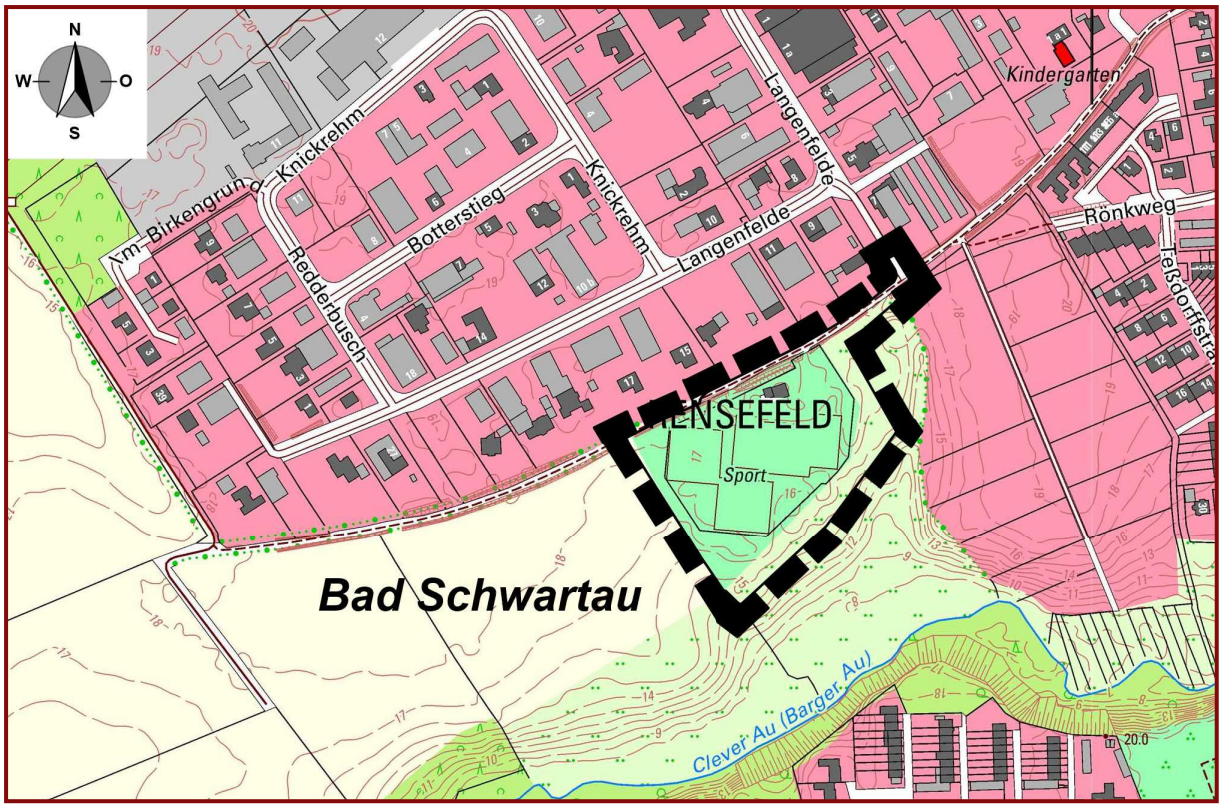


Stand: 31. Januar 2023

VORLAGE IM AUSSCHUSS FÜR BAUWESEN UND STADTPLANUNG AM 13.02.2023

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 50

DER STADT BAD SCHWARTAU

für das Gebiet südlich des Gewerbegebietes Langenfelde
(Röhnkkoppel) bis zur Clever Au

Schlie … Landschaftsarchitektur

Marienburger Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
Mail: info@landschaftsarchitektur.de

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 10
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 13
2 Begründung der Planung 15
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 15
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 16
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein 16
2.4 Erschließung 17
2.5 Grünplanung 17
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 19
3 Emissionen und Immissionen 19
4 Ver- und Entsorgung 20
4.1 Stromversorgung 20
4.2 Wasserver- und –entsorgung 21
4.3 Löschwasserversorgung 21
4.4 Müllentsorgung 22
4.5 Gasversorgung 22
5 Hinweise 22
5.1 Bodenschutz 22
5.2 Altlasten 22
5.3 Archäologie 23
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 23
7 Städtebauliche Daten 24
7.1 Flächenbilanz 24
7.2 Bauliche Nutzung 24
8 Kosten für die Stadt 24
9 Verfahrensvermerk 24

Anlage 1: Bestandplan Biotopentypen, erstellt vom *Schlie … Landschaftsarchitektur* aus Timmendorfer Strand, vom 16.06.2022

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50, 1. Änderung der Stadt Bad Schwartau, Bericht Nr. ALK2002.19902020 G/Sp, vom 28.09.2022, erstellt durch ALN Akustik Labor Nord GmbH Lübeck

Bearbeiter:

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

Landschaftsplanung:
Urte Schlie
Dipl.-Ing. Landespflege, M.A Urban Design

Schlie … Landschaftsarchitektur

PLANUNG kompakt STADT

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Stadt besteht darin, das Plangebiet dahingehend zu entwickeln, dass der bestehende Tennisplatz in einen Campingplatz umgewandelt wird.

