

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 39 NEU, 5. ÄNDERUNG**  
**DER STADT BAD SCHWARTAU**  
**FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DES EUTINER RINGES**  
**UND NÖRDLICH DER RENSEFELDER STRAßE**

---

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)  
BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSEKAMP 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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Bebauungskonzept	5
3.4	Auswirkungen der Planung	6
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.6	Verkehr	9
3.7	Grünplanung	10
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Altlasten</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
7.1	Einleitung	13
7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	16
7.3	Zusätzliche Angaben	33
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>35</b>
8.1	Bodenschutz / Altlasten	35
8.2	Grundwasserschutz	35
8.3	Archäologie	36
<b>9</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>36</b>
<b>10</b>	<b>Kosten</b>	<b>36</b>
<b>11</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>36</b>
<b>12</b>	<b>25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Schwartau durch Berichtigung</b>	<b>37</b>

## **ANLAGEN**

1. Lärmetchnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm, WVK GmbH, Neumünster, 22.01.2025
2. Lärmetchnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005/16. BlmSchV, WVK GmbH, Neumünster, 22.01.2025
3. Artenschutzfachliche Untersuchung Bad Schwartau B-Plan Nr. 39 - 5. Änderung „Eutiner Ring“, Florian Gloza-Rausch, Flintbek, 27.09.2024
4. Gutachten Nr.: 1502100, Erkundung der Altlastensituation im Bereich von unterirdischen Kraftstoffflägerbehältern, Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 17.03.2015

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 39 neu, 5. Änderung der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet östlich des Eutiner Rings und nördlich der Rensefelder Straße

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Die Post am Eutiner Ring in Bad Schwartau hat den Standort 2021 komplett verlassen, da das Grundstück mit dem Gebäude für die zu erbringenden Leistungen inzwischen zu klein geworden war. Das Gebäude steht seitdem leer. Ein privater Investor hat die Liegenschaft erworben und möchte dort nach Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen einen max. viergeschossigen Neubau mit innenstadtverträglichen Nutzungen errichten. Dazu vorgesehen sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen (Läden, Praxen, Büros, Dienstleistungen etc.), in den darüberliegenden Geschossen sollen vorwiegend Wohnungen entstehen. Durch die geplante barrierearme Ausführung und die in der Erdgeschosszone avisierten gesundheitsorientierten Angebote eignet sich das Projekt insbesondere auch für die ältere Generation.

Die Planung ist erforderlich, da das Grundstück mit dem Gebäudeleerstand in dieser prominenten Innenstadtlage an einen städtebaulichen Missstand heranreicht. Planungsziel ist die Revitalisierung des Grundstücks durch die Errichtung eines modernen Wohn- und Geschäftshauses. Der Kreuzungsbereich Eutiner Ring / Rensefelder Straße kann dadurch städtebaulich deutlich aufgewertet werden. Zudem tragen die geplanten Nutzungen zu einer weiteren Belebung der Innenstadt bei.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.300 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 Schutzwerte 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. Gleichwohl stellt die Stadt Bad Schwartau die Umweltbelange in Form eines Umweltberichtes dar.

Die Stadt Bad Schwartau hat am 18.11.2024 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 neu beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 und dem Regionalplan werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt zentral inmitten der Ortslage und ist bebaut.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau (24.12.2003) stellt Kerngebiet mit einem Symbol für „Post“ dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan zeigt ebenfalls Kerngebiet mit dem Einschrieb Post.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 neu. Diese sehen für das Grundstück sowohl Kerngebiet als auch Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ bei drei zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 vor.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage Bad Schwartaus südöstlich des Eutiner Rings, nördlich der Rensefelder Straße und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 992/6, 996/2 und tlw. 1009/7 der Flur 0, Gemarkung Schwartau. Das Grundstück ist mit dem ehemaligen Postgebäude, einem Unterstand für Fahrräder und Stellplätzen für PKW mit Zufahrt nahezu vollständig bebaut. Im Plangebiet sind einige Laubbäume und Sträucher vorhanden. Die Rensefelder Straße ist ebenfalls mit Laubbäumen begrünt. Das Gelände fällt in südlicher Richtung leicht ab. An das Plangebiet grenzt die dicht bebaute zentrale Ortslage Bad Schwartaus; in östlicher Richtung befinden sich am Markt u.a. Rathaus und Stadtbücherei, westlich des Eutiner Rings neben Wohnen vielfältige gewerbliche und öffentliche Nutzungen (z.B. die Polizei).



Abb.: Digitaler Atlas Nord

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Urbanes Gebiet:	ca. 2.200 m <sup>2</sup>	88 %
Verkehrsfläche:	ca. 300 m <sup>2</sup>	12 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 2.500 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da das geplante Gebäude an eben dieser Stelle entstehen soll, um einen drohenden städtebaulichen Missstand abzuwenden. Der Standort ist mit seiner zentralen Lage für das Vorhaben bestens geeignet. Andere verfügbare Grundstücke mit vergleichbarer Lagegunst sind nicht vorhanden.

#### **3.3 Bebauungskonzept**

Im Zentrum von Bad Schwartau entsteht auf dem ehemaligen Postgrundstück ein viergeschossiger Baukörper, welcher sich hinsichtlich der gewählten Materialität und Höhenentwicklung harmonisch in die innerstädtische Umgebung einfügt und die räumliche Fassung des Eutiner Rings an dieser Stelle fortsetzt. Gleichzeitig markiert der nachhaltig konzipierte Gebäudekomplex den westlichen Eingang zur Innenstadt mit Marktplatz, Rathaus und Fußgängerzone. Die Gestaltungselemente der Umgebung werden aufgenommen und in einer modernen Form selbstbewusst interpretiert, ohne dabei aufdringlich zu wirken. Durch die markante, runde Form des Baukörpers, dem „Schwartauer Rund“, mit ihrem nach Süden geöffneten Atrium wird hier ein innerstädtischer Identifikationspunkt von überregionaler Bedeutung geschaffen.



