

BEGRÜNDUNG

ZUR AUFHEBUNG

DER 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21

DER STADT BAD SCHWARTAU

FÜR DAS GEBIET ENTLANG DES HAYDNRINGS,
SÜDLICH DER MOZARTSTRAÙE UND WESTLICH
DER LINDENSTRAÙE

- ENTWURF -

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 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, Planungserfordernis, Planungsziele	2
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	4
4	Erschließung	5
5	Ver- und Entsorgung	5
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	5
6.1	Einleitung	5
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	8
6.3	Zusätzliche Angaben	9
7	Kosten	10
8	Billigung der Begründung	10

BEGRÜNDUNG

Zur **Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21, 2. vereinfachte Änderung** der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet entlang des Haydnrings, südlich der Mozartstraße und westlich der Lindenstraße.

1 Vorbemerkungen, Planungserfordernis, Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 21 und seine 1. Änderung der Stadt Bad Schwartau wurde 1998 aufgehoben. Es verblieb somit noch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 von 1987, welcher vor allem Regelungen zu Sichtdreiecken und baugestalterische Vorgaben für das Plangebiet festlegt. Diese 2. Änderung ist allerdings nichtig, erzeugt aber einen Rechtsschein, der durch eine Aufhebung beseitigt werden soll. Da der betroffene Bereich nahezu vollständig bebaut ist, ist eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich und zweckmäßig. Für das Areal gilt zukünftig der § 34 BauGB. Die Stadt Bad Schwartau hat am 11.12.2018 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21, 2. vereinfachte Änderung beschlossen.

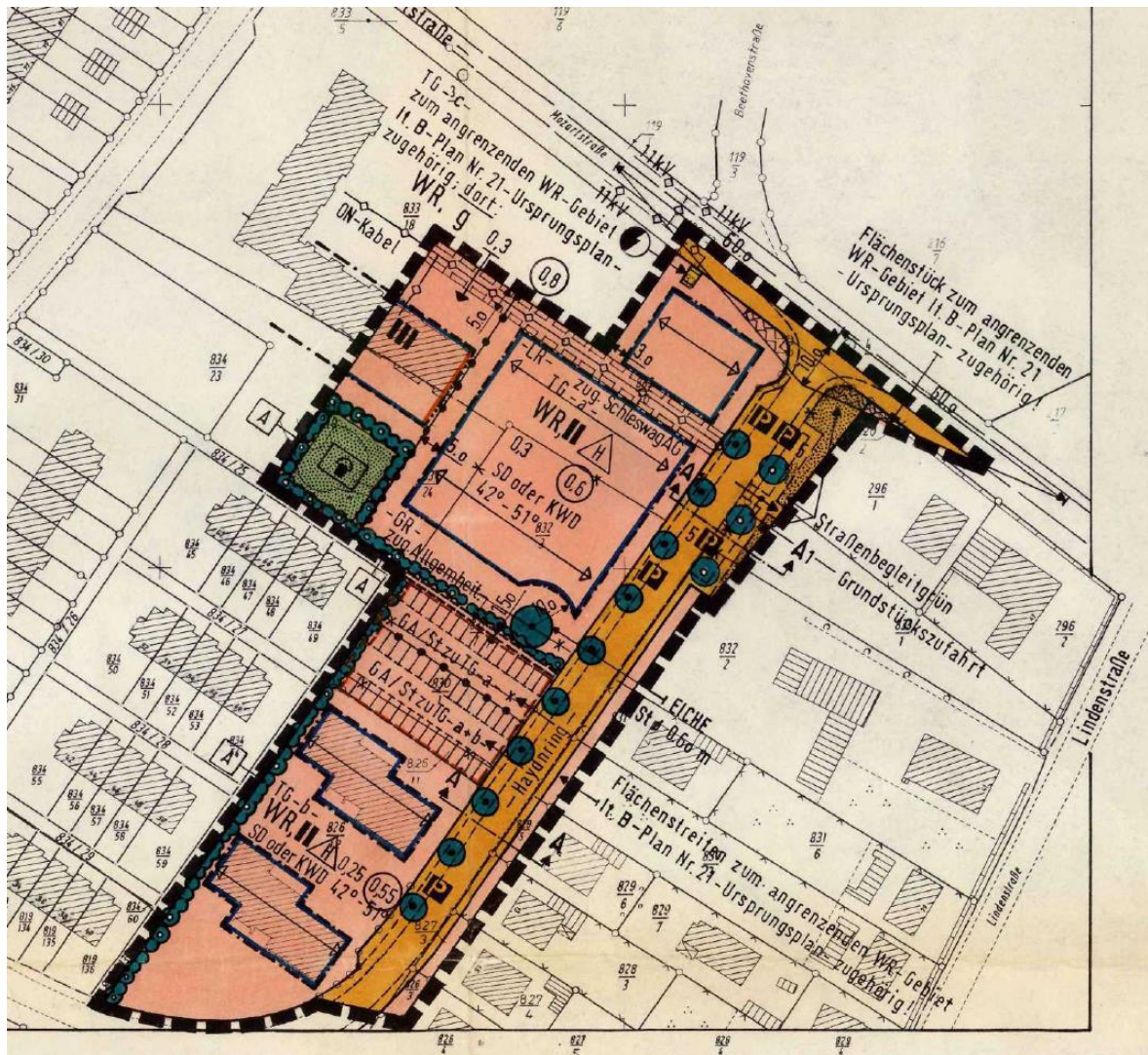


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 21, 2. v. Änderung der Stadt Bad Schwartau, 1987

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet dieser Aufhebung liegt im Norden der Stadt Bad Schwartau und umfasst einen Teilbereich der Bebauung am Haydnring. Die Grundstücke im Plangebiet sind vollständig mit Reihenhäusern und einer Garagenanlage bebaut. Zudem wird durch den Geltungsbereich der östliche Teil des Geschosswohnungsbaus an der Mozartstraße erfasst.