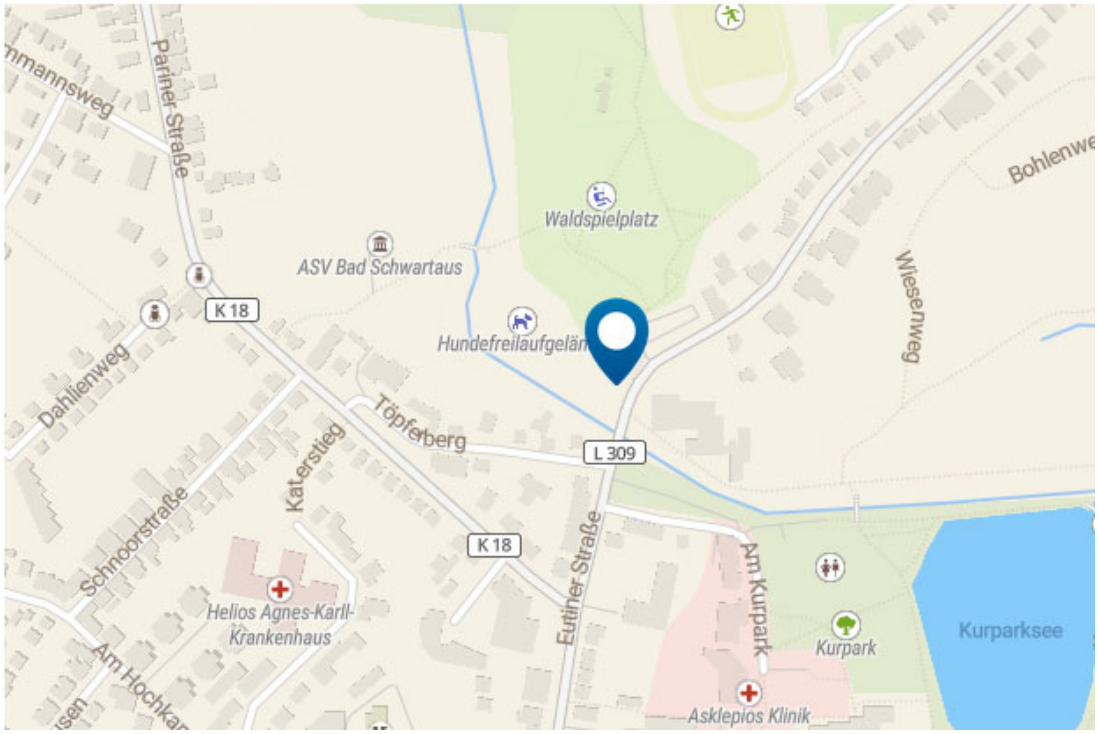
1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet befindet sich seit dem Jahr 2005 betriebene Tennisanlage auf der Röhnkkoppel „An der Clever Au“. Da die Zahl der Tennisspieler seit Jahren aus verschiedenen Gründen rückläufig ist, besteht das Planungsziel nun dahingehend, diese Fläche bedarfs- und gebietsgerecht neu zu entwickeln.

Es ist allgemein bekannt, dass alleine im Jahr 2020 in Deutschland ca. 78.000 neue Reisemobile zugelassen wurden. Das sind 45 % mehr als im Vorjahr. Demgegenüber stehen nur 471 neu errichtete Standplätze in Deutschland, was ein Zuwachs von 5 % ist.

Diese Entwicklung ist auch in der Stadt Bad Schwartau erkennbar. Bisher gibt es 15 Wohnmobilstellplätze auf dem Platz „Am Riesebusch“, gelegen neben dem Landschaftsschutzgebiet Riesebusch, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt und nahe der Asklepios Klinik am Kurpark.

<u>Bild 1</u>: gefunden am 16.01.2023 um 14 Uhr unter: https://www.promobil.de/stellplatz/stellplatz-am-riesebusch-588f1fea721d54a528161821.html



Somit übernachtet der Großteil der Wohnmobilisten, für die die 15 Standplätze nicht reichen, für eine Nacht auf den öffentlichen Parkplätzen.

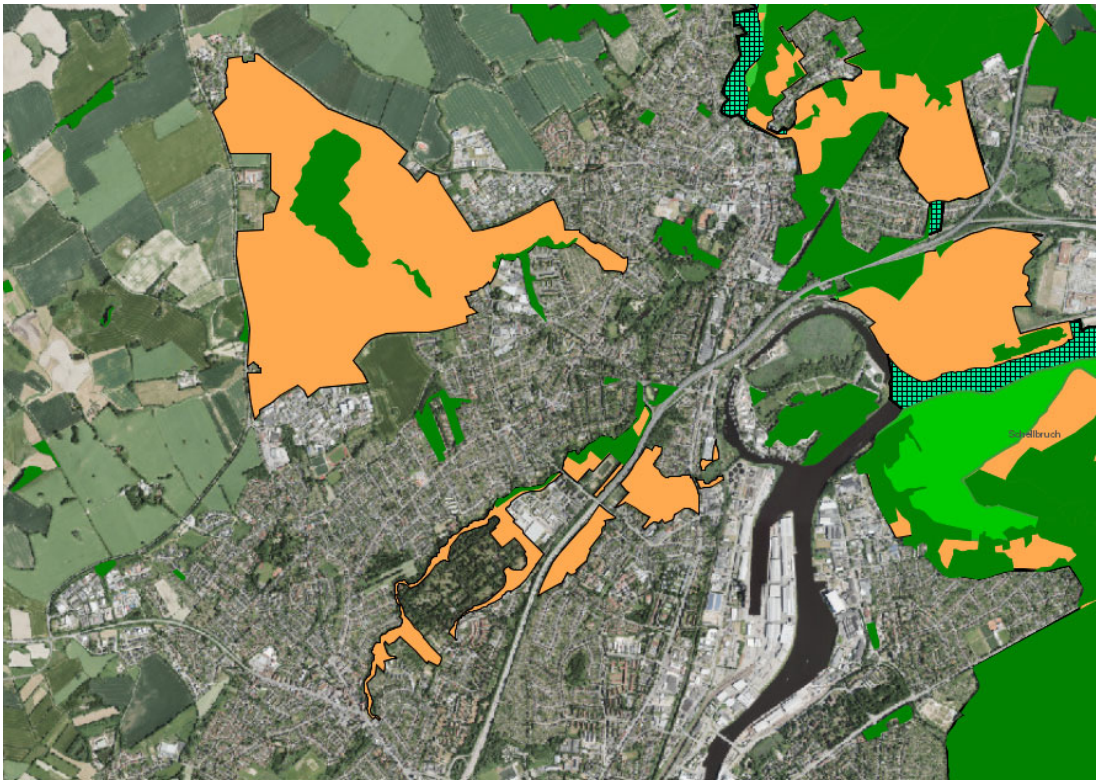
Es ist im Sinne der Stadt, dass das Angebot von attraktiven Wohnmobilstandplätzen erhöht wird, um auch diese touristische Zielgruppe in die Region zu ziehen. Daher wird eine Änderung des Bebauungsplanes - aus städtebaulichen Gründen – für erforderlich gehalten.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Wie bereits dargelegt, gibt es in Bad Schwartau nur 15 Wohnmobilstandplätze. Der Urlauber in Bad Schwartau sucht nicht die Ruhe, denn dazu könnte er zur nicht weitentfernt gelegenen Lübecker Bucht weiterfahren. Der Urlauber hier möchte den Ort kennen lernen. Dazu besteht sein Bestreben, auch in der Nähe des Ortskernes sein Wohnmobil aufstellen zu können.

