nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) geklärt werden konnten. Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung sind in die Ausgestaltung des Bebauungsplans bzw. der Begründung redaktionell eingeflossen.

7.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Diese Begründung des Bebauungsplanes Nr. 45 - 1. Ä. „Rümpeler Weg 31, 31a und 33“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 27.05.2024 gebilligt.

Bad Oldesloe, **22. APR. 2025**.....



Bad Oldesloe
- Der Bürgermeister -

gez. Lembke

Jörg Lembke
(Bürgermeister)