

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 83, 1. ÄNDERUNG

DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

**FÜR DAS GEBIET "EINGANGSBEREICH
SÜDLICHER LÜBSCHER MÜHLENBERG",
GELEGEN ÖSTLICH DES OSTRINGS**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- 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	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	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	8
4	Immissionen / Emissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Gasversorgung	10
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	10
5.4	Müllentsorgung	10
5.5	Löschwasserversorgung	10
6	Hinweise	11
6.1	Bodenschutz	11
6.2	Archäologie	11
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
8	Kosten	12
9	Billigung der Begründung	12

ANLAGEN

Lärmtechnische Untersuchung, Teil 1 (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Dezember 2012/Januar 2013)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 83, 1. Änderung der Stadt Neustadt in Holstein für das Gebiet "Eingangsbereich Südlicher Lübscher Mühlenberg", gelegen östlich des Ostrings

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Neustadt in Holstein ist seit 2014 rechtskräftig. Mit der Erschließung des Wohngebietes wurde begonnen. Die Mehrzahl der Grundstücke ist bereits bebaut. Für den Eingangsbereich in das Quartier hat die Stadt Neustadt in Holstein detaillierte Festsetzungen zur Errichtung von Geschosswohnungen getroffen, basierend auf einem seinerzeit vorgelegenen Konzept. Eine Umsetzung ist nicht erfolgt. Inzwischen liegen neue Entwürfe für diesen Teil des Wohngebietes vor, die von der Stadt Neustadt in Holstein unterstützt werden. Diese sehen eine andere Verteilung des Bauvolumens auf den Grundstücken vor. Die Stadt Neustadt in Holstein hat daher am 27.04.2017 die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 3.800 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

Im Landesentwicklungsplan 2010 ist Neustadt in Holstein im zentralörtlichen System als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums an einer Landesentwicklungsachse dargestellt. Neustadt in Holstein liegt tlw. in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Der Landesentwicklungsplan formuliert zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden das Ziel, dass die zentralen Orte Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind.

Der Regionalplan 2004 (alt) übernimmt für Neustadt in Holstein die zentralörtliche Einstufung eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Das Plangebiet selbst ist als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Der Regionalplan führt weiter aus, dass zur weiteren Bedarfsdeckung von Siedlungsflächen die Entwicklung am Ostring weiterzuverfolgen ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt in Holstein stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Der Landschaftsplan zeigt in Zuordnung zum Ostring eine Siedlungsentwicklungsfläche.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 83. Diese sehen Allgemeine Wohngebiete mit zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern bei einer Grundflächenzahl von 0,3 vor. Parallel zum Ostring ist eine Grünfläche festgesetzt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Neustadt in Holstein östlich des Ostrings und umfasst die Flurstücke 297 und 296 und Teilflächen der Flurstücke 106/3 und 312 der Flur 3 der Gemarkung Neustadt. Das Gebiet stellt sich derzeit als Baustelle dar. Westlich des Ostrings ist Wohnbebauung vorhanden. Östlich und westlich befindet sich das Neubaugebiet Lübscher Mühlenberg. Nördlich grenzen derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Dort stellt die Stadt Neustadt in Holstein den Bebauungsplan Nr. 90 auf, mit dem die weitere Siedlungsentwicklung vorbereitet wird.



Abb.: google earth pro

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 1,25 ha	70 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,44 ha	25 %
Grünfläche:	ca. 0,09 ha	5 %
Gesamt:	ca. 1,78 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da die Stadt Neustadt in Holstein für eben diesen Bereich des Ursprungsplanes die Festsetzungen an ein geändertes Hochbaukonzept anpassen möchte.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die geplante Nachverdichtung entspricht den umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Änderungen an der zulässigen Grundfläche werden nicht vorgenommen. Es wird grundsätzlich empfohlen umweltfreundliche Baustoffe zu verwenden.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge wird mit dieser Bebauungsplanänderung, die sich überwiegend auf Änderungen am Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Flächen beschränkt, 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 Bebauungsplanänderung 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.

