

Stand: 22. Juni 1998

## Satzung der Stadt Bad Schwartau über die 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14

Begründung

## 1. Allgemeines

### 1.1. Charakteristik des Plangebietes

Mit dem Beschluß des Magistrats vom 14. August 1997 verfolgte die Stadt Bad Schwartau das Ziel für das Gebiet mit der Bezeichnung Groß Parin (Am Hang) die 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 aufzustellen. Das Plangebiet umfaßt die in der Gemarkung Groß Parin, Flur RK 1480 gelegenen Grundstücke 207/5, 205/1, 122 sowie einen Teil des Flurstücks 207/6 mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. ha.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Dorfes Groß Parin, westlich der Straße nach Hobborsdorf und nördlich des Baugebietes „Am Hang“ (Bebauungsplan Nr. 14). Der Bebauungsplan Nr. 14 ist seit dem 11. August 1964 rechtsverbindlich.

### 1.2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich der 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde größtenteils bereits durch die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfaßt. Die 2. Ergänzung wurde für zwei größere Grundstücksflächen im Norden der bebauten Ortslage Groß Parins aufgestellt. Bei der südlichen Grundstücksfläche 205/1 handelt es sich um das Grundstück einer ehemaligen Pilzzuchtfarm, dessen Gebäude zu Wohnzwecken genutzt wird. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück 207/5 befindet sich eine Tischlerei/Zimmerei. Bereits die 2. Ergänzung zielte unter anderem auf die Schaffung von Möglichkeiten zur Betriebserweiterung der Zimmerei/Tischlerei, zusätzliche Erwerbsmöglichkeiten und die Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzung ab. Es hat sich jedoch herausgestellt, daß die im Rahmen der 2. Ergänzung getroffenen Festsetzungen zur Existenzsicherung der Tischlerei/Zimmerei nicht ausreichend sind und eine Vervollständigung erfahren müssen. Mit der vorliegenden 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 trägt die Stadt Bad Schwartau den o.g. Aussagen Rechnung. Zusätzlich wird durch die rechtzeitig erfolgte Aufstellung der 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 dazu beigetragen, eine Behinderung gewerblicher Investitionsabsichten zu vermeiden und entsprechend die positiven autonomen Entwicklungsimpulse frei entfalten zu lassen.

## 2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Hinsichtlich der Festsetzungen der 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurden die im Rahmen der 2. Ergänzung getroffenen Aussagen größtenteils in zeichnerischer und textlicher Hinsicht übernommen.

Für die Entwicklung des Zimmerei-/Tischlereibetriebes wird ein zusätzlicher Lagerplatz erforderlich. Die zusätzlich benötigte Fläche ist nicht Teil des Geltungsbereich der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Bad Schwartau und befindet sich somit im Außenbereich. Da die Herstellung des Lagerplatzes nicht dem Katalog der gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegierten Vorhaben entspricht, müssen mit der vorliegenden 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung des o.g. Vorhabens geschaffen werden.

Das bereits in der 2. Ergänzung als MI 1 festgesetzte Gebiet (Flurstück 207/5) der Tischlerei/Zimmerei wird im Norden um eine ca. 1832 m<sup>2</sup> großen Fläche (Teil des Flurstücks 207/6) erweitert. Die Planzeichnung sieht in diesem Erweiterungsbereich einen ca. 700 m<sup>2</sup> großen, rechteckigen Lagerplatz vor, der mittels einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Lagerplatz festgesetzt wurde.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche für die Errichtung des Lagerplatzes um maximal 50 vom 100 überschritten werden.

Durch die vorliegende 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden entsprechend grünplanerische Belange berührt. Die Errichtung des Lagerplatzes ist mit einer Flächeninanspruchnahme eines baulich bisher ungenutzten Grundstücks verbunden. Andererseits ist die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Besonderen zu prüfen. Nach § 7 Abs. 2 LNatSchG tritt in Verbindung mit § 13 Abs. 1 LNatSchG somit die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Kraft.

