

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG**

**DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 12 NEU**

**DER STADT BAD SCHWARTAU**

FÜR DIE FLURSTÜCKE 304/5 UND 304/1,

ZWISCHEN DER MARIENBURGER STRASSE,

STETTINER STRASSE UND MARIENHOLM SOWIE WESTLICH

DER WOHNBEBAUUNG AN DER DANZIGER STRASSE

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Maß der baulichen Nutzung	4
3.2	Erschließung	4
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>4</b>
5.1	Bodenschutz	4
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>5</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12-Neu der Stadt Bad Schwartau für die Flurstücke 304/5 und 304/1, zwischen der Marienburger Straße, Stettiner Straße und Marienholm sowie westlich der Wohnbebauung an der Danziger Straße.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Bebauungsplanes Nr. 12-Neu der Stadt Bad Schwartau, 1999 in Kraft getreten, weist das Plangebiet als reines Wohngebiet aus.

Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung der Stadt Bad Schwartau beschloss

am 28.12.2010 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12-Neu.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12-Neu der Stadt Bad Schwartau wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Planung entspricht der wirksamen Flächennutzungsplanung.

## 1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Bebauung des Plangebietes und verfolgt das Ziel der verbesserten baulichen Ausnutzung. Der Ursprungsplan hat im Teilgebiet 16 ein reines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt, sowie ein Baufenster mit einer Größe von 11,50m x 18,0m. Somit besteht ein Planungserfordernis in der Anpassung des Bebauungsplanes um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Bad Schwartau, zwischen der Bahnlinie Lübeck – Puttgarden bzw. Kiel und der BAB 1. Nördlich der Kaltenhöfer Straße gliedert sich ein Wohngebiet an, in der sich das Plangebiet zwischen der Marienburger Straße und Marienholm befindet. Nordöstlich des Plangebietes besteht eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Doppelhäusern während sich südöstlich ein Wald befindet. Südlich und Nördlich des Plangebietes fügt sich weitere Wohnbebauung bestehend aus Einzelhäusern an. Westlich des Plangebietes besteht ein sechsgeschossiges Gebäude mit Flachdach.

## 3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WR-Gebiet	1.408 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	203 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>1.610 m<sup>2</sup></b> <b>0,16 ha</b>

### **3.1 Bebauung**

#### **3.1.1 Maß der baulichen Nutzung**

Um eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Grundstücks zu erzielen wird eine geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung angestrebt ohne das Baufenster zu vergrößern.

Eine großflächige Erweiterung des Baufensters um eine bessere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen scheint an dieser Stelle nicht vorteilhaft. Eine Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse auf drei und eine Anpassung der zulässigen Dachform scheint an dieser Stelle eher städtebaulich vertretbar zu sein. Das bedeutet das die Festsetzung die bisher nur ein Satteldach zulässt gestrichen wird.

Somit beabsichtigt die Planung eine Zulässigkeit von einem Staffelgeschoss, welches sich auch in die benachbarte Bestandbebauung einfügt und eine Abstufung zwischen dem sechsgeschossigen Baukörper im Westen und der zweigeschossigen Bebauung im Osten darstellt.

Eine zusätzliche Anpassung in sehr geringem Maße ist die Verschiebung des Baufensters nach Westen um die Treppenhäuserweiterung und den außenliegenden Fahrtsuhl planungsrechtlich abzusichern.

### **3.2 Erschließung**

Bezüglich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

### **4 Ver- und Entsorgung**

Bezüglich der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der

Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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

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

## **6 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.

## **7 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

## **8 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Bad Schwartau am 30.06.2011 gebilligt.

Bad Schwartau, den

Siegel

(Schubert)

- Bürgermeister –

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12-Neu ist am ..... in Kraft getreten.