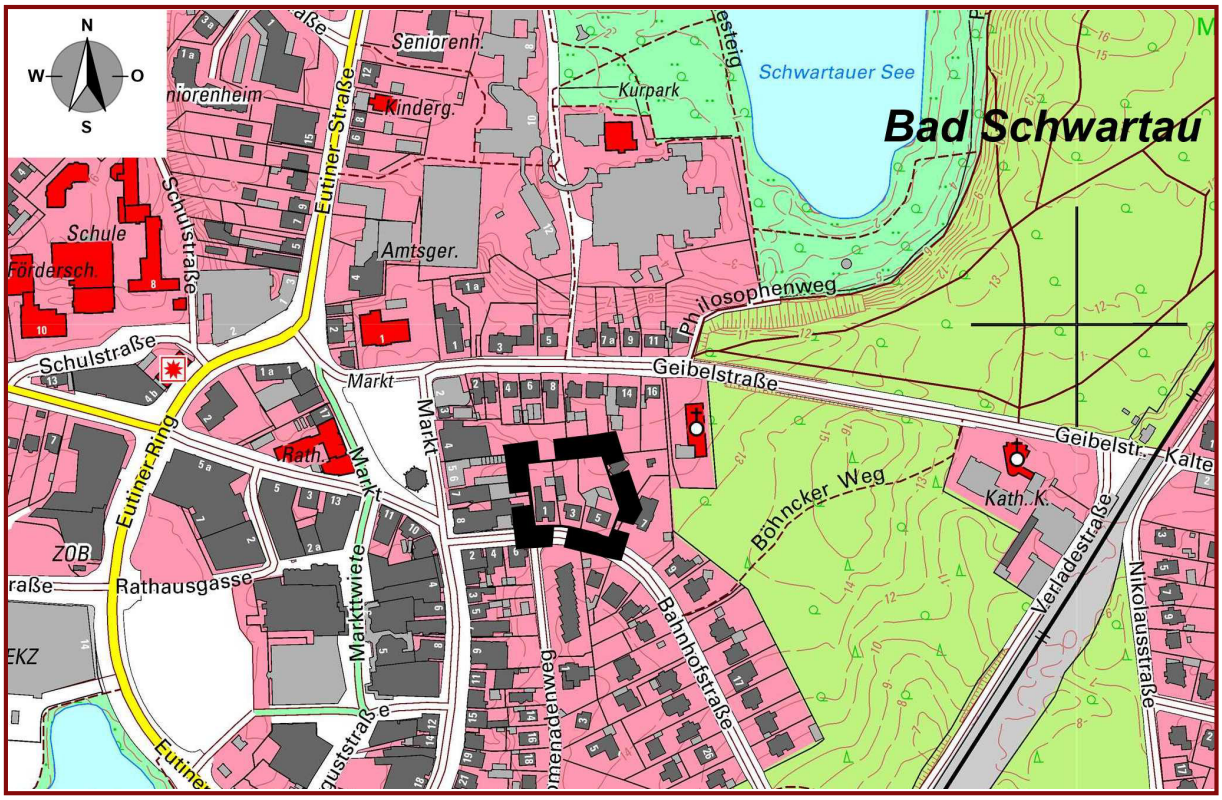

BEGRÜNDUNG

ZUR 7. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLAN ES NR. 25 – NEU -

DER STADT BAD SCHWARTAU

für ein Gebiet zwischen Lübecker Straße, Geibelstraße, Verladestraße, Bahnhofstraße und Anton-Baumann-Straße

Auftragnehmer:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 7
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 7
2 Begründung der Planung 7
2.1 Erschließung 9
2.2 Grünplanung 9
2.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 11
3 Emissionen und Immissionen 11
3.1 Emissionen 11
3.2 Immissionen 12
4 Ver- und Entsorgung 12
5 Hinweise 12
5.1 Bodenschutz 12
5.2 Altlasten 13
5.3 Archäologie 13
5.4 Denkmalschutz 13
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 14
7 Städtebauliche Daten 14
7.1 Flächenbilanz 14
7.2 Bauliche Nutzung 14
8 Kosten für die Stadt 15
9 Verfahrensvermerk 15

