



# Satzung der Stadt Bad Schwartau über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 87

STADT  
BAD SCHWARTAU  
Hort für Generationen

## Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau vom 26.11.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 87 der Stadt Bad Schwartau für das südlich des Stockelsdorfer Weges bzw. zwischen der Clever Landstraße und dem Barger Weg gelegenen Gebiet; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A: Planzeichnung



**Hinweise: Auflagen der Inaussichtstellungen vom 23.10.2025 für die Baumfällung der als „wegfallender Baum“ sowie für die Knickebeseitigung des als „wegfallender Knicke“ gekennzeichneten Gehölze:**

- Die Ersatzbäume für den „wegfallenden Baum“ und die Mitteilung der Fertigstellung sind in der der Baufertigstellung folgenden Planperiode zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Mitteilung über die Fertigstellung ist zwecks Abnahme dem Fachgebiet Natur und Landschaft zuzusenden.
- Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu sichern sowie mit einem Stammschutz vor Wildverbiss und übermäßiger Sonneneinstrahlung zu schützen.
- Falls eine oder mehrere der Ersatzbäume nicht anwachsen, ist in der folgenden Planperiode eine gleichartige Nachpflanzung vorzunehmen.
- Die gesetzliche Fallverbotszeit (01.03. bis 30.09.) für den Knicke und den Baum sind vollumfänglich zu beachten.
- Aus Gründen des Artenschutzes ist vor der Fällung des Knicks und des Baumes folgendes zu beachten:
  - Der betreffende Baum bzw. der Knickeabschnitt sind durch eine fachlich kompetente Person (biologische Bauleitung) auf das Vorkommen von Brutplätzen von Vögeln oder Lebensstätten von Fledermäusen, beim Knicke auch auf Haselmäuse, zu untersuchen. Ebenso ist zu prüfen, ob sogenannte Hautflügler (Bienen, Wespen, Hummeln, Hornissen) ihre Lebensstätte auf dem Baum, im Gehölz oder am Boden haben. Das Gutachten ist dem Fachgebiet Natur und Boden zu übersenden. Die beauftragte Person ist der UNB vor der jeweiligen Fällung mitzuteilen.
  - Die Alternativlosigkeit der Fällung ist darzulegen.
  - Eine mögliche Genehmigung je Maßnahme würde nur Bestand haben mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan und einer vorliegenden Baugenehmigung.

## Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**
  - Sonstiges Sondergebiet (SO) - Pflegeeinrichtung - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

(1) Das Sonstige Sondergebiet „Pflegeeinrichtung“ dient zu Zwecken der Bereitstellung von Wohnraum an ältere bzw. pflegebedürftige Personen sowie deren Betreuung und Pflege sowie den dazugehörigen nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebietes, die der Pflegeeinrichtung dienen.

(2) Zulässig sind in dem SO-Gebiet:

    - eine Pflegeeinrichtung,
    - senioren- und pflegegerechte Wohnungen, die Senioren und pflegebedürftigen Personen als eine „Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB dienen,
    - der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
    - bauliche Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
    - eine Schank- und Speisewirtschaft,
    - Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Pflegeeinrichtung dienen,
    - insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
    - Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
  - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In dem SO-Gebiet sind Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, in einem Abstand von 2 m zu den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen, die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes dienen (z. B. Wärmepumpen).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

Ausnahmen von der im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Obergrenze der baulichen Anlagen sind zulässig, wenn diese der Errichtung von Anlagen für die Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes dienen (z. B. Solaranlagen) oder für Nebenanlagen (z. B. Fahrstuhl) erforderlich sind.
  - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl in dem SO-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (bestehend aus Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO) von 0,80 überschritten werden.
- Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen als Staffelgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind ganz in die Geschossflächenzahl mitzurechnen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)**
  - Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem SO-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 5 m Tiefe zulässig.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße des Baugrundstückes darf für das SO-Gebiet darf 4.500 m² nicht unterschreiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)**

Im Plangebiet sind die als „anzupflanzende Bäume“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Bäume als standortgerechte, heimische Ersatzlaubabäume zu pflanzen mit den folgenden Pflanzqualitäten: Mindeststammstärke 18 cm Stammumfang/Hochstamm/mitt Ballierung. Diese dienen gleichzeitig als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes.
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb der „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen für Wohnungen ein Schalldämm-Maß von 40 dB aufweisen. Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind in den Lärmpegelbereich IV mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Einrichtungen auszustatten.

