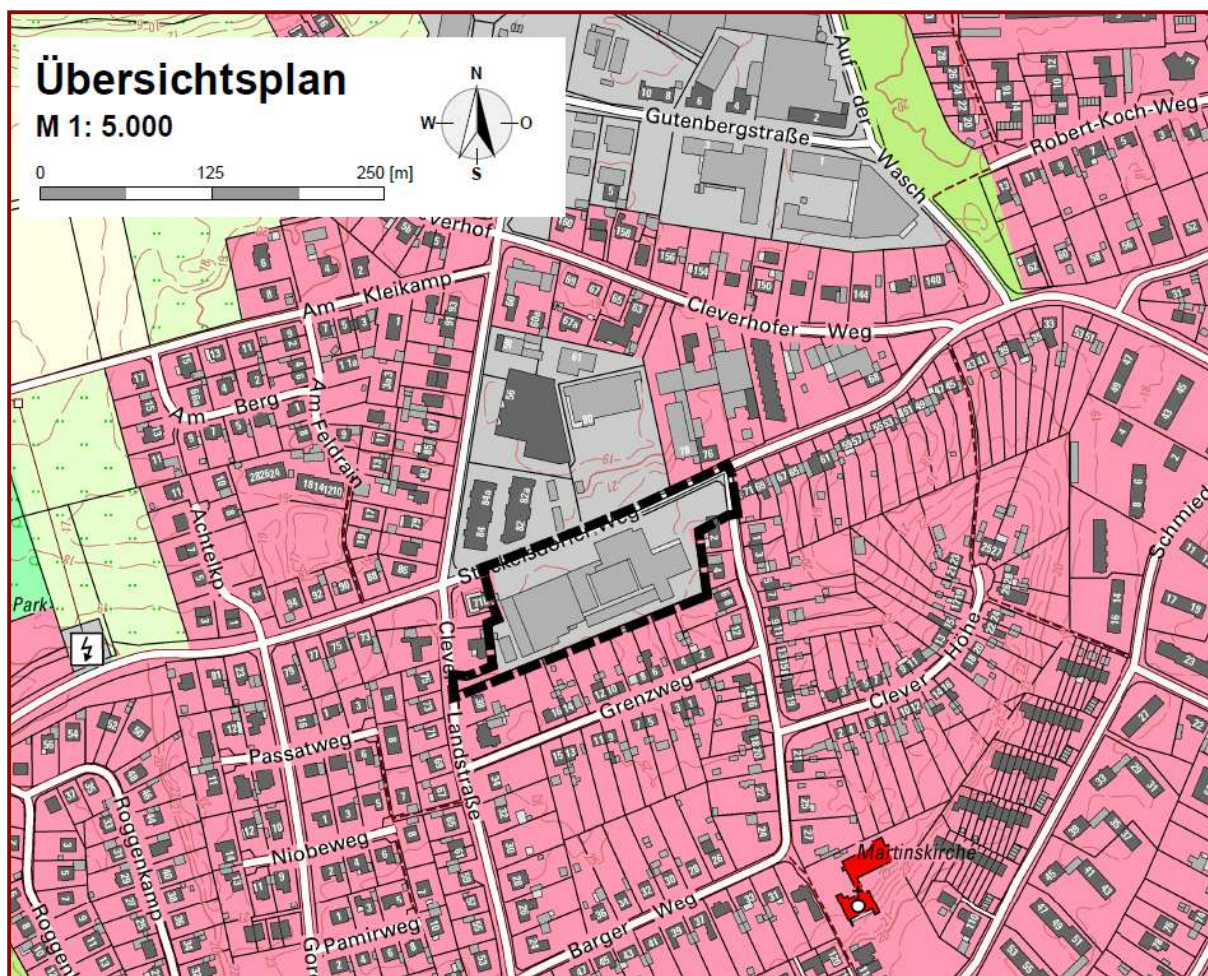




Stand: 26. November 2025

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 87

DER INNENENTWICKLUNG

DER STADT BAD SCHWARTAU

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



Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburgstraße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
Mail: info@landschaftsarchitektur.de



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	11
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	14
2.	Begründung der Planung.....	16
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	16
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	19
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	19
2.4	Erschließung	19
2.5	Grünplanung.....	20
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	23
3.	Emissionen und Immissionen	24
3.1	Emissionen.....	24
3.2	Immissionen	24
4.	Ver- und Entsorgung	26
4.1	Stromversorgung	26
4.2	Wasserver- und -entsorgung.....	26
4.3	Löschwasserversorgung.....	27
4.4	Müllentsorgung	27
4.5	Gasversorgung	27
5.	Hinweise	28
5.1	Bodenschutz.....	28
5.2	Altlasten	28
5.3	Archäologie	29
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	30
7.	Städtebauliche Daten	31
7.1	Flächenbilanz	31
7.2	Bauliche Nutzung	31
8.	Kosten für die Gemeinde	31
9.	Verfahrensvermerk	31

Anlage: Lärmgutachten vom Ingenieurbüro Ziegler aus Mölln vom 17.10.2011, Gutachten 11-10-2

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Urte Schlie

Dipl.-Ing. Landespflege, M.A Urban Design

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 2 von 31

Plan: Bebauungsplan Nr. 87 der Innenentwicklung der Stadt Bad Schwartau
Stand: 26.11.2025

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Nachnutzung der derzeitigen Gärtnerei zum Zwecke der Wohn- und Gewerbenutzung für Senioren bzw. pflegebedürftige Personen.

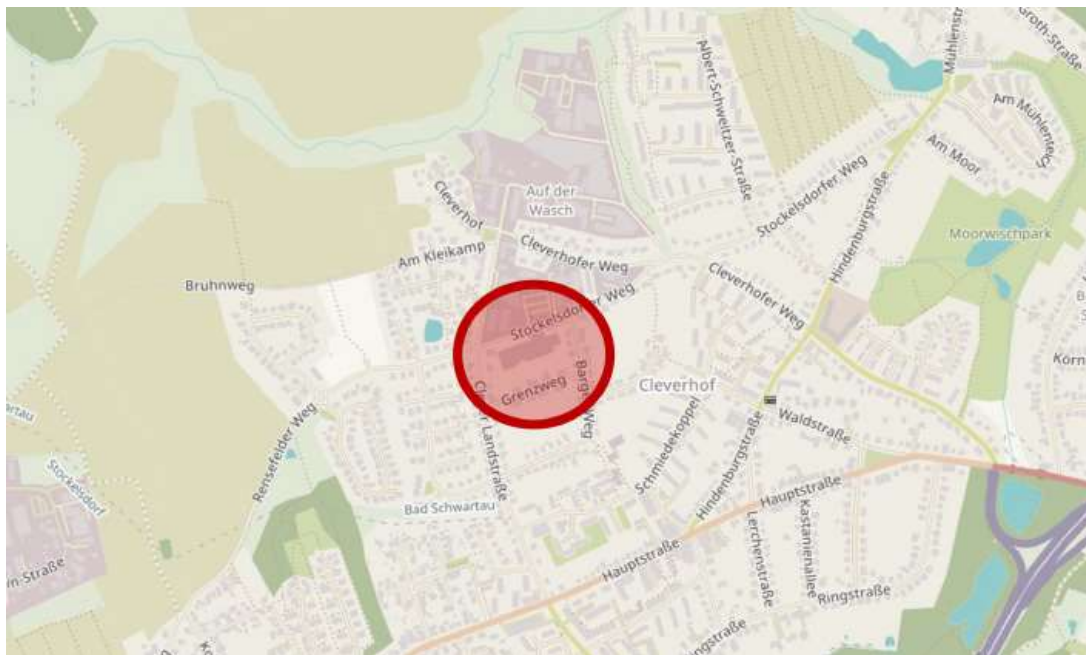
1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet besteht eine Gärtnerei. Eine Weiterführung dieser Nutzung ist auf Grund der fehlenden Interessenten für eine Geschäftsübernahme nicht mehr möglich.

