STAND: 13. DEZEMBER 2018

BEGRÜNDUNG

ZUR TEILAUFHEBUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 24

DER STADT BAD SCHWARTAU

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH BIRKENWEG,
NORDWESTLICH RINGSTRASSE,
ÖSTLICH ZUM VORWERK
IN CLEVERBRÜCK

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
  FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen, Planungserfordernis, Planungsziele**	**2**
2	**Bestand**	**3**
3	**Begründung der Planinhalte**	**3**
4	**Erschließung**	**4**
5	**Ver- und Entsorgung**	**4**
6	**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**	**4**
6.1	Einleitung	4
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	7
6.3	Zusätzliche Angaben	9
7	**Kosten**	**10**
8	**Billigung der Begründung**	**10**

BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen, Planungserfordernis, Planungsziele

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 24 in seiner Ursprungsfassung von 1977, der ein Reines Wohngebiet festsetzt. Zudem ermöglichte der Bauleitplan eine zurückgesetzte, straßenparallele Bebauung mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,6. In den letzten 40 Jahren wurden alle Grundstücke im Geltungsbereich der Teilaufhebung bebaut.

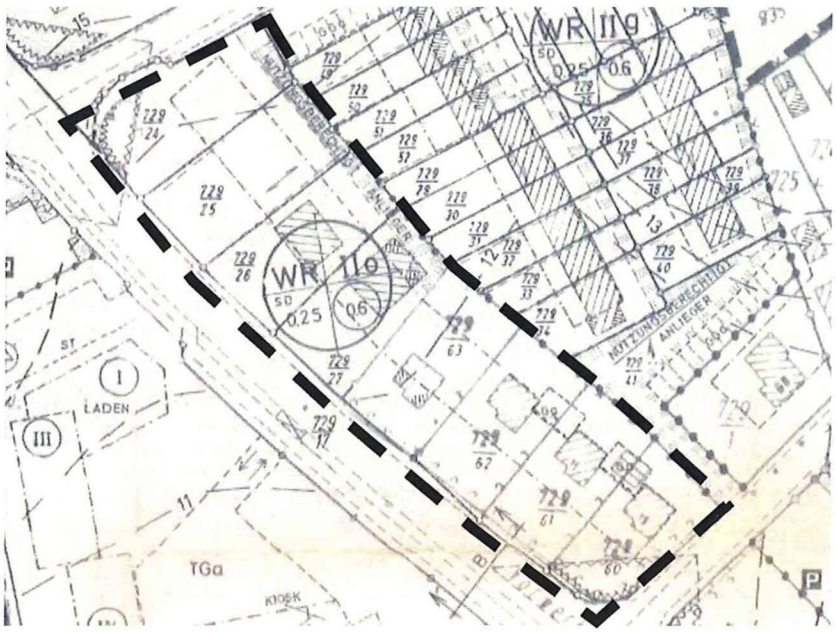

Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Bad Schwartau

Durch die Teilaufhebung wird den Bewohnern innerhalb des Plangebietes eine flexiblere und nachverdichtende Bebauung ermöglicht. Die Stadt rückt somit von der ursprünglichen Konzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, nachträglich in Einzelpunkten ab und möchte sich von den getroffenen Festsetzungen lösen.

Die Aufhebung der Satzung geht somit mit den im Rahmen der BauGB-Novelle 2013 formulierten erweiterten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stärkung der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) konform. Die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB wurden dabei berücksichtigt und vor allem den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten ein besonderes Gewicht beigemessen.

2 Bestand

Das Plangebiet dieser Teilaufhebung liegt im Westen Bad Schwartaus südlich Birkenweg, nordwestlich Ringstraße, östlich Zum Vorwerk in Cleverbrück. Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits mit Wohngebäuden bebaut.

