

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 67,

2. ÄNDERUNG

DER STADT BAD SCHWARTAU

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER „RANTZAUALLEE“,
ÖSTLICH „FÜNFHAUSEN“ UND SÜDLICH DES „ROBERT-SCHADE-WEG“

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017)

- FRUHZEITIGE BETEILIGUNG DER OFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRUHZEITIGE BETEILIGUNG DER TOB, BEHORDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TOB, BEHORDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- OFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG (§ 10 BAUGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1 1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1 2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3 1	Flächenzusammenstellung	5
3 2	Standortalternativen	5
3 3	Stadtebauliches Konzept	5
3 4	Auswirkungen der Planung	6
3 5	Stadtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3 6	Verkehr	9
3 7	Grünplanung	9
4	Immissionen / Emissionen	11
5	Ver- und Entsorgung	13
6	Hinweise	15
6 1	Bodenschutz	15
6 2	Altlasten	15
6 3	Grundwasserschutz	16
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
8	Kosten	17
9	Billigung der Begründung	17

ANLAGEN

- Orientierende Altlastenuntersuchung gem § 2 Nr 3 BBodSchV Rantzauallee 18, 23611 Bad Schwartau, LANDPLUS GmbH, Lubeck, 20 08 2021
- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr 67 der Stadt Bad Schwartau, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lubeck, 25 03 2021
- Schalltechnische Stellungnahme zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr 67 der Stadt Bad Schwartau, in 23661 Bad Schwartau, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lubeck, 25 03 2021

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 67, 2. Änderung der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet nördlich der „Rantzauallee“, östlich „Funfhausen“ und südlich des „Robert-Schade-Weg“

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

In dem vollständig bebauten Gebiet nördlich der Rantzauallee zwischen den Straßen Am Hochkamp und Funfhausen sind Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe vorhanden. Die Stadt Bad Schwartau strebt hier den Erhalt und die Förderung der vorhandenen Nutzungen im Hinblick auf ein gemischtes Quartier mit Raum für Wohnen und das Nebeneinander mit nicht storendem Gewerbe an. Das Planungsziel ist die vertragliche Entwicklung des Quartiers im gesamtstädtischen Kontext. Die Stadt Bad Schwartau hat am 18.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67, 2. Änderung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 5.650 m² weniger als 20.000 m². 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 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (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 vollständig bebaut.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau stellt im Wesentlichen Wohnbaufläche dar. Zwei Grundstücke sind kleinteilig einmal als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) und als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Dargestellt wird Wohnbaufläche.

Der Landschaftsplan zeigt Wohnen und Gemeinbedarf.

Für den südlichen, an der Rantzauallee gelegenen Teil des Plangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, 1. Änderung. Diese sehen Besonderes Wohngebiet und Mischgebiet bei zwei Vollgeschossen vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage nordwestlich des Stadtzentrums nördlich der Rantzauallee zwischen den Straßen Fünfhausen und Am Hochkamp beidseits des Robert-Schade-Wegs und umfasst diverse Flurstücke der Flur 0, Gemarkung Schwartau. Die Grundstücke sind überwiegend mit eingeschossigen Einzelhäusern bebaut. An der Rantzauallee und am Robert-Schade-Weg finden sich einzelne auch zweigeschossige Gebäude. Das Plangebiet ist bis auf ein Grundstück an der Rantzauallee vollständig bebaut. Dabei überwiegt insgesamt die Wohnnutzung, wobei insbesondere an der Rantzauallee und der Straße Am Hochkamp auch gewerbliche Nutzungen (u.a. Fahrschule, Wäscherei, Apotheke, div. Dienstleistungen) vorhanden sind. Die Rantzauallee wird beidseitig von Straßenbäumen begleitet. Die Gärten sind mit typischen Gartengehölzen auf Rasenflächen gestaltet. Das Gelände steigt in nördlicher Richtung etwas an (von ca. 11 m ü. NHN bis etwa 15 m ü. NHN).

Östlich grenzt ein Schulzentrum an das Plangebiet an, westlich der Straße Fünfhausen befindet sich die Rettungswache. Nach Norden schließt sich überwiegend Wohnbebauung an; südlich der Rantzauallee besteht Wohnbebauung, durchmischt mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen.