Aus der folgenden Karte ist ersichtlich, dass Bad Schwartau selbst sehr dicht bebaut ist.

Bild 2: gefunden am 16.01.2023 um 14 Uhr unter: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thallgemein&bgLayer=service_gdi_sh_de_GEOBASISDATEN_DOP20col_default028mm&layers=088e7ca4e1dc84bdb258f48a42b3ef81&layers_opacity=7e578725d821615ec1b129fd6f462556&E=609811.59&N=5974720.84&zoom=9&layers_visibility=b69c7b78e274a19ea95c9e93f5da1153



Legende

EU-Vogelschutzgebiete

EU-Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete

FFH-Gebiete

Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete

Naturschutzgebiete

te

Naturschutzgebiete

Wald

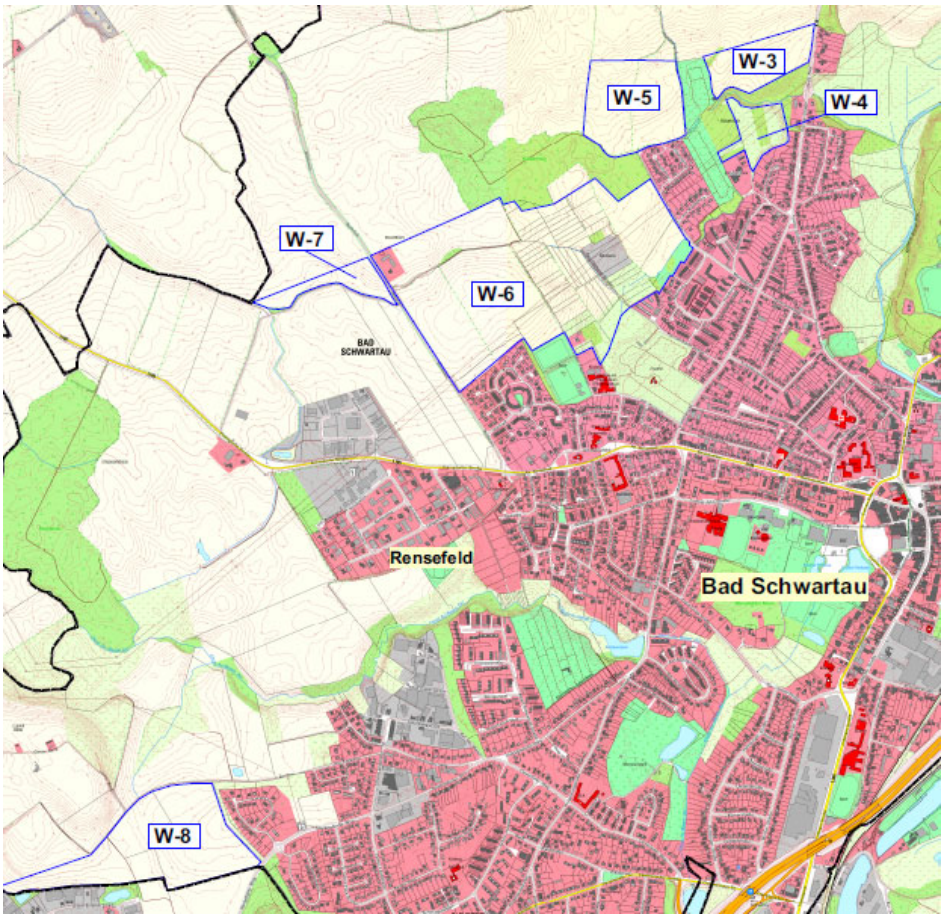
Waldfläche SH

Wald/Forst

Zudem grenzen an die Ortsränder ein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiete, Waldflächen und FFH-Gebiete.

Potentielle freie Flächen, die nicht von hoher ökologischer Wertigkeit sind, werden zurzeit untersucht, um hier dringend erforderliches Bauland zu schaffen.

Bild 3: Auszug der Entwicklungsflächen in Bad Schwartau vom 04.10.2022



Somit könnten im Innenbereich nur noch Parkplätze zu Wohnmobilplätzen umgewandelt werden. Da es im Ort an Parkplätzen fehlt, kann auf diese nicht verzichtet werden. Daher ist diese Variante nicht umsetzbar.

Das Plangebiet liegt in Bad Schwartau. Es ist bebaut bzw. verfügt bereits auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes über die erforderlichen Bau- und Nutzungsrechte. Somit handelt es sich hier um Flächen, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur sind und als diese baulich verdichtet werden sollen. Diese Fläche soll einer Folgenutzung zugeführt werden, die einen geringeren Versiegelungsgrad erfordert als Tennisplätze. Es kommt nicht zur wesentlichen weiteren Bebauung des Gebietes. Somit erfolgt hier keine wesentliche Veränderung der Gebietsstruktur.

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 als Tennisplatz,
- die Umgebung ist geprägt von Gewerbeflächen,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

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

Andere Lösungsansätze sind auf Grund der überörtlichen Funktion von Bad Schwartau und der vorhandenen Ortsstruktur 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).

