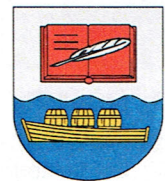


Stand: 30. April 2018

## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14, 3. ÄNDERUNG,  
- ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -  
DER GEMEINDE BARGFELD-STEGEN

für das Gebiet: nördlich Alsterweg, westlich des Weges Burg Stegen



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
Mail: [stadt@planung-kompakt.de](mailto:stadt@planung-kompakt.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	8
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>11</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	11
2.2	Erschließung .....	13
2.3	Grünplanung .....	14
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	15
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>16</b>
3.1	Emissionen .....	16
3.2	Immissionen .....	16
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>16</b>
5.1	Bodenschutz .....	16
5.2	Altlasten .....	17
5.3	Archäologie .....	17
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>19</b>
7.1	Flächenbilanz .....	19
7.2	Bauliche Nutzung .....	19
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>19</b>

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

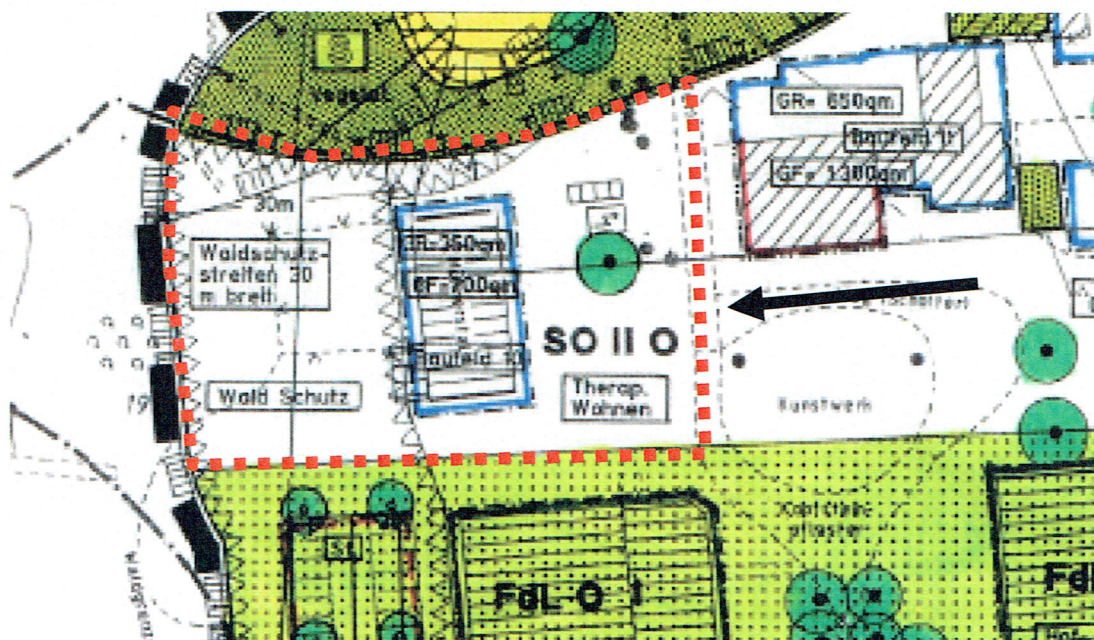
Ziel dieser Planänderung ist Erweiterung einer bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche mit einer zulässigen Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> dahingehend, dass hier die dringend benötigten Betreuungsplätze in einem zweigeschossigen Gebäude mit einer neuen Grundfläche von 700 m<sup>2</sup> bzw. Geschossfläche von 1.400 m<sup>2</sup> errichtet werden können.

Diese Änderung führt zu einem Wegfall eines bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baumes. Da dieser jedoch nicht unter Denkmalschutz steht und keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild hat, wird deren Wegfall als vertretbar gesehen.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Innerhalb der Tagesförderstätte Alsterweg fehlt es an Betreuungsplätzen. Der Bebauungsplan Nr. 14 weist eine überbaubare Grundstücksfläche von 350 m<sup>2</sup> aus, in dem eine Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> in einer zweigeschossigen offenen Bauweise zulässig ist. Diese Fläche reicht jedoch nicht aus, um den gewachsenen Bedarf decken zu können.

*Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14*



Das Ziel der Gemeinde besteht daher darin, die bestehenden Pflegeeinrichtung ein städtebauliches Entwicklungspotential zu geben, welches die weitere Entwicklung dieser Einrichtung langfristig in einer bedarfsgerechten Form zulässt.

Dabei soll die vorhandene Bauflucht aus dem Süden verlängert bzw. die Bauhöhe und Geschossigkeit aus dem östlich angrenzenden Baufeld 11 (siehe 1. Änderung) übernommen werden. Insgesamt wird so die Ergänzung der angefangenen Hofsituation angestrebt.

Um das genannte Ziel im Rahmen der Nutzungserweiterung und der architektonischen Kompensierung umsetzen zu können, wird das Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich der 3. Änderung darf bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 14 gebaut werden. Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerecht Neuordnung und Ergänzung der vorhandenen Baustruktur.

Gemäß dem Urteil des 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 Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt werden kann,
- in der unmittelbaren Umgebung therapeutisch betriebene Wohnungen angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Betreuungskomplex liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als therapeutischer Wohnstandort ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	25.09.2017
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	-
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	-
x	Auslegungsbeschluss		22.01.2018
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	26.02.2018 – 03.04.2018
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	26.02.2018 – 26.03.2018
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	30.04.2018

### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Diese Änderung führt zu einem Wegfall eines bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baumes (siehe Bild 3). Da dieser jedoch nicht unter Denkmalschutz steht und keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild hat, wird deren Wegfall als vertretbar gesehen.

Zudem konnten im Baum keine gesetzlich geschützten Tierarten festgestellt werden. Somit wurden diese Punkte negativ bewertet.

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

### 1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

#### a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bereits bebaubar. Im Süden und Osten grenzt Bebauung an die Fläche. An den übrigen Seiten grenzt eine Waldfläche. Ein direkter Sichtbezug zur freien Landschaft besteht damit nicht. Auch erfolgt keine Entwicklung in die unbebaute Landschaft. Somit fügt sich die neu zu bebauende Fläche, für die bereits ein Baurecht besteht, in die vorhandene Baustruktur ein. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

#### b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet somit in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist bzw. ist von weitgehend Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m <sup>2</sup> ) – zulässige Bebauung (m <sup>2</sup> ) =	Eingriff (m <sup>2</sup> ) zulässig neu
1	SO	2.750 m <sup>2</sup>	
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 350 m <sup>2</sup> - 900 m <sup>2</sup> =	550
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 175 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup> * =	325
2			875

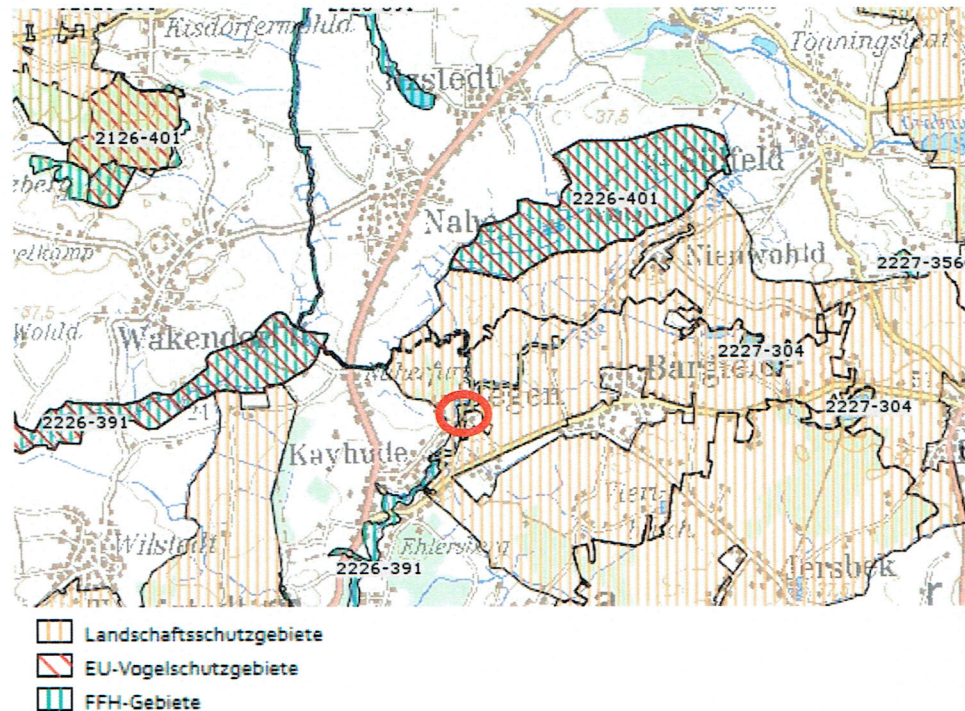
Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> auf 900 m<sup>2</sup> (700 m<sup>2</sup> Gebäude mit Nebenanlagen aller Art + 200 m<sup>2</sup> nur für Terrassen und Balkone) ebenerdige Gebäudeteile nach § 19 Abs. 2 BauGB erhöht werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind also nicht überschritten.