Im Hinblick auf zu erwartende Immissionen durch Verkehrslärm können mit den aus dem Ursprungsplan übernommenen passiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Gebäude im Lärmpegelbereich IV sind nicht mehr vorgesehen.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Grundlegende Änderungen an der Art der baulichen Nutzung werden nicht vorgenommen. Es bleibt bei der Festsetzung von WA-Gebieten nach § 4 BauNVO einschließlich der besonderen Regelungen zum sozialen Wohnungsbau, zu Kleinstwohnungen und zu barrierefreien Wohnungen. Der Investor für den Geschosswohnungsbau ist bereit, die getroffenen Festsetzungen umzusetzen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderungen am Maß der baulichen Nutzung betreffen die Höhenfestsetzungen. So sind in Teilbereichen entsprechend dem vorliegenden Lageplan Gebäude mit drei Vollgeschossen für den Geschosswohnungsbau zwingend.

Für die Hausgruppenbebauung im Süden des Plangebietes strebt die Stadt Neustadt in Holstein eine nach Reihenhausseiben gegliederte und auch in der Höhe zwischen zwei und drei Geschossen gestaffelte Bebauung an. Eine detaillierte Festsetzung dieser unterschiedlichen Gebäudehöhen erfolgt nicht, da die Hausgruppenseiben in ihrer Breite noch nicht endgültig feststehen. Diese gewünschte Gliederung wird im Rahmen von vertraglichen Regelungen sichergestellt.

Im Plangebiet sind neben dem Geschosswohnungsbau auch gewerblich orientierte Nutzungen vorgesehen, so dass hier eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen des § 19 (4) BauNVO um 100 % zulässig ist. Dieses ist für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs oder besondere Angebote in der Freiflächenplanung erforderlich.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise und die überbaubaren Flächen orientieren sich an dem nun vorliegenden Lageplan. In den direkt an die Planstraße A angrenzenden Bereichen ist Geschosswohnungsbau vorgesehen, daran südlich anschließend eine Reihenhauszeile.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung betreffen vorrangig Gestaltungsregelungen. Diese dienen der Schaffung eines Wohnquartiers mit einer in sich harmonischen Gesamtgestaltung. Ebenfalls wesentlich ist die Einfügung der Bebauung in die Topographie. Es sind daher umfangreich Festsetzungen zur Höhenlage getroffen. Diese sehen als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vor. Die Stadt Neustadt in Holstein hat eine Erschließungsplanung für das Baugebiet erarbeitet, die tlw. bereits umgesetzt ist. Im Rahmen dieser Detailplanung ist die Höhenlage der

Verkehrsflächen im Detail festgelegt. Der Bauherr kann die Höhenlage der für ihn maßgebenden Erschließungsstraße der Detailplanung entnehmen. Insoweit ist die Höhenlage ausreichend bestimmt.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen erschlossen, auch wenn diese tlw. den endgültigen Ausbaustand noch nicht erreicht haben. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im westlichen Kreuzungsnahen Teil der Planstraße A keine Zufahrten zu den WA-Gebieten zulässig. Die Reihenhäuser werden von Norden über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Zufahrten zur Nowgorodstraße sind ausgeschlossen. Dieses dient der Straßenraumgestaltung. Es sollen dort Gartenbereiche verbleiben, dieses wäre durch dicht nebeneinanderliegende Grundstückszufahrten nicht gegeben. Für die Planstraße B als wichtige Hauptachse des Gebietes lässt sich durch die Beschränkung der Zufahrten eine großzügige und durchgrünte Hauterschließungsstraße schaffen, bei der für die Benutzer der dort separat angelegten Fußwege ein hohes Maß an Verkehrssicherheit erreicht wird. Der dem Geschosswohnungsbau zugeordnete öffentliche Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wird auf die Südseite der Planstraße A verlegt. Der Platz soll dem Aufenthalt dienen. Parkplätze sind nicht zulässig.

Die Stadt Neustadt in Holstein ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Bushaltestellen befinden sich am Ostring. Soweit ein Bedarf besteht, kann eine zusätzliche Haltestelle vorgesehen werden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Bauantrag ist ein detaillierter Nachweis zu erbringen. Aus Gründen der Orts- und Straßenraumgestaltung sind am Ostring keine Garagen, Carports oder Nebengebäude zulässig.

Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung in der Haupteerschließungsstraße untergebracht. In der Nowgorodstraße (Planstraße G) werden Parkmöglichkeiten am Straßenrand unter Beachtung der Baumpflanzungen geschaffen.

3.6 Grünplanung

Veränderungen am grünordnerischen Konzept des Ursprungsplanes werden nicht vorgenommen. Die öffentlichen Grünflächen östlich an den Ostring angrenzend sind entsprechend weiterhin als Parkanlage mit Gehwegen anzulegen. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes an den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung angepasst.