Gemäß der „*Anlage: Bestandplan Biotopentypen*“ konnten keine gesetzlich geschützten Lebensräume für Tiere und Pflanzen vor Ort festgestellt werden.

Die Planung erfolgt unter landschaftsplanerischen Vorgaben mit dem Ziel, vorhandene Grünstrukturen weitgehend zu erhalten und aufzuwerten.

Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV sowie besonders geschützte und streng geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Geschützte Pflanzenarten konnten im Zuge der Kartierung nicht festgestellt werden.

Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil sich die Planung im Wesentlichen auf die Umnutzung bereits baulich genutzter Flächen (Tennisplätze)

beschränkt. Diese besitzen nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. Kleinflächig werden für die Anlage des Wendehammers und die Ausweisung des unmittelbar angrenzenden Sondergebiets kleinflächig Gehölzbestände auf Verwallungen entfernt (ca. 120 m² für den Wendehammer, ca. 90 m² für das SO-Gebiet). Bei den Gehölzen handelt es sich um lichte Bestände von Stangen-holz (Ahorn, Weiden, Ulmen, Traubenkirsche, Ulmen und Holunder) mit weniger als 25 cm Durchmesser. Alle übrigen Gehölzbestände werden erhalten und planerisch gesichert.

Die Gehölzbestände haben eine Bedeutung als potenzieller (Teil-)Lebensraum der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Haselmäuse.

Bei den Vögeln sind Arten der Gebüsche und der Siedlungsflächen zu erwarten, die im Um-feld umfangreiche Flächen zum Ausweichen zur Verfügung haben. Werden die Fäll- und Rodungsarbeiten innerhalb der gesetzlichen Frist zwischen dem 01.10. und dem 20.02. durchgeführt, wird eine Beeinträchtigung von Brutvögeln vermieden.

Fledermausquartiere (Höhlungen) können in Bäumen mit > 40 cm Stammdurchmesser vor-kommen. Die zur Fällung vorgesehenen Laubgehölze besitzen einen Stammdurchmesser von < 25 cm. Geeignete Fledermausquartiere sind in diesen Bäumen noch nicht zu erwarten. Um die Beeinträchtigung der Artengruppe Fledermäuse gänzlich auszuschließen, sind die Bäume im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. zu fällen.

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 50-1 liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus, die mit den Gebüschen auf dem Wällen eine grundsätzlich günstige Habitatstruktur vorfindet. Obwohl die lückige Struktur nicht günstig und die Artenvielfalt von mind. 12 verschiedenen, zu unterschiedlichen Zeiten fruchtenden Gehölzarten nicht gegeben ist, wird vorsorglich davon ausgegangen, dass das Gebiet Teilhabitat der Haselmaus ist.

Haselmäuse leben in der aktiven Phase im Sommer auf den Gehölzen und gehen nur selten auf den Boden. Ende Oktober / Anfang November beginnt die Zeit des Winterschlafs, der in Bodennestern in der lockeren Laubschicht, im Moos, an Wurzelstubben etc. abgehalten wird.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Zugriffsverboten (das Tötungs- und Verletzungsrisiko darf nicht signifikant erhöht werden) ist vorgesehen, die Fällungen –entsprechend dem Zeitraum für die Fledermäuse- zwischen dem 01.12. und dem 28.02. vorzu-nehmen, weil die Tiere dann in ihren bodennahen Nestern ruhen. Die Rodungen der Baumstümpfe können entweder nach Absuchen auf Winterquartiere (und bei Fun-den Umsiedlung der Individuen) oder vor Beginn der Winterruhe im Frühherbst bis zum 15.10. vorgenommen werden. Bei letzterem handelt es sich um eine Vergrämungsmaßnahme, bei der sich evtl. vorhandene Haselmäuse in die benachbarten Gehölzflächen zurückziehen können. Diese grenzen unmittelbar an und bieten deutlich bessere Habitatstrukturen als die zu entfernenden lückigen Gehölzbestände. Wegen der Kleinräumigkeit des Eingriffs kann auf eine Umsiedlung evtl. vorhandener Individuen verzichtet werden, diese können die Ausweichflächen selbst erreichen. Die Maßnahme ist durch fachlich versierte Umweltbaubegleitung abzusichern. Die ökologische Funktion des Lebensraumkomplexes bleibt bei Entfernung der genannten Gehölze erhalten.

Werden die Maßnahmen an den Gehölzbeständen wie beschrieben vorgenommen, werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Ver-bot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) berücksichtigt.

Die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten werden dann nicht beschädigt oder zerstört

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung daher 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	
	Auslegungsbeschluss		
	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	§ 10 BauGB	

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Relevant für die Betrachtung, ob das Verfahren nach § 13a BauGB durchführbar ist, ist das Plangebiet selbst, weil es unabhängig von anderen Strukturen funktioniert. Es umfasst ca. 20.470 m². Das Plangebiet ist mit einem Tennisplatz bebaut und durch einen Lärmschutzwall in alle Richtungen hin abgeschirmt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13a 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 Quadratmetern Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern 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 im Ort und ist auf Grundlage eines Bebauungsplanes bebaut bzw. grenzt im Norden an Bebauungen. Somit handelt es sich um eine Änderung innerhalb des Planungsrechtes nach § 30 BauGB. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Das Baugebiet umfasst ca. 33.260 m². Durch die Planung können - statt bisher 200 m² - ca. 350 m² mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden sowie 100 m² mit Terrassenflächen. Die 20.000 m² sind somit nicht überschritten.

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.

Gemäß der Abstimmung mit der UNB des Kreises Ostholstein vom 20.09.2021 ist zukünftig weniger Versiegelung geplant bei Erhaltung der Grünstrukturen. Somit kann das Gebiet weiterhin im Landschaftsschutzgebiet bleiben. Für alle Änderungen sind somit Ausnahmen und Befreiungen erforderlich. Wesentliche Eingriffe sind durch die Planung somit nicht zu erwarten.

