BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 19,

11. ÄNDERUNG

DER STADT BAD SCHWARTAU

FÜR DAS GEBIET LUDWIG-JAHN-STRASSE / MÜHLENSTRASSE

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 1 BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 ABS. 2 BAUGB)
  FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 ABS. 1 BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 ABS. 2 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 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**	**5**
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Standortalternativen	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	7
4	**Immissionen / Emissionen**	**9**
5	**Ver- und Entsorgung / Brandschutz**	**9**
6	**Hinweise**	**10**
6.1	Bodenschutz	10
6.2	Grundwasserschutz	10
6.3	Archäologie	11
6.4	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	11
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**12**
8	**Kosten**	**12**
9	**Billigung der Begründung**	**12**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 19, 11. Änderung der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Ludwig-Jahn-Straße / Mühlenstraße

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Stadt Bad Schwartau beabsichtigt im Stadtgebiet noch vorhandene Potenziale zur Nachverdichtung zu nutzen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19, 2. Änderung aus dem Jahr 1984 sehen keine rückwärtigen Baufenster auf den tlw. größeren Grundstücken vor. Mit der vorliegenden Planung wird dem planerischen Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefolgt. Weiterhin sollen die restriktiven Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung überprüft werden, um die Ausnutzung der Grundstücke zu verbessern.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.730 m² weniger als 20.000 m². 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 Abs. 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 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt zentral inmitten der Ortslage Bad Schwartaus und ist nahezu vollständig bebaut.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau stellt Wohnbaufläche dar. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan zeigt Wohnen.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19, 2. Änderung. Diese sehen im Wesentlichen Reines Wohngebiet bei zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,2 mit offener Bauweise vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage westlich des Stadtzentrums, südlich der Ludwig-Jahn-Straße, östlich der Mühlenstraße und umfasst diverse Flurstücke der Flur 0, Gemarkung Bad Schwartau. Die Grundstücke sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die Mühlenstraße wird von Straßenbäumen begleitet. Die Gärten sind mit typischen Gartengehölzen weitgehend auf Rasenflächen gestaltet. Das Gelände fällt in östlicher Richtung deutlich ab (von ca. 14 m ü.NHN bis etwa 10 m ü.NHN).

Im Norden, Westen und Süden befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Östlich grenzt ein Schulzentrum an das Plangebiet an.

Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	Ca. 0,43 ha	77 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,13 ha	23 %
Gesamt:	**Ca. 0,56 ha**	**100 %**

3.2 Standortalternativen

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da eben dieses Gebiet städtebaulich fortentwickelt werden soll.

3.3 Auswirkungen der Planung

Im Einklang mit den umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches eröffnen die Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Damit kann dem steigenden Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme freier Landschaft wird so vermieden.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 aus dem Jahr 1984 setzt die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet fest. Dieses entspricht nicht mehr dem Bestand, da sich zwischenzeitlich in den Straßenzügen um das Plangebiet tlw. auch kleinere gewerbliche Betriebe angesiedelt haben. Daher soll nun durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung hin zu Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) der

Spielraum für die zulässigen Nutzungen entsprechend erweitert werden. Wegen ihres Flächenbedarfs sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen dabei nicht zulässig.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne der beabsichtigten Nachverdichtung wird die Grundflächenzahl deutlich angehoben. Die Obergrenze des § 17 BauNVO bleibt aber eingehalten. Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, so dass sich auch hierdurch bei weiterhin zulässigen zwei Vollgeschossen größere Baumöglichkeiten ergeben.