Artenliste, z.B.:

Straßenbäume

Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn

Baum- und Strauchpflanzung

öffentliche Grünflächen – Park- / Spielanlage

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Obstbäume in Sorten	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hund-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogel-Kirsche

3.6.1 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. Veränderungen an der zulässigen Grundfläche werden nicht vorgenommen.

3.6.2 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 abseh-

bar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Oktober 2012), in dem die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt wurden. Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanes kommt es nach diesem Gutachten nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Derzeit ist für das Plangebiet die Baufeldfreimachung bereits erfolgt. Geschütztes Arteninventar ist nicht zu erwarten. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

4 Immissionen / Emissionen

Emissionen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch die geplanten Nutzungen (Wohngebiet) nicht erwartet.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Stadt Neustadt in Holstein hat im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes eine Lärmtechnische Untersuchung erarbeiten lassen (Lärmtechnische Untersuchung, Teil 1, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Dezember 2012/Januar 2013). Im Hinblick auf Verkehrslärm führt die Untersuchung u.a. Folgendes aus:

„6.2 Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung

Die lärmtechnischen Berechnungen zeigen, dass innerhalb der beiden nördlichen Baufelder der ersten Bebauungsreihe des Allgemeinen Wohngebietes (WA), dass sowohl der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 (1) als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (2) im Beurteilungszeitraum TAG und NACHT an den Baugrenzen überschritten werden (s. Abschnitt 4.2).

In den restlichen Baufeldern der ersten Bebauungsreihe wird der Orientierungswert der DIN 18005 (1) für Allgemeine Wohngebiete (WA) in den Beurteilungszeiträumen TAG und Nacht innerhalb der Baugrenzen größtenteils überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (2) wird unterschritten oder eingehalten. Für den restlichen Bebauungsplan werden die Werte unterschritten oder eingehalten.

Zum Schutz des B-Planes Nr. 83a vor Verkehrslärm vom Ostring (L 309) sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer LS-Wand ist aus Städtebaulichen Aspekten, wie dem gestörten Bezug zum gegenüberliegenden Wohngebiet und der Trennwirkung des B-Planes zum restlichen Stadtgebiet, nicht empfehlenswert. Hinsichtlich des erhöhten Platzbedarfes und der geringen Lärmindernden Wirkung des untersuchten Lärmschutzwalles, ist die Installation von aktiven Lärmschutzmaßnahmen ebenfalls nicht sinnvoll (s. Abschnitt 5).

Aus diesem Grund werden nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches empfohlen. Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen in allen Ge-

schossen der ersten Bebauungsreihe notwendig. Diese werden im Abschnitt 5 und im Abschnitt 6.3 erläutert.“

Die Stadt Neustadt in Holstein schließt sich diesen Ausführungen grundsätzlich an. Im Bebauungsplan Nr. 83, 1. Änderung werden analog zu den Aussagen im Gutachten passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. Gebäude im Lärmpegelbereich IV sind nicht mehr vorgesehen.

Wesentlich für die Entscheidung der Stadt Neustadt in Holstein, auf aktiven Lärmschutz zu verzichten, sind Überlegungen zur Stadtgestaltung. Ein Lärmschutzwall würde die Integration der geplanten Siedlungsentwicklungsfläche in das Ortsgefüge deutlich erschweren und nach den Ausführungen in der o.g. Untersuchung ohnehin nur die Erdgeschosse schützen können.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein sichergestellt.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt nach dem Erschließungskonzept für den Ursprungsplan. In diesem ist eine Regenrückhaltung festgesetzt.

Das Plangebiet wird an die städtische Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Neustadt in Holstein wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010 sind für die Wohnbauflächen Löschwassermengen von mindestens 48 m³ pro Stunde für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen, soweit mindestens feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen festgesetzt werden. Anderenfalls ist die Löschwassermenge zu verdoppeln. Die notwendige Anzahl der Hydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

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.

6.2 Archäologie

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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.

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

Der Stadt Neustadt in Holstein entstehen durch die Inhalte der Bebauungsplanänderung keine Kosten. Alle Kosten werden durch den Investor übernommen. Dieses wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadt Neustadt in Holstein am 26.04.2018 gebilligt.

Neustadt in Holstein, 11.07.2018 Siegel

(Dr. Batscheider)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 83, 1. Änderung ist am 11.07.2018 rechtskräftig geworden.