In der Umgebung stehen bereits seit langem vergleichbare Wohngebäude (Baufeld 11 und 12 = max. 4.250 m<sup>2</sup> Grundfläche). Deren Grundfläche beträgt mit die des Plangebietes zusammen 5.150 m<sup>2</sup>. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind somit nicht überschritten. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Bild 2: Auszug Umweltatlas SH vom 28.12.2017



Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) und grenzt im Norden und Westen an das FFH-Gebiet DE 2227-304 „*Neunteich und Binnenhorster Teiche*“. Übergreifendes Schutzziel des FFH-Gebietes ist die Erhaltung zweier unterschiedlich ausgeprägter Teiche mit ihren begleitenden Lebensräumen der Wälder und der Grünländer. Zudem soll für nährstoffarme Gewässer ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Durch die Planung wird die Entfernung zwischen dem möglichen Baukörper und dem FFH-Gebiet bzw. dem LSG-Gebiet erhöht. Somit reduzieren sich die direkten Eingriffe. Zudem erfolgt die selbe Nutzung wie bisher. Diese berühren das Schutzziel des FFH-Gebiet nicht. Eine Verschlechterung des FFH-Gebietes ist somit nicht zu erwarten. Das LSG-Gebiet bleibt so erhalten, wie es ist.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

**Fazit:** Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

### c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

## **1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems**

### **1.2.1 Kommunale Planungen**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 14 seit dem 14. Juli 2006. Dieser setzt das Plangebiet als „*Sonstiges Sondergebiet-therapeutisches Wohnen*“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest (siehe Bild 1).

Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

### **1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen**

Im Norden und Westen grenzt an das Plangebiet ein Wald an. Eine Bebauung in die Richtung ist nicht vorgesehen. Der 30 m Bauverbotsstreifen nach § 24 Landeswaldgesetz bleibt unangetastet.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

### **1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt nördlich des Alsterweges und westlich des Wiesenweges zur Burg Stegen.

### **1.3.2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet gehört zum Pflegekomplex des therapeutischen Wohnens. Es dient im Süden als Stellplatzanlage, im Osten als Wertstoffsammelplatz und ansonsten als Parkanlage für die Bewohner dieser Einrichtung.

Im östlichen Teil stehen einige Bäume, die zwar z. T. groß sind. Aber dadurch, dass sie sich im Wuchs z. T. selbst überlassen wurden, fehlt die statische Stabilität, welche eine lange gefahrenfreie Stabilität sichert.

Das Gelände selbst ist relativ eben.



Bild 3: Eigene Fotos vom 15.11.2017: im B-Plan Nr. 14 festgesetzter Baum



*Gesamtfläche Plangebiet*



*Umgebung Richtung Süden*



### *Umgebung Richtung Osten*



#### **1.3.3 Bodenbeschaffenheit**

Das Plangebiet und seine Umgebung sind bebaut. Bodenprobleme sind nicht bekannt. Daher ist von einer Bebaubarkeit auszugehen.