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

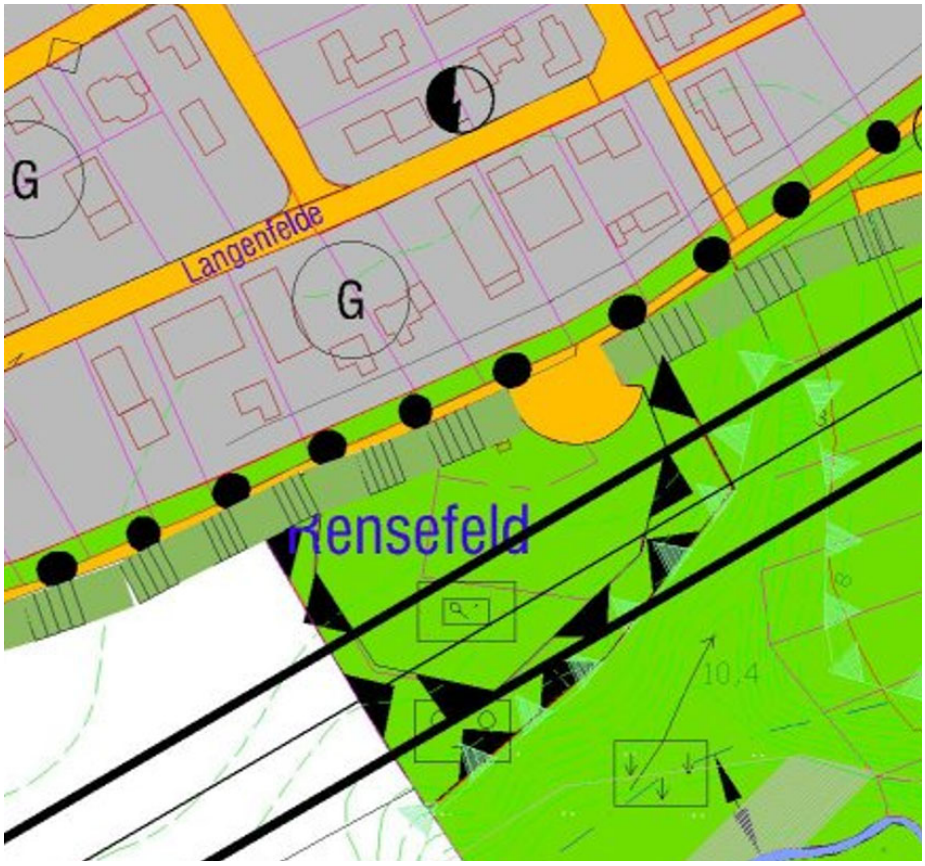
Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Arten durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.4 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde 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 ist im Norden als Verkehrsfläche gekennzeichnet, der sich Grünflächen „Immissionsschutz“ und „Tennisplatz“ im Süden anschließen. Danach liegt die gesamte Grünfläche in einem Landschaftsschutzgebiet. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich.

Bild 4: *Auszug Flächennutzungsplan*



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Mit Ausnahme der Hälfte der nördlich gelegenen Erschließungsstraße und den Kurvenbereich in Richtung der Straße Langenfelde, gilt für das Plangebiet die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 seit dem 10.10.1988. Dieser setzt die Erschließung im Nordosten fest, eine öffentliche Grünfläche „Immissionsschutz“ zur Eingrünung und Abschirmung der privaten Grünfläche „Sportanlagen“. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine eingeschossige Bebauung bis zu einer Grundfläche von 200 m² zulässig. Hinter der öffentlichen Grünfläche beginnt das Landschaftsschutzgebiet, in dem auch die festgesetzte landwirtschaftliche Fläche liegt.

<u>Bild 5:</u> Auszug Bebauungsplan Nr. 50, wirksam seit dem 10.10.1988

Die nördlich gelegenen Erschließungsstraße und der Kurvenbereich sind somit bisher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Diese Flächen fließen zukünftig als Ergänzung in den Bebauungsplan Nr. 50 mit ein.

Der <u>Flächennutzungsplan</u> und der <u>Landschaftsplan</u> folgen dieser Darstellung.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt im Osten an eine Waldfläche. Diese Fläche wird gemäß der Stellungnahme des LLUR´s, Untere Forstbehörde Eutin, vom 06.12.2022 wie folgt bewertet:

> *„Der „Schulwald“ ist in den Planunterlagen vollständig dargestellt, der Waldschutzstreife wurde berücksichtigt. Dieser Schulwald erfüllt die Walddefinition gem. § 2 Landeswaldgesetz.*
>
> *Der Schulwald ist von den Tennisplätzen durch einen mit Gehölzen bestandenen Erdwall abgetrennt, der die normalen Dimensionen eines Knickwalls übertrifft.*

Der Schulwald ist ein Laubwald mit einer maximalen Oberhöhe von 15 Metern, also ein junger Wald im Differenzierungsstadium.

Die übrigen Gehölzansammlungen auf dem Gelände der Tennisplätze und Drumherum sind kein Wald, sondern überwiegend Wälle mit Gehölzen, knickähnlich angelegt, aber der gestalterische Wille zur Eingrünung der Tennisplätze ist deutlich erkennbar."

Somit bestehen keine wesentlichen Bedenken gegen diese Planung. Im weiteren Verfahren wird eine Inaussichtnahme nach dem Landeswaldgesetz zur Unterschreitung des Abstandes für Stellplätze beantragt.