Abb.: Auszug der Liegenschaftskarte (ALKIS) der Stadt Bad Schwartau mit Aufhebungsbereich

3 Begründung der Planinhalte

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Bad Schwartau wird aufgehoben. Künftig wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt.

Bei einer ersatzlosen Aufhebung sind die Interessen der Betroffenen und der Nachbarn am Fortbestand des Planes in der Abwägung zu berücksichtigen. Daneben sind die Grundsätze

zur städtebaulichen Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 BauGB zu beachten. Da der Bereich vollständig bebaut wurde, ist die städtebaulich beabsichtigte Entwicklung somit weitestgehend abgeschlossen und bedarf daher keiner weiteren Planung mehr. Zusätzlicher Siedlungsdruck ist im Planbereich nicht mehr zu befürchten.

Nach der Aufhebung der Satzung werden zukünftige Bauvorhaben, z. B. Neu-, An- oder Umbauten planungsrechtlich durch die Baugenehmigungsbehörde nach § 34 BauGB beurteilt. Es handelt sich dann um Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ein Vorhaben ist dann nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4 Erschließung

Es ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Änderungen.

5 Ver- und Entsorgung

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

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Aufhebung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die 2. vereinfachte Bebauungsplanänderung wird aufgehoben. Künftig wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Bad Schwartau ist nichtig, erzeugt aber einen Rechtsschein, der durch eine Aufhebung beseitigt werden soll. Dieser rechtswidrige Zustand wird durch die Aufhebung behoben.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zu beachten. Für die Planung sind unter Berücksichtigung des Planungsanlasses und der Planungsziele keine umweltbezogenen Fachgesetze oder -pläne von Bedeutung.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

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

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

Der größte Teil des Aufhebungsbereiches wird von Wohngebäuden (mit Gärten) und Verkehrsflächen eingenommen. Die Flächen haben aufgrund ihrer Nutzungsstruktur eine untergeordnete / geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Geschützte Biotope und Arten sind im Aufhebungsbereich nicht zu erwarten. Durch die bestehende Bebauung und Verkehrsflächen sind die natürlichen Böden und Flächen im Aufhebungsbereich anthropogen überprägt. Altlasten sind keine bekannt. Entsprechend sind im Bebauungsplan keinerlei besondere Festsetzungen zu den Schutzgütern Boden / Fläche getroffen worden. Oberflächengewässer sind im Aufhebungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Größe des Aufhebungsbereiches und der Nutzungsstruktur (Wohnnutzung) hat der Bereich eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Luft und Klima. Es ist zudem anzunehmen, dass durch Neubauten oder Anbauten im Hinblick auf den Klimaschutz Verbesserungen eintreten, da die aktuellen Klimaschutzvorschriften zu beachten sind. Das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Bad Schwartau ist nichtig, erzeugt aber einen Rechtschein, der durch eine Aufhebung beseitigt werden soll. Dieser rechtswidrige Zustand wird durch die Aufhebung behoben. Veränderungen des Status quo entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter treten nicht ein.

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

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

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Bad Schwartau ist nichtig, erzeugt aber einen Rechtsschein, der durch eine Aufhebung beseitigt werden soll. Dieser rechtswidrige Zustand wird durch die Aufhebung behoben. Veränderungen des Status quo entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

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

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

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

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

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

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

Durch die Aufhebung sind keine Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

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

Durch die Aufhebung sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen zu erwarten.

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

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

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

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

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

Bei einer Aufhebung der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den derzeitigen Umweltzustand, es wird lediglich der rechtswidrige Zustand beseitigt.

Bei Durchführung der Planung werden die zulässigen Nutzungen zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt.

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

Bei einem Fortbestehen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Bad Schwartau besteht die Nichtigkeit des Bebauungsplanes weiter fort und somit auch der Rechtsschein. Es wären dann keine Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten wie bei einer Realisierung der Aufhebung, da der Bebauungsplan und seine Festsetzungen nichtig sind.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung der Aufhebung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter auftreten werden.

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

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund der Aufhebung der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den derzeitigen Umweltzustand, es wird lediglich der rechtswidrige Zustand beseitigt. Es sind weder Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes noch nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten und entsprechend sind keine Kompensationsmaßnahmen geplant.

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

Unter Berücksichtigung des Planungsziels den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen, scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

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

Es ergeben sich aufgrund der Aufhebung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

6.3 Zusätzliche Angaben

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

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

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

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

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist nichtig, erzeugt aber einen Rechtschein, der durch eine Aufhebung beseitigt werden soll. Da der betroffene Bereich nahezu vollständig bebaut ist, ist eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich und zweckmäßig. Eine Realisierung der Aufhebung hätte in Bezug auf die unterschiedlichen Schutzgüter keine Veränderungen zur Folge. Zudem ist die ökologische Qualität bzw. Bedeutung des Aufhebungsbereiches aufgrund der vorhandenen, überwiegend baulichen Nutzung (Wohngebäude) relativ gering.

7 Kosten

Durch die Inhalte der Aufhebung der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

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

Bad Schwartau,

Siegel

(Dr. Brinckmann)

- Bürgermeister -