Im Rahmen der Projektplanung empfiehlt sich jedoch eine Einzelfallprüfung der Baugrundverhältnisse.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 14 werden folgende Punkte geändert:

#### Planzeichnung:

- *Überbaubare Grundstücksgrenze.* → Die überbaubare Grundstücksgrenze wird so erweitert, dass hier ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 700 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 1.400 m<sup>2</sup> entstehen kann. Zudem wird sie so nach Osten verschoben, dass die im Süden begonnene Bauflucht aufgenommen werden kann.
- *Festsetzung einer Firsthöhe.* → Im Plangebiet steht ein ehemaliges Gutshaus, welches das Gebiet mit einer Firsthöhe von 14 m dominiert (siehe Baufeld 11 des Ursprungsplanes). Die anderen Baufelder haben eine Höhe von 10,5 m. Allerdings ist nun eine Bebauung in einem etwas abschüssig gelegenen Bereich vorgesehen. Auch ist eine etwas steilere Dachneigung vorgesehen, wie im zuletzt gebauten Gebäude im östlichen Bereich. Daher ist nun eine Firsthöhe von 11,0 m vorgesehen. Da jedoch eine höhenmäßig eingemessene Erschließungsstraße in der Umgebung fehlt, wird die Normalnullhöhe (NHN) als Bezugspunkt aufgenommen, die im Plangebiet bereits bei 24,62 m liegt.

#### Text:

- *Definition des SO-Gebietes* → Der Ursprungsplan beinhaltet keine klare Definition des Baugebietes bzw. der Nutzungen, die hier zulässig sind. Dieses Defizit wird für den Teil des Plangebietes behoben, in dem die Zweckbestimmung wie folgt definiert wird: „Das Sonstige Sondergebiet *„therapeutische Wohnen“* dient zu Zwecken der Bereitstellung von Wohnraum für pflegebedürftige Personen sowie deren Betreuung und Pflege sowie den dazugehörigen nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebietes, die dem therapeutischen Pflegezentrum dienen.“

Im Plangebiet besteht eine Einrichtung, die ausschließlich der Pflege von Bewohnern mit Handicap dient. Diese bedürfen einer Pflege. Entsprechend ist die Einrichtung auf deren Bedürfnisse ausgerichtet. Entsprechend sind auch die dazu erforderlichen Gemeinschaftsräume und sozialen Anlagen (wie eine Sozialstation) vorhanden. Diese wurde im Ursprungsplan über den Begriff *„therapeutische Wohnen“* abgesichert.

Nach den Fickert-Kommentar zur Baunutzungsverordnung vom Kohlhammer-Verlag, 12. Auflage, § 4, Rd.-Nr. 6.32, ist diese Nutzung durchaus in einem WA- oder MI-Gebiet als gesundheitliche/soziale Anlage allgemein zulässig. Es ist nicht nur an die Bedürfnisse der Bewohner orientiert; im Gegensatz zu § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu WR-Gebieten. Wesentlich ist hier eher die Gebietsverträglichkeit (siehe g. Kommentar, § 4, Rd.-Nr. 6.3).

In diesem Fall soll das SO-Gebiet ein „echtes“ therapeutisches Wohnen sein, welches als „Anlage für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke gilt. Der Bebauungsplan setzt daher klar fest, dass hier nur ein *„therapeutisches Wohnen“*

mit einer eingeschränkten Nutzung bestehen darf, um hier die Entstehung eines neuen Wohngebietes von vorn herein zu unterbinden. Damit soll erreicht werden, dass die Gemeinde ihre Planungshoheit nutzen kann, in dem sie eine Planänderung durchführen muss, falls andere Entwicklungen eingeleitet werden sollen.

Da hier ein Baukörper neu entstehen soll, der lediglich die vorhandene Hofstruktur ergänzt, wird diese Sicherheit aus städtebaulicher Sicht favorisiert.

