

Stand: 1. März 2022

**VERFAHREN NACH § 3 ABS. 1, § 2 UND § 4 ABS. 1 BAUGB**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 84  
DER STADT BAD SCHWARTAU**

für das Gebiet südlich der „Pohnsdorfer Straße L185“ und nördlich der Straße „Im Birkengrund“



**Schlie ... Landschaftsarchitektur**



Marienburger Straße 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

## Schlie ... Landschaftsarchitektur

Seite 2 von 33

**Plan:** Bebauungsplan Nr. 84 der Stadt Bad Schwartau  
**Verfahren:** nach § 3 Abs. 1, § 2 und § 4 Abs. 1 BauGB  
**Stand:** 01.03.2022



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsabsicht .....	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	9
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>10</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	10
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	13
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein .....	13
2.4	Erschließung .....	13
2.5	Grünplanung .....	14
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	17
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>17</b>
3.1	Emissionen .....	17
3.2	Immissionen .....	17
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>18</b>
5.1	Bodenschutz .....	18
5.2	Altlasten .....	18
5.3	Archäologie .....	19
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>32</b>
7.1	Flächenbilanz .....	32
7.2	Bauliche Nutzung .....	32
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>33</b>

Anlage: Bestandserfassung Biotoptypen, von Schlie ... Landschaftsarchitektur, Timmen-  
dorfer Strand, vom 25.02.2022

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Urte Schlie

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

Ninette Hoppe

M.A. Landschaftsarchitektur

Schlie ... Landschaftsarchitektur

Seite 3 von 33

**Plan:** Bebauungsplan Nr. 84 der Stadt Bad Schwartau  
**Verfahren:** nach § 3 Abs. 1, § 2 und § 4 Abs. 1 BauGB  
**Stand:** 01.03.2022



# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Umwandlung einer im Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung festgesetzten Ausgleichsfläche in eine Fläche für eine Flüchtlingsunterkunft mit der gleichzeitigen Regelung einer Folgenutzung als Gewerbegebiet.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Bad Schwartau. Hier haben sich historisch Gewerbeflächen entwickelt, wie aus dem folgenden Auszug aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen ist:

*Bild 1: Auszug Flächennutzungsplan*



Über den Bebauungsplan Nr. 57 wurde - in Anlehnung an den Flächennutzungsplan - auch ein Gewerbegebiet ausgewiesen, welches dann in der 2. Änderung noch mal konkretisiert wurde:

**Bild 2:** Auszug Bebauungsplan Nr. 57, 2. Änderung, gültig seit dem 06.07.2002



Im Jahr 2007 erfolgte eine Umwandlung der Gewerbefläche in eine Ausgleichsfläche, da der Hauptteil der Fläche von 110 KV-Leitungen überdeckt ist und diese daher nur als Lagerräume und Lagerfläche genutzt werden kann. Somit sah man die Flächen als unverkäuflich an, zumal an anderer Stelle in der Stadt ein neues Gewerbegebiet entstanden ist.

**Bild 3:** Auszug Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung, gültig seit dem 17.11.2007



Zwischenzeitlich sind alle Gewerbeflächen der Stadt vollgelaufen. Auch besteht ein Bedarf an reinen gewerblichen Lagerplätzen.

Zudem wurden, auf Grund der Flüchtlingskrise 2015, gemeindeeigene Standorte für Übergangswohnungen für Asylbewerber benötigt, die hier kurzfristig errichtet werden konnten. Somit entstand hier nicht die geplante Ausgleichsfläche.

Da neue Gewerbeflächen benötigt werden, aber zu diesem Zeitpunkt auch eine Planungssicherheit für den befristeten Betrieb der Übergangswohnungen für Asylbewerber erforderlich ist, besteht ein Planungsbedarf für die Anpassung der Bauleitplanung.

Um diese Ziele umzusetzen, wird ein städtebauliches Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes gesehen.

### 1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	14.09.2020
x	<b>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>§ 3 (1) BauGB</b>	<b>07.03.2022 – 06.04.2022</b>
x	<b>frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden</b>	<b>§ 4 (1) BauGB</b>	<b>ab dem 07.03.2022</b>
	Auslegungsbeschluss		
	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Beschluss der Stadtvertretung	§ 10 BauGB	

### 1.1.4 Alternativuntersuchung

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 57 und seinen 2 Änderungen wurde die gesamte Fläche als Baugebiet betrachtet. Die 3. Änderung erfolgte lediglich, da zu diesem Zeitpunkt der wirtschaftliche Verkauf dieser Gewerbefläche als nicht realistisch gewertet wurde.

Eine temporäre Nutzung der Fläche für Übergangswohnungen für Asylbewerber erfolgte an der Stelle, weil

- diese im Eigentum der Stadt ist,
- sie noch ökologisch ausgeräumt war und
- sie bereits von der Landesstraße L 185 verkehrlich gut erschlossen ist.

Das Plangebiet ist somit baulich vorbelastet. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (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 Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- ist direkt erschlossen und
- liegt am Ortsrand.

Auf Grund dieser Situation in der Lage ist offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für gemeinbedarfsgerechte Nutzung ist. Genau diese Nutzung lässt die Planung zukünftig zu. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebennahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Ausweisung der Gewerbeflächen folgt dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan. Mit der Nutzung dort vorhandener Ausgleichsflächen für eine gewerbliche Nutzung gehen allerdings verschiedene Gehölzbestände, Gebüsche und Ruderalfluren verloren, die auch als Tierlebensräume eine besondere Bedeutung besitzen. Hierfür wird Ausgleich geschaffen.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan im Norden eine Versorgungsfläche mit einer Regenwassernutzung dar, der sich nach Süden eine „private Grünfläche“ anschließt. Das verbleibende Gebiet ist als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gekennzeichnet (siehe Bild 1).

Um § 8 BauGB zu entsprechen, erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Grundstrukturen des Bebauungsplanes Nr. 57 absichert.

Für das Plangebiet gilt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 seit dem 17.11.2007 (siehe Bild 3). Diese setzt im Norden eine Grünfläche als Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 2 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) fest und im Süden ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Ein förmliches Aufhebungsverfahren erfolgt für den Plan nicht, sondern eine Überplanung mit einem Bebauungsplan mit einer neuen Nummer.

Dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 wieder in Kraft tritt, falls der Bebauungsplan Nr. 57 nichtig sein sollte, ist der Stadt bekannt. In dem Fall wird die Weiterplanung auf Basis des § 30 BauGB der Vorrang gegeben vor eine Beurteilung nach § 35 BauGB. Auf förmliche Aufhebungsverfahren wird daher verzichtet.

Der Landschaftsplan folgt dieser Darstellung.