Bearbeiterin:
Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Stadt besteht darin, den bestehenden Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass dort eine ortsverträgliche geordnete städtebauliche Nachverdichtung erfolgen kann.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

In dem Bereich Bahnhofstr. 1 - 3 befindet sich u. a. ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude, das zu Wohnzwecken bzw. für Ferienvermietung umgenutzt werden soll.

Der bestehende B-Plan Nr. 25 - neu lässt aber eine Sanierung oder Umnutzung nicht zu, da Teile des Gebäudes außerhalb der Baugrenzen liegen und nur Bestandschutz genießen. Eine bauliche Aufwertung oder Umnutzung für andere Zwecke ist daher ausgeschlossen.

Der B-Plan Nr. 25 - neu ist über 22 Jahre alt, und die Nachverdichtung im Innenstadtbereich war zu der damaligen Zeit noch kein Thema. Die Stadt sollte aktuell aber alle verfügbaren Baulandressourcen aufspüren und bei städtebaulicher Verträglichkeit auch versuchen zu nutzen, insbesondere wenn die Grundstückseigentümer Bereitschaft signalisieren. Das ist hier der Fall. Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag zuzustimmen und den B-Plan in der angedachten Form zu ändern, um die geplante bauliche Umnutzung von vorhandenen Gebäuden und die Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude zu ermöglichen, auch wenn dies aktuell noch bei den anderen betroffenen Nachbargrundstückseigentümern nicht beabsichtigt ist. Der Antragsteller beabsichtigt, den alten Bungalow für eigene Wohnzwecke zu nutzen. In Ausnahmefällen ist auch eine Nutzung als Gästehaus gedacht.

Bild 1: Auszug dem Bebauungsplan Nr. 25 - neu

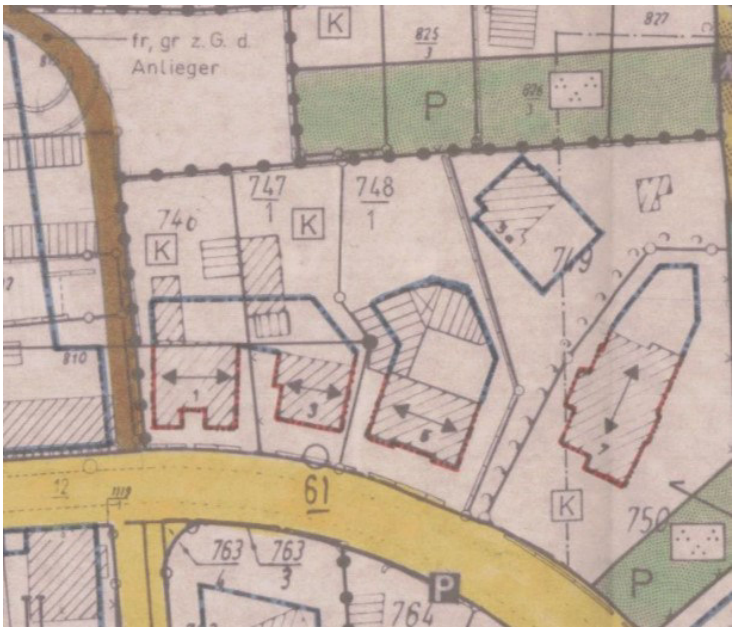

Bild 2: Google vom 27.03.2018

Um den Innenbereich von Bad Schwartau als Wohnstandort zu stärken, wird somit ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt mitten in Bad Schwartau. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt bereits auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes über Baurechte. Somit handelt es sich hier um Flächen, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur sind und als diese baulich verdichtet werden sollen.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- das Gebiet selbst und seine Umgebung sind geprägt von Wohnnutzungen,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Wohnnutzung ist.