Diese gewollten Nutzungen lassen sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Der gewollte Festsetzungsgehalt lässt somit sachgerecht auch nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen. Daher sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO erfüllt (vgl. g. Kommentar, § 11, Rd.-Nr. 9.17 mit zitierten Urteil: BayVGH 30.6.2009 – 9 N 07.541 – BauR 2010, 191 = BRS 74 Nr. 12). Auf Grundlage des § 11 Abs. 2 BauGB erfolgt daher die Festsetzung der Fläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit dem Oberbegriff der Zweckbestimmung „*therapeutische Wohnen*“.

Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen zu Gunsten des *„therapeutischen Wohnens“* dienen sowie zu Zwecken der Betreuung und Pflege von pflegebedürftige Personen sowie den dazugehörigen nicht störenden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebietes.“

Und folgende Nutzungen – in Anlehnung an den Bestand und das ursprüngliche Planungsziel - zugelassen werden:

1. *„Wohnraum für pflegebedürftige Personen,*
  2. *der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,*
  3. *bauliche Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke,*
  4. *Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-therapeutisches Wohnen dienen,*
  5. *Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.“*
- *Textliche Festsetzung einer zusätzlichen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup>. → Im Plangebiet ist ein Gebäude mit 700 m<sup>2</sup> Grundfläche geplant. Dieses soll genau in der Verlängerung der südlichen Bauflucht entstehen. Terrassen und Balkone zählen mit in die Grundflächenzahl und müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Somit müsste theoretisch die Baugrenze nach Osten erweitert werden. Diese Anpassung würde aber nicht verhindern können, dass die Bauflucht für das Gebäude selbst ev. dann doch nicht aufgenommen wird. Um das zu verhindern, erfolgt die Festsetzung, dass zum einen zusätzlich 200 m<sup>2</sup> durch die genannten Nebennutzungen mitbelegt werden dürfen, und dass diese ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenze zulässig ist. Dabei erfolgt die Eingrenzung, dass Terrassen durchaus überall zulässig sind. Balkone dürfen aber nur die westliche Baugrenze überschreiten, um die gewollten Baufluchten im Osten des Gebietes nicht zu stören. Durch die Festsetzung als Ausnahme behält die Gemeindevertretung ihre Zustimmungspflicht.*

- *Erhöhung der Geschossigkeit um ein Kellergeschoss.* → Im Rahmen der 1. Änderung wurde für das Baufeld 11 ein zusätzliches Kellergeschoss zugelassen. Diese Regelung wird hier übertragen, allerdings mit der Einschränkung, dass dort kein Wohnen stattfinden darf.
- *Erhöhung des Versiegelungsgrades.* → Nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen nur 50 % der zulässigen Grundfläche für Zuwegungen und Nebennutzungen versiegelt werden. Im Plangebiet dürfen 700 m<sup>2</sup> + 200 m<sup>2</sup> bebaut werden und somit zusätzlich 450 m<sup>2</sup> versiegelt werden für Nebenanlagen. Die Fläche des Plangebietes beträgt 2.750 m<sup>2</sup>. Somit beträgt die Grundflächenzahl 0,33. Vor Ort wird deutlich, dass die Verlängerung der bestehenden Umfahrt gesichert werden sollte. Auch sind Fußwege und Nebenanlagen, wie Wertstoffsammelplatz, erforderlich. Die Stellplätze sollen hingegen im Süden des Plangebietes untergebracht werden, so wie es der Ursprungsplan planungsrechtlich vorbereitet hat. Um den genannten Bedarf gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung, dass 50 % der Gesamtfläche versiegelt werden darf. Durch die Festsetzung 2.2 dürfen nun insgesamt 1.375 m<sup>2</sup> versiegelt werden; abzüglich der 900 m<sup>2</sup> sind das also 475 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen; also lediglich 25 m<sup>2</sup> mehr, als es der Gesetzgeber regulär hergibt.
- *Bisher ist das Grundstück real teilbar. In dem Fall gilt die zulässige Grundfläche theoretisch je Grundstück.* → Hier handelt es sich um ein Gesamtprojekt. Um das zu verdeutlichen und planungsrechtlich abzusichern, erfolgt die Festsetzung einer Mindestgröße des Grundstückes.
- *Verzicht auf Materialfestsetzung für Wege.* → Die 1. Änderung beinhaltet eine entsprechende Festsetzung. Diese wird hier nicht aufgenommen, weil sie so keinen – dringend erforderlichen - barrierefreien Ausbau ermöglichen. Diese Problematik wurde bei der Realisierung der 1. Änderung deutlich.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