Abb.: DA Nord (Die Freifläche nordöstlich der Straße Am Hochkamp ist inzwischen mit Mehrfamilienhäusern bebaut.)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen

WA-Gebiet	Ca. 1,04 ha	47 %
WB-Gebiet	Ca. 0,74 ha	33 %
Verkehrsfläche	Ca. 0,44 ha	20 %
Gesamt:	Ca. 2,22 ha	100 %

3.2 Standortalternativen

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da eben dieses Gebiet stadtebaulich fortentwickeln werden soll

3.3 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Bad Schwartau möchte in diesem zentral gelegenen Quartier sowohl die vorhandene Wohnbebauung sichern und stärken, als auch den tlw. seit Jahrzehnten angesiedelten und etablierten gewerblichen Nutzungen Investitionssicherheit für die Zukunft bieten

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau konzentriert strukturell die gewerblichen Nutzungen in der zentralen Innenstadt, daran schließen sich Wohnbauflächen an, die lediglich tlw. durch Sondergebiete oder Gemeinbedarfsflächen sowie einzelne grundstücksbezogene Gemischte Bauflächen unterbrochen sind. Größere zusammenhängende Gemischte Bauflächen finden sich im Flächennutzungsplan nordwestlich der Innenstadt nicht.

Ausgehend von der Intention des Flächennutzungsplanes zur Anordnung von Wohnbebauung um die zentrale Innenstadt beabsichtigt dieser Bebauungsplan grundsätzlich die Stärkung und Fortentwicklung der Wohnnutzung. Eine Einschränkung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll aber nicht erfolgen. Auf der Basis umfangreicher Bestandserhebungen sieht das Konzept für die Grundstücke an der Rantzauallee als Hauptverkehrsstraße zwar in stärkerem Maße Raum für gewerbliche Nutzungen, es soll aber gleichzeitig auch dort die vorhandene Wohnbebauung gesichert und fortentwickelt werden. In den nördlichen Bereichen, in denen das Wohnen andere Nutzungen deutlich überwiegt, soll nicht storendes Gewerbe ausnahmsweise zulässig sein.

3.4 Auswirkungen der Planung

Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind geeignet, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen und gleichzeitig im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung das vorhandene Gewerbe zu sichern und ggf fortzuentwickeln. Damit verbunden ist auch der Erhalt von Arbeitsplätzen. Das gewollte Nebeneinander von Wohnen und vorwiegend der Wohnbevölkerung dienendem Gewerbe kann zudem (Auto)Verkehre vermindern.

Unter Beachtung der umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere an der Rantzauallee Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Damit kann auch dem steigenden Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig 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.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm ausgesetzt. Es liegt hierzu ein Gutachten vor (Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr 67 der Stadt Bad Schwartau, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lubeck, 25.03.2021). Es werden Schallschutzvorkehrungen erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit sichergestellt.

3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den dargelegten Zielen zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung wird, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan, der Bereich entlang der Rantzauallee als besonders Wohngebiet nach § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, welches in Verbindung mit den dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen eine besondere Eigenart aufweist. Die Entwicklung eines Mischgebietes ist entsprechend der Intentionen des Flächennutzungsplanes, der um die Innenstadt Wohnbauflächen darstellt, gerade nicht beabsichtigt. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan

an der Einmündung Am Hochkamp/Rantzauallee festgesetzte Mischgebietsgrundstück unterscheidet sich von der Bebauungsstruktur her nicht von der umgebenden Bebauung. Die Einbeziehung in das Besondere Wohngebiet erscheint daher folgerichtig.

Oberhalb des untersten oberirdischen Geschosses sind nur Wohnungen zulässig. Dieses dient dem Erhalt und der Entwicklung der (Dauer)Wohnnutzung. Ferienwohnungen sind daher unzulässig. Ebenso sind die Ausnahmen des § 4a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig. Auch damit soll das Wohnen besonders gefördert werden.