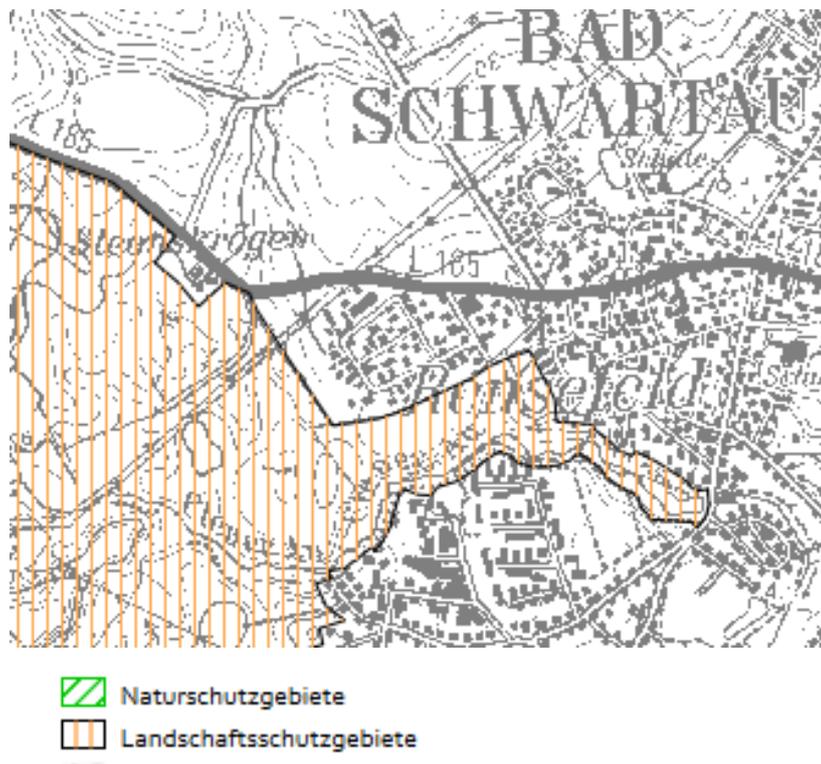
Bild 4: Auszug Landschaftsplan

Wird noch eingefügt

### 1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Landschaftsschutzgebiet. Allerdings besteht in diese Richtung bereits eine intensive Knickabgrünung.

Bild 4: Auszug aus dem Umweltatlas des Landes SH am 24.01.2022



Das Gebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Clever-Au-Tal und Rocksholz“, dessen Schutzziel im Erhalt des Kerbtals der Clever Au, seiner geomorphologischen Besonderheiten, der Verbesserung der Wasserqualität der Au sowie im Erhalt seiner Vielfalt an Landschaftselementen besteht.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze zur Landesstraße L 185 und somit in der 20 m-Anbauverbotszone. Diese ist frei von hochbaulichen Anlagen zu halten. Eine Zufahrt von der L 185 ins Plangebiet besteht hier bereits und soll weiter genutzt werden.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Bad Schwartau, und zwar südlich der „Pohnsdorfer Straße L185“ und nördlich der Straße „Im Birkengrund“.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Im Norden befindet sich Übergangswohnungen für Asylbewerber in eingeschossigen Containern. Im Süden entstand kürzlich Gewerbebauten. Der Bereich zwischen diesen genannten Nutzungen ist mit Freileitungen überspannt. Hier haben sich Gehölze angesiedelt (siehe Anlage 1).

Das Gebiet ist durch dominante Baum- und Knickstrukturen gegliedert, die es gilt zu erhalten.

Bild 5: Eigene Fotos vom 07.10.2021

*Gewerbebetrieb neu*



*Übergangswohnungen für Asylbewerber*



*Freileitungen*



*Zufahrt L 185*



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Problematische Bodenstationen sind hier nicht bekannt. Daher ist von einer technischen Bebaubarkeit des Gebietes auszugehen.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Hinweis: *Der Bebauungsplan wird in zwei Stufen umgesetzt. Zunächst soll die Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgehalten werden, und zwar als Übergangswohnungen für Asylbewerber (siehe Teil A-1: Planzeichnung). Wenn dieser Bedarf nicht mehr besteht, dann kein eine Gewerbenutzung nach Teil A-2: Planzeichnung erfolgen. Die folgende Zielbeschreibung für das Gewerbegebiet gilt somit für den Teil A1 und -2: Planzeichnung; bezogen auf die Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO:*

Das im Teil A1 und -2: Planzeichnung als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt Gebiet dient als Gewerbegebiet, in dem nach § 8 Abs. 1 BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden können.

Das Plangebiet liegt südlich einer Außenkurve der L 185. Hier bietet sich aus verkehrssicherungstechnischer Sicht nicht die Ansiedlung einer Tankstelle an. Daher wird diese ausgeschlossen.

Durch die Ortsrandlage sollen keine Nutzungen hierhergezogen werden, die eher zentrenrelevant sind. Daher bleibt die Ausnahme „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ hier unzulässig.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht vorhanden und auch nicht gewünscht. Sie werden daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Auch Einzelhandelsbetriebe sind zentrenrelevant und werden daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit Abs. 9 BauNVO hier im Gewerbegebiet als Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20 % von der gesamten zulässigen Baufläche als Verkaufs- und Aufstellungsfläche haben. Damit soll ein Verkauf von selbst produzierten Produkten ermöglicht werden.

Um die Sicherheit des Betriebsgeländes zu gewährleisten, bietet sich die Ansiedlung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftswohnungen sowie für Betriebsinhaber und -leiter an, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern die Zweckbestimmung der Baugebiet gewahrt bleibt. Hier sind in der Projektplanung die Auflagen der Versorgungsunternehmen der Freileitungen in Bezug auf die Abstände und Bauweisen zu beachten, um ein gesundes Wohnen zu sichern.

Um eine offene Bebauung im Straßenraum zu gewährleisten, sind Nebenanlagen und Einrichtungen in den Gewerbegebieten zwischen den überbaubaren Grundstücksgrenzen und den ihr zugewandten Straßenverkehrsflächen unzulässig.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinbedarfsfläche soll vorrangig im nördlichen Teil des Plangebietes genutzt werden. Entsprechend dem Bedarf erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,4. Dieses Maß der baulichen Nutzung kann in einer Eingeschossigkeit mit einer Oberkante der Gebäude von 5,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe verteilt werden. Dabei zählen die Terrassen und sonstigen relevanten Nebenanlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit in die Grundflächenzahl. Daher ist diese höher als die Geschossflächenzahl bei einer eingeschossigen Bauweise.

Die bereits jetzt geplante Gewerbefläche und die zukünftige Gewerbefläche sollen optimal ausgenutzt werden können. Zudem werden die Anforderungen an Bodenumgang, Sicherheit und klaren abgegrenzten Arbeitsbereichen stetig höher. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 0,7. Dieses Maß der baulichen Nutzung kann in einer Zweigeschossigkeit mit einer Oberkante der Gebäude von 10,5 m über Erdgeschossfußbodenhöhe verteilt werden. Dabei ist zu beachten, dass – neben den bereits genannten Nebenanlagen, wie Terrassen, auch alle gewerblich genutzten Außenflächen, bis auf die Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, mit in die Grundflächenzahl zählen.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten der Gebäude ist immer der fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Auf diese Höhe bezogen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe nur 0,2 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen.