Daher erfolgte eine Prüfung, welche Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich möglich sind.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Bad Schwartau, und zwar in Cleverbrück. Hier dominieren Wohnnutzungen und gewerbliche Angebote, die den Bewohnern vor Ort dienen. Somit bietet sich die Entwicklung dieses Standortes zum Wohnen an.

Bild 1: Luftbild – Lage des Standortes in Cleverbrück



Gleichzeitig ist auch in dem Bereich festzustellen, dass die Zahl der Menschen im Alter ab 65 Jahren in diesem historisch gewachsenen Wohnbereich gewachsen ist; so wie auch in anderen Regionen. So stieg in ganz Deutschland zwischen 1990 und 2018 die Zahl der über 65-jährigen um 50 % von 11,9 Millionen auf 17,9 Millionen. In den nächsten 20 Jahren wird diese Zahl um weitere 5 bis 6 Millionen auf mindestens 22,7 Millionen wachsen. Das Risiko pflegebedürftig zu sein, steigt zudem mit zunehmendem Alter an. Während bei den 70- bis 74-Jährigen rund 9 % pflegebedürftig

waren, wurde für die ab 90-Jährigen die höchste Pflegequote ermittelt: Der Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung in diesem Alter betrug 82 %.

So ergaben Recherchen unter „Pflegetmarkt.com 2022“, dass durch den Anstieg des Pflegebedarfs auch die Nachfrage nach Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen stetig steigt. Dabei ist in den Jahren von 2018 bis 2022 der Bedarf an betreuten Wohnungen um 16 % gestiegen und an Tagespflegeangeboten um 35 %.

In Bad Schwartau selbst fehlen Wohn- und Pflegeangebote für Senioren und pflegebedürftigen Bürgern. Das Ziel der Planung besteht darin, ein entsprechendes Angebot vor Ort zu schaffen, so dass die Senioren und pflegebedürftigen Bürger auch weiterhin in der Stadt leben können.

Daher ist der Bau einer Einrichtung geplant, die die erforderlichen Wohn- und Pflegeangebote für Senioren und pflegebedürftige Bürger vor Ort schafft.

Bild 2: Luftbild – Visualisierung



Nun liegt der Gemeinde ein Konzept vor, nach dem im östlichen Teil bis zu 60 betreute Wohnungen entstehen sollen (siehe folgendes Bild 3; Haus a, B, C und D). Im westlichen Bereich sind ca. 120 Pflegeplätze geplant sowie ca. 17 Wohnungen, in denen Ehepaare mit mindestens einer zu pflegenden Person untergebracht werden können.

Bild 3: Lageplan – geplante Bebauung



Zudem ist der Bau der dazu erforderlichen Versorgungs- und Gemeinschaftsräume vorgesehen. Dazu gehört die Sicherung der Versorgung durch eine eigenständige Küche sowie durch ein Café genauso wie die Bereitstellung von sozialen Angeboten oder Dienstleistungen, wie die Einrichtung eines Friseurs. Somit entstehen durch diese Einrichtung ca. 75 bis 95 neue Arbeitsplätze in der Stadt.

Für die Umsetzung der genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt mitten in Bad Schwartau und bietet ein Grundstück mit einer Größe von ca. 11.590 m² an, welches so entwickelt werden kann, dass eine bedarfsgerechte und wirtschaftlich betreibbare Pflegeeinrichtung entstehen kann.

An vergleichbaren Baulücken mit einer Größe von ca. 1,2 ha innerhalb eines Wohn- oder Mischgebietes fehlt es in Bad Schwartau.

Da der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben ist, wird von einer weitergehenden Prüfung abgesehen.

Somit ist das Plangebiet be- und umbaut bzw. verfügt auf Grundlage des § 34 Bau-gesetzbuch (BauGB) über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese in ihrem zwischenzeitlich ent-standenen Bestand verbindlich gesichert werden soll. Durch die Absicherung der Be-bauung sowie die Vorbereitung einer Nachverdichtung über einen Bebauungsplan

werden nur bauliche Entwicklungen in Form von Nachverdichtungen vorbereitet, die der Gesetzgeber über das Baugesetzbuch (BauGB) einfordert.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Nachverdichtung im bebauten Ort ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet die Nachverdichtung auf einem bereits bebauten Baugrundstück.

Bisher befindet sich hier eine Gärtnerei, die ihre Waren an den Endkunden verkauft. Somit besteht bereits heute ein hoher Zufahrts– und Belieferungsverkehr. Hier ist zukünftig eher eine Reduzierung des Verkehrs zu erwarten.

Weiter wurde mit einer Potenzialabschätzung geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Als Ergebnis ist bereits jetzt festzustellen, dass sich im Plangebiet ein 50 m langer Knick befindet. Es handelt sich um einen isoliert von anderen Knicks und Hecken liegenden Haselknick mit einem Wall von bis zu 1,50 m Höhe zur Straße hin. Neben der dominierenden Hasel (*Corylus avellana*) sind weitere typische Knickgehölze zu finden: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), aber auch späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*). Die Krautschicht wird von Efeu dominiert. Der Knick hat faunistische Bedeutung für Vögel des Siedlungsbereichs, die besonderem Schutz unterliegen. Diese wechseln jährlich ihre Brutstätten und können in Gehölzbestände der umgebenden Gärten ausweichen, wo sie auch ein Nahrungsangebot finden. Der Knick kann weiterhin Teillebensraum von geschützten Fledermäusen sein, die in dem Bereich jagen könnten. Diese können aber ebenso wie die Vögel in die strukturreiche, durch ausgedehnte Gärten geprägte Umgebung ausweichen. Sofern die Fällung und Rodung des Knicks innerhalb der gesetzlichen Schutzfrist vom 01.10. bis zum 28.02. ausgeführt wird, ist nicht mit einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu rechnen.