Genau diese Nutzung lässt die Planung zukünftig weiterhin zu. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde vor Ort geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden

- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten (siehe Anlage).

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	08.052017
-	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		23.04.2018
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 07.09.2018
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	03.09.2018 – 04.10.2018
-	Erneuter Auslegungsbeschluss		
-	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	
x	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	§ 10 BauGB	13.12.2018

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Relevant für die Betrachtung, ob das Verfahren nach § 13a durchführbar ist, ist das Plangebiet selbst, weil es unabhängig von anderen Strukturen funktioniert. Es umfasst ca. 3.010 m². Das Plangebiet ist mit Wohngebäuden bebaut. Zudem ist das Gebiet mit Wohngebäuden umbaut. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie

5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet mitten im Ort und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 1.050 m² mit ebenerdigen Gebäudeteilen nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

In der Umgebung stehen bereits seit langem Wohngebäude. Diese entstanden unabhängig vom Plangebiet. Auch ist das Plangebiet unabhängig von anderen Gebieten entwicklungsfähig. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von einer Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Fazit: Es handelt sich somit um ein bebautes Gebiet, welches in eigenständiger Form und unabhängig von anderen Konzepten neugestaltet werden soll. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.4 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit seinen Vorgaben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 25 – neu - seit dem 06.07.1994. Dieser setzt das Plangebiet als *„Reines Wohngebiet“* nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest (siehe Bild 2).

Der Landschaftsplan stellt diese Fläche noch als „Wohnbaufläche“ dar.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt zwischen Lübecker Straße, Geibelstraße, Verladestraße, Bahnhofstraße und Anton-Baumann-Straße in Bad Schwartau.

1.3.2 Bestandsaufnahme

In der Umgebung schließen sich überwiegend zweigeschossige kompakte Gebäude an. Das Gebiet selbst ist parallel der Bahnhofstraße ebenfalls mir zweigeschossigen Gebäude bebaut (siehe Bild 2). Im rückwärtigen Bereich entstanden eingeschossige Gebäude, denen sich Gartenflächen anschließen.

Das Gelände selbst ist eben.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Daher wird von einer Bebaubarkeit ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 25 – neu - werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes* → Der Ursprungsplan setzt für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet fest, welches im Norden an ein Besonderes Wohngebiet und im Westen an ein Mischgebiet angrenzt. Die beiden letztgenannten Baugebiete lassen nach der DIN 18005 im Städtebau tags 60 dB (A) zu und nachts 45 dB (A). Diese Pegel liegen 10 dB (A) höher, als die, die für ein Reines Wohngebiet zulässig sind. Das Nebeneinander von Baugebietstypen, die sich mehr als 5 dB (A) unterscheiden, ist planungsrechtlich nicht zulässig. Im Plangebiet bestehen typischen Wohngebietsstrukturen.

Daher erfolgt eine Abänderung auf ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, in welchem 5 dB (A) mehr zulässig sind, als in einem Reinem Wohngebiet.

- *Überbaubare Grundstücksfläche.* → Die bereits festgesetzte Baugrenze wird nach Norden erweitert. Der neue verlauf orientiert sich an der nördlichsten Grenze eines bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 3.
- *Erhöhung der Grund- und Geschossfläche.* → bisher setzt der Bebauungsplan eine Grundstücksfläche von 0,30, eine Geschossflächenzahl von 0,6 und eine Zweigeschossigkeit fest. Wie dem Bild 3 zu entnehmen ist, ist bereits jetzt auf dem Grundstück Bahnhofstraße 1 die grund- und Geschossflächenzahl überschritten. Um den Bestand zu sichern, bzw. hier und auf den angrenzenden Grundstücken eine angemessene Bebauung zuzulassen, wird die Grundflächenzahl auf 0,35 und die Geschossflächenzahl auf 0,65 angehoben.

