

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35A, 5. ÄNDERUNG, 2. BA

DER STADT BAD SCHWARTAU

**FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH ANGRENZEND AN DIE STRAßEN NIELAND UND LOOG
- ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES LANGENFELDE-NORD -**

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.5	Verkehr	5
3.6	Grünplanung	6
4	Immissionen / Emissionen	6
5	Ver- und Entsorgung	6
6	Hinweise	7
6.1	Bodenschutz	7
6.2	Grundwasserschutz	8
6.3	Archäologie	8
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
8	Kosten	9
9	Billigung der Begründung	9

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 35a, 5. Änderung, 2. BA der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet nördlich angrenzend an die Straßen Nieland und Loog,
- Erweiterung des Gewerbegebietes Langenfelde-Nord -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 35a, 4. Änderung, 2. BA ist rechtskräftig. Die Planung wurde bislang aber nicht realisiert. In diesem Bebauungsplan ist eine Verkehrsfläche mit Querung der Breklingsbek festgesetzt, um langfristig einen 3. Bauabschnitt westlich der Breklingsbek über eine Ringstraße erschließen zu können. Diese Querung soll nicht mehr umgesetzt werden, so dass die Verkehrsfläche an dieser Stelle entfallen kann. Weiterhin soll der Fußweg im östlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes in Anpassung an bereits erfolgte Grundstücksteilungen in Richtung Süden verschoben werden.

Diese Planänderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35a, 2. BA wird daher nach § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht werden nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planvorgaben des Landesentwicklungsplans oder des Regionalplanes sind durch die Planänderungen nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau stellt Gewerbliche Baufläche und Grünfläche dar. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35a, 4. Änderung, 2. BA. Diese sehen Gewerbegebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Bad Schwartau nördlich der Straßen „Loog“ und „Nieland“ und umfasst im Wesentlichen Flächen des Flurstücks 1429 der Flur 0, Gemarkung Rensefeld. Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Südlich liegt das bereits vorhandene Gewerbegebiet. Die nördlich, westlich und östlich gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft als offenes Gewässer die Breklingsbek, östlich begleitet von einem Knick mit angrenzendem Randstreifen. Das Gelände steigt in nördlicher Richtung leicht an.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet:	10.320 m ²	84 %
Verkehrsfläche:	590 m ²	5 %
Grünfläche:	1.160 m ²	9 %
Maßnahmenfläche:	100 m ²	1 %
Wasserfläche	100 m ²	1 %
Gesamt:	12.270 m ²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da in eben diesem Plangebiet eine Aufhebung von Verkehrsflächen bzw. die Verschiebung eines Fußweges erforderlich sind.

3.3 Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen sind mit der Aufgabe einer Verkehrsfläche und der Verschiebung des Fußweges nicht verbunden. Der Verzicht auf die Querung der Breklingsbek wird die Naturschutzbelange positiv beeinflussen.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Planänderungen umfassen lediglich die Planzeichnung. Die Verkehrsfläche Richtung Westen wird geändert in Gewerbegebiet unter Übernahme der dort geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel. Die Baugrenzen werden dementsprechend nun durchgezogen festgesetzt. Der Fußweg im Osten des Plangebietes wird in südlicher Richtung verschoben. Auch hier werden die Festsetzungen für das Gewerbegebiet dementsprechend angepasst.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt, wie bisher auch, in Verlängerung der Straße Nieland. Eine Wendemöglichkeit wird wie bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35a, 2. BA enthalten, nördlich des Plangebietes vorgesehen. Die ursprünglich gedachte Querung der Breklingsbek in Richtung Westen wird aufgegeben. Die Richtung Osten des Gewerbegebietes geplante Fußwegverbindung bleibt grundsätzlich bestehen und wird nach Süden etwas verschoben.

Die Stadt Bad Schwartau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung in den Straßenraum integriert.

3.6 Grünplanung

Die grünplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 335a, 4. Änderung, 2. BA gelten unverändert fort und werden lediglich an die geänderte Verkehrsführung angepasst. Insbesondere im Bereich der Breklingsbek wird mit den nun durchgehenden gewässerschützenden Festsetzungen eine Verbesserung im Hinblick auf Belange des Naturschutzes erreicht.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wirkt sich auf die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35a, 2. BA vorgenommene Bilanzierung nur marginal aus. Die versiegelte Fläche reduziert sich minimal, da auf die Breklingsbekquerung verzichtet wird und auf der nun anstelle der Verkehrsfläche festgesetzten Gewerbefläche nur eine max. Versiegelung von 80 % zulässig ist. Die Verschiebung des Fußweges hat auf die Bilanzierung keinen Einfluss. Eine Neubilanzierung wird aufgrund dieser Geringfügigkeiten nicht vorgenommen.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Die geänderte Verkehrsführung wirkt sich nicht nachteilig auf den Artenschutz aus. Die im Bebauungsplan Nr. 35a, 4. Änderung, 2. BA empfohlenen Maßnahmen werden weiterhin beachtet.

4 Immissionen / Emissionen

Immissionsbelange sind mit den Planänderungen nicht verbunden. Die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35a, 4. Änderung, 2. BA gelten unverändert fort.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003). Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.2 Grundwasserschutz

Sollten Grundwasserhaltungen für die Bauzeit notwendig sein, stellen sie eine Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher gem. WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Kreis Ostholstein einzureichen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

6.3 Archäologie

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten

Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Schwartau keine Kosten.

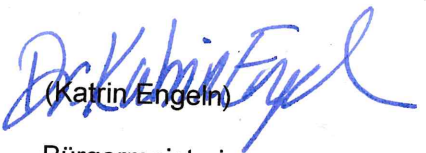
9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am 13.03.2024 gebilligt.

Bad Schwartau, 12.04.2024

Siegel




(Katrin Engeln)
- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 35a, 5. Änderung, 2. BA ist am 12.04.2024 rechtskräftig geworden.