Weiterhin liegt das Plangebiet seit dem 20.03.1991 im Landschaftsschutzgebiet „Clever Au – Tal und Rockholz". Wie der Ziffer 1.1.6 zu entnehmen ist, erfolgt zukünftig weniger Versiegelung als bisher. Somit kann das Gebiet weiterhin im Landschaftsschutzgebiet bleiben. Nach § 5 der LSG-Verordnung zählt die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen (§ 5 Abs.1) sowie die wesentliche Änderung von Straßen, Wegen, Plätzen und Verkehrsflächen aller Art (§ 5 Abs.2) zu den erlaubnisbedürftigen Handlungen, für die Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein einzuholen sind. Der Schutzzweck (§ 3 der LSG-Verordnung), nämlich der Schutz des Kerbtals der Clever Au als geomorphologischer Einheit, ihrer Wasserqualität und des angrenzenden Waldes „Rocksholz" ist durch die Planung nicht gefährdet. Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets sind durch die Planung somit nicht zu erwarten.

Bild 6: gefunden am 16.01.2023 um 14 Uhr unter: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thallgemein&bgLayer=service_gdi_sh_de_GEOBASISDATEN_DOP20col_default028mm&layers=088e7ca4e1dc84bdb258f48a42b3ef81&layers_opacity=7e578725d821615ec1b129fd6f462556&E=609811.59&N=5974720.84&zoom=9&layers_visibility=b69c7b78e274a19ea95c9e93f5da1153

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich des Gewerbegebietes Langenfelde (Röhnkkoppel) und geht bis zur Clever Au.

Inhalt des Gebietes sind alle Flächen, die nicht der Landwirtschaft dienen.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im Norden mit einem Gymnasium und einer Sporthalle bebaut. Im südlichen Bereich liegen Sport- und Spielflächen.

Das Gelände fällt leicht von Nord nach Süd.

Bild 7: Eigene Fotos vom 13.06.2020

Zufahrt

Gebiet

Umgebung

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

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

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 50 werden mit der 1. Änderung und Ergänzung aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Hauptziel ist die Planung eines reinen Campingplatzes, der nur motorisierten Wohnfahrzeugen wie Wohnmobile – im Sinne der Definition des § 1 Abs. 3 Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CWVO) vom 15. Juli 2020 (GVOBl. 2020, 448) - dient. Gleichzeitig soll hier ein Tennisbetrieb weiter angeboten werden für die Mobilisten, aber auch für andere Sportler. Entsprechend erfolgt die Festsetzung des Baugebietes als Sondergebiet Campingplatzgebiet -Wohnmobile – nach § 10 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO), mit der Zweckbestimmung, dass das Gebiet nur zu Zwecken der ganzjährigen Erholung der Errichtung von Standplätzen auf Campingplätzen dient, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis mit mobilen Freizeitunterkünften als motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile) bestimmt sind sowie dem kombinierten Tennisbetrieb als Sportangebot, und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sonstige Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen von nicht wesentlich stören.

Als zulässige Art der Nutzung wird folgender Nutzungskatalog für das gesamte SO-Gebiet festgesetzt; vorausgesetzt, die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Wohnmobile,
2. Anlagen für die Verwaltung des SO-Gebietes,
3. die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung,
5. Anlagen und Einrichtungen für die Platzverwaltung,
6. sanitäre Anlagen,
7. Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des SO-Gebietes dienen.

Darüber hinaus sind in den SO-1-Gebieten – also im östlichen Bereich des Platzes - Tennisplätze zulässig.

Ausnahmsweise wird eine feste Unterkunft für Betriebsinhaber (Platzhalter, Platzwart) und andere Aufsichtspersonen zugelassen. Dieses dient der durchgängigen Beaufsichtigung des Platzes, die in der geplanten Größe vorzuhalten ist. Gleichzeitig sind Wohnungen in Bad Schwartau sehr teuer. Somit kann den Angestellten vor Ort eine Wohnmöglichkeiten geboten werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem SO-Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Anzahl der Standplätze durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Standplätze vom 50 m² je Platz in Anlehnung an die Camping- und Wochenendplatzverordnung SH.

Im Plangebiet soll eine Anmeldung mit einem bedarfsgerechten Laden und/oder Schank- und Speisewirtschaft auch zukünftig möglich bleiben. Die Anmeldung und die Schank- und Speisewirtschaft sind für den Tennisplatz bereits vorhanden und sollen entsprechend gesichert bzw. erweitert werden können. Gleichzeitig sollen die vorhandenen sanitären Anlagen aufgewertet werden. Gemäß der Planung erfolgt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grund- und Geschossflächenzahl, die absichert, dass hier die vorhandenen und geplanten Nutzungen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden kann.

Die Nutzungen des Sondergebietes erfordern erfahrungsgemäß einen höheren Bedarf an Versiegelungen durch Standplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen. Daher sichert die Festsetzung der Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eine Umsetzung der erforderlichen Versiegelung. Hierbei sind jedoch auch die gestalterischen Festsetzungen zu beachten.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, wird nur eine überbaubare Fläche für die Infrastruktureinrichtungen des Wohnmobilplatzes festgesetzt. Diese kann in einer offenen Bauweise errichtet werden.

Gerade im Bereich der Gastronomie wird eine gewerbliche Terrasse zu erwarten sein, die flexibel den Bedürfnissen der Gäste anzupassen ist. Um hier eine gewisse Flexibilität zu erreichen, erfolgt die Festsetzung, dass als Ausnahme die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen zulässig ist.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Planungsziel besteht darin, die geplante Nutzung zielgerecht zu sichern und gebietsverträglich zu ergänzen. Um Teilungen auszuschließen, erfolgt daher die Festsetzung die Mindestgröße des Grundstückes von 8.000 m² nicht unterschritten wird.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Das Plangebiet soll als Wohnmobilplatz entwickelt werden, der sich grünordnerisch in die Umgebung einpasst. Daher darf die Fläche nur wie folgt versiegelt werden:

- Zufahrten und Terrassen sind als versiegelte Flächen zulässig,
- Fußwege in einer wassergebundenen Form und
- Standplätze zu mindestens 50 % mit Rasenanteil.