Abb.: Ideenskizze bruch + suhr

### **3.4 Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung ist die Revitalisierung eines Grundstücks in zentraler Ortslage verbunden. Die Stadtgestalt wird dadurch eine deutliche Verbesserung erfahren. Die Läden, Arztpraxen und Dienstleistungen tragen zu einer Belebung der Ortsmitte bei und dienen im Sinne kurzer Wege auch der Versorgung im Gebäudekomplex wohnender Menschen. Gleichzeitig wird dringend benötigter und nachgefragter Wohnraum in unterschiedlichen Größen geboten, der sich aufgrund der barrierearmen Ausführung auch gut z.B. für Senioren eignet.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen entspricht den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt und gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht vergrößert. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Soweit möglich wird vorhandener Baumbestand erhalten; im Übrigen wird für entfallende Bäume geeigneter Ersatz vorgesehen. Zur Prüfung von Artenschutzbefangenheiten liegt ein Gutachten vor. Darin empfohlene Maßnahmen werden umgesetzt.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und des nahezu vollständig bereits bebauten bzw. versiegelten Grundstücks wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Geplant ist eine Beheizung mit eigener Wärmepumpe oder der Anschluss an das städtische Fernwärmennetz. Die Nutzung der Sonnenergie ist vorgesehen.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm ausgesetzt. Hierzu liegen Gutachten vor. Die darin empfohlenen Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit sichergestellt.

### **3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Planung ermöglicht die Entstehung eines Neubaus, dem sogenannten „Schwartauer Rund“, welches die Kombination aus zukunftsfähigem Wohnungsbau und Geschäftshaus ermöglicht. Um diesem Planungsziel zu entsprechen, wird die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Gemäß § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. In den oberen Geschossen sollen Wohnungen vorgesehen werden, um eine belebte Innenstadt zu fördern. Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden und dem Charakter des

neuen Gebäudes „Schwartauer Rund“ zu entsprechen, werden die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Zur Sicherung einer lebendigen und offenen Gestaltung der Erdgeschosszone ist eine Wohnnutzung in den straßenseitigen Erdgeschossbereichen ausgeschlossen.

### **3.5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt mit der Grundflächenzahl aufgerundet den geplanten Baukörper und liegt mit 0,6 nicht über der im Bebauungsplan Nr. 39 neu festgesetzten GRZ. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird eingehalten. Die GRZ von 0,6 bleibt zudem deutlich unter den für die direkt angrenzenden Grundstücke festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 (im Nordosten) und 1,0 (im Südosten des Plangebietes und südlich der Rensefelder Straße).

Die beabsichtigten Nutzungen erfordern eine Geschossflächenzahl von 1,8. Diese liegt damit deutlich über der im Bebauungsplan Nr. 39 neu für das Postgrundstück festgesetzten GFZ von 1,2. Das Bebauungskonzept sieht auf dem Eckgrundstück einen markant gestalteten Baukörper vor, der das Quartier als Blickfang deutlich aufwerten wird. Um das zu erreichen ist eine entsprechende Höhenentwicklung erforderlich, die sich auch in der Geschossflächenzahl widerspiegelt. Der im § 17 BauNVO für Urbane Gebiete vorgegebene Orientierungswert von 3,0 für die Geschossflächenzahl bleibt dabei weit unterschritten. Zudem ist im Bebauungsplan Nr. 39 neu für die nordöstlich angrenzende Bebauung eine GFZ von ebenfalls 1,8, für das südöstlich gelegene Grundstück eine GFZ von 2,8 und im direkt südlich der Rensefelder Straße gelegenen Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung eine GFZ von sogar 3,0 festgesetzt. Eine übermäßige Bebauungsdichte sehen die nun getroffenen Festsetzungen nicht vor.

Aus vorgenannten Gestaltungsgründen wird ein viergeschossiger Baukörper erforderlich, auf dem zwei mit Abstand zueinander angeordnete Staffelgeschosse einen besonderen Akzent setzen. Die auf ca. 50 % der darunterliegenden Dachfläche geplanten Staffelgeschosse erreichen eine Höhe von 16,8 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (Schachtdeckel in der Rensefelder Straße) und liegen damit nicht über den höchsten der angrenzenden Gebäude. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist mit der geplanten Höhenentwicklung nicht verbunden, zumal diese Höhe gliedernd auf zwei voneinander getrennte Bauteile verteilt wird.

### **3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da der geplante Baukörper mit den festgesetzten Baulinien ausreichend bestimmt ist. Aufgrund der städtebaulich gewünschten Akzentbildung und der dafür erforderlichen Höhenentwicklung können die Abstandsflächen der offenen Bauweise nicht eingehalten werden. Daher wird, wie auf den angrenzenden Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 39 neu ebenfalls festgesetzt, eine geringere Tiefe der Abstandsflächen nach § 86 LBO insoweit zugelassen, wie es den festgesetzten Baulinien entspricht. Nach Nordosten wird mit den getroffenen Festsetzungen im Erdgeschoss ein Anbau an das dort vorhandene Parkdeck erzwungen. Die oberen Geschosse halten den Mindestabstand von 3 m auch an der schmalsten Stelle ein. Nach Südosten reichen die Abstandsflächen auf das benachbarte Grundstück. Bebauung ist dort bis auf eine vorhandene Garagenanlage nicht vorhanden. Es ist aufgrund des Grundstückszuschnitts (spitzwinklig nach Westen) und der vorhandenen Bebauung (Rathaus mit rückwärtigem Anbau) auch nicht davon auszugehen, dass die dort geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 (neu) vollumfänglich umgesetzt werden. Von daher wird eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks nicht angenommen. Der Kreis Ostholstein weist darauf hin, dass Erschließungstreppen auch als Außentreppen zur Hauptanlage zählen und somit abstandflächenpflichtig sind.

Der Hauptfassade untergeordnete besondere Bauteile dürfen neben Treppen und Rampen ausnahmsweise vor die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen treten. Hierzu gehören Vordächer, Blumenerker, Überdachungen etc.

