

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 67,

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DER STADT BAD SCHWARTAU

**FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER „RANZAUALLEE“, ÖSTLICH „FÜNFHAUSEN“ UND SÜDLICH
DES „ROBERT-SCHADE-WEG“**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- 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 STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG (§ 10 BAUGB)

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	Städtebauliches Konzept	5
3.4	Auswirkungen der Planung	6
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.6	Verkehr	8
3.7	Grünplanung	9
4	Immissionen / Emissionen	10
5	Ver- und Entsorgung	10
6	Hinweise	11
6.1	Bodenschutz	11
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
8	Kosten	12
9	Billigung der Begründung	12

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 67, 2. Änderung und Ergänzung der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet nördlich der „Rantzauallee“, östlich „Fünfhausen“ und südlich des „Robert-Schade-Weg“

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

In dem vollständig bebauten Gebiet nördlich der Rantzauallee zwischen den Straßen Am Hochkamp und Fünfhausen sind Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe vorhanden. Die Stadt Bad Schwartau strebt hier den Erhalt und die Förderung der vorhandenen Nutzungen im Hinblick auf ein gemischtes Quartier mit Raum für Wohnen und das Wohnen nicht störendes Gewerbe an. Das Planungsziel ist die verträgliche Entwicklung des Quartiers im gesamtstädtischen Kontext. Die Stadt Bad Schwartau hat am 18.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67, 2. Änderung und Ergänzung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 5.650 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 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. 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 und ist vollständig bebaut.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau stellt im Wesentlichen Wohnbaufläche dar. Zwei Grundstücke sind kleinteilig einmal als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) und als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan zeigt Wohnen und Gemeinbedarf.

Für den südlichen, an der Rantzauallee gelegenen Teil des Plangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, 1. Änderung. Diese sehen Besonderes Wohngebiet und Mischgebiet bei zwei Vollgeschossen vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage nordwestlich des Stadtzentrums nördlich der Rantzauallee zwischen den Straßen Fünfhausen und Am Hochkamp beidseits des Robert-Schade-Wegs und umfasst diverse Flurstücke der Flur 0, Gemarkung Bad Schwartau. Die Grundstücke sind überwiegend mit eingeschossigen Einzelhäusern bebaut. An der Rantzauallee und am Robert-Schade-Weg finden sich einzelne auch zweigeschossige Gebäude. Das Plangebiet ist bis auf ein Grundstück an der Rantzauallee vollständig bebaut. Dabei überwiegt insgesamt die Wohnnutzung, wobei insbesondere an der Rantzauallee und der Straße Am Hochkamp auch gewerbliche Nutzungen (u.a. Fahrschule, Wäscherei, Apotheke, div. Dienstleistungen) vorhanden sind. Die Rantzauallee wird beidseitig von Straßenbäumen begleitet. Die Gärten sind mit typischen Gartengehölzen auf Rasenflächen gestaltet. Das Gelände steigt in nördlicher Richtung etwas an (von ca. 11 m ü.NHN bis etwa 15 m ü.NHN).

Östlich grenzt ein Schulzentrum an das Plangebiet an, westlich der Straße Fünfhausen befindet sich die Rettungswache. Nach Norden schließt sich überwiegend Wohnbebauung an; südlich der Rantzauallee besteht Wohnbebauung, durchmischt mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen.



Abb.: DA Nord (Die Freifläche nordöstlich der Straße Am Hochkamp ist inzwischen mit Mehrfamilienhäusern bebaut.)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	Ca. 1,04 ha	53 %
WB-Gebiet:	Ca. 0,74 ha	37 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,20 ha	10 %
Gesamt:	Ca. 1,98 ha	100 %

3.2 Standortalternativen

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

3.3 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Bad Schwartau möchte in diesem zentral gelegenen Quartier sowohl die vorhandene Wohnbebauung sichern und stärken, als auch den tlw. seit Jahrzehnten angesiedelten und etablierten gewerblichen Nutzungen Investitionssicherheit für die Zukunft bieten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau konzentriert strukturell die gewerblichen Nutzungen in der zentralen Innenstadt; daran schließen sich Wohnbauflächen an, die lediglich tlw. durch Sondergebiete oder Gemeinbedarfsflächen sowie einzelne grundstücksbezogene Gemischte Bauflächen unterbrochen sind. Größere zusammenhängende Gemischte Bauflächen finden sich im Flächennutzungsplan nordwestlich der Innenstadt nicht.

Ausgehend von der Intention des Flächennutzungsplanes zur Anordnung von Wohnbebauung um die zentrale Innenstadt beabsichtigt dieser Bebauungsplan grundsätzlich die Stärkung und Fortentwicklung der Wohnnutzung. Eine Einschränkung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll aber nicht erfolgen. Auf der Basis umfangreicher Bestandserhebungen sieht das Konzept für die Grundstücke an der Rantzauallee als Hauptverkehrsstraße zwar in stärkerem Maße Raum für gewerbliche Nutzungen, es soll aber gleichzeitig auch dort die vorhandene Wohnbebauung gesichert und fortentwickelt werden. In den nördlichen Bereichen, in denen das Wohnen andere Nutzungen deutlich überwiegt, soll nicht störendes Gewerbe zurückhaltender zulässig sein.

3.4 Auswirkungen der Planung

Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind geeignet, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen und gleichzeitig im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung das vorhandene Gewerbe zu sichern und ggf. fortzuentwickeln. Damit verbunden ist auch der Erhalt von Arbeitsplätzen. Das gewollte Nebeneinander von Wohnen und vorwiegend der Wohnbevölkerung dienendem Gewerbe kann zudem (Auto)Verkehre vermindern.

