

*ERNEUTER ENTWURF*

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 83, DER STADT BAD SCHWARTAU

FÜR DAS GEBIET WESTLICH "LINDENSTRAßE"  
UND ÖSTLICH UND SÜDLICH „BEETHOVENSTRAßE“

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2023):

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

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<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	Standortalternativen	5
3.3	Bebauungskonzept	5
3.4	Auswirkungen der Planung	5
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.6	Verkehr	8
3.7	Grünplanung	9
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
6.1	Bodenschutz	12
6.2	Grundwasserschutz	13
6.3	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	13
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>15</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet westlich "Lindenstraße" und östlich und südlich „Beethovenstraße“

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Für das Plangebiet besteht zurzeit kein Bebauungsplan. Die zulässige Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB. An die Stadt Bad Schwartau sind Bauwünsche für eine Nachverdichtung auf den relativ großen Grundstücken an der Lindenstraße herangetragen worden. Die Stadt Bad Schwartau unterstützt diese Vorhaben, da damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann und nimmt sie zum Anlass, die Bebauungsmöglichkeiten in zweiter Reihe über einen Bebauungsplan städtebaulich verträglich zu steuern. Die „Nachverdichtungsstudie im Innenbereich“ der Stadt Bad Schwartau (2014) sieht für diese rückwärtigen Bereiche bereits eine Nachverdichtung vor. Die Stadt Bad Schwartau hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 7.150 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 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

#### **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 stellt Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan zeigt Wohnen.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB bestehen nicht.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Norden Bad Schwartaus westlich der Lindenstraße südöstlich der Beethovenstraße und umfasst diverse Flurstücke der Flur 0, Gemarkung Rensefeld.

Die Grundstücke an der Lindenstraße sind überwiegend mit eingeschossigen Einzelhäusern bebaut. Es finden sich einzelne auch zweigeschossige Gebäude. Auf einigen Grundstücken ist eine Bebauung in zweiter Reihe bereits vorhanden, bzw. es wurde an das straßennahe Gebäude massiv angebaut. Im Süden des Plangebietes steht ein viergeschossiges Wohngebäude. Das Eckgrundstück Mozartstraße / Lindenstraße wird von einem zweigeschossigen überwiegend gewerblich genutzten Gebäude geprägt.

Die Gärten der Einzelhäuser sind mit typischen Gartengehölzen auf Rasenflächen gestaltet. Es finden sich die üblichen Schuppen und Nebenanlagen. Das Grundstück des Geschosswohnungsbaus präsentiert sich als Rasenfläche mit Bäumen und Sträuchern. Rückwärtig des Gebäudes sind Stellplätze an einer Zufahrt von der Beethovenstraße aus angeordnet, die mit einem (durch einen Pfosten für den Autoverkehr gesperrten) Durchgang zur Lindenstraße endet. Das Gelände fällt in nördlicher Richtung etwas ab (von ca. 18 m ü. NHN bis etwa 16 m ü. NHN).

Das Plangebiet ist von der bebauten Ortslage Bad Schwartaus umgeben. In der Nachbarschaft vorhanden sind überwiegend Wohnnutzungen und einzelne Gewerbebetriebe.



Abb.: DA Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	Ca. 2,27 ha	91 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,23 ha	9 %
<b>Gesamt:</b>	<b>Ca. 2,50 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Standortalternativen

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da für eben dieses Gebiet eine behutsame Nachverdichtung vorgenommen werden soll. Die Stadt Bad Schwartau hat sich bereits 2014 mit möglichen Innenentwicklungspotenzialen befasst. Die dazu aufgestellte Studie sieht für die rückwärtigen Bereiche der Lindenstraße eine Nachverdichtung vor. Die grundsätzliche Eignung der Fläche wird in diesem Bauleitplanverfahren daher nicht mehr geprüft.

#### 3.3 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept verfolgt im Süden des Plangebietes den Erhalt der Bebauungsstruktur aus einem mehrgeschossigen Wohnriegel und einer zweigeschossigen Bebauung auf dem Eckgrundstück Lindenstraße/Mozartstraße, die im Nordosten des Grundstücks noch etwas erweitert werden kann. Für die daran nördlich angrenzende Bebauung wird der Bestand der straßennahen Bebauung übernommen. In den rückwärtigen Bereichen der großen Grundstücke wird eine weitere Bebauungsmöglichkeit vorgesehen. Die Bebauung dort soll zurückhaltend nur als Einzelhausbebauung erfolgen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfolgt über den vorderen Grundstücksteil zur Lindenstraße.