Im Abstand von ca. 10 m vom Knick befindet sich ein Solitärbaum: Dabei handelt es sich um eine Roteiche (Quercus rubra) mit ca. 70 cm Stammdurchmesser, die als ortbildprägender Baum nach § 21 LNatSchG geschützt ist. Aufgrund ihres Stammdurchmessers könnten Höhlungen vorhanden sein, die Quartiere von Vögeln und Fledermäusen darstellen könnten. Vor der geplanten Fällung ist der Baum auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Bei Bedarf sind dann CEF-Maßnahmen, d.h. die vorgezogene Schaffung neuer Quartiere, sicherzustellen. Sollte nur ein Sommerquartier festgestellt werden, sollte die Fällung des Baums zwischen 01.12. und dem 28.02. ausgeführt werden. Dann ist ebenfalls nicht mit einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu rechnen.

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum ist nicht mit geschützten Arten anderer Artengruppen zu rechnen.

Im Planverfahren wird daher ein Antrag auf Knickbeseitigung gestellt. Dabei wird ein Knickersatz von ca. 100 m nachgewiesen. Auch für die Eiche wird ein Antrag auf Fällung bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt mit Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (Nachpflanzung von 4 Bäumen, Mindeststammumfang 12/14 cm).

Bild 4: Eigene Fotos vom 15.04.2024



Die übrigen Flächen des Plangebietes werden intensiv gewerblich genutzt. Zudem dienen umfangreiche Flächen dem ruhenden Verkehr. Entsprechend sind die Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt. Weitere dominante Grünstrukturen bestehen nicht.

Fazit: Sofern der ermittelte Ausgleich geleistet wird, ist eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.5 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut. Die Planung beinhaltet die Neustrukturierung des Gebietes.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 34 BauGB bebaubar ist. Zudem ist es von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung erfolgt innerhalb eines bestehenden bzw. baulich vorbelasteten Grundstückes. Grünstrukturen, die nicht ausgleichsfähig sind, sind hier zurzeit nicht vorzufinden.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Baugebiete umfassen ca. 11.590 m². Die Planung bereitet die Reduzierung der bebauten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB von 6.400 m² auf ca. 4.800 m² vor. Die Bebauung kann unabhängig von den umgebenden Baustrukturen erfolgen. Daher wird keine Kumulation mit den angrenzenden Bauflächen gesehen. Die 20.000 m² sind somit nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist überwiegend mit Gewächshäusern bebaut und besitzt daher nur wenige Grünstrukturen (vgl. 1.1.4). Der vorhandene Knick und die ortsbildprägende Roteiche besitzen eine Bedeutung als Teillebensraum der geschützten Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Diese sind aber nicht an diese Strukturen gebunden, sondern können in die ausgedehnten, teilweise strukturreichen Gärten der Umgebung ausweichen. Bei Einhaltung der Vorgaben (Fäll- und Rodungszeiten; Untersuchung der Eiche auf Höhlungen vor der Fällung) sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

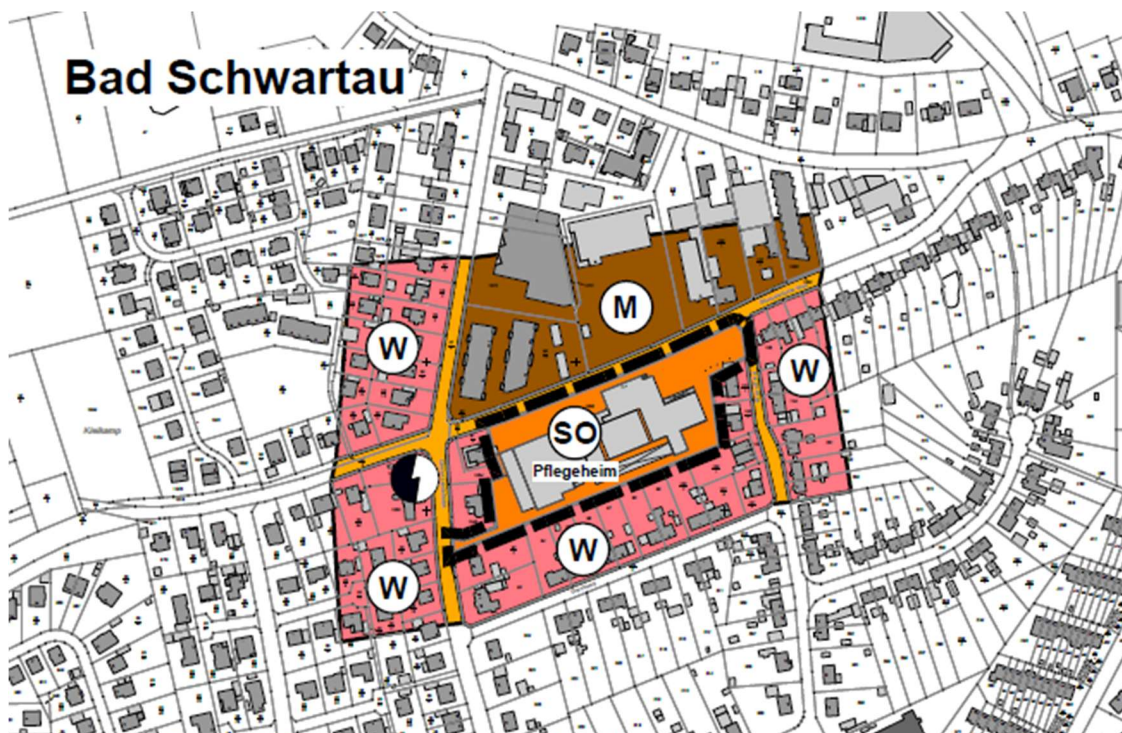
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Bild 5: Auszug Flächennutzungsplan



Eine 26. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich.
Diese stellt sich wie folgt dar:

Bild 6: Auszug 26. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung



1.1.6 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	20.11.2023
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		18.11.2024
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	10.02.2025 – 14.03.2025
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	10.02.2025 – 14.03.2025
x	Beschluss der Stadtvertretung	§ 10 BauGB	26.11.2025

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Im „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021“ steht im Text-Teil unter Punkt „5.5 Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport“, Grundsatz 4, Absatz 2:

„Angebote an offenen ambulanten Einrichtungen zur Versorgung von Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf sowie von der Trägerschaft unabhängige Beratungsangebote und Angebote, die den Erhalt der eigenen Häuslichkeit unterstützen, sollen bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung in allen Landesteilen ausgebaut werden. Ihre Standorte sollen sich am Zentralörtlichen System (Kapitel 3.1) orientieren und durch mobile Angebote ergänzt werden.“

Die Stadt Bad Schwartau gilt nach dem LEP und dem Regionalplan (REP) für den Planungsraum II von 2004 als Stadtrandkern 1. Ordnung.

Mit der Planung wird dem Grundsatz des Landes entsprochen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 34 BauGB bebaubar ist. Da in der Umgebung nur Kleinteilige Baustrukturen vorhanden sind, wäre nach einem Abriss der Gärtnerei keine kompakte Neubebauung mehr erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar (siehe Bild 5).

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die Planung bereitet die Beseitigung eines 50 m langen Knickabschnitt vor. Knicks gehören gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Der Ausgleich wird durch eine 100 m Knickneuanlage am Westrand von Groß Parin nachgewiesen.