Die festgesetzte Baulinie zielt darauf ab, den gewünschten runden Baukörper in der Außenfassade sicherzustellen. Staffelungen der Geschosse (zurückgesetzte „Giebelseiten“) sind natürlich zulässig.

### **3.5.4 Sonstige Festsetzungen**

Die sonstigen Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung. Die Grundzüge der Gebäudekonzeption fließen in die Festsetzungen ein. Dieses betrifft die Fassaden- und Dachgestaltung und dient im Hinblick auf die Wahl der Materialien der Einfügung der Bebauung in das Umfeld.

### 3.6 Verkehr

#### 3.6.1 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Rensefelder Straße. Von dort ist eine Zufahrt zur geplanten Tiefgarage vorgesehen. Die Abfahrrampe zur Tiefgarage wird so konzipiert, dass sich ein- und ausfahrende Fahrzeuge dort begegnen können. Ein Rückstau auf die Rensefelder Straße ist daher nicht zu erwarten. Ebenso wird die Leistungsfähigkeit der Kreuzung Eutiner Ring / Rensefelder Straße durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Gegenüber der ehemaligen Postnutzung wird das auf dem Grundstück entstehende Verkehrsaukommen deutlich geringer ausfallen und damit die Rensefelder Straße und die Kreuzung nicht weiter belasten. Der öffentliche Weg zum rückwärtig vorhandenen Parkplatz wird nun entsprechend der Funktion als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Stadt Bad Schwartau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### 3.6.2 Stellplätze / Parkplätze

Die Stadt Bad Schwartau hat eine „Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder“. Entsprechung der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung vom 07.04.2025 ergibt sich nach überschlägigen Berechnungen folgendes Erfordernis:

##### 1. Wohneinheiten 36 Stück

- Notwendige PKW STPL gem. Satzung:  $36 \text{ WE} \times 1,0 \text{ STPL} = 36 \text{ STPL} \times 70\% \text{ (Kerngebiet gem. Satzung)} = 25 \text{ STPL}$
- Insgesamt: **25 PKW STPL**
- Fahrradstellplätze insgesamt =  $36 \times 1,5 = 54$  Fahrradstellplätze

##### 2. Gewerbeeinheiten EG ca. 3 Stück mit insgesamt ca. $350m^2$ anrechenbarer NFL = $350m^2 / 40m^2 = 8,75$ STPL x 70% (Kerngebiet gem. Satzung) = **6,0 PKW STPL**

- Fahrradstellplätze =  $350m^2 / 40m^2 \times 1 \text{ Fahrrad-STPL} = 9 \text{ Fahrradstellplätze}$

Es ergibt sich somit ein Bedarf von ca. 31 PKW-Stellplätzen und 63 Fahrradstellplätzen. Die PKW-Stellplätze werden im Erdgeschoss und Untergeschoss untergebracht. Die Fahrradstellplätze werden im Erdgeschoss und in einem Fahrradschuppen außen untergebracht.

Beim Nachweis der Stellplätze ist weiterhin folgendes zu berücksichtigen:

- In der innerstädtischen Umgebung stehen ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.
- Das Grundstück ist mit dem gegenüberliegenden Busbahnhof überdurchschnittlich gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.
- Der Bahnhof befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

- Die überwiegend älteren Bewohner der Barrierefreien Wohnungen benötigen wegen der städtischen Infrastruktur nicht mehr so viele eigene Kraftfahrzeuge, um ihre Mobilität aufrecht zu erhalten.
- Es ist geplant mit der Entwicklung des Projektes auch ein Car-Sharing-Konzept zu realisieren, um den motorisierten Individualverkehr nachhaltig zu reduzieren.

### **3.7 Grünplanung**

Der Spielraum für grünordnerische Festsetzungen ist gering, da das Grundstück nahezu vollständig bebaut ist. Auf dem Grundstück selbst finden sich einige Laubbäume und Sträucher. In der Rensefelder Straße sind ebenfalls Laubbäume vorhanden. Soweit möglich, werden die Bäume im Plangebiet erhalten. Für notwendigerweise entfallende Bäume wird Ersatz im Plangebiet selbst geschaffen. Entsprechende Pflanzgebote sind festgesetzt. Zur weiteren Durchgrünung wird am Eutiner Ring eine Hecke aus Laubgehölzen gesetzt. Dach- und Fassadenbegrünung sind ebenfalls vorgesehen und festgesetzt. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

#### **3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für diesen Bebauungsplan kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt und die zulässige Grundfläche nur ca. 1.300 m<sup>2</sup> beträgt. Im beschleunigten Verfahren kann daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Ferner ist in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. Die Stadt Bad Schwartau stellt die Umweltbelange gleichwohl als Umweltbericht zusammen.

Im vorliegenden Fall ist von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser nicht auszugehen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind etwa zu 80 % mit dem Gebäude, Zufahrt und Stellplätzen des ehemaligen Postbetriebs bebaut und versiegelt. Insoweit tritt mit der Planung eine Verschlechterung nicht ein. Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird berührt, da nicht alle vorhandenen Bäume und Sträucher erhalten werden können und das Gebäude im Hinblick auf Fledermausquartiere und Gebäudebrüter Potenzial bietet. Betroffenheiten der übrigen Schutzgüter (Luft, Klima, Landschaftsbild) bestehen nicht. Näheres kann dem Umweltbericht entnommen werden.

### **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 verstößen, 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.

Zum Artenschutz liegt ein Gutachten vor (Artenschutzfachliche Untersuchung Bad Schwartau B-Plan Nr. 39 - 5. Änderung „Eutiner Ring“, Florian Gloza-Rausch, Flintbek, 27.09.2024), das als Anlage der Begründung beigefügt ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Ersatzquartiere für Fledermäuse erforderlich werden und ein Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen ist. Diese Maßnahmen werden beachtet und vertraglich gesichert. Weitere Details können dem Gutachten und dem Umweltbericht entnommen werden.

## **4 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet ist Verkehrs- und Gewerbelärm ausgesetzt. Hierzu liegen Gutachten vor, die als Anlage der Begründung beigefügt sind (Lärmetchnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm, Lärmetchnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005/16. BImSchV, WVK GmbH, Neumünster, 22.01.2025).