Durch die Lage in einem optisch abgeschirmten Bereich und durch die Tatsache, dass hier nur ein Gebäude vorhanden ist, welches lediglich erweitert wird, wird kein weitergehendes gestalterisches Erfordernis gesehen.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Verlängerung der Straße „*Langenfelde*“ erschlossen, die im Nordwesten in einen Waldweg übergeht. Bisher sieht der Bebauungsplan Nr. 50 einen Wendehammer mittig des Plangebietes vor. Dieser entstand zu keinem Zeitpunkt.

Die Neuplanung sieht die Anreise der Wohnmobilisten auf den Platz im Nordwesten vor. Entsprechend erfolgt die Verlegung des Wendehammers nach Westen.

Neu einbezogen wird die gesamte Erschließungsstraße sowie der Kurvenbereich im Nordosten, dessen Umsetzung die Voraussetzung einer gesicherten Erschließung ist. Das dafür erforderliche Flurstück 956/49 ist im Eigentum der Stadt.

De Erschließungsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

2.4.1 Stellplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Wohnmobilnutzung. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

2.4.2 Parkplätze

Das Plangebiet ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen Stellplatzbedarf unterbringen zu können.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung sichert zukünftig den tatsächlich vorhandenen Grünbestand (siehe Anlage 1). So hat sich im Osten ein Wald entwickelt, der als dieser zukünftig festgesetzt wird.

Um die Tennisplätze herum, und im Gebiet selbst, wurden Wälle errichtet und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Diese sind mit einigen Verbindungswege durchzogen, die der fußläufigen inneren Erschließung dienen. Diese Struktur wird gesichert durch die Festsetzung der

- privaten Grünflächen „Lärmschutzgrün einschließlich Lärmschutzwand/-wall“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB),

- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) und
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Südwesten haben sich Extensivgrünländer entwickelt, die als extensiv gepflegte Grünflächen gesichert wird. Weiterhin reicht die landwirtschaftliche Nutzung im Westen und Süden des Gebietes in das Plangebiet rein. Entsprechend erfolgt die Aufnahme des Bestandes.

Bei der inneren Begründung sind die Vorgaben der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CWVO) zu beachten.

Entsprechend dem Bestand wird das Plangebiet – mit Ausnahme der Erschließung im Norden – als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

2.5.2 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.

Schutzgut Boden: Nach dem Bebauungsplan Nr. 50 sind bisher im Plangebiet gebaut worden:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =	Neueingriff (m²)
1.	Baufläche	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 450 - 200 =	+ 250
2.	Wohnmobilplatz*	Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 8.090 – 10.110 =	2.020
3.	Verkehr	Keine Veränderungen	
			Ca. + 1.770

* Die Versiegelung basiert auf die textliche Festsetzung 2.2, die erforderlich ist, damit der gesamte Platz durch die Wohnmobile nutzbar ist. Es wird darauf verwiesen, dass durch die textliche Festsetzung 6 nur eine – gestalterisch begründete – wesentlich geringere Versiegelung der Standplätze zulässig ist, so dass der tatsächlich vorhandene Versiegelungsgrad weitaus höher ist.

Durch die Reduzierung der zulässigen Bebauung kommt es durch die Planung zu keinen zusätzlichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, und Luft. bzw. Das Landschaftsbild wird nicht erheblich verändert, weil die das Gebiet rahmenden Gehölzbestände erhalten bleiben. Die Verlegung des Wendehammers bedeutet eine Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung sichert im Wesentlichen den Bestand der Grünflächen. Gegenüber dem Ursprungsplan B-Plan Nr. 50 von 1984 (vgl. Kap. 1.2.1) werden Grünflächen in einem größeren Umfang, u.a. auch zur Binnengliederung des Gebiets, festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Größenordnung von ca. 900 m². Dem steht der Verlust von 210 m² Gehölzbestand (vgl. Kap. 1.1.4) gegenüber. Dieser Verlust wird durch die Neuausweisung der Grünflächen kompensiert. Bei Beachtung der Hinweise zum Artenschutz (s. Kap. 1.1.4) kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Die Versiegelung des Areals wird reduziert, d. h. dass durch die Planung keine neuen Eingriffe vorbereitet werden. Die kleinflächigen Eingriffe in die Gehölzbestände (210 m²) werden durch Neuausweisung von ca. 900 m² Grünfläche mit Erhaltungsbindung für Vegetationsbestände kompensiert, die im Ursprungsplan nicht festgesetzt waren. Somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Bad Schwartau. Es dient der Erholung und dem Sport der Kinder.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde die ALN Akustik Labor Nord GmbH beauftragt, zum einen die durch den Tennisbetrieb auf dem Wohnmobil-Stellplatz und in der Wohnnachbarschaft verursachten Geräuschimmissionen schalltechnisch zu untersuchen. Des Weiteren war eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Gewerbegeräuschimmissionen in der Wohnnachbarschaft durch den Betrieb des WoMo-Stellplatzes durchzuführen.