Eine Inaussichtstellung der Genehmigung wurde am 23.10.2025 von der UNB des Kreises Ostholstein mit folgendem Inhalt erteilt:

„Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 87 der Stadt Bad Schwartau wird es erforderlich, einen 50 m langen Knickabschnitt zu beseitigen. Knicks gehören gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung dieser geschützten Biotope ist grundsätzlich untersagt. Dennoch hat der Gesetzgeber im Einzelfall die Möglichkeit für Ausnahmeregelungen zugelassen. Bei der Entscheidung über Ausnahmen ist zu beachten, dass sich diese mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbaren lassen, keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen und die mit einer Knickrodung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen bzw. ersetzt werden.“

Eine entsprechende Ausnahme kann ich Ihnen unter folgenden Bedingungen in Aussicht stellen:

- Die Alternativlosigkeit der Beseitigung ist darzulegen und nachvollziehbar zu begründen.
- Aus Gründen des Artenschutzes ist vor der Rodung Folgendes zu beachten: Der betreffende Knickabschnitt ist durch eine fachlich kompetente Person (biologische Baubegleitung) auf das Vorkommen von Brutplätzen von Vögeln, Lebensstätten von Fledermäusen und Haselmäusen zu untersuchen. Ebenso ist zu prüfen, ob sogenannte Hautflügler (Bienen, Wespen, Hummeln, Hornissen) ihre Lebensstätte in den Gehölzen oder am Boden haben. Das Gutachten ist dem Fachgebiet Natur und Boden zu übersenden. Die beauftragte Person ist der UNB vor der Beseitigung mitzuteilen.
- Die gesetzliche Fällverbotszeit (01.03. – 30.09.) ist vollumfänglich zu beachten
- Es wird eine Knickneuanlage im Verhältnis 1: 2 erforderlich, die rechtlich sicher zu regeln ist. Es wird daher erforderlich, 100 m Knick neu anzulegen.
- Die Knickneuanlage ist entsprechend des beigefügten Merkblattes für Knickneuanlagen herzustellen.

Die Voraussetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.“

Die für die Fällung relevanten Bedingungen werden als Hinweise in die Planzeichnung übernommen.

Diese g. Anforderungen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, um die Genehmigung für die Knickbeseitigung nach dem LNatSchG zu erhalten. Erst dann ist eine Knickbeseitigung des im Teil A der Planzeichnung als „wegfallender Knick“ gekennzeichneten Knicks zulässig.

Weiterhin ist es vorgesehen, eine Amerikanische Roteiche zu beseitigen. Ein Baumfällantrag nach § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (gesetzlich geschützte Biotope) wurde zwischenzeitlich gestellt.

Eine Inaussichtstellung der Genehmigung wurde ebenfalls am 23.10.2025 von der UNB des Kreises Ostholstein mit folgendem Inhalt erteilt:

„Ich kann Ihnen die Baumfällung im Rahmen des BPL 87 der Stadt Bad Schwartau unter folgenden Bedingungen in Aussicht stellen:

- Es sind 4 standortgerechte, heimische Ersatzlaubbbäume im Plangebiet zu pflanzen mit den folgenden Pflanzqualitäten: Mindeststammstärke 18 cm Stammumfang/Hochstamm/mit Ballierung als heimische Laubbäume.
- Die Ersatzbäume und die Mitteilung der Fertigstellung sind in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode 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 Dreibock 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 Pflanzperiode eine gleichartige Nachpflanzung vorzunehmen.*
- *Die gesetzliche Fällverbotszeit (01.03. – 30.09.) ist vollumfänglich zu beachten.*
- *Aus Gründen des Artenschutzes ist vor der Fällung Folgendes zu beachten:*
 - *Der betreffende Baum ist durch eine fachlich kompetente Person (biologische Baubegleitung) auf das Vorkommen von Brutplätzen von Vögeln oder Lebensstätten von Fledermäusen zu untersuchen. Ebenso ist zu prüfen, ob sogenannte Hautflügler (Bienen, Wespen, Hummeln, Hornissen) ihre Lebensstätte auf dem Baum oder am Boden haben. Das Gutachten ist dem Fachgebiet Natur und Boden zu übersenden. Die beauftragte Person ist der UNB vor der Fällung mitzuteilen.*
 - *Die Alternativlosigkeit der Fällung ist darzulegen.*
- *Eine mögliche Genehmigung würde nur Bestand haben mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan und einer vorliegenden Baugenehmigung.*

Die Voraussetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.“

Zur Sicherung der Umsetzung dieser Bedingungen im Plangebiet sind die Inhalte in die Planzeichnung und in der textlichen Festsetzung Nr. 5 aufgenommen, soweit rechtlich möglich. Zudem sind die für die Fällung und Neuanpflanzung relevanten Bedingungen als Hinweise in die Planzeichnung übernommen worden.

Auch diese g. Anforderungen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, um die Genehmigung nach dem LNatSchG zu erhalten. Erst dann ist eine Baumfällung des im Teil A der Planzeichnung als „wegfallender Baum“ gekennzeichneten Baumes zulässig.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Bad Schwartau, im Ortsteil Cleverbrück, und zwar südlich des Stockelsdorfer Weges bzw. zwischen der Clever Landstraße und dem Barger Weg.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Wie dem Bild 7 zu entnehmen ist, besteht im Plangebiet eine kompakte Bebauung, geprägt von den Strukturen der Gärtnerei.

Im Westen, Süden und Osten gliedern sich kleine eingeschossige Einzelhäuser an das Plangebiet. Im Norden bestehen ein Einzelhandel sowie kleinere Gewerbetreibende sowie kompakte Wohnbebauung.

Das Gelände ist eben.

Bild 7: Auszug Google vom 14.10.2024 um 10 Uhr



Bild 8: Eigene Fotos vom 15.04.2024



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Problematische Bodenverhältnisse sind nicht bekannt.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine Pflegeeinrichtung entstehen, welches aus einem Pflegeheim besteht mit den dazugehörigen Gemeinschaftsräumen und sozialen Anlagen (wie eine Sozialstation) und aus angegliederten betreuten Wohnungen. Darüber hinaus erfolgt die Bereitstellung eines Tagespflegeangebotes. Auch ist ein Café geplant, welches den Bewohnern und deren Gästen dient; aber auch den Bewohnern von Bad Schwartau. Ziel ist dabei eine offene Einbindung der Anlage in den Ort.

Nach dem Fickert-Kommentar zur Baunutzungsverordnung vom Kohlhammerverlag, 12. Auflage, § 4, Rd.-Nr. 6.32, ist diese Nutzung durchaus in einem WA-Gebiet als gesundheitliche/soziale Anlage allgemein zulässig. Es ist sich nicht nur an die Bedürfnisse der Bewohner zu orientieren; im Gegensatz zu § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu WR-Gebieten. Wesentlich ist hier eher die Gebietsverträglichkeit (siehe g. Kommentar, § 4, Rd.-Nr. 6.3).