Im Hinblick auf Verkehrslärm werden passive Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen, Vorgaben für Außenwohnbereiche) erforderlich, die in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Aktive Maßnahmen scheiden aufgrund der Höhe des Gebäudes in dieser innerstädtischen Lage aus. Das Gutachten empfiehlt weiterhin die Ausweisung mindestens der Rensefelder Straße (Ost) und soweit möglich aber nachrangig des Marktes als Tempo-30-Zone (VZ 274.1-40) zur Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, um den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV auch an den südlichen Fassaden einzuhalten. Dieses wird die Stadt Bad Schwartau prüfen. Eine Festsetzung in diesem Bebauungsplan ist nicht möglich.

Bezüglich Gewerbelärms werden ebenfalls Maßnahmen für schutzbedürftige Räume im 4. Obergeschoss erforderlich. Empfohlen werden architektonische Lärmschutzmaßnahmen (Abschirmungen im Nahbereich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen).

Weitere Details können dem Umweltbericht und den der Begründung beigefügten Gutachten entnommen werden.

Emissionen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden aufgrund der geplanten Nutzungen (Wohnen, kleinere gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen) nicht erwartet.

## **5 Altlasten**

Es liegt eine Untersuchung vor (Gutachten Nr.: 1502100, Erkundung der Altlastensituation im Bereich von unterirdischen Kraftstofflagerbehältern, Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 17.03.2015). Zusammenfassend stellt die Untersuchung fest, dass keine schädlichen Bodenveränderungen in den untersuchten Bereichen vorliegen. Eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ist auszuschließen. Der Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Bauleitplanung im Bestand nicht grundsätzlich berührt. Das Grundstück ist weitgehend bebaut, zusätzliche Bauflächen werden nicht vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Anbieter. Die Schmutzwasserbeseitigung hat über die zentrale Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an das Klärwerk Lübeck zu erfolgen. Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Leitungen abgeführt.

Im Hinblick auf die Löschwasserversorgung wird auf die Richtwerte des DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung hingewiesen. Feuerwehrzufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 30 LBO) notwendig werden können. Bei Gebäuden über 7 m Oberkante oberster Aufenthaltsraum-Fußboden ist bei der Objektplanung entweder ein zweiter baulicher Rettungsweg sicherzustellen oder es sind hinreichend Anleiterstellen für das Hubrettungsgerät nachzuweisen. Im Bauantragsverfahren wird ein Brandschutzkonzept vorgelegt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die TraveNetz GmbH weist darauf hin, dass der B-Plan einen wesentlichen Aufwuchs an benötigten Netzanschlusskapazitäten mit sich zieht. Aus diesem Grund ist es zwingend notwendig auf dem Grundstück eine neue Trafostation zur Versorgung durch die TraveNetz zu errichten. Diese ist aus netztechnischer Sicht in der Rensefelder Straße zu platzieren.

## 7 Umweltbericht

Nachfolgend werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt.

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um nach Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu schaffen. Dazu festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO. Vorgesehen ist eine Bebauung mit max. vier Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,6. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 1.300 m<sup>2</sup>.

#### 7.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BauGB § 1a	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2)  Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Alternativenprüfung zur Nachverdichtung und Innenentwicklung  Verweis auf Gesetzgebung zum Klimaschutz, Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpe, ggf. Fernwärme,
BNatSchG, LNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Artenschutzmaßnahmen
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb
WasG SH, WHG:	Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern, Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
LAbfWG:	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen	Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen

BlmSchG:	Ausschluss schädlicher Umwelt- auswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Denkmäler sind nicht betroffen

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Landesentwicklungsplan (LEP)	keine Ziele formuliert	-
Regionalplan (REP)	keine Ziele formuliert	-
Landschaftsrahmenplan (LRP)	keine Ziele formuliert	-
Landschaftsplan:	Post	Neubebauung Wohn- und Geschäftshaus, die geänderte Art der Nutzung wirkt sich auf Inhalte des Landschaftsplans nicht aus
Lärminderungsplan (LMP) oder Lärmaktionsplan	Entwurf Lärmaktionsplan, Maßnahmen zu Verkehrslärm an L 309	Lärmgutachten, Festsetzungen zum Lärmschutz
Luftreinhalteplan	liegt nicht vor	-
Sonstige städtebauliche Pläne mit Umweltbezug	liegt nicht vor	-

Die Planung widerspricht Fachgesetzen und Fachplänen nicht. Schutz- oder Risikogebiete werden nicht berührt.

### 7.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

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

Erheblich betroffen, da Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG von der Planung berührt werden und nicht alle Bäume erhalten werden können.

#### 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

Erheblich betroffen durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm. Eine Gefährdung durch Altlasten über den Wirkungspfade Boden-Mensch ist auszuschließen. Der Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt. Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt Bad Schwartau 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. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen.

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); eine Erheblichkeit wird in dieser dichten Innenstadtlage nicht angenommen.

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Bad Schwartau. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht aus gegangen.

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungs träger in der Stadt Bad Schwartau. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Kaum betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht wesentlich berührt werden. Im Hinblick auf Lärmschutz gegenüber Verkehrslärm wird auf die erarbeiteten Gutachten verwiesen.

**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.**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschaadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es sind ohnehin nur die Belange a) „Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ und c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**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**

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für die Belange „Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ und c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

### 7.2.1 Bestandsaufnahme:

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

##### Tiere

###### Fledermäuse:

RL SH = Rote Liste der Säugetiere Schleswig-Holsteins (Borkenhagen 2014)

RL D = Rote Liste der Säugetiere Deutschlands (MEINIG et al. 2020)

vom Aussterben bedroht (1), stark gefährdet (2), gefährdet (3), Vorwarnliste (V), ungefährdet (\*), Daten unzureichend (D).