Für Büroräume und für die vollständig vom Stockelsdorfer Weg abgewandten Gebäudeseiten ist für die Außenbauteile ein Schalldämm-Maß von 35 dB erforderlich.
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)**
  - Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.
  - Vorgärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.
  - Zufahrt je Grundstück: Im SO-Gebiet sind 4 Zufahrten von jeweils maximal 4,5 m Breite zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn erforderlich.

Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

## Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung 2017

### I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

(SO) Sonstige Sondergebiete - Pflegeeinrichtung (§ 11 Abs. 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

GR < 4.800 m² Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

GF < 18.200 m² Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK < 38,0 m Obergrenze der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

über NHN über Normalhöhennull in Meter (NHN), Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32 (HST 160)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Cp Carport

Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

wegfallender Knicke

wegfallender Baum

Böschung

vorhandener Baum

### Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 926)

### Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. a.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Bad Schwartau, Markt 15, 23611 Bad Schwartau, eingesehen werden.

Verfasser:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax: 04521 / 83 03 993  
Mail: stadt@planung-kompakt.de

## Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 20.11.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“ am 01.12.2023.
- Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 20.11.2023 wurde auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am 18.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2025 bis einschließlich dem 14.03.2025 auf der Internetseite der Stadt Bad Schwartau unter [www.bad-schwartau.de/Rathaus/Bauamt/Bauleitplanung/Bebauungspläne-im-Verfahren](http://www.bad-schwartau.de/Rathaus/Bauamt/Bauleitplanung/Bebauungspläne-im-Verfahren) veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während folgender Zeiten:

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Montag bis Freitag | 9:00 bis 12:00 Uhr   |
| Montag:            | 15:00 bis 17:45 Uhr. |

Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.02.2025 durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekannt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Bad Schwartau unter [www.bad-schwartau.de/Rathaus/Bauamt/Bauleitplanung/Bebauungspläne-im-Verfahren](http://www.bad-schwartau.de/Rathaus/Bauamt/Bauleitplanung/Bebauungspläne-im-Verfahren) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach der Veröffentlichung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3, letzter Satz BauGB durchgeführt. Da durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, beschränkte sich die eingeschränkte Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung des Planes und die Begründung betroffene Öffentlichkeit. Diese hatte vom 23.10.2024 bis einschließlich zum 29.10.2025 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen.

Bad Schwartau,



(Dr. Katrin Engeln)  
- Bürgermeisterin -

Bad Schwartau, 11.12.2025



(Vermessungsbüro Holst und Helten)  
(Stefan Helten)  
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.11.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.11.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Schwartau,



