

**KURZBEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 35A, 3. BAUABSCHNITT**

**UND ZUR**

**20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNTZUNGSPLANES**

**DER STADT BAD SCHWARTAU**

FÜR DAS GEBIET AM NORDWESTLICHEN ORTSRAND DER STADT BAD SCHWARTAU  
NORDÖSTLICH DER POHNSDORFER STRASSE (L 185)

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ☐ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ☐ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ☐ BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG

AUSGEARBEITET:

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

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|           |                                                                   |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbemerkungen</b>                                             | <b>3</b>  |
| 1.1       | Planungserfordernis / Planungsziele                               | 3         |
| 1.2       | Rechtliche Bindungen                                              | 3         |
| <b>2</b>  | <b>Bestandsaufnahme</b>                                           | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Begründung der Planinhalte</b>                                 | <b>5</b>  |
| 3.1       | Flächenzusammenstellung                                           | 5         |
| 3.2       | Planungsalternativen / Standortwahl                               | 5         |
| 3.3       | Auswirkungen der Planung                                          | 6         |
| 3.4       | Darstellungen und Festsetzungen                                   | 7         |
| 3.5       | Verkehr                                                           | 7         |
| 3.6       | Grünplanung                                                       | 8         |
| <b>4</b>  | <b>Immissionen / Emissionen</b>                                   | <b>9</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                        | <b>9</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> | <b>9</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Hinweise</b>                                                   | <b>11</b> |
| 7.1       | Bodenschutz                                                       | 11        |
| <b>8</b>  | <b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>                       | <b>11</b> |
| <b>9</b>  | <b>Kosten</b>                                                     | <b>12</b> |
| <b>10</b> | <b>Billigung der Begründung</b>                                   | <b>12</b> |

## KURZBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 35A, 3. Bauabschnitt der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet am nord-westlichen Ortsrand der Stadt Bad Schwartau nordöstlich der Pohnsdorfer Straße (L 185).

### 1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird eine Kurzbegründung mit Darlegung der wesentlichen Planinhalte vorgelegt, die tlw. noch unvollständig ist. Im weiteren Verfahren werden für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung jeweils eigene Begründungen mit allen erforderlichen Angaben einschließlich Umweltberichten entsprechend § 2a BauGB erstellt.

#### 1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Seit Jahrzehnten ist in der Stadt Bad Schwartau ein weltweit bekanntes Unternehmen aus der Lebensmittelindustrie (Schwartauer Werke, Marmelade, Konfitüre, Müsliriegel etc.) ansässig. Die Produktionsstätten sind an mehreren Standorten im Stadtgebiet verteilt; es bieten sich aufgrund der dort direkt angrenzend vorhandenen Bebauung keine Erweiterungsmöglichkeiten an. Die teilweise überalterte Bausubstanz entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Auch grenzen Wohngebiete direkt an die Fabriken, womit zunehmend Immissionskonflikte verbunden sind. Das Unternehmen beabsichtigt daher, in die Zukunft zu investieren und die Betriebsstätten an anderer Stelle auf einer Fläche zusammenzufassen. Benötigt werden ca. 15 ha.

Die Stadt Bad Schwartau möchte das traditionsreiche Unternehmen gerne im Stadtgebiet halten und hat am 18.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35A, 3. Bauabschnitt und der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Planungsziel ist die Bereitstellung geeigneter Flächen zur Verlagerung der Betriebsstätten. Standortvoraussetzungen sind entsprechend große zusammenhängende Flächen und eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

#### 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Bad Schwartau ist Stadtrandkern 1. Ordnung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt das Plangebiet im Ordnungsraum angrenzend an den Achsenraum. Südlich grenzt ein Regionaler Grünzug an das Plangebiet an.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau stellt Fläche für die Landwirtschaft dar.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Südlich der L 185 grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Clever Au-Tal und Rocksholz“ an das Plangebiet.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Schwartau nordöstlich der Pohnsdorfer Straße (L 185) westlich des Gewerbegebietes Loog und grenzt an das Gemeindegebiet der Gemeinde Stockelsdorf. Die Flächen im Plangebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Einige Knicks (geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG) durchziehen das Plangebiet. Das Gelände ist bewegt und steigt in nördlicher Richtung an. Nördlich, südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich das Gewerbegebiet Loog, für das die Stadt Bad Schwartau bereits eine weitere Entwicklung in nördlicher und westlicher Richtung plant. (Bebauungspläne Nr. 35A, 1. und 2. Bauabschnitt).