#### 3.4 Auswirkungen der Planung

Unter Beachtung der umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere in den rückwärtigen Bereichen der Lindenstraße Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Damit kann dem steigenden Bedarf an Wohnraum flächensparend Rechnung getragen werden. Bodenversiegelungen werden durch die für die Nachverdichtungsflächen vorgesehenen geringen Grundflächenzahlen auf das notwendige Maß gemindert. Den Belangen des Artenschutzes kann durch geeignete Maßnahmen Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der überwiegend bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf

konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im GEG (Gebäudeenergiegesetz) und zugehörigen Verordnungen und Regelwerken verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

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

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

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. In den rückwärtigen Bereichen der Lindenstraße (WA-4-Gebiete) sind alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen, da diese Bereiche vorwiegend für das Wohnen vorgesehen und zudem nur sparsam erschlossen sind. Die Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) des § 4 Abs. 3 BauNVO werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da sie eine Entwicklung des Gebietes implizieren, die nicht gebietsverträglich ist.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden gegliedert festgesetzt. Entlang der Lindenstraße wird aufgrund der dort überwiegend schon vorhandenen dichteren Bebauung eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt. Erweiterungen dort vorhandener Gebäude werden damit nicht überall möglich. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO wird aber nicht überschritten. Für das Grundstück des Geschosswohnungsbaus und die beabsichtigte Nachverdichtung auf den Grundstücken der Lindenstraße (WA-4-Gebiete) wird die Grundflächenzahl geringer entsprechend dem Bestand (WA-1-Gebiet) bzw. der beabsichtigten behutsamen Nachverdichtung festgesetzt. Rückwärtig lassen sich damit Grundflächen von ca. 160 m<sup>2</sup> erzielen, was heute üblichen Gebäudegrößen etwa entspricht. Weitere Verdichtungen sind dort nicht Planungswille der Stadt Bad Schwartau, zumal die Erschließung dieser rückwärtigen Bereich nur sparsam über das eigene Grundstück möglich ist. Aus diesem Grund ist im WA-4-Gebiet auch die mögliche Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt.

Für das WA-1-Gebiet wird aufgrund der dort vorhandenen Stellplatzanlage mit Zufahrt eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich, ebenso wie für die geplante Bebauung im WA-4-Gebiet. Die Stadt Bad Schwartau möchte dort die Kubatur der Gebäude beschränken und setzt daher eine geringe Grundflächenzahl

fest. Die in der BauNVO als Regelfall vorgesehene Überschreitung nur um 50 % ist für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs allein aufgrund der längeren Zufahrt nicht möglich.

Die in den Baugebieten festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte in den vorhandenen Straßen. Aufgrund des fertig ausgebauten Straßennetzes sind Veränderungen dieser Höhen nicht anzunehmen. Die Höhenfestsetzungen dienen der Einfügung der Bebauung in den leicht abfallenden Straßenverlauf der Lindenstraße.

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

Entsprechend dem vorgefundenen Bestand an der Lindenstraße sind dort nur Einzelhäuser zulässig. Lediglich für das Grundstück mit dem Geschosswohnungsbau wird bestandsgemäß eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt.

Die überbaubaren Flächen werden zusammengezogen festgesetzt, um einen großzügigen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper zu ermöglichen. Gleichwohl wird das Baufenster für die geplante Nachverdichtung so festgesetzt, dass dort nur ein Gebäude je Grundstück entstehen kann und ausreichend zusammenhängende Gartenbereiche verbleiben.

### **3.5.4 Sonstige Festsetzungen**

Die sonstigen Festsetzungen betreffen einmal die Gestaltung des Straßenraums. Vorgärten sollen erhalten werden, so dass Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig sind. Stellplätze sind dort zulässig, allerdings sind diese, soweit mehr als zwei Stellplätze im Vorgarten angeordnet werden, durch eine Hecke zum Straßenraum abzugrenzen. Mehrere nebeneinander angeordnete Stellplätze mit jeweils direkter Zufahrt zur Straße sollen damit ausgeschlossen werden, da sie der Verkehrssicherheit abträglich sind und einem begrünten Vorgarten entgegenstehen. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist das WA-2-Gebiet. Die dort vorhandenen Stellplätze sind für die vorhandenen und auch gewünschten Läden erforderlich.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung dienen der Bewahrung eines einheitlichen Ortsbildes entlang der Lindenstraße, welches vorrangig durch die Dachausbildung geprägt wird. Die Gestaltung von Werbeanlagen soll ebenfalls zurückhaltend erfolgen.