In diesem Fall soll das SO-Gebiet eine „echtes“ Pflegeeinrichtung bzw. Seniorenzentrum sein, welches als „Anlage für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke“ gilt. Der Bebauungsplan setzt daher klar fest, dass hier nur ein Seniorenzentrum mit einer eingeschränkten Nutzung entstehen darf. Damit soll erreicht werden, dass die Stadt ihre Planungshoheit nutzen kann, in dem sie eine Planänderung durchführen muss, falls andere Entwicklungen eingeleitet werden sollen.

Da hier größere Baukörper entstehen sollen, als diese südlich des Stockelsdorfer Weges üblich sind, wird diese Sicherheit aus städtebaulicher Sicht favorisiert.

Diese gewollten Nutzungen lassen sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Der gewollte Festsetzungsgehalt lässt somit sachgerecht auch nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen. Daher sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO erfüllt (vgl. g. Kommentar, § 11, Rd.-Nr. 9.17 mit zitiertem Urteil: BayVGH 30.6.2009 – 9 N 07.541 – BauR 2010, 191 = BRS 74 Nr. 12). Auf Grundlage des § 11 Abs. 2 BauGB erfolgt daher die Festsetzung der Fläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit dem Oberbegriff der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“.

Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich 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 dem Seniorenzentrum dienen.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog in dem SO-Gebiet zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. eine Pflegeeinrichtung,
2. 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,

3. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. bauliche Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
5. eine Schank- und Speisewirtschaft, → *Angedacht ist zumindest ein Café.*
6. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Seniorenzentrum dienen, → *Dieses kann ein Friseurbetrieb sein oder auch eine Krankengymnastik.*
7. insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
8. Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Damit die Straßenflucht nach Norden offengehalten wird, erfolgt die Festsetzung, dass in dem SO-Gebiet sind, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in einem Abstand von 2 m zu den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig sind. Ausgenommen von dieser Eingrenzung sind Anlagen, die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes dienen (z. B. Wärmepumpen). Stellplätze können hier somit entstehen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im SO-Gebiet sind die dominanten Baukörper gemäß dem vorliegendem Baukonzept gewollt (siehe Bild 1). Dazu ist durchgängig eine Dreigeschossigkeit geplant. Parallel dazu erfolgt eine Begrenzung der Bauhöhe auf 38 m Höhe, gemessen ab Normalhöhennull (NHN). Das Gelände liegt zwischen 23,0 m und 23,7 m über NHN. Die Gebäude könnten somit max. 14,3 m hoch werden; verteilt auf 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Ausnahmen von der im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Oberkante 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.

Gemäß der vorliegenden Planung wird die Grundfläche auf 4.800 m² (= Grundflächenzahl von 0,42) und die Geschossfläche auf 18.200 m² (= Geschossflächenzahl von 1,58) begrenzt. Die Geschossflächenzahl ermöglicht somit eine durchgängige Dreigeschossigkeit.

Zur Grundfläche zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäude, einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „unselbständigen Gebäudeteile“. Diese sind in der festgesetzten Grundfläche mit berücksichtigt.

Bild 9: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl

Berechnung der:

Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{\text{Bauliche Anlagen}}{\text{Baugrundstück}}$$

Bauliche Anlagen bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen als Gebäude und
- mit ihnen verbundene bauliche Anlagen als wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen - mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches.

Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Baugrundstück}}$$

Geschossfläche bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen und
- Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO
- **OHNE** unselbständige Gebäudeteile nach § 20 Abs. 4 BauNVO, die der Hauptnutzung dienen, wie Dach Balkone, Loggien, Terrassen, Überdachungen, Vorbauten, Hauseingangstreppen etc.

Balkon = 10 m² Terrasse = 40 m²
 Baugrundstück = 1.000 m² bauliche Hauptanlage = 200 m²

Beispiel:

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{200 + 40 + 10 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{250 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,25$$

Beispiel für 1 Vollgeschoss:

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{200 \text{ m}^2 \times 1}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{200 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,20$$

Pflegeeinrichtungen haben einen erhöhten Personalbedarf. Auch kommen Besucher in die Pflegeeinrichtung. Da es Ziel der Planung ist, den gesamten Zielverkehr auf dem Gelände unterzubringen, wird die dafür erforderliche Fläche gesichert, in dem der Versiegelungsgrad entsprechend angepasst wird.

Die Stellplätze sollen im Plangebiet nachgewiesen werden. Dafür ist die zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO nicht ausreichend. Um hier die erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände selbst oder in Tiefgaragen und Nebenanlagen erbringen zu können, wird der zulässige Gesamtversiegelungsgrad auf 80 % (= 9.280 m² Versiegelung) festgesetzt; bezogen auf die Gesamtgrundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind so gesetzt, dass drei Bauabschnitte entstehen können mit der Wahrung einer optischen Durchlässigkeit von Nord nach Süd. Dabei bleibt Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen und Balkone bis max. 5 m zulässig. Diese Elemente sichern eine gewisse optische Durchlässigkeit und wirken sich auf das gestalterische Hauptziel nicht aus.

Die Planung bereitet z. T. Gebäudelängen von über 50 m vor. Daher erfolgt von vornherein die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die genau diese Gebäudelänge ermöglicht. Im Rahmen der Projektplanung sind die Abstände nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) nachzuweisen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet soll nur von zwei Betreibern geführt werden können. Eine weitergehende Grundstücksteilung soll ausgeschlossen werden. Daher erfolgt die Festsetzung eine Mindestgrundstücksgröße für das SO-Gebiet von 4.500 m².

Im Plangebiet sind die „*Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt, gegliedert in die Bereiche für Stellplätze und/oder Carports. Die Anordnung des ruhenden Verkehrs ist so gewählt, dass der ruhende Verkehr gleichmäßig über das Grundstück verteilt ist und somit keinen Bereich lärmtechnisch übermäßig belastet.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Das Plangebiet soll mit dominierenden Gebäuden bebaut werden. Nördlich des Stockelsdorfer Weges befinden sich ähnlich hohe Bauten. Hier sind keine klaren Strukturen erkennbar, die auf das Plangebiet übertragen werden könnten. Daher wird von gestalterischen Festsetzungen abgesehen.

Die nicht baulich genutzten Flächen sind gemäß dem § 8 LBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig.

Um einen sicheren Verkehrsfluss an dem Stockelsdorfer Weg zu gewährleisten, sollen keine direkten Stellplatzzufahrten von den angrenzenden Straßen aus erfolgen. Auch ist nur eine bedarfsgerechte Anzahl von Zufahrten gewünscht. Daher erfolgt die Festsetzung, dass zum SO-Gebiet max. 4 Zufahrten von jeweils maximal 4,5 m Breite zulässig sind zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Stockelsdorfer Weges, die Clever Landstraße und den Barger Weg erschlossen.

Zudem hält direkt an dem Stockelsdorfer Weg die Linie 17 der Lübeck-Travemünder-Verkehrsgesellschaft.