Die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen sollen übermäßige Gebäudehöhen verhindern und beziehen sich auf in der Planzeichnung differenziert festgelegte Höhenbezugspunkte. Die Festlegung der Gebäudehöhen im Bereich der Mühlenstraße dient dazu, den Verkehrsraum entsprechend zu fassen. Im rückwärtigen Bereich der Mühlenstraße sowie in der Ludwig-Jahn-Straße soll eine Gebäudeentwicklung gemäß dem topgrafischen Verlauf des Geländes erfolgen.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend dem Bestand mit nur zulässigen Einzel- und Doppelhäusern bei offener Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen werden überwiegend zusammengezogen festgesetzt, wodurch sich ein großzügiger Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück ergibt.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen einmal die Gestaltung des Straßenraums. Vorgärten sollen erhalten werden, sodass Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baulinie bzw. Baugrenze unzulässig sind. Stellplätze sind zulässig.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung dienen der Bewahrung eines einheitlichen Ortsbildes im Quartier. Die Höhe der Gebäude wird daher beschränkt. Da außerdem dreigeschossig anmutende Baukörper entlang der Straßen vermieden werden sollen, wird für die direkt an den Straßen gelegenen Bereiche auch die Wandhöhe an der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze, bezogen auf die festgesetzten Höhenbezugspunkte, vorgegeben.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung der bereits bebauten Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen. Änderungen an den Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Die Stadt Bad Schwartau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Konkrete Festlegungen der Anbindung der rückwärtig eröffneten Nachverdichtungsmöglichkeiten werden nicht festgesetzt. Die gesicherte Erschließung ist im Bauantrag darzulegen. Es soll hierbei der Entscheidung der Eigentümer obliegen, in welchem Bereich des Grundstücks die Zufahrt geführt wird. Der Kreis Ostholstein weist darauf hin, dass bei Grundstücksteilung der Flurstücke 511 und 512/2 die Erschließung für die Gebäude auf den hinteren Grundstücksteilen öffentlich-rechtlich gesichert werden muss.

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 stehen in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Aufgrund der langjährig bereits bebauten und ausgestalteten Grundstücke ist der Spielraum für grünordnerische Festsetzungen gering. Die Ausgestaltung der Grundstücke soll weiterhin den Eigentümern überlassen werden, um den Gebietscharakter im Hinblick auf die Grünnutzung beizubehalten. Grünplanerische Festsetzungen werden aufgrund dessen nicht getroffen. Dargestellte vorhandene Bäume sind lediglich nachrichtlich dargestellt.

Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass flächige Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung nach den Vorschriften der Landesbauordnung nicht zulässig sind. Auf neuen Stellplatzflächen sollte grundsätzlich eine versickerungsfähige Oberfläche gewählt werden.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 Bundesnaturschutzgesetz (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.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet sind konkrete Baumaßnahmen nicht bekannt. Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung, soweit Gartengehölze betroffen sind, nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht die Stadt Bad Schwartau davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden. Die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenbereich wird empfohlen.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt. Emittierende Nutzungen mit Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

5 Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Bauleitplanung im Bestand nicht grundsätzlich berührt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Anbieter. Die Grundstücke sind weitgehend bebaut, zusätzliche Bauflächen werden nicht vorgesehen. Die Schmutzwasserbeseitigung hat über die zentrale Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an das Klärwerk Lübeck zu erfolgen. Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Sofern dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann das Wasser gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Die Gebäude/Baufenster der Flurstücke 511 und 512/2 liegen in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Der Kreis Ostholstein weist darauf hin, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gebäudeteilen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen sind. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 10 t) sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

Nach Auskunft der Städtischen Betriebe Bad Schwartau vom 06.01.2021 stehen für das Plangebiet 96 m³/h Löschwasser zur Verfügung. Hydranten sind ausreichend vorhanden.

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 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Nahbereich und im Anstrom zu Brunnen, die der Lebensmittelherstellung dienen. Eine Nutzung von tiefer Erdwärme (Erdwärmesondenanlage) ist im Geltungsbereich aufgrund der Nähe zu den Brunnen und zum Schutz des Grundwassers nicht möglich. Die Nutzung oberflächennaher Anlagen ist dagegen voraussichtlich möglich. Sind Pfahlgründungen für evtl. Neubauten notwendig, so sind diese als Erdaufschlüsse gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz (LWG)) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher gem. WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn

der Arbeiten einzureichen. Das Durchstoßen der Deckschicht oder das Vermindern der Mächtigkeit der Deckschicht, die dem Schutz des Grundwasserleiters dient, welcher zur Trinkwasserversorgung benutzt wird, ist zu vermeiden. Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

6.3 Archäologie

Nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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.

6.4 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind."

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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 BauGB 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 .....16. 09. 2021..... gebilligt.

Dr. Uwe Brinkmann

Bad Schwartau, 11. 01. 2022 Siegel STADT BAD SCHWARTAU KREIS OSTHOLSTEIN (Dr. Brinkmann)

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 19, 11. Änderung der Stadt Bad Schwartau ist am ...14. 01. 2022 rechtskräftig geworden.