Daraus resultieren ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

*„Bezugspunkt ist:*

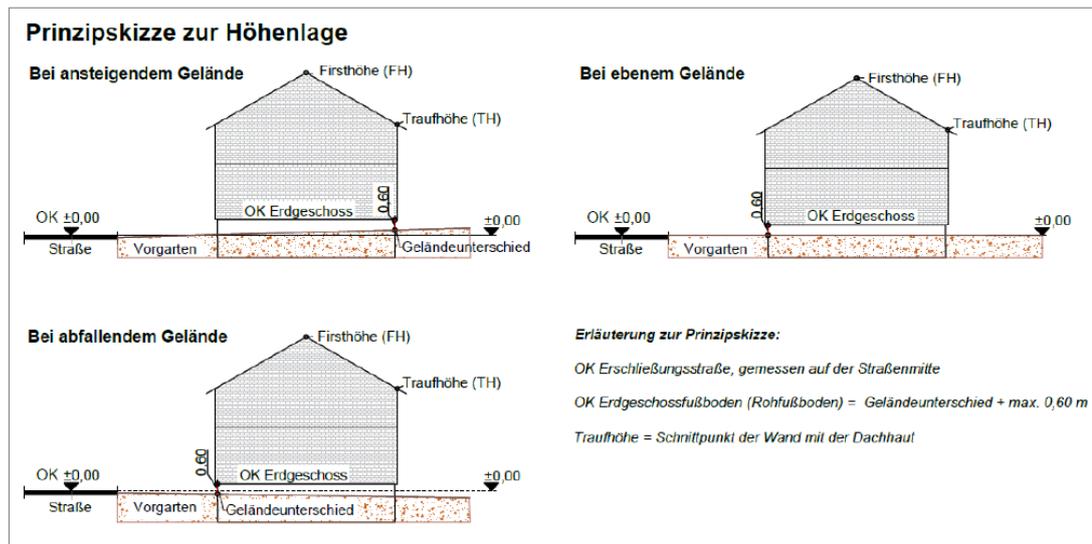
- 1. bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,*
- 2. bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen*

Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,

3. bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

**Bild 6: Prinzipskizze zur Höhenlage**



In dem GE-Gebiet sind die erforderlichen Stellplätze und Erschließungen unterzubringen. Um diese mit abzusichern, darf die zulässige Grundfläche der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen innerhalb des GE-Gebietes bis insgesamt 90 % versiegelt werden. Diese Versiegelungszahl ist für gewerbliche Betriebe erforderlich, da immer mehr Nutzungen – aus Umweltschutz- und Immissionsgründen – in Hallen unterzubringen sind. Gleichzeitig sind diese zu erschließen, was unter § 19 Abs. 4 BauNVO fällt.

### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass alle baulichen Anlagen; unabhängig ob es Gebäude oder Aufschüttungen oder Abgrabungen sind, in dieser Fläche liegen. Durch diese Freizügigkeit wird der erforderliche Entwicklungsfreiraum eingeräumt, die eine Gemeinbedarfsfläche und ein Gewerbebetrieb erfordern.

In der Gemeinbedarfsfläche sind kleinteilige Containerstrukturen gewollt. Daher erfolgt hier die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Für gewerbliche Nutzungen bietet sich die Festsetzung einer abweichenden Bauweise an. Danach können bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - entstehen.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Teil A-1 setzt für den nördlichen Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, zu denen auch Übergangswohnungen für Asylbewerber zählen. Diese Wohnungen sind vorhanden und werden für eine gewisse Zeit benötigt. Möglicherweise werden auch Erweiterungen erforderlich.

Werden die im "Teil A-1: Planzeichnung" mit der Festsetzung "*sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Übergangswohnungen für Asylbewerber*" nicht mehr benötigt und aufgegeben, dann tritt nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Festsetzungen nach "Teil A 2: Planzeichnung" in Kraft. Dann entsteht die Möglichkeit hier ein Gewerbegebiet zu errichten.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die L 185 wird ein Sichtdreieck zur Landesstraße festgesetzt. Damit dieses auch einsehbar bleibt, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernden Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig sind. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Des Weiteren erfolgt die Absicherung der Freileitungen.

## 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

In der Umgebung des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert.

Eine Gemeinbedarfsfläche und ein Gewerbebetrieb bedürfen möglicherweise der Sicherung seiner Grundstücke vor Fremdeinwirkungen. Um dieses absichern zu können, erfolgt die Festsetzung, dass die durchgängige Einfriedigung der Gebiete zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig ist.

## 2.4 Erschließung

Verkehrlich ist der nördliche Teil des Plangebietes über die L 185 erschlossen und der südliche Teil über die Straße Im Birkengrund, die ebenfalls auf die L 185 stößt. Über die L 185 besteht eine gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Straßen des Ortes und seiner Umgebung.

In das Plangebiet wird die L 185 zur Hälfte mit einbezogen, damit für eine weiterführende Bauleitplanung in den angrenzenden Gebieten ein nahtloser Anschluss vorbereitet wird. Dessen Flächensicherung erfolgt als „*öffentliche Straßenverkehrsflächen*“. Auch wird der parallelaufende Geh- und Radweg gesichert sowie der Anschluss zur nördlichen Baufläche. Die nicht für den Verkehr vorgesehenen Flächen bleiben als Verkehrsgrün gesichert.

Eine weitere Erschließung erfolgt von Südosten her über die Straße Im Birkengrund, die ebenfalls gesichert wird.

#### **2.4.1 Stellplätze**

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Zudem sichert der festgesetzte Versiegelungsgrad auch dessen Umsetzung. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

#### **2.4.2 Parkplätze**

Das Gewerbegebiet dient ausschließlich den Gästen des Betriebes. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

### **2.5 Grünplanung**

#### **2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Die vorhandenen Bäume und der vorhandene Gehölzbestand im Norden, innerhalb des Verkehrsgrüns, bleibt als Flächen "Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dauerhaft gesichert. Bei einem Abgang von Gehölzen sind diese folglich wieder nachzupflanzen.

Darüber hinaus befinden sich Knickstrukturen im Nordosten und Südwesten, die im Bestand als Biotope gesichert werden.

#### **2.5.2 Artenschutz**

Für die gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) ist der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes allgemein zu beachten. Es wurde eine faunistische Bestandserfassung und Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung durchgeführt (Lutz 2021). Danach ist der Lebensraum nur für wenige Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, geeignet. Im Eingriffsbereich sind die Artengruppen Vögel und Fledermäuse relevant. Darüber hinaus kommt es aufgrund der Planung zu einem Lebensraumverlust für verschiedene, wenig spezialisierte Tierarten.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen der von den geplanten Eingriffen betroffenen Flächen ist die Beeinträchtigung von anderen Säugetierarten sowie der Artengruppen Fische, Amphibien, Reptilien, Weichtiere (Muscheln, Schnecken) und Insekten auszuschließen.