Die Planung bereitet den Bau von ca. 120 Pflegeplätzen vor. Geplant ist die Beschäftigung von ca. 75 bis 95 Mitarbeitern, die in drei Schichten arbeiten. Bei Schichtwechsel ist somit eine Verkehrsbewegung von max. Zweidritteln der Angestellten zu erwarten. Das sind ca. durchschnittlich 60 Verkehrsbewegungen pro Stunde zur Hauptverkehrszeit, die sich ab dem Stockelsdorfer Weg in zwei Richtungen verteilen. Der Stockelsdorfer Weg ist so ausgebaut, dass er den prognostizierten Zielverkehr aufnehmen kann, der im Übrigen wesentlich geringer ist als der Verkehr zu einer Gärtnerei.

2.4.1 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt.

2.4.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich den Nutzern der Anlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatz-nachweis nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet werden vier Ersatzbäume als Laubbäume für die wegfallende Eiche festgesetzt. Diese sind als standortgerechte, heimische Ersatzlaubebäume zu pflanzen mit den folgenden Pflanzqualitäten: Mindeststammstärke 18 cm Stammumfang/Hochstamm/mit Ballierung.

Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung, dass diese anzupfanzenden Bäume als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes dient. Über diese Regelung wird erreicht, dass der Standort der vier Neuanpflanzungen in der Baugenehmigung nachzuweisen ist.

Weitergehende grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Das Plangebiet ist zu 90 % gewerblich durch den Gartenbaubetrieb bewirtschaftet. Diese Nutzung ist in der Form nach § 34 BauGB genehmigt.

Die Planung begrenzt zukünftig die Gesamtversiegelung der Fläche auf nur 80 % der Fläche und reduziert somit zukünftig die Bebaubarkeit der Fläche um ca. $(11.590 \text{ m}^2 \times 0,1 =) 1.160 \text{ m}^2$. Damit reduziert sich im Plangebiet die zulässige Versiegelung zwischen den bisher rechtlichen Möglichkeiten und der neuen Planung.

Durch die Nachverdichtung kommt es real durch die Planung zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet wird intensiv gewerblich genutzt. Durch die Nachverdichtung kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen der Pflanzen- und Tierwelt (50 m langer Knick und ortsbildprägende Eiche sowie kleinere gartenähnliche Flächen mit Gehölzen). Allerdings werden mit der Neustrukturierung auch neue Lebensräume (Gärten) geschaffen.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff durch die Beseitigung der Grünstrukturen wird im Planverfahren ausgeglichen.

Wann genau die Bauvorhaben im Plangebiet starten, ist noch nicht bekannt. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend, da sich im Laufe der Jahre durchaus irgendwo Tiere ansiedeln können. Daher schreibt der Gesetzgeber vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatschG erwartet werden könnte. In dem Rahmen werden die artenschutzrechtlichen relevanten Arten benannt und evtl. notwendige CEF-Maßnahmen festgelegt. Auf diese Situation wird durch die in der Planzeichnung genannten Bedingungen noch mal konkret wie folgt verwiesen:

- Der betreffende Baum bzw. der Knick sind durch eine fachlich kompetente Person (biologische Baubegleitung) auf das Vorkommen von Brutplätzen von Vögeln oder Lebensstätten von Fledermäusen zu untersuchen. Ebenso ist zu prüfen, ob sogenannte Hautflügler (Bienen, Wespen, Hummeln, Hornissen) ihre Lebensstätte auf dem Baum 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 gesetzliche Fällverbotszeit (01.03. 30.09.) für den Knick und den Baum sind vollumfänglich zu beachten.

Boden: Durch die Planung reduziert sich der Versiegelungsgrad. Dadurch ergeben sich Positiveffekte für den anthropogen überformten Boden. Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt, die Verbesserung der Bodenluft und Standorte für die Flora und Fauna können auf 10 % der Fläche wieder hergestellt werden.

Wasser: Durch die Nutzungsänderungen der Flächen kommt es durch die Planung zu einer Verbesserung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate auf 10 % der Fläche wiederhergestellt

wird. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche sind somit wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Nachverdichtung auf der Fläche zu einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Diese bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den Eingriff nicht zu erwarten, da die Fläche aktuell bereits mit Gewächshäusern bebaut ist.

Landschaftsbild: Das Plangebiet ist bereits kompakt mit einem durchgängigen gewerblich genutzten Baukörper bebaut. Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind bereits hohe Gebäude vorhanden. Zudem liegt das Gebiet inmitten von verschiedener Bebauung. Somit fügt sich die geplante Bebauung hier ein. Das Landschaftsbild wird mit der Planung im Sinne des Naturschutzgesetzes neugestaltet.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

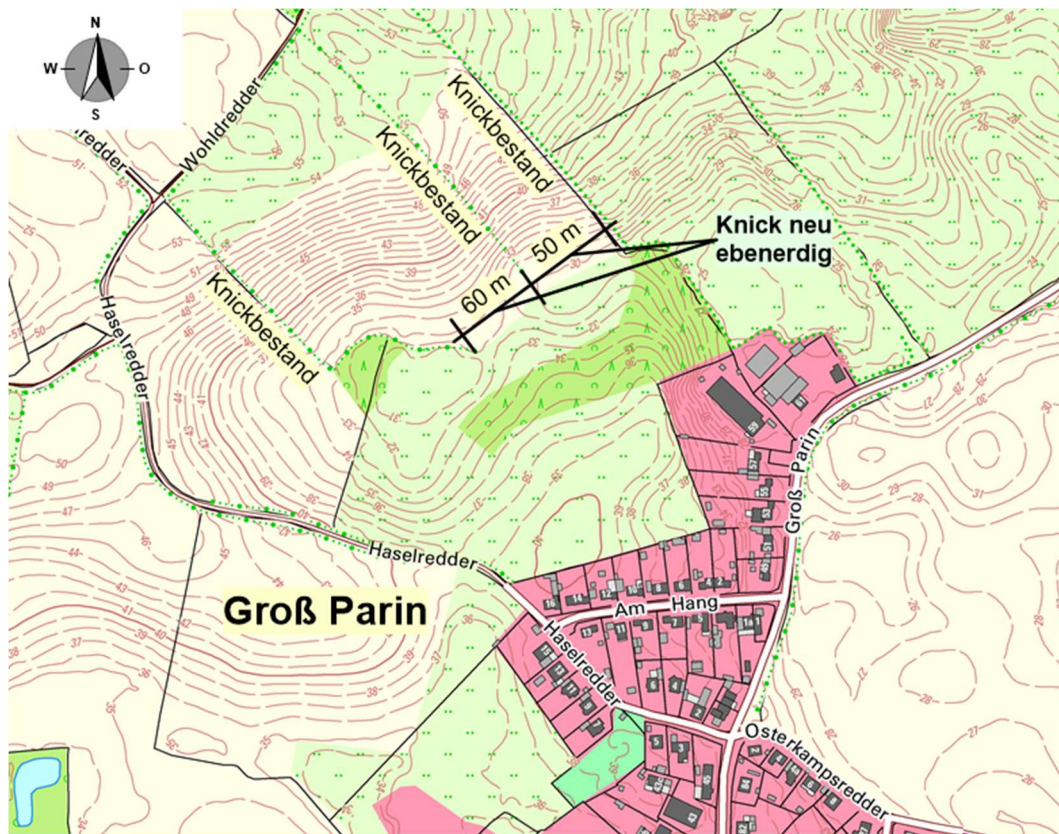
Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen führt zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Ausnahme bilden die die Eingriffe in die Gehölzstrukturen, d.h. in den geschützten Knick. Der Ausgleichsbedarf orientiert sich am Knickerlass:

- Verlust von 50 m Knick, Ausgleich im Verhältnis 1: 2 = 100 m Neuanlage Knick
- Verlust eines ortsbildprägenden Baumes, Stammdurchmesser 70 cm, Ausgleich im Verhältnis 1: 4 = Neupflanzung eines Baumes.