Abb.: google earth pro

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ca. 16,9 ha. Davon entfallen ca. 15,2 ha auf die Darstellung eines Sondergebietes, 0,8 ha auf eine Grünfläche und ca. 0,9 ha auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes setzt sich wie folgt zusammen:

|                 |                    |              |
|-----------------|--------------------|--------------|
| SO-Gebiet:      | ca. 14,8 ha        | 88 %         |
| Verkehrsfläche: | ca. 0,9 ha         | 5 %          |
| Grünfläche:     | ca. 1,2 ha         | 7 %          |
| <b>Gesamt:</b>  | <b>ca. 16,9 ha</b> | <b>100 %</b> |

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Bad Schwartau stehen innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes im Achsenraum ausreichend große zusammenhängende Flächen mit aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlichen Abständen zu Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Außerhalb des Achsenraumes ist lediglich die nun gewählte Fläche aufgrund einer machbaren Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (Umgehungsstraße Pohnsdorf erforderlich) für ein derart flächenintensives Vorhaben geeignet. Zudem eröffnet sich hier die Möglichkeit, ggf. weiteren Flächenbedarf weiter in Richtung Westen auf angrenzenden Flächen der Gemeinde Stockelsdorf zu entwickeln.

Die südlich des Pariner Bergs gelegenen Flächen sind aufgrund ihrer stark bewegten Topographie und der fehlenden Verkehrsanbindung nicht geeignet. Die gewählte Fläche bietet sich aufgrund des Anschlusses an vorhandene gewerbliche Nutzungen und der Lage an der Pohnsdorfer Landstraße (L 185) für das Vorhaben an. Erste überschlägige Ermittlungen haben ergeben, dass zu schützenswerten Nutzungen voraussichtlich ausreichende Abstände bestehen. Im weiteren Verfahren wird ein Lärmschutzgutachten vorgelegt.

Die Realisierung dieser Fläche ist von einer Umgehungsstraße der Ortslage Pohnsdorf abhängig. Derzeit verläuft die L 185 kurvenreich durch Pohnsdorf. Mit einer südlichen Umgehung der Ortslage kann ein Anschluss an die L 184 und damit auf schnellem Wege sowohl an die BAB 20 und die BAB 1 erreicht werden.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

#### **3.3.1 Siedlungsentwicklung**

Mit der Planung sind positive Auswirkungen auf den Gewerbestandort Bad Schwartau verbunden. Das seit seiner Gründung in Bad Schwartau ansässige traditionsreiche Unternehmen kann im Stadtgebiet gehalten werden. Es werden Arbeitsplätze gesichert. Die derzeit über das Stadtgebiet verteilten Produktionsstätten könnten sinnvoll für andere Nutzungen (z. B. Grünanlagen, Wohnungsbau) nachgenutzt werden. Die Immissionssituation für die an die Fabriken angrenzenden Wohngebiete wird verbessert.

#### **3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz**

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Knicks gehen verloren. Nach den Umweltdaten des LLUR weist der Boden überwiegend eine mittlere Ertragsfähigkeit auf. Wertvolle oder seltene Böden sind nicht vorhanden.

Alternativen für eine Vermeidung von Eingriffen in landwirtschaftlich genutzte Flächen bestehen nicht. Diese wären auch an anderen Standorten zu erwarten. Zusammenhängende Nachverdichtungsflächen in der erforderlichen Größe, die zudem den Anforderungen an den Immissionsschutz genügen sind nicht vorhanden.

Es wird im weiteren Verfahren eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der ermittelte Ausgleich soll vollständig auf geeigneten Flächen erbracht werden. Überschlägig ist davon auszugehen, dass ca. 6 ha Ausgleichsfläche erforderlich werden. Darüber hinaus werden mehrere hundert Meter Knickersatz notwendig. Die Begründung wird im weiteren Verfahren um entsprechende Angaben ergänzt.

Für die Betrachtung des Artenschutzes wird ein Artenschutzgutachten erstellt. Die Begründung wird auch dazu im weiteren Verfahren um entsprechende Angaben ergänzt. Erforderliche Maßnahmen werden beachtet.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

### 3.3.3 Immissionen

Der Industriebetrieb wird Emissionen (Lärm, Geruch) verursachen. Zudem ist mit Immissionen der L 185 zu rechnen. Im weiteren Verfahren werden hierzu Gutachten erarbeitet, deren Ergebnisse beachtet werden. Die Begründung wird im weiteren Verfahren um entsprechende Angaben ergänzt. Erste überschlägige Abschätzungen haben ergeben, dass zu schützenswerten Nutzungen voraussichtlich ausreichende Abstände bestehen.