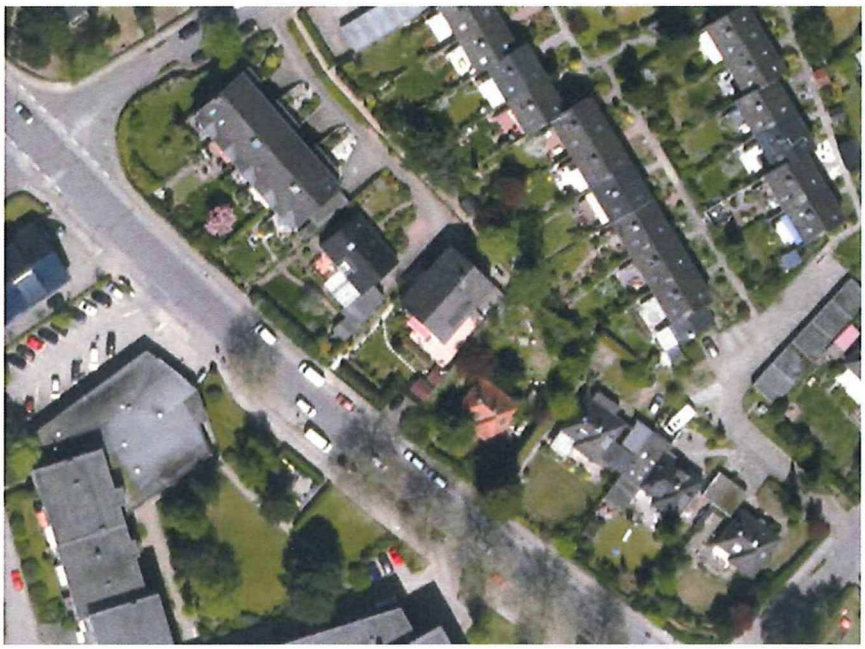

Abb.: Ausschnitt Luftbild, Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

Der Bebauungsplan wird für einen Teilbereich aufgehoben. Künftig wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt.

Bei einer ersatzlosen Aufhebung sind die Interessen der Betroffenen und der Nachbarn am Fortbestand des Planes in der Abwägung zu berücksichtigen. Daneben sind die Grundsätze zur städtebaulichen Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 BauGB zu beachten. Da der Teilbereich vollständig bebaut wurde, ist die städtebaulich beabsichtigte Entwicklung somit

weitestgehend abgeschlossen und bedarf daher keiner weiteren Planung mehr. Zusätzlicher Siedlungsdruck ist im Planbereich nicht mehr zu befürchten.

Da die Festsetzungen im Plangebiet zum Teil nicht mehr zeitgemäß sind, stehen diese veralteten Festsetzungen heutzutage oftmals den Planungsabsichten der Bauherren entgegen, so dass eine bauordnungsrechtliche Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB zweckmäßiger erscheint.

Nach der Aufhebung der Satzung werden zukünftige Bauvorhaben, z. B. Neu-, An- oder Umbauten planungsrechtlich durch die Baugenehmigungsbehörde nach § 34 BauGB, d.h. Bauen im unbeplanten Innenbereich beurteilt. Dies bedeutet im Einzelnen, dass ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, u. a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

4 Erschließung

Es ergeben sich durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine Änderungen.

5 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Eine geordnete Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gewährleistet.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Teilaufhebung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird für einen Teilbereich aufgehoben. Künftig wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Durch die Teilaufhebung wird den Bewohnern innerhalb des Plangebietes eine flexiblere und ggf. nachverdichtende Bebauung ermöglicht. Die Stadt rückt somit von der ursprünglichen Konzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, nachträglich in Einzelpunkten ab und möchte sich von den getroffenen Festsetzungen lösen.

Die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB wurden dabei berücksichtigt und vor allem den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten ein besonderes Gewicht beigemessen.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Luftreinhalte- oder Lärmminderungspläne mit Aussagen für das Plangebiet liegen nicht vor.

Für die Planung sind unter Berücksichtigung des Planungsanlasses und der Planungsziele keine umweltbezogenen Fachgesetze oder -pläne von Bedeutung.

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Vorschriften des BauGB zu beachten.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Der größte Teil des Aufhebungsbereiches wird von Wohngebäuden (mit Gärten) und Verkehrsflächen eingenommen. Die Flächen haben aufgrund ihrer Nutzungsstruktur eine untergeordnete / geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Geschützte Biotope und Arten sind im Aufhebungsbereich nicht zu erwarten. Veränderungen des Status quo entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen treten nicht ein.

Durch die bestehende Bebauung und Verkehrsflächen sind die natürlichen Böden und Flächen im Aufhebungsbereich anthropogen überprägt. Altlasten sind keine bekannt. Entsprechend sind im Bebauungsplan keinerlei besondere Festsetzungen zu den Schutzgütern Boden / Fläche getroffen worden. Veränderungen des Status quo entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. Die Schutzgüter Boden und Fläche werden durch die Teilaufhebung nicht berührt.

Oberflächengewässer sind im Aufhebungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der marginalen Veränderungsmöglichkeiten durch die veränderten Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 34 BauGB sind keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer oder das Grundwasser zu erwarten. Durch die Teilaufhebung treten keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser ein.