Die vier Bäume werden im Plangebiet neu gepflanzt. Die Standorte sind im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzt.

Die Stadt Bad Schwartau hat am westlichen Ortsrand von Groß Parin eine Ausgleichsfläche entwickelt, an die eine Ackerfläche grenzt, die Gefälle in Richtung der Ausgleichsfläche besitzt. Um auf dem geneigten Gelände einen Anstau von Niederschlagswasser auf der Ackerfläche und damit eine Schädigung des Eigentümers zu vermeiden, soll kein Knickwall aufgesetzt, sondern eine ebenerdige Feldhecke angelegt werden. Diese wird im Abstand von ca. 10 m von der bestehenden Ausgleichsfläche gepflanzt. Diese wird regelmäßig gemäht, um eine Verbuschung zu vermeiden. Dadurch wird auch die Gehölzstruktur langfristig gesichert und ein Aufgehen der neuen Pflanzung in einer Sukzessions- oder Waldfläche vermieden. Mit der Anlage von 110 m Feldhecke ist der erforderliche Ausgleich erbracht.

Bild 10: Übersichtskarte Ausgleich Knick



Bezüglich der Abholzung der des g. Baumes und des Knicks und deren Neuanpflanzungen sind die Inhalte aus dem Punkt 1.2.3 zu den Inaussichtstellungen in der Projektplanung zu beachten und umzusetzen.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Im Plangebiet mit der Zweckbestimmung sind keine Spielbereiche gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung erforderlich.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet beinhaltet bisher eine Gärtnerei, die als eine Mischgebietsstruktur einzustufen ist. Eine Gärtnerei hat einen wesentlich höheren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kunden und Belieferungen als eine Pflegeeinrichtung. Deren Ab- und Zufahrten beschränken sich im Wesentlichen auf den Schichtwechsel mit dann max. 30 Zufahrten und 30 Abfahrten, die außerhalb der Nachtzeiten erfolgen.

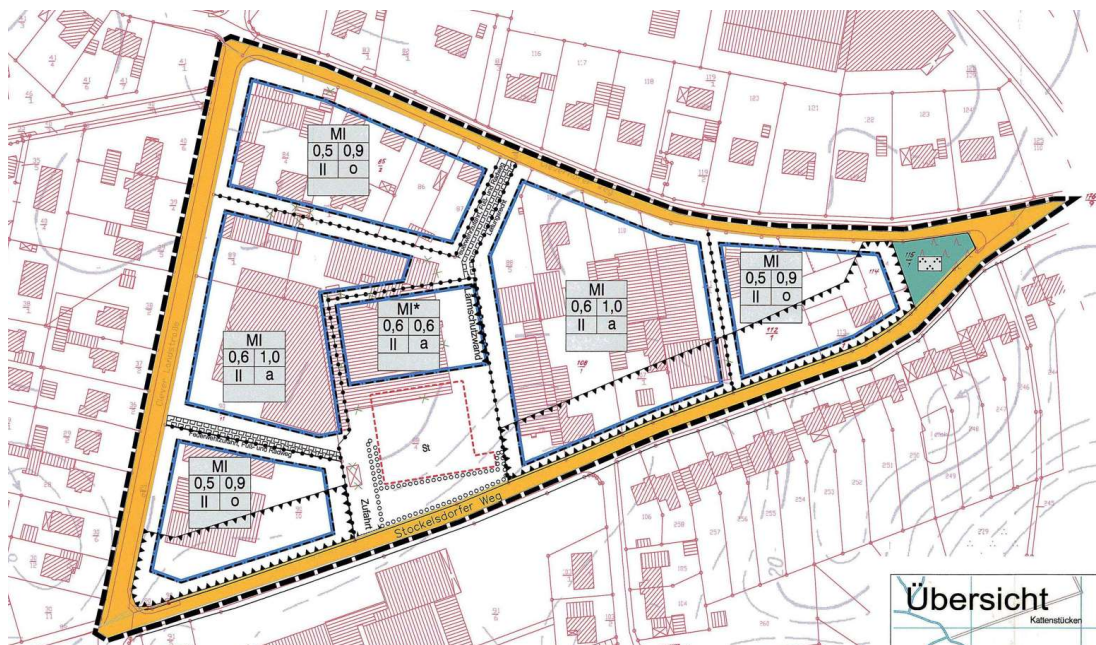
Somit reduzieren sich die Immissionen, die durch das Plangebiet ausgelöst werden, gegenüber den heutigen Bestand.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Nördlich des Stockelsdorfer Weges gilt der Bebauungsplan Nr. 8 seit dem 04.04.2012.

Bild 11: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 8



Er setzt ein Mischgebiet fest. Nach § 6 BauNVO sind „Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Die DIN

18005 „Schallschutz im Städtebau“ setzt für diese Definitionsform einen zulässigen Orientierungswert tags von 60 dB (A) fest und nachts von 50 dB (A).

Für das SO-Gebiet werden ebenfalls „nicht wesentlich störende Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebietes“ zugelassen. Dadurch gelten für das SO-Gebiet die gleichen Orientierungswerte, wie für die im Norden angrenzende Bebauung. Ein Nebeneinander von Nutzungen, für die die gleichen Orientierungswerte gelten, sind zulässig.

Nach dem Flächennutzungsplan grenzen an das Plangebiet im Westen, Osten und Süden Wohngebiete. Auf Grund der bereits vorhandenen Struktur im Gebiet, gemischt aus Wohn- und Gewerbenutzungen, ist davon auszugehen, dass diese als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO eingestuft sind. Diese haben nach der DIN 18005 einen 5 dB (A) höheren Schutzanspruch als Mischgebiete. Baugebiete, deren Schutzansprüche um 5 dB (A) unterscheiden, sind nach der DIN 18005 nebeneinander zulässig.

Im Bebauungsplan Nr. 8 werden die Immissionen von dem Stockelsdorfer Weg wie folgt in der Begründung erläutert:

Bild 12: Auszug Begründung Bebauungsplan Nr. 8

5. Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation (Gewerbe und Verkehr) wurde ein umfangreiches Lärmgutachten durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen für Schallschutz erstellt. Die Aussagen hieraus sind in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes als Festsetzungen eingeflossen.