Der Stadt Bad Schwartau ist ein durchgrüntes Ortsbild wichtig. Daher werden weitere Festsetzungen zur Gartengestaltung getroffen. Flächige Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig. Auch wenn diese Festsetzungen dem Bestand ggf. zum Teil widersprechen, möchte die Stadt hier in die Zukunft gerichtet eine Verbesserung erreichen.

## **3.6 Verkehr**

### **3.6.1 Erschließung**

Die Erschließung der bereits bebauten Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen. Änderungen an den Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Die Stadt Bad Schwartau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Lindenstraße.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH teilt am 01.06.2023 Folgendes mit:

*„Durch die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Bad Schwartau ist die Kreisstraße, die sich in der Verwaltung bzw. in der Baulast des Landes Schleswig-Holstein befindet, indirekt betroffen. Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass während der Baudurchführung des o.g. Bebauungsplanes Materialtransporte über die K 18 erfolgen werden. Die Arbeiten sind deshalb im Vorwege mit der Baustellenkoordination des LBV.SH abzustimmen, so dass sich Baumaßnahmen des LBV.SH nicht mit den Bauarbeiten zur Erschließung des Bebauungsplans überschneiden. Die Abstimmung mit der Baustellenkoordination des LBV.SH hat über das Funktionspostfach baustellenkoordination@lbv-sh.landsh zu erfolgen.“*

Die Erschließung der in zweiter Reihe der Lindenstraße vorgesehenen Bebauung erfolgt über den straßennahen Grundstücksteil. Ein Zusammenlegen von Zufahrten benachbarter Grundstücke ist anzustreben. Festsetzungen hierzu werden nicht getroffen, da die Lage der Zufahrt städtebaulich nicht von Relevanz ist und die Entscheidung, auf welcher Seite die Zufahrt erfolgen soll, dem Eigentümer obliegt. Die gesicherte Erschließung ist im Bauantrag darzulegen. Ggf. ist es erforderlich, vorhandene Garagen oder Nebengebäude wegzunehmen, um den rückwärtigen Grundstücksteil erreichen zu können.

### **3.6.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Dabei zu beachten sind die Festsetzungen zur Eingrünung von Stellplätzen. Parkplätze stehen in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung.

### **3.7 Grünplanung**

Aufgrund der langjährig bereits ausgestalteten Grundstücke ist der Spielraum für grünordnerische Festsetzungen gering. Im Sinne einer durchgrünten Straßenraumgestaltung werden Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen im Vorgarten getroffen. Der Großbaumbestand und einige Hecken und Sträucher werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Weitere Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Gebietes sind vorgesehen. Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

#### **3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange von Natur und Landschaft sind gleichwohl zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Dabei zu betrachten sind nur die mit der Nachverdichtung verbundenen Auswirkungen (WA-4-Gebiete). In den übrigen Bereichen werden mit den getroffenen Festsetzungen keine Eingriffe vorbereitet.

Auswirkungen sind ausschließlich für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten. Auswirkungen auf Luft und Klima ergeben sich durch die geringfügigen Nachverdichtungen nicht. Das Landschaftsbild ist aufgrund der innerstädtischen Lage ebenfalls nicht berührt.

Die rückwärtigen Grundstücksteile der Bebauung Lindenstraße präsentieren sich als Hausgärten mit individuellem Gehölzbestand. Den Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zu. Nach einem vorliegenden Bodengutachten ist die vorherrschende Bodenart Sand.

Eine Festsetzung von Ausgleichsflächen für die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt nicht. Grundstücksbezogen sinnvoll unterbringen ließe sich dieser Ausgleich nicht, zumal nicht alle Eigentümer konkrete Vorstellungen für eine zeitnahe Umsetzung der Baumöglichkeiten haben. Die Stadt Bad Schwartau sieht als allgemeine dem Naturschutz zugutekommende Maßnahme vor, dass je Grundstück zwei Bäume zu pflanzen sind. Minimierend sind Stellplätze und Zufahrten zudem wasser- und luftdurchlässig herzustellen und Kies- und Schotterflächen sind bei der Gartengestaltung unzulässig.