## 2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 14 erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

### 2.2.1 Stellplätze

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 mit seiner 1. Änderung ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

### 2.2.2 Parkplätze

Die Besucherparkplätze werden über die Stellplätze abgedeckt. Somit sind keine weiteren Parkplätze erforderlich.



## 2.3 Grünplanung

### 2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Diese Änderung führt zu einem Wegfall eines bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baumes (siehe Bild 3). Da dieser jedoch nicht unter Denkmalschutz steht und keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild hat, wird deren Wegfall als vertretbar gesehen.

Der geltenden Bebauungsplan Nr. 14 beinhalten keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen.

### 2.3.2 Eingriff und Ausgleich

#### a) Ermittlung

**Bewertungsgrundlage:** Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

**Arten und Lebensgemeinschaften:** Nach dem Bebauungsplan Nr. 14 kann bisher im Plangebiet gebaut werden:

SO	2.750 m <sup>2</sup>	
	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 350 m <sup>2</sup> - 900 m <sup>2</sup> =	550
	Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 175 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup> * =	325
	<b>gerundet</b>	<b>875</b>

Insgesamt ist im Plangebiet bereits eine Versiegelung von ca. 875 m<sup>2</sup> zulässig und weitgehend vorhanden. Die Planung verursacht eine Versiegelung von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Zusammenfassend bereitet die Planung eine höhere Versiegelung von ca. 875 m<sup>2</sup> vor.

Durch die Planung kommt es somit zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient bereits dem SO-Gebiet und wird intensiv als Stellplatz und Grünanlage bewirtschaftet. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.5).

**Boden:** Infolge der Planung kann es auf 875 m<sup>2</sup> zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ be-

einflusst. Dem gegenüber steht seine wohnbauliche Vorbelastung. Auf Grund der Vorbelastung und der geringen Größe der genannten Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 875 m<sup>2</sup> in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als touristisch genutzte Fläche zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die klein-klimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet ist nicht frei einsehbar. Daher führt die Planung zu keiner Veränderung des Landschaftsbildes.

## **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

### Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von einer touristisch genutzten und intensiv bewirtschafteten Fläche, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung von 875 m<sup>2</sup> sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Diese stehen nicht zur Verfügung. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 440 m<sup>2</sup>.

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

## **2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Das Plangebiet dient dem betreuten Wohnen von pflegebedürftigen Bewohnern. Die Spielmöglichkeiten, die für die Zielgruppe erforderlich ist, werden vorgehalten. Ein weiterer Bedarf besteht nicht.

### **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:*

Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Nutzung.

#### **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:*

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der frei ist von jeglichen Fremdimmissionen.

### **4 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 14 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 wieder herzustellen. 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.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## 5.3 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: 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.

Bild 4: Archäologisches Landesamt vom 28.03.2018



## 6 **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.

**7 STÄDTEBAULICHE DATEN**

**7.1 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst 2.750 m<sup>2</sup>:

**7.2 Bauliche Nutzung**

Geplant sind im nur Wohnungen für pflegebedürftige Personen. Diese gelten daher nicht als „Wohnungen“, sondern als „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ und sind daher nicht dem Wohnbedarf für Wohnungen nach dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein zuzurechnen.

Von einer Erhöhung der allgemein möglichen Wohnungen ist somit nicht auszugehen.

**8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Es entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

**9 VERFAHRENSVERMERK**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bargfeld-Stegen hat die 3. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.04.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Bargfeld-Stegen,

09. Juli 2018



*A. Gerckens*  
(Andreas Gerckens)  
Bürgermeister

12. Juli 2018

Der B-Plan Nr. 14, 3. Änderung tritt am ..... in Kraft.