Bild 3: Bestand

Text:

- *Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen*. → Die Baugrenzen und -linien sind sehr eng gesetzt. Terrassen sind jedoch üblich; gehören aber in die überbaubare Grundstücksfläche. Um die vorhandenen Gebäude mit ihrem Terrassenbestand abzusichern, erfolgt eine entsprechende Festsetzung.
- *Gestalterische Festsetzungen*. → Es werden die gestalterischen Festsetzungen weitgehend übernommen und nur an die heute üblichen Definitionsformen angepasst.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 – neu - treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.1 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 25 – neu - erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 – neu - treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.1.1 Stellplätze

Das WA-Gebiet ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterbringen zu können. Je Wohnung wird üblicherweise ein Stellplatz gewünscht.

2.1.2 Parkplätze

In der Umgebung befinden sich ausreichend Parkplätze. Somit sind keine weiteren Parkplätze erforderlich.

2.2 Grünplanung

2.2.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die geltende Bebauungsplan Nr. 25 – neu - beinhaltet keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen.

2.2.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Nach dem Bebauungsplan Nr. 25 – neu - kann bisher im Plangebiet gebaut werden:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =	Neueingriff (m²)
1.	WA		
	(= 3.010 m²))	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 1.050 - 900 =	150
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 530 – 450 =	+ 80
			Ca. 230

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient als Wohnbaufläche, die privat genutzt wird. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4).

Da trotzdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass Vögel in den Gebäuden brüten bzw. Fledermäuse hier Tagesverstecke beziehen, sollte der Abriss der Gebäude unbedingt außerhalb der Schutzzeit zwischen dem 1. Oktober und 14. März erfolgen. Nur so ist ein Verbotstatbestand der Tötung, der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit und der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 230 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 230 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gewerbefläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Bad Schwartau. Dessen Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Gartenflächen, die Bestandteil einer Wohnnutzung sind, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Diese stehen nicht zur Verfügung. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 115 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Bad Schwartau. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen. Zudem hat die Stadt 23 Spielplätze.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt im Norden an ein Besonderes Wohngebiet und im Westen an ein Mischgebiet. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Die Planung lässt keine neuen Nutzungen oder Gebäude zu, die nicht bereits zulässig sind. Eine Veränderung des Gebietscharakters wird somit nicht eingeleitet.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt nicht an Straßen mit übergeordneter Bedeutung. Immissionen, die das Plangebiet beeinträchtigen, sind daher nicht zu erwarten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 25 – neu - verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

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.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird 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.

5.4 Denkmalschutz

Die mit der Planung vorbereitete Voraussetzung für die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemaligen Wirtschaftsgebäudes zu Wohnzwecken betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmales „*Villa*", Bahnhofstraße 7. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Grundsätzlich ist denkmalfachlich die Umnutzung im definierten Geltungsbereich möglich. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass sich die Neugestaltung zurückzuhalten und entsprechend dem nachbarschaftlichen Bestand anzupassen hat.

Hiermit wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG SH auch Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der Projektplanung zu beantragen sind.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist nicht erforderlich.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht erforderlich.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 3.010 m².

7.2 Bauliche Nutzung

Bei einer zweigeschossigen Bauweise ohne einem Dachausbau, können zukünftig 300 m² Geschossfläche entstehen und somit ca. 410 m² Bruttogeschossfläche mehr als vorher.

Wird von einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche einer Wohnung von 90 m² ausgegangen, so können im Plangebiet ca. 4 neue Wohnungen entstehen.

8 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat die 7. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 25 – neu -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.12.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

STADT BAD SCHWARTAU KREIS OSTHOLSTEIN
Siegel

Stadt Bad Schwartau, 26. 02. 2019

(Dr. Brinkmann)
Bürgermeister

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 – neu - trat am ..... in Kraft.