### 3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung sind die Artenschutzbelange nach §§ 44, 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet sind zeitnahe Baumaßnahmen nicht bekannt. Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung, soweit Gartengehölze betroffen sind, nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind zudem Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Fledermausvorkommen sind in großen älteren Bäumen möglich. Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht die Stadt Bad Schwartau davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Grundsätzlich ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen. Fällungen von Gehölzen wären nur im Zeitraum vom

1. Dezember bis 28. Februar möglich, wenn eine Quartiereignung zuvor nicht ausgeschlossen werden kann.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abriss- oder Rodungsarbeiten eine Begutachtung der Bäume bzw. Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektenester befinden könnten.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt. Emittierende Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Bauleitplanung überwiegend im Bestand nicht grundsätzlich berührt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Anbieter. Die Grundstücke sind weitgehend bebaut, zusätzliche Bauflächen werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Die Schmutzwasserbeseitigung hat über die zentrale Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an das Klärwerk Lübeck zu erfolgen.

Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür bieten sich Maßnahmen an, die dazu beitragen, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten wie etwa Mulden-/Rigolensysteme, Flächenversickerung, Dachbegrünung, Rasengittersteine, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen oder klassische Rückhaltemaßnahmen. Sofern dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann das Wasser gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die örtliche Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserflurabstände können im Rahmen der baugrundgutachterlichen Untersuchungen erfasst werden. Nach einem vorliegenden Bodengutachten sind sandige Böden zu erwarten. Die planmäßige Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen ist unzulässig. Bei Gefälle zum öffentlichen Bereich ist eine Rinne an der Grundstücksgrenze erforderlich, die an eine ausreichend dimensionierte Versickerungsanlage anzuschließen ist.

Der Wasser- und Bodenverband Schwartau weist darauf hin, dass bei Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal ein Rückhalt auf 1,0 l/s\* ha erfolgen sollte.

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. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen

Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehrzu-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehrezufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszuliegen. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 30 LBO) notwendig werden können.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

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

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, bittet der Kreis Ostholstein, den „Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein zu beachten.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlasten-

verordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003). Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **6.2 Grundwasserschutz**

Der Kreis Ostholstein weist darauf hin, dass die betroffenen Grundstücke in einem Trinkwassergewinnungsgebiet liegen und die Entfernung zum nächsten Trinkwasserbrunnen weniger als 1.000 m beträgt. Eine Nutzung von tiefer Erdwärme (Erdwärmesondenanlage) ist im Geltungsbereich aufgrund der Nähe zu den Brunnen und zum Schutz des Grundwassers nicht möglich. Die Nutzung oberflächennaher Anlagen ist dagegen voraussichtlich möglich. Erd-aufschlüsse (z.B. auch Pfahlgründungen) sind gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Das Durchstoßen der Deckschicht oder das Vermindern der Mächtigkeit der Deckschicht, die dem Schutz des Grundwasserleiters dient, welcher zur Trinkwasserversorgung benutzt wird, ist zu vermeiden. 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. Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

## **6.3 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger**

### **6.3.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen vom 28.04.2023**

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> in Verbindung setzen.

### **6.3.2 TraveNetz vom 03.05.2023**

#### **Sparte Strom:**

Die bestehende Versorgungsleitung in der Lindenstraße muss im Zuge der Erschließung ausgewechselt werden. Die bestehenden Leitungen sind nicht ausreichend dimensioniert, um die geplanten Grundstücke vollumfänglich zu versorgen. Wir bitten Sie uns mitzuteilen

für welches Jahr die Freigabe zur Bebauung vorgesehen ist, damit die Kabelauswechslung eingeplant werden kann. Für die entsprechenden Medien sind Rechte für die Verlegung und das Betreten der privaten Grundstücke vorzusehen.

### **6.3.3 Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 06.06.2023**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDRB-N.Hamburg@vodafone.com](mailto:TDRB-N.Hamburg@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interessensetzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

#### **Weiterführende Dokumente:**

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

**7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

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

**8 Kosten**

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

**9 Billigung der Begründung**

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

Bad Schwartau,

Siegel

(Dr. Katrin Engeln)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Bad Schwartau ist am ..... rechtskräftig geworden.