Nordlich angrenzend an das Besondere Wohngebiet wird entsprechend dem dort vorgefundenen Bestand ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Kleinteilige gewerbliche Nutzungen (vorwiegend Dienstleistungen) sind dort bereits vorhanden. Die Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) des § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie eine Entwicklung des Gebietes implizieren, die nicht gebietsvertraglich ist.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne einer möglichen Nachverdichtung wird die Bebauung im Besonderen Wohngebiet entlang der Rantzauallee mit zwei zulässigen Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Unerwünschte Höhenentwicklungen werden durch max. zulässige Gebäudehöhen begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind überwiegend eingeschossige Wohngebäude vorhanden. Dementsprechend wird hier max. ein Vollgeschoss ebenfalls in Verbindung mit einer Höhenbeschränkung zugelassen. Die Grundflächenzahl von 0,3 eröffnet auf vielen Grundstücken Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

Die in den Baugebieten festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte in den vorhandenen Straßen. Aufgrund des fertig ausgebauten Straßennetzes sind Veränderungen dieser Höhen nicht anzunehmen.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung entlang der Rantzauallee ist vorwiegend in der Mitte des 19. Jahrhunderts in Form von freistehenden 1-1/2-geschossigen Einzelhäusern mit vergleichsweise einheitlicher Baustruktur entstanden. Diese Bebauung ist überaltert, weist Mängel in der Bausubstanz auf und entspricht heutigen Standards nicht mehr. Ein Erhalt der Ensemblewirkung mit entsprechend einschränkenden Festsetzungen wird aufgrund der umliegend entstandenen Bebauung im Sinne einer Gleichbehandlung nicht vorgesehen. Gleichwohl soll auch bei einer Neubebauung ein Mindestmaß der ehemaligen Bebauungsstruktur noch ablesbar sein.

Grundsätzlich wird daher die Bebauung mit Baulinien an die Rantzauallee orientiert. Es wird eine abweichende Bauweise vorgegeben, die Gebäude auf eine Länge von 25 m mit einzuhaltendem seitlichen Grenzabstand beschränkt. Es ist aber ausdrücklicher Wille der Stadt Bad Schwartau, insbesondere die rückwärtig gelegene gewerblich genutzte Bebauung abzusichern. Die Baugrenze ist daher großzügig festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die Baugrenzen überwiegend zusammengezogen festgesetzt. Vorhandene Vorgärten sollen dabei möglichst erhalten bleiben. Die offene Bauweise sichert eine Bebauung mit seitlichen Grenzabständen.

3.5.4 Sonstige Festsetzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Die vorhandene kleinteilige Bebauung soll damit gesichert werden. Auch sind die Erschließungsanlagen nicht auf größere Mehrfamilienhäuser ausgelegt. Notwendige Parkplätze können in den Straßenräumen nicht untergebracht werden.

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 abtraglich sind und einem begrüntem Vorgarten entgegenstehen.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung dienen der Bewahrung eines einheitlichen Ortsbildes im Quartier, 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 Vorgartengestaltung getroffen. Flachige 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 Erschließung des Grundstücks Rantzauallee Nr. 12a ist durch eine Baulast gesichert. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Lubeck, weist mit Schreiben vom 24.09.2020 auf Folgendes hin:

„Sofern bauliche Änderungen der bestehenden Zufahrtssituationen von dem Grundstück zu der Landesstraße 185 und/oder bauliche Änderungen im Einmündungsbereich der öffentlichen Erschließungsstraße „Funfhausen“ zu der Landesstraße 185 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lubeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.“

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 bebauten und ausgestalteten Grundstücke ist der Spielraum für gründerische Festsetzungen gering. Im Sinne einer durchgrünten Straßenraumgestaltung werden Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen im Vorgarten getroffen.

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.