Art	Vorkommen im UG	RL-SH	RL-D
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Häufigste im Gebiet nachgewiesene Fledermausart. Wochenstundenquartiere waren nicht vorhanden. Die Jagdaktivität war gering. Im September konnte kein Winterquartiererkundungsverhalten beobachtet werden. Im nahen Umfeld des Gebäudes wurden zwei Balzreviere festgestellt.	*	*
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Trat vereinzelt im August und September auf. Wochenstundenquartiere waren nicht vorhanden. Die Jagdaktivität war sehr gering. Im September konnte kein Winterquartiererkundungsverhalten beobachtet werden. Balzreviere wurden nicht festgestellt.	V	*
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	Häufigkeit im Gebiet ähnlich gering wie Mückenfledermaus. Trat vereinzelt im August und September auf. Wochenstundenquartiere waren nicht vorhanden. Die Jagdaktivität war sehr gering. Im September konnte kein Winterquartiererkundungsverhalten beobachtet werden. Balzreviere wurden nicht festgestellt.	3	*
Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	Regelmäßig an allen Untersuchungsterminen Transferflüge mit sehr wenigen Individuen in größerer Höhe. Die Nachweise haben keinen Bezug zum Vorhaben.	3	V

Das Vorkommen von Balzquartieren am Gebäude ist dennoch nicht ausgeschlossen.

##### Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet wurden während der Begehungen im Juli keine direkt am und im Gebäude brütenden Vogelarten festgestellt. Am Morgen des 12.07.2024 konnte ein singendes Amselmännchen (*Turdus merula*) auf dem Dach eines östlich angrenzenden Wohnhauses beobachtet werden. Möglicherweise werden die Grünanlagen rund um das Gebäude in der Rensefelder Str. 2 in Bad Schwartau als Brutplatz dieser und anderer Singvogelarten des urbanen Raums genutzt.

##### Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich innerstädtisch typische Gehölzstrukturen in Form vorwiegend von Sträuchern. Einzelne Bäume sind ebenfalls vorhanden. In der Rensefelder Straße

stehen vier Linden. Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **Fläche**

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet nach § 7 BauNVO mit einem Symbol für „Post“ dargestellt. Zudem gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 neu. Diese sehen für das Grundstück sowohl Kerngebiet als auch Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ bei drei zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 vor.

#### **Boden**

Nach der Bodenübersichtskarte des LLUR handelt es sich bei der Bodenart um Braunerde. Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist auszuschließen. Der Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden.

#### **Luft, Klima**

Das Klima Schleswig-Holsteins gehört zu dem kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

#### **Landschaft**

Das Plangebiet ist geprägt durch dichte innerstädtische Bebauung. Ein Landschaftserleben ist nicht vorhanden.

#### **Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge**

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist gering. Es sind wenige Sträucher und Bäume vorhanden, die sich isoliert ohne Freiraumbezug auf dem Grundstück befinden. Wirkungsgefüge bestehen nicht.

**c) Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Das Plangebiet liegt am Eutiner Ring und ist von Verkehrslärm berührt. Auf dem Dach des Einkaufszentrums „Rathauspassage“ befinden sich außenliegende haustechnische Anlagen, die auf die umliegende Bebauung wirken und auf die heranrückende Bebauung wirken werden.

Schützenswerte Nutzungen sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden.

**7.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es voraussichtlich bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach B-Plan Nr. 39 neu BauGB.

**7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Zu Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind noch keine Detailangaben möglich, da noch keine Haustechnik vorliegt. Die schutzgutbezogene Prognose der vorhandenbedingten Umweltauswirkungen erfolgt nach einem einheitlichen Prüfschema in tabellarischer Form.

Verwendete Symbole:

-- -- für die vorliegende Planung nicht zutreffend bzw. nicht relevant

**X** – keine Beeinträchtigungen

**G** – geringe Beeinträchtigungen

**E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Soweit sich erhebliche Beeinträchtigungen ergeben, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Kompensation durchgeführt. Diese sind in Kapitel 7.2.4 beschrieben.

**a) Auswirkungen auf Tiere (1), Pflanzen (2), Fläche und Boden (3), Wasser (4), Luft und Klima (5) und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (6) sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (7)**

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>				
<b>a (1) - Schutzgut Tiere</b>				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb sind zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich</li> <li>- betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik kaum zu erwarten, vorkommende Tierarten sind den Lebensraum Stadt gewöhnt</li> <li>- zum europäischen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG s. Text unter der Tabelle</li> </ul>
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitatem</li> <li>- mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert und damit insgesamt keine Verschlechterung des Arteninventars erwartet</li> </ul>
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich</li> <li>- betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> <li>- eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemision wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen</li> </ul>
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> </ul>
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kumulierung mit direkten oder etwaigen indirekten Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten</li> </ul>
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> <li>- langfristige sukzessive Anpassung der Fauna an den Klimawandel</li> </ul>

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>				
<b>a (1) - Schutzwert Tiere</b>				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzwert-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
gegenüber den Folgen des Klimawandels				
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten	

Symbole: -- – nicht zutreffend, X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen

### Ergebnisse des Artenschutzgutachtens

Durch den Rückbau des Gebäudes können Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Eine Nutzung durch geschützte Arten ist durch den Nachweis balzender Zwergfledermäuse belegt.

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>				
<b>a (2) - Schutzwert Pflanzen</b>				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzwert-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baufeldräumung und Baustellenbetrieb zu erwarten (vorübergehender Verlust des Arteninventars auf betroffenen Flächen) - betriebsbedingt ist in der Gesamtschau durch geplante Baumpflanzungen, Heckenpflanzung und Dach- und Fassadenbegrünung keine Verschlechterung des Arteninventars zu erwarten - Erhaltung vorhandener Gehölze, soweit möglich - durch Dach- und Fassadenbegrünung Ergänzung des Arteninventars - zum europäischen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG s. Text unter der Tabelle	
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	X	- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Biotope - es wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt keine Verschlechterung des Arteninventars erwartet	
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme	X	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der	

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>				
<b>a (2) - Schutzgut Pflanzen</b>				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
	und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen			Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemmission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - geplante Dach- und Fassadenbegrünung erhöht langfristig die CO <sub>2</sub> -Bindung und Sauerstoffbildung
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen

### Artenschutzprüfung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden.

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>					
<b>a (3) - Schutzwert Fläche und Boden</b>					
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzwert-betroffenheit	Bau-phase	Betriebs-phase	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten		G	X		- kurzfristig baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (Bodenverdichtung, Bodenabtrag und -auftrag) - keine zusätzlichen Auswirkungen, die Versiegelung erhöht sich nicht
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist		G	X		- kurzfristig Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitatem im Baustellenbetrieb - keine zusätzlichen Auswirkungen, die Versiegelung erhöht sich nicht
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen		--	--		
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung		X	X		- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)		--	--		
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen		X	X		- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels		G	G		- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten, keine Erhöhung der Versiegelung
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe		X	X		- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbolen: -- nicht zutreffend, X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>				
<b>a (4) - Schutzgut Wasser</b>				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut- betroffenheit  Bau- phase  <b>G</b>	Betriebs- phase  <b>G</b>	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten			- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - erhebliche, ständige Auswirkungen auf den Wasserverbrauch durch Voll- und Teilversiegelungen des Bodens, aber nicht über den derzeitigen Bestand hinaus
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	<b>G</b>	<b>G</b>	- Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen dauerhaft ein und stellen einen ständigen erheblichen Eingriff in das Boden-Wasser-Regime dar, solange die Versiegelungen bestehen. Auswirkungen über den Bestand hinaus bestehen nicht.
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	<b>X</b>	<b>X</b>	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	<b>X</b>	<b>X</b>	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	<b>X</b>	<b>X</b>	- erhebliche Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit, das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung sind nicht zu erwarten. Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	<b>X</b>	<b>X</b>	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbolen: -- nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>				
<b>a (5) - Schutzwert Luft und Klima</b>				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzwert- betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau- phase	Betriebs- phase		
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> </ul>	
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> <li>- die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung unterstützen den natürlichen Ressourcenhaushalt</li> </ul>	
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (kleinräumige Luftverschmutzungen durch den Betrieb von Baumaschinen, witterungsbedingte Staubbelastungen), jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften und aufgrund der Kleinräumigkeit nur kurzfristig</li> <li>- betriebsbedingt kann geringfügig von Luftschadstoffemissionen aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen ausgegangen werden.</li> <li>- für potenzielle Staubemissionen durch holzbeheizte Kamine gibt die Stufe 2, Anlage 4.1 BlmSchV seit 2015 strenge Emissionsgrenzwerte vor</li> <li>- für Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnorm</li> <li>- relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist</li> <li>- insgesamt sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die zusätzlichen Emissionen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> <li>- eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen</li> </ul>	
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> </ul>	
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--		
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten</li> </ul>	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst. Unmittelbare lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst.</li> <li>- Die Bauleitplanung ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.</li> <li>- Nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz und zugehörigen Verordnungen nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den Neubau Verbesserungen im Hinblick auf den Klimaschutz eintreten werden.</li> </ul>	
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten</li> </ul>	

Symbolen: -- – nicht zutreffend, X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>					
<b>a (6) - Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern a (1) bis a (5)</b>					
<b>von → Wechselwirkun- gen zwischen den Schutzgü- tern ↓ auf</b>	<b>Tieren</b>	<b>Pflanzen</b>	<b>Fläche/ Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Luft/Klima</b>
<b>Tiere</b>	Populationsdyna- mik, Nahrungs- kette	Nahrung, Sauerstoff, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrund- lage, Lebensraum	Lebensgrund- lage, Lebensraum
<b>Pflanzen</b>	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Ver- breitung	Konkurrenzverhal- ten, Vergesellschaftung	Lebensraum, Nähr- und Schad- stoffquelle	Lebensgrund- lage, Lebensraum	Wuchs- und Umfeldbedin- gungen
<b>Fläche / Bo- den</b>	Düngung, Tritt/Verdichtung, Bodenbildung, O2-Verbrauch	Durchwurzelung, Bodenbildung, Be- einflussung des Nährstoff-, Was- ser- und Sauer- stoffgehalts, Abdeckung/Schutz vor Erosion	Bodeneintrag	Stoffverlage- rung, Bodenentwick- lung	Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag
<b>Wasser</b>	Gewässerverun- reinigung, Nährstoffeintrag	Gewässerreini- gung, Regulation des Wasserhaushaltes	Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion	Stoffeintrag, Versickerung	Niederschläge, Gewässer tem- peratur
<b>Luft / Klima</b>	CO2-Produktion, O2-Verbrauch	O2-Produktion, CO2-Aufnahme, Beeinflussung von Luftströmungen	Staubbildung	Lokalklima (Wol- ken, Nebel), Luftfeuchte	Herausbildung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land, ...)

Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>				
<b>a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt</b>				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit	Bau-phase	Betriebs-phase
Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:				
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten		X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch den Einsatz von Baukränen u.ä. sind in der Innenstadt nicht zu erwarten,</li> <li>- baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen in der Baufeldräumung und bedeuten zunächst den Verlust des vorhandenen Arteninventars bis zur Umsetzung Freiflächengestaltung</li> <li>- durch die geplanten Anpflanzungen (Bäume, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Hecke) ist langfristig eine Zunahme der biologischen Vielfalt zu erwarten</li> <li>- ständige lokale Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung der geplanten Baukörper</li> </ul>
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist		X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Rahmen der Planung wird eine Lücke im Stadtbild geschlossen</li> <li>- es sind ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt</li> </ul>
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen		X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich</li> <li>- betriebsbedingte Auswirkungen durch störende Lichtemissionen sind durch bauordnungsrechtliche Regelungen minimiert</li> <li>- eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemision wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen</li> </ul>
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung		X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> </ul>
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)		--	--	
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen		X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten</li> </ul>
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels		X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

**a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt**

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbolen: -- – nicht zutreffend, X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen

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

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

**c - Schutzgut Mensch, Gesundheit (Immissionen) und Bevölkerung insgesamt**

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich. Potenziell auftretende Emissionen in der Bauphase sind:           <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schall- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und baustellenbezogenen Verkehr</li> <li>• Staubemissionen bei der Einrichtung der Baustelleinrichtung, bei Erd- und Hochbauarbeiten und bedingt durch den Baustellenverkehr,</li> <li>• Schadstoff- und Geruchsemisionen in Form von Fahrzeug- und / oder Baumaschinengasen, bei der Errichtung von Bauwerken aus Beton, Asphalt bzw. Bitumen sowie beim Aufbringen von Farbanstrichen,</li> <li>• Schadstoff- und Geruchsstoffemissionen durch Austritt oder Verschütten von Treib- und Schmierstoffen.</li> </ul> </li> <li>- betriebsbedingte dauerhafte Auswirkungen sind Schall- und Lichtemissionen (siehe Punkt cc)</li> <li>- eine langfristige Auswirkung des Vorhabens ist die Schaffung von Wohnraum</li> </ul>
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in die natürlichen Ressourcen wird nicht eingegriffen</li> </ul>
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme	G	E	<ul style="list-style-type: none"> <li>• - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb (Lärm- und Staubbelastung) sind nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der</li> </ul>

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>				
<b>c - Schutzbau Mensch, Gesundheit (Immissionen) und Bevölkerung insgesamt</b>				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzbau- betroffenheit	Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
Bau- phase	Betriebs- phase			
	und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen			einschlägigen Vorschriften nicht erheblich (siehe Punkt aa) - mit folgenden dauerhaften betriebsbedingten Auswirkungen ist zu rechnen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Gewerbelärm</li><li>• Lichtheimmisionen durch Straßen-/ Außenbeleuchtung</li><li>• Emissionen von verbrennungstypischen Luftschadstoffen</li></ul> - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemision wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- keine Auswirkungen durch gesetzlich geregelte Bauabfallentsorgung in der Bauphase - in der Betriebsphase fallen Haus-, Bio- und ggf. Gewerbeabfälle in üblichen Mengen an. Die Abfallentsorgung erfolgt langfristig über die von den Stadt Bad Schwartau verpflichteten Verbände und Unternehmen unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen und Satzungen
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen

## Berechnungsergebnisse und Bewertung der Lärmgutachten

### Verkehrslärm:

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen Beurteilungspegel bis 72 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und bis 61 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Ausbreitungsberechnung mit Berücksichtigung einer zukünftigen Bebauung zeigt, dass die städtebaulich wünschenswerten Orientierungswerte tags und nachts überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte werden tags und nachts überschritten.

### Gewerbelärm:

Die Berechnungen für den Beurteilungszeitraum TAG zeigen, dass keine Konflikte zu erwarten sind. Im Beurteilungszeitraum NACHT werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an einigen Fassaden des 3. und 4. Obergeschosses auf der Ostseite überschritten.

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

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

##### Tiere

Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere wären vier Ersatzquartiere einzuplanen. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Rückbau des Bestandsgebäudes sollte im Zeitraum von Oktober bis Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) erfolgen. Unmittelbar vor dem Rückbaubeginn und in der ersten Rückbauphase sollte eine artenschutzfachlich kundige Person die Arbeiten begleiten. Die Maßnahmen werden vertraglich gesichert.

Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sollten gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen ausgeführt werden und die Oberflächentemperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte verhindert werden.

Weitere naturschutzfördernde Maßnahmen sind allgemein z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Einbau von Niststeinen, Insektenhaus, Aufhängung von Vogel- und Fledermauskästen, Anbringung von Ausstiegshilfen bei Schächten, in die Amphibien hineinfallen können.

### **Pflanzen**

Weitgehender Erhalt von Bäumen, Anpflanzen von Bäumen und Hecken, Fassaden- und Dachbegrünung

### **Fläche/Boden/Wasser**

Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen werden durch Beachtung der Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes vermieden oder minimiert. Die Baustelleneinrichtung erfolgt unmittelbar neben den zu errichtenden Gebäuden unter weitgehender Nutzung von Flächen, die für eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw. Kontaminierungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet.

Ausgleichspflichtige Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser werden nicht vorgenommen. Das Grundstück ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Mit der nun vorgesehenen Dachbegrünung wird ein ausgleichender Beitrag geleistet.

### **Luft, Klima**

Über die ohnehin anzuwendenden Vorschriften hinaus sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### **Landschaft**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### **Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge**

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### **c) Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Verkehrslärm:

Zum Schutz der geplanten Bebauung ist die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 erforderlich. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen. Ebenso sind geschützte Außenwohnbereiche sicherzustellen.

Gewerbelärm:

Sollten im 4. Obergeschoss im Bereich der Überschreitungen schutzbedürftige Räume umgesetzt werden, kommen in der vorliegenden Situation architektonische Lärmschutzmaßnahmen an dem geplanten Gebäude in Betracht. Dazu gehören Abschirmungen im Nahbereich

der Fenster von schutzbedürftigen Räumen. Geeignet sind Abschirmungen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in einem Abstand von 0,50 m außen vor dem geöffneten Fenster gewährleisten.

**7.2.5 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:**

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da das geplante Gebäude an eben dieser Stelle entstehen soll, um einen drohenden städtebaulichen Missstand abzuwenden. Der Standort ist mit seiner zentralen Lage für das Vorhaben bestens geeignet. Andere verfügbare Grundstücke mit vergleichbarer Lagegunst sind nicht vorhanden.

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

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 bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

**7.3 Zusätzliche Angaben**

**7.3.1 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 Stadt Bad Schwartau 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.

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

Nach § 4c BauGB ist die Stadt Bad Schwartau verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minde rungs- 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 unvorhergesehenden 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 voraussichtlich nicht erforderlich.