(Dr. Katrin Engeln)  
- Bürgermeisterin -

Bad Schwartau,

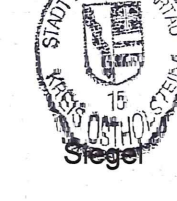


(Dr. Katrin Engeln)  
- Bürgermeisterin -

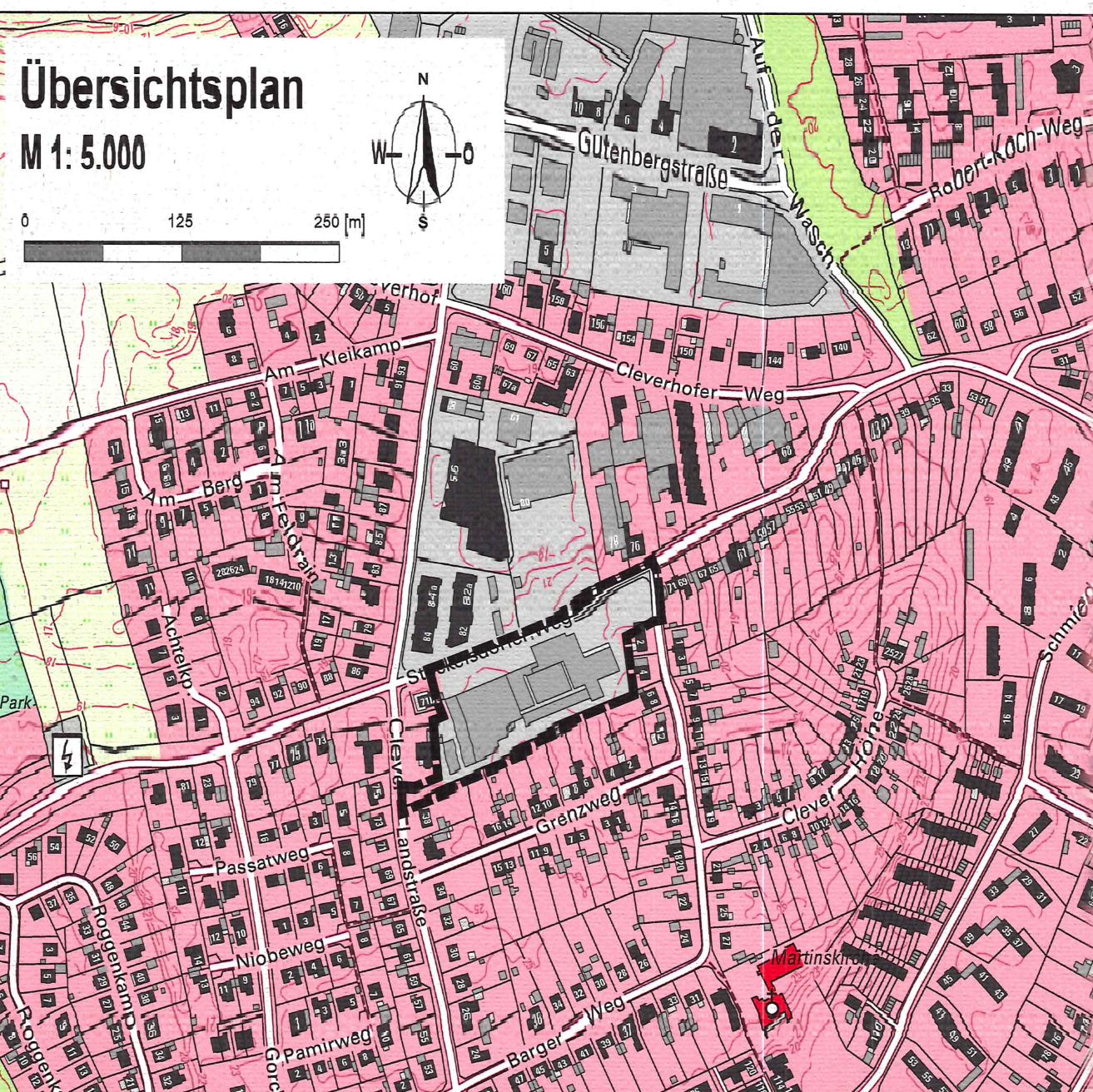
- Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.03.2025 durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003, GVOBl. 2003, 57, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 und 46 geändert, § 34 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 25.07.2025, GVOBl. 2025 Nr. 121) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 14.03.2026 in Kraft getreten.

Bad Schwartau,



(Dr. Katrin Engeln)  
- Bürgermeisterin -



## Satzung der Stadt Bad Schwartau über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 87

für das südlich des Stockelsdorfer Weges bzw. zwischen der Clever Landstraße und dem Barger Weg gelegenen Gebiet

Stand: 26.11.2025