Da alle Grundstücke bereits bebaut sind bzw. Baurechte nach rechtskräftigen Bebauungsplänen bestehen, werden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser mit dieser Planung nicht vorbereitet. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden durch die nun festgesetzten Heckenpflanzungen

und den Ausschluss von Schotter- und Kiesflächen in Vorgärten langfristig Verbesserungen erreicht

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 konkrete Baumaßnahmen nicht bekannt. Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung, soweit Gartengeholze 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 Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. 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 ganzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht die Stadt Bad Schwartau davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkasten für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1)

BNatSchG kommt Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Geholzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Vertraglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm ausgesetzt. Es liegt hierzu ein Gutachten vor (Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Bad Schwartau, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lubeck, 25.03.2021). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt und führt zusammenfassend Folgendes aus:

„Im Ergebnis zeigt vorliegende schalltechnische Untersuchung, dass die vorhandenen Nutzungen mit dem Betrieb der in der Nachbarschaft ansässigen Rettungs- und Feuerwache vereinbar ist. Weiterhin zeigt sich in Bezug auf Straßenverkehrsgerauschmissionen, dass Festsetzung zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen auf Basis von DIN 4109-1:2018 erforderlich werden.“

Im Einzelnen erfolgen im Gutachten nachfolgende Beurteilungen. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Details sind der Anlage zu entnehmen.

Beurteilung Rettungs- und Feuerwache

An den Baugrenzen des Plangebietes im Bereich des nahe liegenden Betriebsgrundstück der Rettungs- und Feuerwache ist im Regelbetrieb mit keinen Überschreitungen des Tages-Immissionsrichtwertes für *besonderes Wohngebiet (WB)* von 60 dB(A) und für *allgemeines Wohngebiet (WA)* von 55 dB(A) zu rechnen. Es werden maximale Beurteilungspegel von bis zu gerundet 43 dB(A) prognostiziert. Für die Nacht sind an den Baugrenzen des Plangebietes im Bereich des nahe liegenden Betriebsgrundstück der Rettungs- und Feuerwache mit keinen Überschreitungen des nachtl. Orientierungswertes für *besonderes Wohngebiet (WB)* und für *allgemeines Wohngebiet (WA)* von 40 dB(A) zu rechnen. Es werden maximale Beurteilungspegel von bis zu gerundet 38 dB(A) prognostiziert. In Bezug auf Gewerbegerauschmissionen im Plangebiet sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.

Die Beurteilung einer ergänzenden Prüfung im Sonderfall ergibt, dass eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle im Plangebiet hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen nicht zu erwarten ist

Beurteilung Straßenverkehrsgeräuschemission

Innerhalb der Baugrenzen des Bereiches *besonderes Wohngebiet (WB)* ist im straßennahen Bereich der *Rantzauallee* in einer Tiefe von ca 19 m mit Überschreitungen des Tages-Orientierungswertes für *besonderes Wohngebiet (WB)* zu rechnen. Es werden maximale Beurteilungspegel von bis zu gerundet 65 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert von 60 dB(A) wird um 5 dB überschritten. Innerhalb der Baugrenzen des Bereiches *allgemeines Wohngebiet (WA)* ist im straßennahen Bereich der südlichen Baugrenzen in einer Tiefe von ca 25 m mit Überschreitungen des Tages-Orientierungswertes für *allgemeines Wohngebiet (WA)* zu rechnen. Es werden maximale Beurteilungspegel von bis zu gerundet 58 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird um 3 dB überschritten. Im restlichen Bereich des Plangebietes sind die Tages-Orientierungswerte eingehalten.

Für die Nacht ist im gesamten Plangebiet mit Überschreitungen des Orientierungswertes zu rechnen. Der nachtlche Orientierungswert für Allgemeines- und Besonderes Wohngebiet von 45 dB(A) wird innerhalb der Baugrenzen im Straßennahen Bereich um bis zu 10 dB überschritten. Damit treten Beurteilungspegel größer 55 dB(A) auf.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für Fassadenbereiche mit nachtlchen Beurteilungspegeln $L_r \leq 50$ dB(A) ist aus schalltechnischer Sicht eine nachtlche Lüftung über Fenster in Spaltlüftungsstellung möglich.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Larmschutzfestsetzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Auf Festsetzungen zum Larmpegelbereich 2 wird verzichtet, da diese Anforderungen bereits durch die geltenden Wärmeschutzanforderungen mit abgedeckt sind.

Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet selbst sind mit der ebenfalls vorhandenen Wohnbebauung vertraglich. Eine Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch die Gewerbegeräuschemission der im Plangebiet ansässigen Kleingewerbebetriebe ist nicht zu erwarten. Auch hierzu liegt eine Stellungnahme vor (Schalltechnische Stellungnahme zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr 67 der Stadt Bad Schwartau, in 23661 Bad Schwartau, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lubeck, 25.03.2021), die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

5 Ver- und Entsorgung

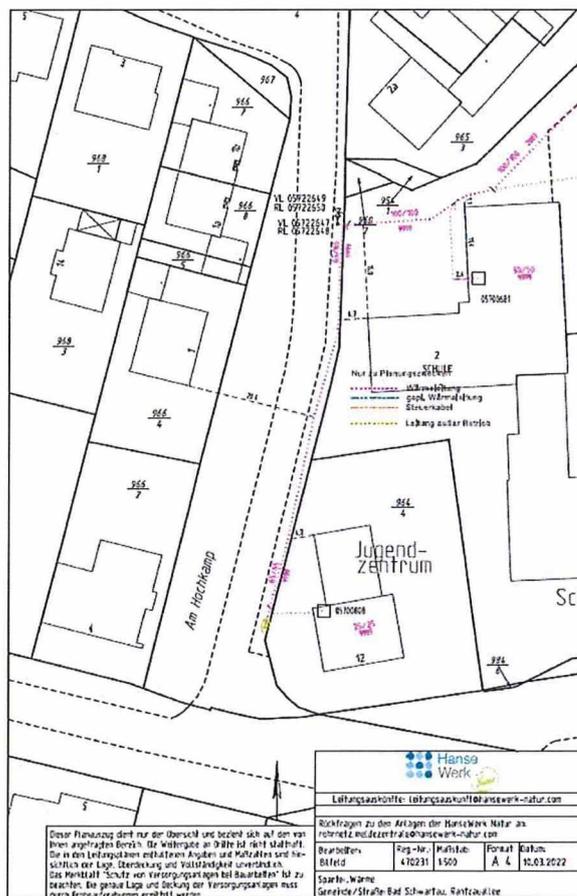
Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Bauleitplanung im Bestand nicht grundsätzlich berührt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Anbieter. Die Grundstücke sind weitgehend bebaut, zusätzliche Bauflächen werden nicht vorgesehen. Die Schmutzwasserbeseitigung hat über die zentrale Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an das Klarwerk Lubeck zu erfolgen. Soweit es sich bei dem anfallenden Wasser um Schmutzwasser handelt, welches einer besonderen Vorbehandlung vor der Indirekteinleitung bedarf, wie z. B. Abwasser aus Autowaschanlagen oder Oberflächenwasser von Betankungsanlagen (z. B. Speditionen etc.), so sind die entsprechenden Vorschriften der Rahmenabwasserverordnung mit ihren Anhängen (z. B. Anhang 49 für Mineralolhaltige Abwasser) zu beachten.

Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Sofern dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann das Wasser gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen. Die Einleitung des von befestigten Flächen in ein Gewässer (hier Grundwasser) abfließenden Niederschlagswassers erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8-10 und 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Erlaubnisantrag ist von den Nutzungsberechtigten bei der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu beantragen. Mit dem Erlaubnisantrag ist die schadloose Ableitung im benutzten Gewässer nachzuweisen. Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das von evtl. geplanten Stellplatzanlagen anfällt, sind die Regeln der Technik (Techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation und DWA A 138) zu beachten. Die Versickerung des normal verschmutzten Niederschlagswassers über eine Rigolenversickerungsanlage ist nur nach Entfernung von Stoffen durch Vorbehandlungsanlagen (z. B. Regenklarbecken) zulässig. Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine geeignete dezentrale Entwässerung vorgesehen und anzustreben. 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. Die örtliche Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserflurabstände können im Rahmen der baugrundgutachterlichen Untersuchungen erfasst werden. Dies ist nicht nur im Sinne eines modernen und nachhaltigen Regenwassermanagements, es verringert auch die ab- bzw. einzuleitende Regenwassermenge, welches sich wiederum auf die erforderliche Bemessung der Behandlungsanlagen auswirkt.