### 3.4 Darstellungen und Festsetzungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelindustrie“. Zur nördlich verlaufenden Breklingsbek wird ein ausreichender Abstand vorgesehen und als Grünfläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird daraus entwickelt ein Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelindustrie“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden detailliert beschrieben. Die Stadt Bad Schwartau wählt ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung anstelle eines Industriegebietes, da dieser Standort vorrangig für die Verlagerung der Schwartauer Werke vorgesehen ist. Für andere beliebige großflächige industrielle Nutzungen besteht in der Stadt Bad Schwartau kein derart großer Flächenbedarf. Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet werden festgesetzt und im weiteren Verfahren detailliert (z.B. Anzahl von Betriebswohnungen). Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung festgesetzt, um die betrieblichen Anforderungen nicht unnötig zu beschränken und weiteren Flächenbedarf möglichst zu vermeiden.

### 3.5 Verkehr

Das Plangebiet liegt nördlich der Pohnsdorfer Straße (L 185). Das Unternehmen benötigt eine gute und schnelle Anbindung an das Autobahnnetz. Schwerlastverkehr durch bebaute Ortslage sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Aus diesem Grund wird eine Ortsumgehung der Ortslage Pohnsdorf auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Stockelsdorf erforderlich. Eine schnelle Anbindung an das Autobahnnetz kann damit erreicht werden.

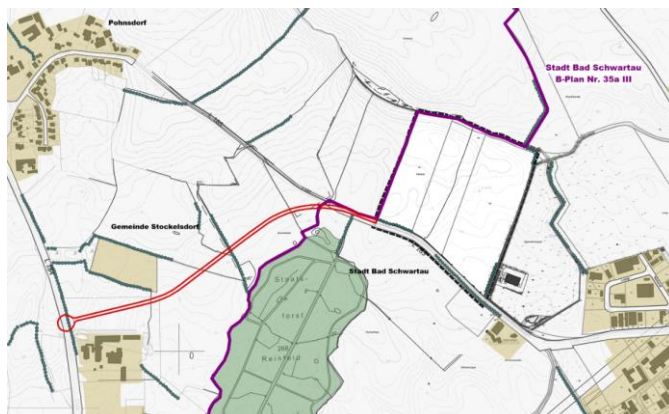


Abb.: PLOH



Die Realisierung dieser Ortsumgehung wird im weiteren Verfahren mit der Gemeinde Stockelsdorf und den zuständigen Behörden abgestimmt. Hierfür notwendige Planverfahren werden eingeleitet.

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der Landesstraße. Zugänge und Zufahrten sind bis auf eine Betriebszufahrt in ausreichender Breite nicht vorgesehen. Die Anbauverbotszone ist dargestellt.

Die Stadt Bad Schwartau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Es wird angestrebt, eine Bushaltestelle vor dem Betriebsgelände einzurichten.

### **3.6 Grünplanung**

Für grünplanerische Festsetzungen innerhalb des Sondergebietes wird kein Spielraum gesehen, da dort großflächige Werkshallen entstehen werden. Die im Gebiet vorhandenen Knicks werden daher nicht erhalten. Der Knick am Ostrand des Plangebietes soll erhalten bleiben. Im Norden des Plangebietes wird ein Grüngürtel festgesetzt, der ausreichenden Abstand zur Breklingsbek sicherstellt und mit Bepflanzungen eine Abschirmung der Gebäude sicherstellen soll. Entlang der Landesstraße werden Baumpflanzungen vorgesehen. Detaillierte Festsetzungen werden im weiteren Verfahren formuliert.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage im weiteren Verfahren durchgeführt. Es werden voraussichtlich ca. 6 ha Ausgleichsfläche erforderlich, ca. 0,8 ha können im Plangebiet selbst nördlich des Sondergebietes untergebracht werden. Zudem sind die entfallenden Knicks zu ersetzen. Aussagen dazu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). 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 dar-



stellen. Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse beachtet werden.

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

Im weiteren Verfahren wird die zu erwartende Immissionssituation gutachterlich betrachtet. Zu erwarten sind Immissionen durch Lärm und ggf. Gerüche.

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

Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Verbänden in die Begründung aufgenommen.

#### **6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Der Umweltbericht mit allen erforderlichen Angaben entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der Gutachten zum Immissionsschutz und zum Artenschutz und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Stadt Bad Schwartau schätzt die Auswirkungen wie folgt ein:

**a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet und geschützte Biotope (Knicks) beeinträchtigt werden.

**b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG**

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Erheblich betroffen durch Lärm- und ggf. Geruchsimmissionen.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt.

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

**e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt in Abstimmung mit den Behörden und Verbänden. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Stadt Bad Schwartau. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf Festsetzungen oder Darstellungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

wird ergänzt im weiteren Verfahren

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der anzuwendenden Regelwerke voraussichtlich nur geringfügig.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d**

wird ergänzt im weiteren Verfahren

## **7 Hinweise**

### **7.1 Bodenschutz**

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

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

## **8 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.

**9 Kosten**

wird ergänzt im weiteren Verfahren

**10 Billigung der Begründung**

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

Bad Schwartau,

Siegel

(.....)

- Bürgermeister -