Unter Beachtung der umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere an der Rantzauallee Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Damit kann auch dem steigenden Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden.

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 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) 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.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Stadt Bad Schwartau wird im weiteren Verfahren eine gutachterliche Stellungnahme einholen, inwieweit Lärmschutzvorkehrungen notwendig werden und, soweit erforderlich, entsprechende Festsetzungen treffen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit sichergestellt werden.

3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den dargelegten Zielen zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung wird, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan, der Bereich entlang der Rantzauallee als Besonders Wohngebiet nach § 4a BauNVO festgesetzt. Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, welches in Verbindung mit den dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen eine besondere Eigenart aufweist. Die Entwicklung eines Mischgebietes ist entsprechend der Intentionen des Flächennutzungsplanes, der um die Innenstadt Wohnbauflächen darstellt,

gerade nicht beabsichtigt. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan an der Einmündung Am Hochkamt/Rantzauallee festgesetzte Mischgebietsgrundstück unterscheidet sich von der Bebauungsstruktur her nicht von der umgebenden Bebauung. Die Einbeziehung in das Besondere Wohngebiet erscheint daher folgerichtig.

Nördlich angrenzend an das Besondere Wohngebiet wird entsprechend dem dort vorgefundenen Bestand ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Kleinteilige gewerbliche Nutzungen (vorwiegend Dienstleistungen) sind dort bereits vorhanden. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden allgemein zugelassen, da sich das Quartier aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt zur Unterbringung über das Wohnen hinausgehender nicht störender Nutzungen ebenfalls eignet.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne einer möglichen Nachverdichtung wird die Bebauung im Besonderen Wohngebiet entlang der Rantzauallee mit zwei zulässigen Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Unerwünschte Höhenentwicklungen werden durch max. zulässige Gebäudehöhen begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind ganz überwiegend eingeschossige Wohngebäude vorhanden. Dementsprechend wird hier max. ein Vollgeschoss ebenfalls in Verbindung mit einer Höhenbeschränkung zugelassen. Die Grundflächenzahl von 0,3 eröffnet auf vielen Grundstücken Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

Die in den Baugebieten festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze des jeweiligen Grundstücks. Die Zugehörigkeit ergibt sich durch die Hausnummer.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung entlang der Rantzauallee ist vorwiegend in der Mitte des 19. Jahrhunderts in Form von freistehenden 1-1/2-geschossigen Einzelhäusern mit vergleichsweise einheitlicher Baustruktur entstanden. Diese Bebauung ist überaltert, weist Mängel in der Bausubstanz auf und entspricht heutigen Standards nicht mehr. Ein Erhalt der Ensemblewirkung mit entsprechend einschränkenden Festsetzungen wird aufgrund der umliegend entstandenen Bebauung im Sinne einer Gleichbehandlung nicht vorgesehen. Gleichwohl soll auch bei einer Neubebauung ein Mindestmaß der ehemaligen Bebauungsstruktur noch ablesbar sein. Grundsätzlich wird daher die Bebauung mit Baulinien an die Rantzauallee orientiert. Es wird eine abweichende Bauweise vorgegeben, die Gebäude auf eine Länge von 25 m mit einzuhaltendem seitlichen Grenzabstand beschränkt. Es ist aber ausdrücklicher Wille der Stadt

Bad Schwartau, insbesondere die rückwärtig gelegene gewerblich genutzte Bebauung abzusichern. Die Baugrenze ist daher großzügig festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die Baugrenzen überwiegend zusammengezogen festgesetzt. Vorhandene Vorgärten sollen dabei möglichst erhalten bleiben. Die Bauweise wird entsprechend dem Bestand mit nur zulässigen Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

3.5.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen einmal die Gestaltung des Straßenraums. Vorgärten sollen erhalten werden, so dass Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig sind. Ausdrücklich nicht gewünscht sind nebeneinander angeordnete Stellplätze mit direkter Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche. Dieses wirkt gestalterisch negativ und beeinträchtigt zudem die Verkehrssicherheit insbesondere der Fußgänger. Daher sind Grundstückszufahrten beschränkt. Werden mehr als zwei Stellplätze im Vorgarten abgeordnet, sind diese durch eine Hecke zum Straßenraum abzugrenzen.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung dienen der Bewahrung eines einheitlichen Ortsbildes im Quartier, welches vorrangig durch die Dachausbildung geprägt wird. Die Gestaltung von Werbeanlagen soll ebenfalls zurückhaltend erfolgen.

3.6 Verkehr

3.6.1 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.

3.6.2 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.

3.7 Grünplanung

Aufgrund der langjährig bereits bebauten und ausgestalteten Grundstücke ist der Spielraum für grünordnerische Festsetzungen gering. Die Bäume an der Rantzauallee liegen außerhalb des Geltungsbereiches und können somit mit dieser Bauleitplanung nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Im Sinne einer durchgrüneten Straßenraumgestaltung werden Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen im Vorgarten getroffen.

3.7.1 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.

3.7.2 Artenschutz

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

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 (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 Insektenester befinden könnten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm (L 185 Rantzauallee) ausgesetzt. Die Stadt Bad Schwartau wird im weiteren Verfahren eine gutachterliche Stellungnahme einholen, inwieweit Lärmschutzvorkehrungen notwendig werden und, soweit erforderlich, entsprechende Festsetzungen treffen.

5 Ver- und Entsorgung

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.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

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

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

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

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

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

8 Kosten

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

9 Billigung der Begründung

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

Bad Schwartau,

Siegel

(Dr. Brinkmann)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 67, 2. Änderung und Ergänzung der Stadt Bad Schwartau ist am rechtskräftig geworden.