### **7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 39 neu, 5. Änderung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses anstelle der bisherigen Post zu schaffen. Das Vorhaben ist von Verkehrs- und Gewerbelärm berührt. Erforderliche Maßnahmen sind festgesetzt. Ebenfalls berührt werden Belange des Artenschutzes. Auch hier werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

### **7.3.4 Referenzliste der Quellen**

- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage vom 09.12.2013
- Landschaftsplan der Stadt Bad Schwartau
- Lärmetchnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm, WVK GmbH, Neumünster, 22.01.2025
- Lärmetchnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005/16. BlmSchV, WVK GmbH, Neumünster, 22.01.2025
- Artenschutzfachliche Untersuchung Bad Schwartau B-Plan Nr. 39 - 5. Änderung „Eutiner Ring“, Florian Gloza-Rausch, Flintbek, 27.09.2024
- Gutachten Nr.: 1502100, Erkundung der Altlastensituation im Bereich von unterirdischen Kraftstofflagerbehältern, Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 17.03.2015
- Ortsbesichtigungen

## 8 Hinweise

### 8.1 Bodenschutz / Altlasten

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

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen 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). Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, ist der „Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein zu beachten.

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

Alle anfallenden Abfälle, auch diejenigen welche während der Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß den abfallrechtlichen Maßgaben und unter Berücksichtigung der Satzung des ZVO über die Entsorgung von Abfällen im Kreis Ostholstein, einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen, oder im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung wiederzuverwenden.

### 8.2 Grundwasserschutz

Sollten Grundwasserhaltungen für die Bauzeit notwendig sein, stellen sie eine Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher gem. WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten einzureichen. Es wird darauf verwiesen, dass für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

### **8.3 Archäologie**

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt Bad Schwartau 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.

### **9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

### **10 Kosten**

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

### **11 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am 09.07.2025 gebilligt.

Bad Schwartau, 23.09.2025

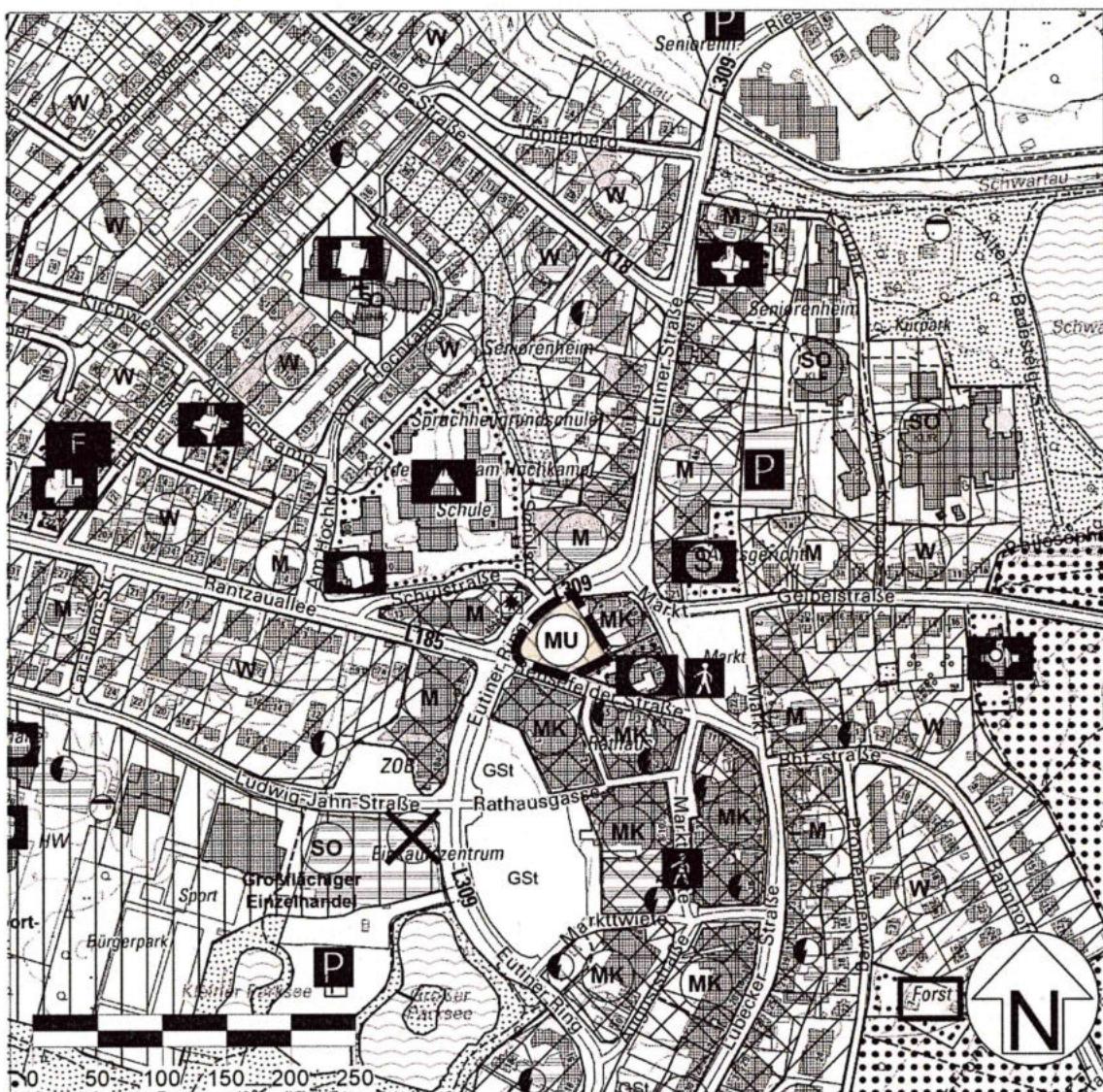


*Dr. Kathrin Engel*  
(Engel)  
- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 39 neu, 5. Änderung ist am 23.09.2025 rechtskräftig geworden.

## 12 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Schwartau durch Berichtigung

für das Gebiet östlich des Eutiner Rings und nördlich der Rensefelder Straße nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 39 neu, 5. Änderung der Stadt Bad Schwartau, der mit Wirkung vom 23.09.2025 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung eines MU-Gebietes.

Bad Schwartau,



*Dr. Kathrin Engel*  
(Engeln)  
- Bürgermeisterin -

