

# **Satzung**

der Gemeinde Fahrenkrug

über die 2. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 13  
für den Bereich  
„Zwischen östlicher Bahnhofstraße und Bahnhof“

Aufgrund des § 13a i. V. m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 23.9.2004 (BGBl I S. 2414) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschluß durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

## **Text (Teil B)**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem anliegenden Übersichtsplan 1 : 1.000.

1. Der Bebauungsplan Nr. 13 in der Fassung der 1. Änderung wird wie folgt geändert:

1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 6 BauNVO):

Unzulässig sind Nutzungen nach

- § 6 Abs. 2 Ziff. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe),
- § 6 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO (Tankstellen),
- § 6 Abs. 2 Ziff. 8 und Abs. 3 BauNVO (kleine Vergnügungsstätten).

1.2 Maß der Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO):

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 12m ab Straßenoberkante festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt.

1.3 Bauweise (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO):

Die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ wird gestrichen.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 80m.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:

Die textliche Festsetzung Ziff. 3 „Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig“ wird gestrichen.

1.5 Gestalterische Festsetzungen:

Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Die übrigen gestalterischen Festsetzungen der 1. Änderung entfallen.



---

**Satzung der Gemeinde Fahrenkrug  
über den Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung  
für das Gebiet „Zwischen östlicher Bahnhofstraße und Bahnhof“**

---

**Begründung**

---

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
  2. Lage und Umfang des Plangebietes
  3. Planungsziele
  4. Inhalt der Planung
  5. Umweltbelange
  6. Ver- und Entsorgung
  7. Umsetzung der Planung
  8. Kosten
- 

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.5.2011 beschlossen, für das Gebiet „Zwischen östlicher Bahnhofstraße und Bahnhof“ die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 aufzustellen. Mit dieser Planung soll die Errichtung einer seniorenrechtlichen Wohnanlage ermöglicht werden. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVOBl Schl.-H. S.6).

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Ortslage direkt am Bahnhof. Das Gebiet stellt sich als ungenutztes ehemaliges Bahngelände dar. Angrenzend befinden sich Bahngleise und bebaute Flächen.



Das Änderungsgebiet betrifft die bisherige 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 13 in einer Größe von ca. 0,5 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus dem Lageplan im Maßstab 1:1.000.

## 3. Planungsziele

In der Gemeinde besteht aktuell und in absehbarer Zukunft ein erheblicher Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen. Die vorliegende Planänderung soll die Errichtung einer solchen Wohnanlage ermöglichen. Das Grundstück ist zentral am Bahnhof gelegen, wo ein qualitativ gutes Bahnangebot in Richtung Neumünster und Bad Segeberg/Hamburg im Stundentakt

besteht, das durch weitere Busverbindungen ergänzt wird. Das Grundstück steht im Gemeindeeigentum.

Im Einzelnen sollen mit der Wohnanlage folgende Angebote eingerichtet werden:

- 32 Wohnungen für Betreutes Wohnen im Alter,
- eine Wohngemeinschaft für Senioren,
- eine Wohngemeinschaft für an Demenz erkrankte Senioren,
- eine Tagespflege für Senioren (Verlegung der vorhandenen Einrichtung),
- ein Häuslicher Pflegedienst mit Pflegeberatung (Verlegung der vorh. Einrichtung),
- ein kleiner Kiosk für den täglichen Bedarf,
- ein Gewerberaum für Dienstleistungen (z. B. Friseur, Kosmetik, Fußpflege),
- ein Gemeinschaftsraum für kleine Veranstaltungen (z. B. Vorlesungen, Musik),
- ein kommunikatives Cafe mit Clubraum für Familienfeiern,
- ein Bereich für eine Wäscherei.

Die Realisierung des Vorhabens soll im rechtlichen Rahmen einer Genossenschaft erfolgen.



#### 4. Inhalt der Planung

Der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 lag das städtebauliche Konzept einer Einzelhausbebauung mit ca. 3 Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücken zugrunde, der Planbereich ist als Mischgebiet festgesetzt. Für die jetzt vorgesehene Bebauung sind im Rahmen von ausschließlich textlichen Festsetzungen zu folgenden Planinhalten Änderungen erforderlich:



- Bauweise: die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ wird gestrichen. Es verbleibt die offene Bauweise, jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge bis zu 80m.
- Zahl der Wohnungen: die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gestrichen.

- Maß der Nutzung: Anstelle der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gesamthöhe auf 12m.
- Baugestaltung: Mit Ausnahme der Festlegung auf geneigte Dächer erfolgen keine gestalterischen Vorgaben.
- Art der Nutzung: Ergänzend werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

### 5. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die zulässige überbaubare Fläche liegt mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> deutlich unter der Schwelle des § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um eine ehemalige Bahnfläche, die zwar unbebaut aber überwiegend befestigt ist. Derzeit findet eine gelegentliche Stellplatznutzung statt. Faunistisch relevante Habitatstrukturen oder sonstige potentielle Lebensstätten geschützter heimischer Tierarten (Klein- und Großsäuger einschließlich Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien, Libellen) bestehen weder auf dem Gelände selber noch in unmittelbarer Nachbarschaft. Es ist insofern davon auszugehen, dass durch das Vorhaben weder Beeinträchtigungen noch Zerstörungen von Lebensräumen geschützter Tierarten eintreten, so dass durch den Erlass der Satzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geschaffen werden. Eine weitergehende Potentialabschätzung ist nicht erforderlich.

Die Aussagen der 1. Änderung zum Immissionsschutz gelten unverändert.

### 6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Gemeinde.

Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

---

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum zugeführt. Das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche und des Baugrundstücks wird über das Gewässer 110 dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Der Eintrag von Niederschlagswasser in Grenzflächen zur Bahn darf zu keiner Vernässung der Bahnanlagen (Untergrund) führen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.8.99 - IV 334 166.701.400 - sichergestellt.

#### 7. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

-----

Gemeinde Fahrenkrug  
Der Bürgermeister

---

(Bürgermeister)