Das betrifft insbesondere die textlichen Festsetzungen für den geplanten Nahversorgungsbetrieb, um störende Auswirkungen auf benachbarte (vorh. oder geplante) Wohn- und Büronutzungen durch den Kundenverkehr, die Anlieferung und den Einkaufswagen-Sammelplatz auszuschließen.

Da die Anlieferung auf der Ostseite des Gebäudes geplant ist muß an dieser Stelle eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden, wenn auf der angrenzenden Fläche eine schutzbedürftige Nutzung, z.B. Wohnen entsteht.

Bei der Begutachtung der Lärmemissionen durch den Verkehr am Stockelsdorfer Weg wurde der nach dem letzten Verkehrsgutachten ermittelte Prognosewert von 4200 Kfz/24 h zugrunde gelegt, da aktuelle Verkehrszahlen nicht vorlagen. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für Mischgebiete um 6 dB nachts überschritten.

In diese Bereich (Lärmpegelbereich IV) kann die erforderliche Wohn- und Arbeitsruhe nur durch passiven Lärmschutz (Schallschutzfenster) erreicht werden.

Die Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) lassen sich nur durch aktive Maßnahmen schützen (größerer Abstand von der Straße/mind. 20 m, oder Schutz durch Wände oder Gebäude). Dies wurde entsprechend so im Plan textlich festgesetzt.

Da das Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 8 den gleichen Schutzanspruch wie das Plangebiet hat, wird die Festsetzung in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 8 in den Bebauungsplan wie folgt übernommen (siehe Anlage):

„Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem gekennzeichneten Bereich am Stockelsdorfer Weg (Lärmpegelbereich IV) müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen für Wohnungen ein Schalldämm-Maß von 40 dB aufweisen. Für Büroräume und für die vollständig vom Stockelsdorfer Weg abgewandten Gebäudeseiten ist für die Außenbauteile ein Schalldämm-Maß von 35 dB erforderlich.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind in im Lärmpegelbereich IV mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Einrichtungen auszustatten.“

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON-Hanse AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Städtischen Betriebe Bad Schwartau aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch die Städtischen Betriebe Bad Schwartau. Gemäß dem Stand vom 11.02.2025 ist im Bereich Stockelsdorfer Weg eine entsprechende Kanalisation nur im nördöstlichen Bereich auf einer Länge von ca. 45 m vorhanden. Eine Ergänzung der Kanalisation erfolgt zu Lasten des Bauherrn im Rahmen folgender Projektplanungen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch die Städtischen Betriebe Bad Schwartau. Gemäß dem Stand vom 11.02.2025 ist das Oberflächenwasser zukünftig auf dem Grundstück zu versickern / zu verrieseln. Sofern mittels Bodengutachten im Rahmen folgender Projektplanungen nachgewiesen wird, dass dies nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser gedrosselt und zeitverzögert in die Kanalisation eingeleitet werden.

Das Grundstück Gemarkung Cleve, Flur 0, Flurstück 1055 befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet der Städtischen Betriebe Bad Schwartau (Wasserwerk 1, Cleverbrück).

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Bad Schwartau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Bad Schwartau" gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden ab einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 96 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Das Plangebiet ist an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Der Nachweis der Grundversorgung erfolgt in der Projektplanung. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Lübeck.

5. HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

5.2 Altlasten

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

Mit Datum vom 07.08.2024 wurde bei dem Grundstück Gemarkung Cleve, Flur 0, Flurstück 1055 ein Verdacht auf eine altlastenrelevante Nutzung geäußert.

Bei einer reinen Vermutung eines Verdachts auf eine altlastenrelevante Nutzung, bietet es sich in der Regel zunächst an zu dokumentieren, welche Nutzungen in den Vergangenheit auf diesem Gelände zulässig waren.

Im ersten Schritt kann dies durch Befragung von Zeitzeugen bzw. sowie durch Sichtung der Bauakten erfolgen.

Entsprechend erfolgte eine Überprüfung der Bauakten, die zu keinem Ergebnis kam. Nachfolgend wurde das Stadtarchiv in die Prüfung der Entstehungsgeschichte eingebunden. Dieses kam zu folgendem Ergebnis:

„Den frühen Karten der Landesaufnahme nach war das Gelände bis in das 20. Jahrhundert hinein unbebaut. Dem Liegenschaftsbuch nach wurde 1909 dort ein 925 qm Grundstück erschlossen und darauf ein Wohnhaus errichtet. In den 1950er Jahren ging dies in den Besitz eines xxx, xxx des xxx aus xxx. Auf den Gemarkungskarten von ca. 1937 und 1976 ist das Gebäude gut zu sehen (anbei).

Auffallend ist ein längliches Gebäude auf dem Stadtplan von 1953, dieses war weder in den Gemarkungskarten noch im Liegenschaftsbuch verzeichnet. Es könnte sich hierbei um eine Baracke handeln, die entweder noch vom Militär stammt (das nahe gelegene Gut Cleve war 1937 mit allem Gelände vom Militärfiskus des Deutschen Reiches gekauft worden und diente auf der einen Seite als Truppenübungsplatz und auf der anderen Seite als Remontegut (militärische Pferdezucht) oder nach 1945 für Flüchtlinge errichtet worden war. Zur militärischen Nutzung von Cleverhof habe ich bis auf diese Informationen leider bisher keine vertiefenden Kenntnisse, bei den vorhandenen Unterlagen zu Flüchtlingsbaraken habe ich diesen Standort bisher nicht finden können. Im Landesarchiv scheinen dazu Unterlagen vorhanden zu sein, etwa hier ein Einteilungsplan zur Aufsiedlung nach 1945 <https://arcinsys.schleswig-holstein.de/arcinsys/detailAction?detailid=v1389741> und hier eine Akte zum Remontisgut mit Plan <https://arcinsys.schleswig-holstein.de/arcinsys/detailAction?detailid=v1794294>.“

Nachfolgend entstand die Gärtnerei als eine privilegierte Nutzung nach § 35 BauGB. Somit erfolgten zu keinem Zeitpunkt Nutzungen, die einen Altlastverdacht begründen.

Von weitergehenden Untersuchungen wird daher abgesehen.

5.3 Archäologie

Das Plangebiet gilt nicht als archäologisches Kulturdenkmal bzw. als archäologisches Interessengebiet.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben

das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	11.590 m ²
Verkehrsfläche	990 m ²
Gesamt	12.580 m² (1,3 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung sieht den Bau von ca. 60 betreute Wohnungen vor.

Weiterhin entstehen ca. 120 Pflegeplätze sowie ca. 17 Wohnungen, in denen Ehepaare mit mindestens einer zu pflegenden Person untergebracht werden können.

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Stadt keine Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 87, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26. November 2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Stadt Bad Schwartau,

(Dr. Katrin Engeln)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 87 ist am in Kraft getreten.

Schlie ... Landschaftsarchitektur