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. Es stehen nach Auskunft der Städtischen Betriebe 96 m³/h zur Verfügung.

Die HanseWerk Natur GmbH weist am 10.03.2022 auf Folgendes hin:

„Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der HanseWerk Natur GmbH. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen. Im angefragten Bereich befinden sich außerdem Wärmeleitungen oder andere Anlagen von HanseWerk Natur. Bitte stimmen Sie Parallelverlegungen (ab 5 Meter Abstand möglich) mit HanseWerk Natur ab unter 040 2378 27910 bzw. rohrnetz.meldezentrale@hansewerk-natur.com.“



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. A.) 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.

6.2 Altlasten

Auf dem Grundstück Rantzauallee 18 wird zurzeit eine Chemische Reinigung betrieben. Um den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen, wurde eine orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung durchgeführt (Orientierende Altlastenuntersuchung gem. § 2 Nr. 3 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Rantzauallee 18, 23611 Bad Schwartau, LANDPLUS GmbH, Lubeck, 20.08.2021). Der Untersuchungsumfang für die orientierende Altlastenuntersuchung wurde in Abstimmung mit dem Fachdienst Boden und Gewässerschutz des Kreises Ostholstein erarbeitet. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt und kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Die Feldarbeiten wurden am 28.06.2021 durch den Erkundungstrupp der TerraV, Hamburg, unter Begleitung eines Diplom-Geologen der LANDPLUS GmbH (Sachverständiger gemäß

§ 18 BBodSchG) durchgeführt. Insgesamt wurden vier Kleinrammbohrungen bis zu 10 m zur Beprobung von Boden im Bereich der vier Kontaminationsverdachtsflächen abgeteuft. In den vier Bohrlochern wurden Bodenluftprobenahmen durchgeführt. Im Grundwasserabstrom der Chemischen Reinigung wurde mittels Direct-Push-Technik eine Grundwasserprobe entnommen. Ausgesuchte Bodenproben, die Bodenluft- und Grundwasserproben wurden auf dem Parameterumfang der LCKW inkl VC im Labor der UCL GmbH, Hamburg, untersucht.

Auf Basis der Untersuchungsergebnisse kann festgestellt werden, dass im Untersuchungsbereich keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs 3 vorliegen.

Die durchgeführte Gefährdungsabschätzung gilt auf Grundlage der auf dem Standort vorliegenden Nutzung (Chemische Reinigung und Wascherei) und der Oberflächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbefestigungen. Bei einer Änderung der Nutzung, bei einer Entsiegelung der Liegenschaft sowie bei Eingriffen in den Untergrund ist eine Neubewertung erforderlich. Aufgrund der oben dargestellten Untersuchungsergebnisse sind im Untersuchungsbereich keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr gemäß § 4 Nr. 3 BBodSchG erforderlich.

Bei Eingriffen in den Untergrund können Maßnahmen zur Gewährleistung des Gesundheits- und Arbeitsschutzes erforderlich werden. Bei Tiefbaumaßnahmen ist mit dem Anfall von verunreinigtem Bodenaushub und entsorgungsbedingten Mehrkosten zu rechnen.“

Im Fall einer Nutzungsänderung, einer Entsiegelung oder bei geplanten Eingriffen in den Untergrund auf dem Grundstück Rantzauallee 18 ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises im Vorwege einzubeziehen.

Nach Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wurde ein Altlastenverdacht bezüglich der Grundstücke Rantzauallee 10 und 14 im April 2021 entkräftet, so dass für diese Grundstücke keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.

6.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 liegt im Nahbereich und im Anstrom zu Brunnen, die der Lebensmittelherstellung dienen. 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. Sind Pfahlgründungen für evtl. Neubauten notwendig, so sind diese als Erdaufschlüsse 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. Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen 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. 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. Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

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 23.06.2022 gebilligt.

Bad Schwartau, 25. 10. 2022

Siegel



Dr. Katrin Engel
(Dr. Katrin Engel)
- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 67, 2. Änderung der Stadt Bad Schwartau ist am 09. 11. 2022
rechtskräftig geworden.