##### Vögel

In den Gehölzbeständen des Plangebiets wurden 12 Brutvogelarten und 6 Vogelarten als Nahrungsgäste nachgewiesen (Lutz 2021). Der Verlust von bis zu 1 ha Lebensraum Vogel-Brutrevieren und Nahrungsgebieten durch das Vorhaben im Sinne des §

44 BNatSchG ist so groß, dass davon auszugehen ist, dass auch bei häufigen und wenig spezialisierten Arten komplette Brutreviere zerstört oder doch so verkleinert (beschädigt) werden, dass sie ihre Funktion verlieren, da wesentliche Revierteile verloren gehen. Die ökologischen Funktionen können durch Kompensationsmaßnahmen, d.h. die Neuschaffung von Gehölzbiotopen erhalten werden, so dass die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG vermieden werden kann.

Die Rodung der Gehölzbestände ist außerhalb in der Brutzeit (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG, zwischen dem 01.10. und 28.02.) durchzuführen, um einen Verlust von Brutstätten und Individuen zu vermeiden.

#### Fledermäuse

Der Gehölzbestand im Gebiet ist jung und weist keine älteren Bäume mit Höhlungen auf. Daher wurde kein Potenzial für Fledermausquartiere erkannt. Auch die Wohncontainer sind wegen ihrer glatten, spaltenfreien Hüllen nicht als Fledermausquartiere geeignet.

Als Jagdrevier besitzt das Gebiet mittlere Bedeutung.

#### Haselmaus

Ein Vorkommen der Haselmaus konnte bei den Kartierarbeiten nicht festgestellt werden.

#### Reptilien

Die Lebensraumausstattung ist für Reptilien nicht geeignet.

#### Weitere Arten

Aufgrund seiner Lebensraumausstattung ist das Gebiet für die Insekten Nachtkerzenschwärmer und Eremit sowie für Arten der Gewässer nicht geeignet.

### **2.5.3 Eingriff und Ausgleich**

#### Methodik zur Ermittlung des Ausgleichs:

Mit der Gewerbegebietsentwicklung ist eine großflächige Veränderung der Nutzungen und Geländeoberflächen verbunden. Im Jahr 2007 wurde die Fläche mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 57, 3. Änderung im nördlichen Teil als Ausgleichsfläche („naturnahe öffentliche Grünfläche“) ausgewiesen. Der Ausgleich diente der Kompensation von Eingriffen aus dem B-Plan Nr. 35a (Gewerbegebiet Pohnsdorf Nord). Mit der erneuten Ausweisung als Gewerbegebiet ist dieser Ausgleich in Höhe von 11.000 m<sup>2</sup> an anderer Stelle zu erbringen. Darüber hinaus ist die erstmalige Ausweisung der nördlichen Teilfläche als Gewerbegebiet als Eingriff zu bewerten. Aufgrund der daraus resultierenden Funktionsverluste ist weiterer Ausgleich zu leisten. Zur Ermittlung dieses Ausgleichsbedarfs wird der Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ vom 09.12.2013 herangezogen. Danach werden für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zunächst die Größen der zu erwartenden Eingriffsflächen ermittelt. Diese werden zur Bestimmung der Eingriffsintensität mit einem Faktor multipliziert, der dem Biotopwert entsprechend angesetzt wurde. Teil des Gebiets hat sich inzwischen zu Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt entwickelt.

Aus der Summe aller Teilflächen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf, zu dem der Ausgleichsbedarf zugunsten des B 57, 3. Änderung in Höhe von 11.000 m<sup>2</sup> addiert wird.

<b>Bestandsflächen</b>			
<b>Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ausgleichs faktor</b>	<b>Ausgleichs bedarf (m<sup>2</sup>)</b>
<b>XAs/HBy</b> , Aufschüttung mit lichtigem Gebüsch aus Birken etc.	<b>966</b> m <sup>2</sup>	0,75	724,5 m <sup>2</sup>
<b>XAs/HBw</b> , Aufschüttung mit lichtigem Weidengebüsch	<b>1.286</b> m <sup>2</sup>	0,75	964,5 m <sup>2</sup>
<b>HGy</b> , Sonstiges Feldgehölz	<b>3.392</b> m <sup>2</sup>	2,0	6.784 m <sup>2</sup>
<b>RHn</b> , Nitrophytenflur	<b>58</b> m <sup>2</sup>	0,5	29 m <sup>2</sup>
<b>SBy</b> , Sonstige Bebauung, zuvor Sukzessionsfläche / Pionierwald	<b>5.012</b> m <sup>2</sup>	0,75	3.759 m <sup>2</sup>
<b>Summe Teil 1: Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigung von Flächen mit besonderen Funktionen des Naturhaushalts</b>			12.261 m <sup>2</sup>
<b>Teil 2: Ausgleichsbedarf für den Ausgleich der durch den B-Plan 57, 3-Änderung ausgelösten Eingriffe</b>			11.000 m <sup>2</sup>
<b>Summe des Ausgleichsbedarfes</b>			<b>23.261 m<sup>2</sup></b>

Für den Funktionsverlust von Tierlebensräumen bzw. die Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten sind neue, bislang nicht für Vögel zur Verfügung

stehende Gehölzflächen in einer Größe von ca. 10.000 m<sup>2</sup> anzulegen. Diese müssen nicht gesondert ausgewiesen werden, sondern können deckungsgleich mit dem Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Naturhaushalt / Lebensräume mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sein. Der über die 10.000 m<sup>2</sup> hinausgehende Ausgleichsbedarf kann auch in Form anderer Biotoptypen geleistet werden.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 7.000 m<sup>2</sup> wird über die Anlage von Gehölzbiotopen (Neuanlage Wald mit gestuftem Waldrand, Pflanzung von Kopfweiden, Anlage von Knicks) im Bereich Rockholz auf einer städtischen Ackerfläche nachgewiesen.

Die verbleibenden 16.261 m<sup>2</sup> werden über das neu eingerichtete städtische Ökokonto abgegolten, sofern keine weiteren (für die Anlage von Gehölzflächen geeigneten) Flächen gefunden werden. Das Landschaftsbild ist nach Abschluss der Maßnahme im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes neugestaltet.

## 2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet umfasst einen Gewerbebetrieb. Dieser benötigt keine Spielflächen.

## 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 grenzt im Osten und Norden an Gewerbegebiete. Hier sind Nutzungen bis 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts zulässig. Geplant ist ein Gewerbegebiet. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässige Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Für Gemeinbedarfsflächen fehlen die Regelungen. Da die geplante Nutzung nur einen vorübergehenden Aufenthalt dienen, ist diese Nutzung hier vertretbar.

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohnungen für den freien Markt.

### 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:*

In der Umgebung befinden sich Gewerbegebiete. Auswirkungen der Planung auf die Umgebung sind daher nicht festzustellen.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 57 mit seiner 1. bis 3. Änderung verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

## 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 Baustelleneinrichtung (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 abgeschobenen 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. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

### 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.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

### 5.3 Archäologie

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 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

### Einleitung

Die Stadt Bad Schwartau plant die Umwandlung einer im Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung festgesetzten Ausgleichsfläche in eine Fläche für eine Flüchtlingsunterkunft mit der gleichzeitigen Regelung einer Folgenutzung als Gewerbegebiet.

Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 18.860 m<sup>2</sup>, die sich auf der Ebene der Bebauungsplanung in Gewerbeflächen (14.970 m<sup>2</sup>), Grünflächen (900 m<sup>2</sup>) und Verkehrsflächen (2.990 m<sup>2</sup>) aufteilen.

Die Beschreibung der Bestandssituation für diesen Umweltbericht bezieht sich auf den Zustand von Natur und Landschaft im April 2021.

<b>Inhalte und Ziele der B-Plan-Änderung, Ziele des Umweltschutzes</b>		
<b>1.1</b>	<b>Größe</b> des Geltungsbe- reichs 9. FPÄ	ca. 1,89 ha
<b>1.2</b>	<b>Städtebauliche Ziele</b>	Umwandlung einer im Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung festgesetzten Ausgleichsfläche in eine Fläche für eine Flüchtlingsunterkunft mit der gleichzeitigen Regelung einer Folgenutzung als Gewerbegebiet
<b>1.3</b>	<b>Darstellung im Land- schaftsplan</b>	Der Landschaftsplan der Stadt ist veraltet und weist für die Fläche keine besonderen Ziele aus.
<b>1.4</b>	<b>Im B-Plangebiet zu be- achtende Schutzkrite- rien:</b>	
<b>1.4.1</b>	<b>Natura 2000</b> Gebiete	Westlich des Plangebiets liegt das Natura 2000-Gebiet DE 2030-328 „Schartautal. Die Entfernung beträgt ca. 2.300m. Aufgrund der großen Entfernung vom Schutzgebiet ist nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu rechnen.
<b>1.4.2</b>	<b>Naturschutzgebiete</b> ge- mäß § 13 LNatSchG	Keine Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG vorhan- den.
<b>1.4.3</b>	<b>Nationalparke</b> gemäß § 24 BNatSchG	Keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG vorhanden.
<b>1.4.4</b>	<b>Landschaftsschutzge- biete</b> gemäß § 15 LNatSchG	Das Landschaftsschutzgebiet <b>LSG „Clever Au und Rockholz“</b> , grenzt im Westen unmittelbar an den Feld- weg, der das Gebiet erschließt.
<b>1.4.5</b>	Gesetzlich geschützte <b>Bi- otope</b> gemäß § 21 LNatSchG	Es sind nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Hierbei handelt es sich um: - Knicks entlang der Grenzen des Geltungsbereichs im Südwesten und Nordosten.
<b>1.4.6</b>	<b>Wasserschutzgebiete</b> gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsge- biete gem. § 57 LWG	Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Ca. 350 m und 800 m nördlich des Geltungsbereichs liegen Trinkwasser- gewinnungsgebiete der Ebene 1.  Ein Überschwemmungsgebiet gem. § 57 LWG ist im Pla- nungsgebiet nicht vorhanden.

<b>1.4.7</b>	<b>Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen</b> (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	Keine denkmalgeschützten Anlagen gemäß § 5 (1) und § 5 (2) DSchG des Landes Schleswig-Holstein vorhanden.
<b>1.4.8</b>	<b>Besonders geschützte und streng geschützte Arten</b> nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG	<p>Es wurde eine faunistische Bestandserfassung und Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung durchgeführt (Lutz 2021). Danach ist der Lebensraum nur für wenige Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, geeignet. Hier handelt es sich 12 Brutvogelarten. Darüber hinaus hat das Areal eine mittlere Bedeutung als Jagdrevier für Fledermäuse.</p> <p>Werden Maßnahmen an den Gehölzbeständen (Knicks) vorgenommen, z. B. Knickrodung oder der Rückschnitt von Gehölzen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Beachtung dieser Verbote werden, die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.</p>
<b>1.5</b>	<b>Sonstige Umweltbelange</b>	
<b>1.5.1</b>	<b>Altlastenunbedenklichkeit des Grundes und Bodens</b>	Es sind keine Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.
<b>1.5.2</b>	<b>Abfallerzeugung</b>	Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.
<b>1.5.3</b>	<b>Umweltverschmutzung und Belästigung</b>	Aufgrund der geplanten Gewerbenutzung des Gebiets ist von keinen Besonderheiten auszugehen, insbesondere da unter der Freileitungstrasse nur Nutzungen wie Lagerhallen etc. zulässig sind.
<b>1.5.4</b>	<b>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</b>	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)		
2.1	Bestandsaufnahme a) der <b>einschlägigen Aspekte</b> des derzeitigen Umweltzustandes	<p>s. Bestandsplan zur 21. FPÄ</p> <p>Zu a)</p> <p>Der Geltungsbereich der 21. FNPÄ liegt im Ortsteil Langenfelde im Westen der Stadt Bad Schwartau, Kreis Ostholstein.</p> <p>Die Fläche ist zu etwa gleichen Teilen genutzt, und zwar im Norden für Unterkünfte für Asylsuchende, im Mittelteil mit Gehölzbestand (z.T. auf Aufschüttungen) und im Süden für eine Gewerbefläche. Die Nutzungen sind überwiegend von Gehölzbeständen gerahmt.</p> <p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Biotoptypen, Pflanzen</u></p> <p>Bei der bebauten Fläche handelt es sich um großflächig (teil-)versiegelte Flächen für Gewerbe (Slg) und sonstige Bebauung (SBy, Unterkünfte für Asylsuchende) und umgebende Wege- und Verkehrsflächen (SVs, SVt). Diese haben eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.</p> <p>Zwischen diesen bebauten Flächen und entlang der Geltungsbereichsgrenzen sind Gehölzbestände zu finden. Im Zentrum des B-Plan-Gebiets handelt es sich um einen ca. 4.500 m<sup>2</sup> großen Gehölzbestand (HGy, sonstiges Feldgehölz und HBw, Weidengebüsch außerhalb von Gewässern), der vorwiegend unter vorhandenen Freileitungen und auf Aufschüttungen stockt. Bei den Arten handelt es sich um heimische Gehölze, darunter Eichen (<i>Quercus robur</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Ahornarten (<i>Acer spec</i>) und Weidenarten (<i>Salix spec.</i>). Unter der Freileitung wird der Bestand als Niederwald bewirtschaftet, d.h. regelmäßig zurückgeschnitten.</p> <p>Der gesamte Geltungsbereich ist von Gehölzen gesäumt.</p> <p>Im Westen am Feldweg und im Nordosten sind Knicks mit vorhanden (HWy § 21 LNatSchG). Die Knicks setzen sich artenreich aus typischen Arten zusammen: Eichen (<i>Quercus robur</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Ahornarten (<i>Acer spec</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) und Weidenarten (<i>Salix spec.</i>).</p> <p>Im Norden haben sich auf einer Aufschüttung Pioniergehölze, vorwiegend Birken, entwickelt. Ein gehölzbestandener Erdwall grenzt das Grundstück zum Straßenraum der Pohnsdorfer Straße ab (HBy, sonstiges Gebüsch), die einen parallel geführten Radweg (SVs) besitzt. Das</p>