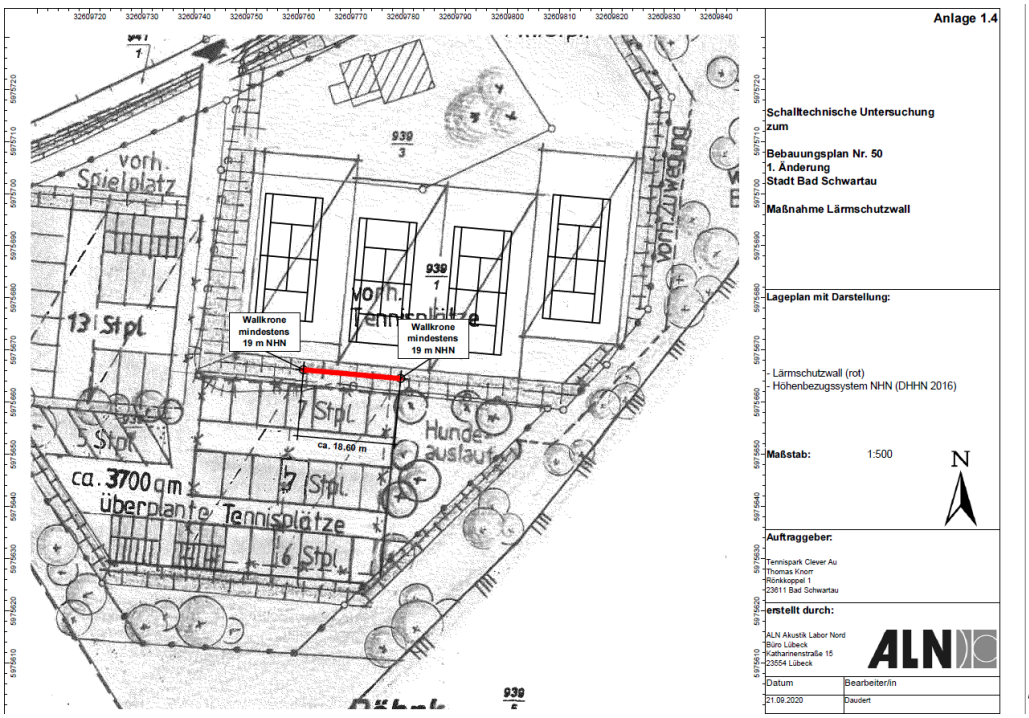
Für den verbleibenden Tennisbetrieb und den geplanten Betrieb des WoMo-Stellplatzes wurde eine Prognose der zu erwartenden Geräuschentwicklung erstellt. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die Verträglichkeit der Betriebe mit der Nachbarschaft auf Basis einer Geräuschimmissionsprognose beurteilt (siehe Anlage 2).

Als Endergebnis wurden folgende Maßnahmen unter Punkt 7 vorgeschlagen:

„Die vorliegende Planung zum Wohnmobil-Stellplatz sieht vor, den Durchgang zwischen den vorhandenen Wällen von den verbleibenden Tennisplätzen zum Wohnmobil-Stellplatz mit einem ergänzenden Wall zu verschließen. Vergleiche hierzu den Lageplan in Anlage 1.4. Daher wird diese Schallschutzmaßnahme folgendermaßen konkretisiert und in der schalltechnischen Prognose vorausgesetzt:

Errichtung eines Walles entsprechend der Darstellung in Anlage 1.4 in einer Höhe von mindestens 19 m NHN und auf einer Länge von rund 18,60 m. Bei einer Höhe des Walles von rund 2,0 m über Gelände mit einer beidseitigen Steigung von 1: 1,5 und einer Kronenbreite von 1,0 m hat ein entsprechender Wall eine Fußbreite von 7,0 m. Sollte ggf. eine steilere Steigung zu bilden sein, dann ist eventuell eine Befestigung der Böschung erforderlich.

<u>Bild 8:</u> Auszug Anlage 2; da Anlage 1.4



Basierend darauf, erfolgt die Festsetzung, dass alle Schallschutzwälle/-wände eine Mindesthöhe im Plangebiet von 19 m über Normalnull (NHN) haben müssen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON-Hanse AG vorgenommen.

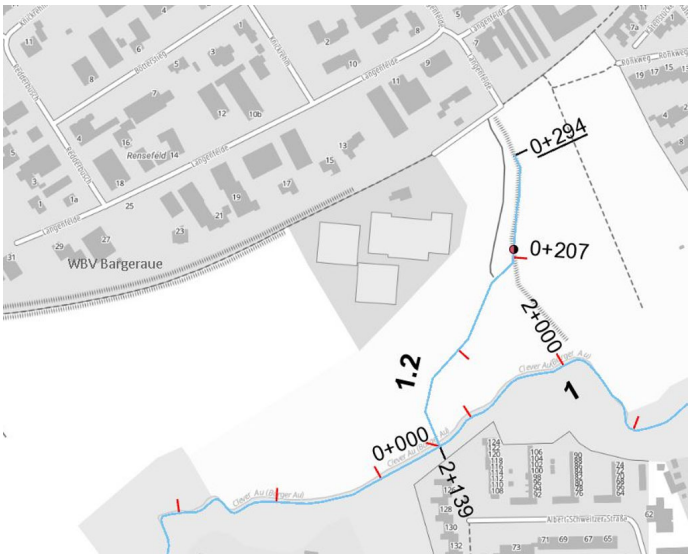
4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Städtischen Betriebe Bad Schwartau aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch die Städtischen Betriebe Bad Schwartau. Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser kann über eine Trennkanalisation den Schmutzwasserbeseitigungsanlagen in Lübeck zugeleitet, dort gereinigt und dann schadlos abgeleitet werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch die Städtischen Betriebe Bad Schwartau. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann über eine Trennkanalisation schadlos abgeleitet werden.

Bild 9: Auszug aus https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/wasserlanddigitalesanlagenverzeichnis/index.html?lang=de#/ am 15.01.2023



Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Bad Schwartau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Bad Schwartau" gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis einer Geschossflächenzahl von 0,7 (geplant ist eine Geschossfläche von 350 m²) von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Das Plangebiet ist an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Der Nachweis der Grundversorgung erfolgt in der Projektplanung. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Lübeck.

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 wiederherzustellen. 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 Baustelleneinrichtungen (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 vor-

rangig 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. sind 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

Es 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.

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 zu Gunsten der neu geplanten Straße im Kurvenbereich ist erforderlich, falls diese Fläche bereits von städtischem Eigentum in privates Eigentum übergegangen ist.
- 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 setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Sondergebiete, die der Erholung dienen	10.110 m²
Verkehrsfläche	1.270 m²
Fläche für die Landwirtschaft	1.190 m²
Waldfläche	1.970 m²
Grünfläche	5.430 m²
Gesamt	**20.470 m² (2,05 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet nicht den Neubau von neuen Wohnungen vor.

8 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt keine Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ……. als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Stadt Bad Schwartau, (Dr. Katrin Engeln)
Bürgermeisterin

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 trat am ……..……. in Kraft.