Aufgrund der geringen Größe des Aufhebungsbereiches und der Nutzungsstruktur (Wohnnutzung) hat der Bereich eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Luft und Klima. Durch die geplante Teilaufhebung wird es voraussichtlich keine bedeutende Veränderungen zum Status-quo geben. Spürbare negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima werden nicht eintreten. Es ist anzunehmen, dass durch Neubauten oder Anbauten im Hinblick auf den Klimaschutz Verbesserungen eintreten, da die aktuellen Klimaschutzvorschriften zu beachten sind.

Aufgrund der marginalen Veränderungsmöglichkeiten durch die veränderten Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 34 BauGB sind die Belange des Landschafts- bzw. Ortsbildes nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt. Das Schutzgut Landschaft wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Aufgrund der geringen Größe des Aufhebungsbereiches und der Nutzungsstruktur (Wohnnutzung) hat der Bereich eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Schutz biologische Vielfalt. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht eintreten.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Bebauungsplan Nr. 24 enthält keine Festsetzungen zur Thematik Lärmschutz. Im Aufhebungsbereich gelten jedoch aktuell – durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) – die im WR zulässigen Lärmemissionswerte. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden Vorhaben zukünftig nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB genehmigt.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Aufhebungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Auch Bodendenkmäler sind hier nicht erfasst. Der Bebauungsplan trifft keine Denkmalschutzfestsetzungen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die geplante Aufhebung nicht zu erwarten.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Teilaufhebung sind keine zusätzlichen Emissionen oder Änderungen beim sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern zu erwarten.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Innerhalb des Aufhebungsbereiches ist die Nutzung erneuerbarer Energien zulässig. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Thema Energie. Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch die geplante Aufhebung nicht zu erwarten. Es ist anzunehmen, dass durch Neubauten oder Anbauten im Hinblick auf den Klimaschutz Verbesserungen eintreten, da die aktuellen Klimaschutzvorschriften zu beachten sind.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Aufhebungsbereich wird im Landschaftsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Darstellungen des Landschaftsplanes. Sonstige Pläne liegen für den Aufhebungsbereich nicht vor.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Aufgrund der marginalen Auswirkungen durch die geplante Teilaufhebung treten voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Luftqualität auf.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Aufgrund der marginalen Auswirkungen durch die geplante Teilaufhebung treten voraussichtlich keine negativen Wechselwirkungen auf.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden Vorhaben zukünftig nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB genehmigt. Die danach zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund der Teilaufhebung zu erwarten sind oder ermittelt wurden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung der Aufhebung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter auftreten werden.

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes (Basisszenario) gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen. Insgesamt sind bei Nichtrealisierung der Aufhebung ähnlich geringe Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten wie bei einer Realisierung. Beispielsweise ist eine ähnlich geringe Versiegelung – Flächen fast alle bereits bebaut – von neuen Flächen zu erwarten wie bei einer Realisierung der Aufhebung (GRZ und GFZ werden sich in einem ähnlichen Rahmen bewegen wie aktuell zulässig).

6.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes (Basisszenario) gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen. Eine flexiblere und nachverdichtende Bebauung innerhalb des Plangebietes wird verhindert. Die Festsetzungen im Plangebiet sind zum Teil nicht mehr zeitgemäß und die veralteten Festsetzungen stehen den Planungsabsichten der Bauherren weiterhin entgegen.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung der Aufhebung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter auftreten werden. Ansonsten sind aus heutiger Sicht für die Belange des Umweltschutzes höchstens marginale Veränderungen wahrscheinlich und keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

6.2.4 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden; Überwachungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund der marginalen Veränderung durch die Realisierung der Aufhebung sind keine nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten und entsprechend keine Kompensationsmaßnahmen geplant.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind; Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:

Unter Berücksichtigung des Planungsziels ergänzen scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

6.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Es ergeben sich aufgrund der Teilaufhebung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

6.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 24 wird teilweise aufgehoben. Nach der geplanten Teilaufhebung werden Neubauvorhaben nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB genehmigt. Eine Realisierung der Aufhebung hätte in Bezug auf die unterschiedlichen Schutzgüter nur marginale Veränderungen zur Folge. Intensivere Nutzungen oder Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Anwendung der neuen Beurteilungsgrundlage

nicht zu erwarten. Zudem ist die ökologische Qualität bzw. Bedeutung des Aufhebungsbereiches aufgrund der vorhandenen, überwiegend baulichen Nutzung (Wohngebäude) relativ gering.

7 Kosten

Durch die Inhalte der Teilaufhebung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am 13.12.2018 gebilligt.

Bad Schwartau, 17. 02. 2020

STADT BAD SCHWARTAU KREIS OSTHOLSTEIN

Dr. Brinkmann

(Dr. Brinkmann)
- Bürgermeister -

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 24 trat am 20. 02. 2020 in Kraft.