		<p>Straßenbegleitgrün besteht aus überwiegend extensiv gepflegten Rasenbanketten (SVo) und einer Baumreihe (SVh).</p> <p>Alle Gehölzbiotope besitzen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, was zu einer höheren Bewertung der jeweiligen Eingriffe führt.</p> <p>Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor, da diese besondere Standortbedingungen benötigen, die hier nicht erfüllt sind.</p> <p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Fauna</u></p> <p>Es wurde eine faunistische Bestandserfassung und Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung durchgeführt (Lutz 2021). Danach ist der Lebensraum nur für wenige Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, geeignet.</p> <p><u>Vögel</u></p> <p>Für den Geltungsbereich der 21. FPÄ wurde eine Brutvogelkartierung durchgeführt, bei der 12 brütende Arten festgestellt sowie 6 weitere Arten, die Nahrungsgäste waren. Es handelt sich ausschließlich um Gehölzbewohner.</p> <p>Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommt hier eine typische Vogelfauna der Siedlungsgehölze mit weit verbreiteten und anpassungsfähigen Arten vor.</p> <p><u>Haselmaus</u></p> <p>Es wurden keine Haselmäuse nachgewiesen.</p> <p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Im Gebiet wurde kein Potenzial für Fledermausquartiere erkannt, weil die vorhandenen Gehölze jung sind und keine Höhlungen aufweisen. Auch die Wohncontainer sind wegen ihrer glatten, spaltenfreien Hüllen nicht geeignet. Als Jagdrevier besitzt das Gebiet mittlere Bedeutung.</p> <p><u>Reptilien</u></p> <p>Die Lebensraumausstattung ist für Reptilien nicht geeignet.</p>
--	--	---

		<p><u>Weitere Arten</u></p> <p>Aufgrund seiner Lebensraumausstattung ist das Gebiet für die Insekten Nachtkerzenschwärmer und Eremit sowie für Arten der Gewässer nicht geeignet.</p> <p>Weiterhin ist davon auszugehen, dass aus weiteren Artengruppen (Wirbellose, Säugetiere etc.) vor allem gehölzbe- wohnende Arten zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind.</p> <p><u>Geologie und Boden:</u></p> <p>Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich der weichseleis- zeitlichen Grundmoräne. Die Grundmoräne ist im Geltungs- bereich von Geschiebemergel bestimmt. Die entstandenen Bodentypen sind Pseudogley-Braunerden. Die Wasserspei- cherfähigkeit und die natürlichen Nährstoffreserven sind hoch, daher handelt es sich um ertragreiche Standorte.</p> <p>Die Anfälligkeit der naturnahen Böden gegenüber Was- sererosion ist abhängig vom Gefälle. Ständige Vegetations- bedeckung schützt Boden vor Erosion. Unter den herr- schenden klimatischen Bedingungen wird die Erosionsan- fälligkeit für zeitweise vegetationsfreie Böden folgenderma- ßen eingestuft: Gefälle bis 2% gering, bei 2-3,5% mittel, bei 3,5-5% hoch und bei 5-9% sehr hoch (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe). Danach besteht im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eine geringe An- fälligkeit gegenüber Wassererosion. Das Filtervermögen gegenüber Schadstoffeinträgen ist gering. Das Porenvolu- men für pflanzenverfügbares Wasser und Luft ist gering, was zugleich eine geringe Empfindlichkeit für Austrocknung mit sich bringt. Die Anfälligkeit gegenüber Verdichtung wird als hoch eingestuft.</p> <p>Allerdings ist der Boden im Geltungsbereich in hohem Maße überformt. Dies ist einerseits das Ergebnis von Über- bauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen, andererseits die Ablagerung von Aushubböden. Die Bodenfunktionen (Pflanzenstandort, Lebensraum der Tierwelt, Aufnahme und Versickerung von Niederschlagwasser, Bindung von Schadstoffen etc.) sind auf diesen Flächen weitestgehend unterbunden bzw. im Falle der Aufschüttungen gestört.</p> <p>Altablagerungen und Altlasten sind nicht bekannt.</p>
--	--	---

		<p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Zum Grundwasser liegen keine detaillierten Kenntnisse vor. Die Grundwasserneubildung ist abhängig von der Höhe der Niederschläge, der Verdunstung (Evaporation), den anstehenden Böden, dem Relief und der vorhandenen Vegetation. Boden und Vegetation stellen die Variablen dar, die bei ähnlichen klimatischen Werten zu qualitativen und quantitativen Unterschieden hinsichtlich der Grundwasserneubildung führen.</p> <p>Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Bildungen der Grundmoräne. Die Geschiebelehme und –mergel haben eine geringe Versickerungsleistung. Je dichter die Vegetation einer Fläche, desto höher ist deren Wasseraufnahme und Verdunstung. Die Menge der Grundwasserneubildung fällt also von Wald über Grünland, Brachen, etc. zu Ackerflächen. Vegetationsbestände, insbesondere Wald, haben eine puffernde Wirkung für Schadstoffe und bewirken die Bildung qualitativ hochwertigen Grundwassers.</p> <p>Die Flächen auf den anstehenden Geschiebelehmen haben eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.</p> <p><u>Gewässer:</u></p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p><u>Klima:</u></p> <p>Das Stadtgebiet von Bad Schwartau wird von feucht-temperiertem, sommerkühlem, ozeanischem Klima geprägt. Der mittlere Jahresniederschlag liegt im Mittel bei 700-750 mm. Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Niederschlag unterliegen vergleichsweise geringen mittleren Jahresschwankungen, allerdings ist das Wetter wechselhaft und arm an stabilen Schwachwindwetterlagen. Im Winter treten kalte Ost- und Nordostwindwetterlagen auf, die trockene kontinentale Luft mit sich führen und deshalb geringe Niederschlagsmengen bringen. Häufig tritt Frühjahrstrockenheit auf. Im Sommer überwiegen Wetterlagen mit maritimen Luftströmungen zu 60 %, die schauerartige Niederschläge, z.T. auch Gewitter nach sich ziehen. Juli und August bringen im Jahresverlauf daher die größten Niederschlagsmengen (&gt; 70mm / Monat). Wegen des thermischen Einflusses der Meere ist es selten schwül und die Wärmespeicherfähigkeit des Wassers sorgt für einen milden Herbst und späten Winteranfang. Das Bioklima in der Gemeinde ist, wie das übergeordnete Bioklima, daher ein mildes Schon- bis Reizklima.</p>
--	--	--