Das für die Errichtung des Lagerplatzes vorgesehene Gelände grenzt unmittelbar nördlich an das bereits bebaute Grundstück an. Das Gelände fällt ab, so daß Bodenaufschüttungen auf der Erweiterungsfläche erforderlich sind. In Verbindung mit den anschließend notwendigen Bodenverdichtungen sind nachhaltige und irreversible Bodenveränderungen zu erwarten. Durch ehemalige Abgrabungen scheinen die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich jedoch bereits im Voreingriffszustand gestört zu sein. Desweiteren wird die Errichtung des Lagerplatzes die vorhandene Vegetationsdecke (stark ruderalisierte Hochstauden-Brennesselflur) zerstören.

Auf der Westseite angrenzende Biotopstrukturen, insbesondere der grundstücksbegrenzende Knick, können unter Beachtung der geforderten Mindestabstände von mindestens 3 m weitgehend unbeeinträchtigt bleiben. Zur Eingriffskompensation ist nördlich des vorgesehenen Lagerplatzes die Anlage eines Knicks auf ca. 75 m mit einer Wallhöhe von 1 m erforderlich. Die Knickpflanzung ist mit Gehölzen des bunten Knicks als dreireihige Pflanzung im Abstand von 1,50 m vorzunehmen. Somit wird die Verbindung von bereits bestehenden Knicks auf der Ost- und Westseite, die zur Erhaltung festgesetzt wurden, geschaffen. Diese Maßnahme trägt ebenfalls zur Ortsrandeingrünung und Einbindung des gesamten als MI 1 bezeichneten Gebietes in die Landschaft bei. In der Gesamtbilanz ist der Eingriff ausgeglichen.

Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Allerdings wurde hierzu keine textliche Festsetzung formuliert, da die konkrete Nutzung und der dafür erforderliche Unterbau nicht hinreichend genug eingeschätzt werden können.

Ansonsten wurde die 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 hinsichtlich der Grundstückszufahrten und der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstückes 207/5 an die tatsächlich vorhandene Situation angepaßt.

### 3. Sonstiges

Die notwendigen Erschließungsanlagen und Versorgungseinrichtungen sind vorhanden.

Hinsichtlich der Immissionssituation wurden die textlichen Festsetzungen der 2. Ergänzung übernommen.

Falls auf dem beabsichtigten Lagerplatz wasser- und bodengefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, sind die entsprechenden Rechtsvorschriften zu beachten. Aus dieser Maßgabe leitet sich auch der erforderliche Versiegelungsgrad der Fläche ab.

Auf der Geologischen Übersichtskarte der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1 : 200.000, Blatt CC 2326 Lübeck, sind im betreffenden Plangebiet Sande und Kiese der letzten (Weichsel-) Kaltzeit eingetragen.

Im Landesaltlastenkataster liegen keine Informationen zu Altablagerungen im Plangebiet vor.

Im geologischen Landesarchiv liegen keine Informationen vor, die auf Altlastenverdacht hinweisen.

Falls in den Folgejahren nach den genannten ehemaligen Abgrabungen Bodenaufschüttungen auf dem Gelände stattgefunden haben, sollte das Material im Hinblick auf mögliche Kontaminationen untersucht werden.

Der Erwerb der Erweiterungsfläche ist im Wege freier Vereinbarungen zu erlangen.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Schwartau keine Kosten.

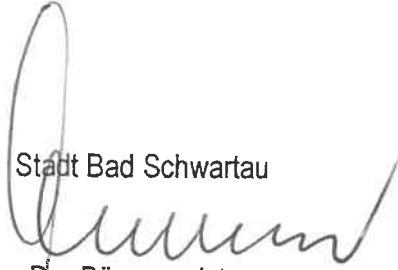
Der Geltungsbereich der 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Bad Schwartau umfaßt ca. 1,0108 ha. Davon entfallen auf die einzelnen Nutzungen folgende Flächenanteile:

Nr.	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
1	MI <sup>1</sup>	ca. 5.216,00 m <sup>2</sup>
1a	davon: Lagerplatz	ca. 700,00 m <sup>2</sup>
2	MI <sup>2</sup>	ca. 2.756,50 m <sup>2</sup>
3	private Grünfläche	ca. 2.135,50 m <sup>2</sup>
4	<b>Gesamt (1+2+3)</b>	ca. 10.108,00 m <sup>2</sup>

23611 Bad Schartau, den 3.0. 10. 98



Stadt Bad Schartau

  
Der Bürgermeister

planung: blank.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz

Waldstraße 5 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521) 798810

Eutin im Juni 1998