		<p>Die Hauptwindrichtung in Schleswig-Holstein ist Südwest bis West. Der das Planungsgebiet umgebende Gehölzbestand bietet einen gewissen Windschutz.</p> <p>Generell gilt, dass mikroklimatische Besonderheiten aufgrund der lebhaften Luftbewegungen in Schleswig-Holstein überlagert werden, so dass es in geringerem Maße zur Ausprägung lokalklimatischer Besonderheiten kommt als in stärker kontinental geprägten Gebieten. Werden Baumpflanzungen zur Begrünung und Durchgrünung des Gebiets vorgesehen, reduzieren sich die lokalklimatischen Effekte der sommerlichen Aufheizung ausgedehnter überbauter und versiegelter Flächen.</p> <p><u>Luftqualität/ Immissionsschutz:</u></p> <p>Die Luftqualität beeinflusst die Erholungswirksamkeit einer Landschaft und hat zugleich Auswirkungen auf die anderen Elemente des Naturhaushaltes, i.e. Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope. Generell ist die Belastung der Luft am Stadtrand von Bad Schwartau durch Stoffe wie Kohlenmonoxid, (CO), Schwefeldioxid, (SO<sub>2</sub>), Stickstoffverbindungen (NO, NO<sub>2</sub>) Ozon, Schwebstaub etc. gering.</p> <p>Die klimatisch bedingten lebhaften Luftbewegungen sorgen für eine weiträumige Verteilung der Emissionen.</p> <p><u>Emissionen / Immissionen:</u></p> <p>Aktuell gehen geringfügige Emissionen von der Fläche im Süden (Gewerbe, Verkehrserschließung) aus. Schallimmissionen verkehrlichen Ursprungs gehen derzeit von der Pohnsdorfer Straße aus.</p> <p><u>Abfälle:</u></p> <p>Auf der Wohncontainerfläche fallen aktuell häusliche Abfälle an.</p> <p><u>Risiken für die menschliche Gesundheit:</u></p> <p>Von der Fläche gehen aktuell keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt aus.</p>
--	--	---

2.1	b) <b>Umweltmerkmale</b> die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	Zu b) Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten, sofern der notwendige Ausgleich erbracht wird.
<b>2.2 a Prognose:</b> <b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter</b>		
	<b>Fläche</b> des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 84	ca. 1,89 ha
	<b>- Mensch</b>	Die Fläche bliebe als Ausgleichsfläche zugunsten des B-Plans Nr. 57, 3. Änderung erhalten bzw. würde für den Bereich der Wohncontainer als solche wieder hergestellt werden.
	<b>- Pflanze</b>	<p>Beim Erhalt der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe die Vielfalt der Pflanzenarten gering. Allerdings würden auch keine nichtheimischen / Zierpflanzen Einzug in den Landschaftsraum finden.</p> <p>Die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen zur Gliederung und Belebung der Fläche sowie die Anlage von Knickschutzstreifen unterbliebe.</p> <p>Eingriffe in die vorhandenen Knicks (Verlust von ca. 35 m Knick) würden vermieden. Die regelmäßigen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, enges Heranpflügen an die Knicks) haben Bestand.</p>
	<b>- Tiere</b>	Die Tierlebensräume der Gehölzbiotope bleiben im aktuellen Zustand erhalten bzw. werden nach Rückbau der Wohncontainer wieder erweitert. Kein Verlust von Brutplätzen für Vögel und Jagdhabitaten für Fledermäuse.
	<b>- biologische Vielfalt</b>	Die biologische Vielfalt des Landschaftsraumes bleibt im aktuellen Zustand erhalten.
	<b>- Boden</b>	Entsiegelung der Fläche für Wohncontainer zur Wiederherstellung der Ausgleichsfläche. Keine neue großflächige Versiegelung mit irreversibler Überformung des natürlich gewachsenen Bodens.
	<b>- Grundwasser</b>	Erhalt des Status quo mit einer geringen Grundwasserneubildungsrate auf den Geschiebelehmen der Grundmoräne.

	<b>- Oberflächenwasser</b>	Nicht vorhanden, keine Einflüsse auf umgebende Gewässer.
	<b>- Klima</b>	Erhalt der für das Lokalklima wichtigen Gehölzbestände.
	<b>- Luft</b>	Erhalt der für die Luftreinhaltung wichtigen Gehölzbestände
	<b>- Landschafts- und Ortsbild</b>	Das Landschaftsbild bliebe in seiner heutigen Form als westlicher grüner Ortsrand von Bad Schwartau erhalten bzw. würde als solcher im Areal der Wohncontainer wiederhergestellt.
	<b>- Emissionen</b>	Keine neuen Emissionen durch Verkehr und evtl. Gewerbenutzung.
	<b>- Abfälle</b>	Keine zusätzliche Erzeugung von Abfällen.
	<b>- Risiken</b>	Geringe Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt können weiterhin im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

## 2.2 b Prognose:

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

	<b>- Mensch</b>	<p>Mit der Erschließung des B-Plans 84 werden neue Gewerbeflächen geschaffen. Damit soll dem aktuellen Bedarf Rechnung getragen werden.</p> <p>Mit der großflächigen Erschließung des Geländes verliert der westliche Ortsrand an Attraktivität für die landschaftsbezogene Erholung, weil vom Feldweg am Ortsrand aus auf dem gesamten Gelände beliebige Gewerbebauten das Ortsbild prägen werden.</p>
	<b>- Pflanzen</b>	<p>Das B-Plangebiet dient heute zum überwiegenden Teil als Ausgleichsfläche, auch wenn ein Teil aktuell für Wohncontainer genutzt wird. Dieser Bereich würde dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 57, 3.Änderung entsprechend als solche wieder hergestellt werden. Mit der Ausweisung der Gewerbeflächen gehen artenreiche Gehölzbestände und allgemein Pflanzenstandorte verloren.</p> <p>Die vorhandenen Knicks sowie das Straßenbegleitgrün an der Pohnsdorfer Straße werden erhalten. Zu Eingriffen in die nach §</p>

		<p>21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks kommt es daher nicht.</p> <p>Die Knicks erhalten Knickschutzstreifen, die als öffentliche Grünfläche extensiv gepflegt werden. Damit soll die Aneignung der Knicks von den Gewerbeflächen aus unterbunden werden.</p> <p>Bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt kommen.</p>
	<b>- Tiere</b>	<p>Mit der Entfernung der Gehölzbestände zugunsten der gewerblichen Nutzung ist ein Verlust von Tierlebensräumen verbunden, insbesondere für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse.</p> <p>Dafür ist Ausgleich in Höhe von 1 ha Neuanpflanzung zu leisten (Lutz 2021).</p>
	<b>- biologische Vielfalt</b>	<p>Die biologische Vielfalt des Landschaftsraumes wird sich dahingehend verändern, dass ein recht vielfältiger, belebter Landschaftsausschnitt, der zum Teil als Ausgleichsfläche für eine Gewerbenutzung diente, künftig ebenfalls für die Entwicklung eines Gewerbegebiets genutzt werden soll. Mit der Ausweisung neuer Ausgleichsflächen wird eine aktuell ackerbaulich genutzte Fläche nördlich vom Rocksholz (Entfernung ca. 500m) aufgewertet, so dass sich die Artenvielfalt dort deutlich erhöhen wird. Mit der Zeit werden sich in dem Bereich auch spezialisiertere Arten ansiedeln und das Artenspektrum erweitern.</p>
	<b>- Boden</b>	<p>Durch Überbauung und (Teil-)versiegelung kommt es zum Verlust/ Zerstörung der oberen Bodenschichten und damit zum Verlust eines Großteils der Bodenfunktionen. Entsprechend ist der Eingriff in den Boden auch als am gravierendsten zu bewerten.</p> <p>Die für Gewerbeflächen zusätzlich in Anspruch genommene Fläche beträgt ca. 10.790 m<sup>2</sup>. Diese war zum Zeitpunkt der Ausweisung als Ausgleichsfläche von Sukzessionsstadien mit Pioniergehölzen geprägt. Davon wurden 2016 ca. 5.088 m<sup>2</sup> für die Aufstellung von Wohncontainern für Asylsuchende in Anspruch genommen. Der Ausgleich für Eingriffe in den Boden wird über den Ausgleich für Eingriffe in höherwertige Biotope erbracht.</p>
	<b>- Grundwasser</b>	<p>Im Geltungsbereich sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung vorhanden.</p> <p>Dennoch stellt die Erschließung des Gewerbegebiets einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar, der einen erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zur Folge haben wird. Aufgrund der Maßnahme sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.</p>

	<b>- Oberflächenwasser</b>	Kein Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden, kein Einfluss auf nahe gelegene Gewässer.
	<b>- Klima</b>	Die durch die Neubebauung zusätzlich versiegelten Flächen führen zu einer sommerlichen Aufheizung und erhöhten Staubeentwicklung. Durch die Nähe zur Ostsee und die lebhaften Luftbewegungen wird dieser Effekt etwas abgemildert.
	<b>- Luft</b>	Aufgrund der Erschließung des Gewerbegebiets kommt es zu einer regelmäßigen Verkehrsbelastung. Insofern ist lokal mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzguts Luft zu rechnen, die in ihrer Intensität aber sehr gering zu bewerten ist.  Aufgrund der Entfernung von Gehölzbeständen in einer Größenordnung von 5.646 m <sup>2</sup> geht deren Funktion für die Frischluftproduktion verloren.
	<b>- Landschafts- und Ortsbild</b>	Bei den mit der Planung verbundenen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes handelt es sich um eine Neugestaltung. Randlich vorhandene Gehölzbestände bleiben als Eingrünung erhalten, so dass die Fernwirkung neuer Gebäude von Anfang an gering ausfällt.
	<b>- Emissionen</b>	Es ist davon auszugehen, dass sich mit der gewerblichen Nutzung verkehrliche An- und Abfahrten erhöhen werden. Diese werden sich allerdings vermutlich im geringfügigen Bereich bewegen. Bei der gewerblichen Nutzung ist unterhalb der Freileitungen insbesondere Lagerhaltung zu erwarten. Daher sind deutlich erhöhte Lärmemissionen nicht zu erwarten  Mit der Bebauung ist eine Beleuchtung des bislang nachts dunklen bzw. im Bereich der Wohncontainer nur schwach beleuchteten Landschaftsausschnitts verbunden.
	<b>- Abfälle</b>	Künftig werden mehr gewerbliche Abfälle anfallen. Die Entsorgung wird über den Zweckverband Ostholstein sichergestellt.
	<b>- Risiken</b>	Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt werden infolge der Planung nicht auftreten.
	<b>- Kumulationswirkungen</b>	Benachbarte andere Vorhaben sind aktuell nicht bekannt. Kumulationswirkungen sind daher nicht zu betrachten.
<b>2.3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	Bei den Minimierungsmaßnahmen handelt es sich vor allem um folgende Maßnahmen:

	<b>der nachteiligen Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wahl einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen ist und an bestehende Gewerbeflächen angrenzt.</li> <li>▪ Erhalt der geschützten Biotope (§21 LNatSchG). Eine Entwidmung der verbleibenden Knicks ist nicht erforderlich, weil diese durch Knickschutzstreifen geschützt werden.</li> <li>▪ Anlage von Knickschutzstreifen zur Vermeidung der privaten Aneignung der Knicks. Diese sind extensiv zu pflegen.</li> <li>▪ Wahl geeigneter Zeiträume für die Durchführung der Baumaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt einschl. geschützter Arten</li> </ul> <p>Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird über die Minimierungsmaßnahmen hinaus ein Ausgleich nahe dem südlich gelegenen Rocksholz in einer Größenordnung von 12.261 m<sup>2</sup> für den B-Plan 84 geschaffen, wo Gehölzbiotop neu geschaffen werden können. Geeignet sind z. B. Waldneubildung, Schaffung eines gestuften Waldrandes, Anlegen von dichten Knicks in ausgeräumter Agrarlandschaft, Anlegen von Streuobstwiesen, Pflanzung von Kopfweiden entlang von Gewässern.</p> <p>Hinzu kommt der Ausgleich für den B-Plan 57, 3. Änderung in Höhe von 11.000 m<sup>2</sup>.</p>
2.4	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<p>Die Stadt Bad Schwartau ist bestrebt, kurzfristig den Standort von Wohncontainern für Asylsuchende zu sichern und diesen langfristig, dem gültigen Flächennutzungsplan entsprechend, in Gewerbeflächen zu überführen. Aktuell stehen dafür keine weiteren Flächen zur Verfügung.</p> <p>Wegen des bestehenden Planungsbedarfs und einer fehlenden Möglichkeit zur kurzfristigen Bereitstellung von Gewerbeflächen kommen andere Planungsalternativen nicht in Betracht.</p>
<b>Zusätzliche Angaben</b>		
3.1	<b>Schwierigkeiten</b> bei der Zusammenstellung der Angaben	Detaillierte Angaben zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Aufgrund der geologischen Situation wird allerdings nicht von Besonderheiten ausgegangen.
3.2	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung</b>	<p>Für die Entfernung der Gehölzbestände ist das gesetzlich verankerte Zeitfenster vom 01.10. bis zum 28.02. zu nutzen.</p> <p>In der Bauphase ist insbesondere das Einhalten von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für die geschützten Knicks zu überwachen.</p>
3.3	<b>Zusammenfassung</b>	Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die Entwicklung des B-Plangebiets Nr. 84 mit nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt, insbesondere die Schutzgüter Boden

		sowie Arten und Lebensgemeinschaften / Pflanzen und Tiere, verbunden ist. Dieses spiegelt sich im erforderlichen Ausgleichsumfang von 12.261 m <sup>2</sup> wider.
--	--	--

Überschlägige Gesamteinschätzung:

<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
<input checked="" type="checkbox"/>	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit dem Endziel des Teil A-2: Planzeichnung setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Gewerbegebiet	14.970 m <sup>2</sup>
Grünfläche	900 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.990 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>18.860 m<sup>2</sup> (1,89 ha)</b>

### 7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung entstehen Betriebswohnungen.

## 8 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

**9 VERFAHRENSVERMERK**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat den Bebauungsplan Nr. 84, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Stadt Bad Schwartau,

(Dr. Brinkmann)  
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 84 trat am ..... in Kraft.

Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem ..... vor.