

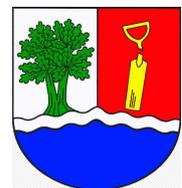
Stand: 3. Dezember 2019

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

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. VORHABENBEZOGENEN ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE ITZSTEDT

für das Grundstück "Segeberger Straße 38" gelegen östlich der "Peter-
silienstraße" und südlich der "Segeberger Straße" (B 432)



Auftragnehmer:



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



Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	4
1.1	Planungsabsicht	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	11
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	12
2	Planbegründung	14
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	14
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	15
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	16
2.4	Erschließung	16
2.5	Grünplanung	17
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	19
3	Emissionen und Immissionen	19
3.1	Emissionen	19
3.2	Immissionen	20
4	Ver- und Entsorgung	20
5	Hinweise	21
5.1	Bodenschutz	21
5.2	Altlasten	21
5.3	Archäologie	21
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
7	Städtebauliche Daten	22
7.1	Flächenbilanz	22
7.2	Bauliche Nutzung	22
8	Kosten für die Gemeinde	23
9	Verfahrensvermerk	23

Anlage 1: „Betreiberkonzept“ vom 15.11.2019

Anlage 2: „Vorgaben- und Erschließungsplan“ vom 24.09.2019

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



Seite 3 von 23

Plan: 2. vorhabenbezogene Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Itzstedt

Verfahren: Verfahren nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 03.12.2019

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen dafür, dass eine bestehende Pflegeeinrichtung in Itzstedt planungsrechtlich überplant wird, um diese vor Ort zu sichern und bedarfsgerecht weiter entwickeln zu können. Zudem soll die Stellplatzsituation neu geordnet werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet befindet sich seit vielen Jahren eine Pflegeeinrichtung mit 75 Pflegeplätzen, deren Patienten von 57 Mitarbeitern betreut werden.

In den letzten Jahren stiegen die gesetzlichen Anforderungen an dem nachzuweisenden Pflegestandart, die zu einem erhöhten Platzbedarf je Patienten führen. Diesen Anforderungen kann nur entsprochen werden, wenn

- a) die Anzahl der Pflegeplätze reduziert wird,
- b) oder das Gebäude so weit vergrößert wird, dass das Angebot auf 100 Pflegeplätze erweitert wird.

Um diesen Betrieb wirtschaftlich weiter führen zu können, sind die 100 Pflegeplätze erforderlich. Um die Einrichtung hier weiter führen zu können, wird daher der Variante b) der Vorrang gegeben. Zudem erhöht sich damit die Anzahl der Mitarbeiter auf dann 80 Beschäftigte.

Dabei sind folgende Erweiterungen vorgesehen:

Bild 1: Büro Christian Erxleben Architekten aus Ratekau vom 14.02.2019

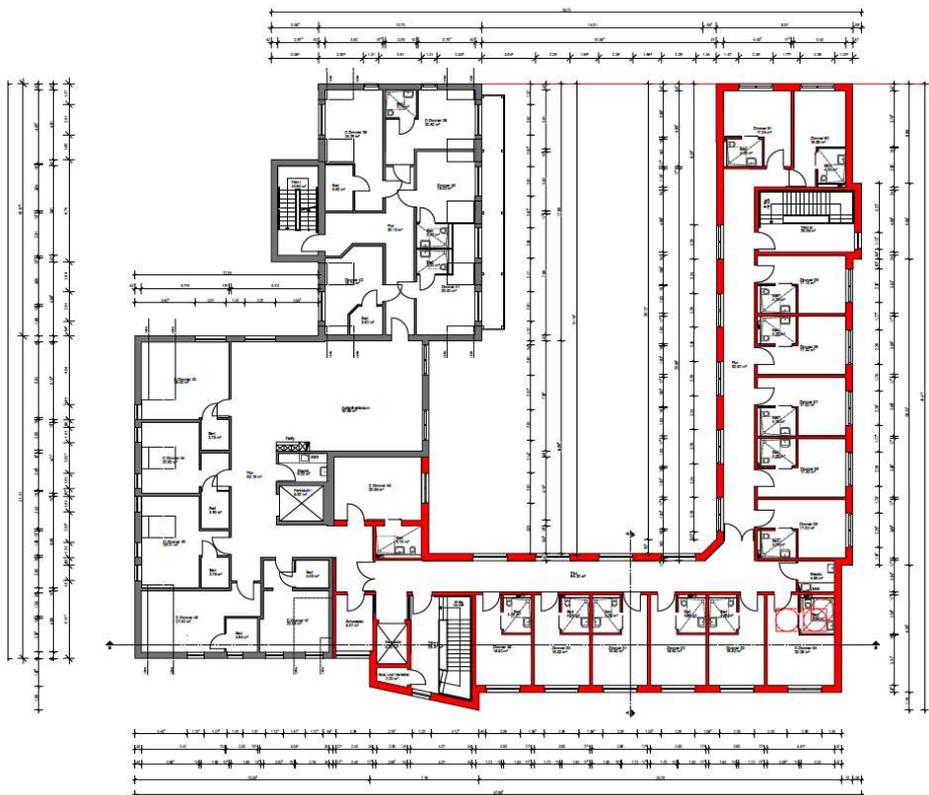
Erdgeschoss

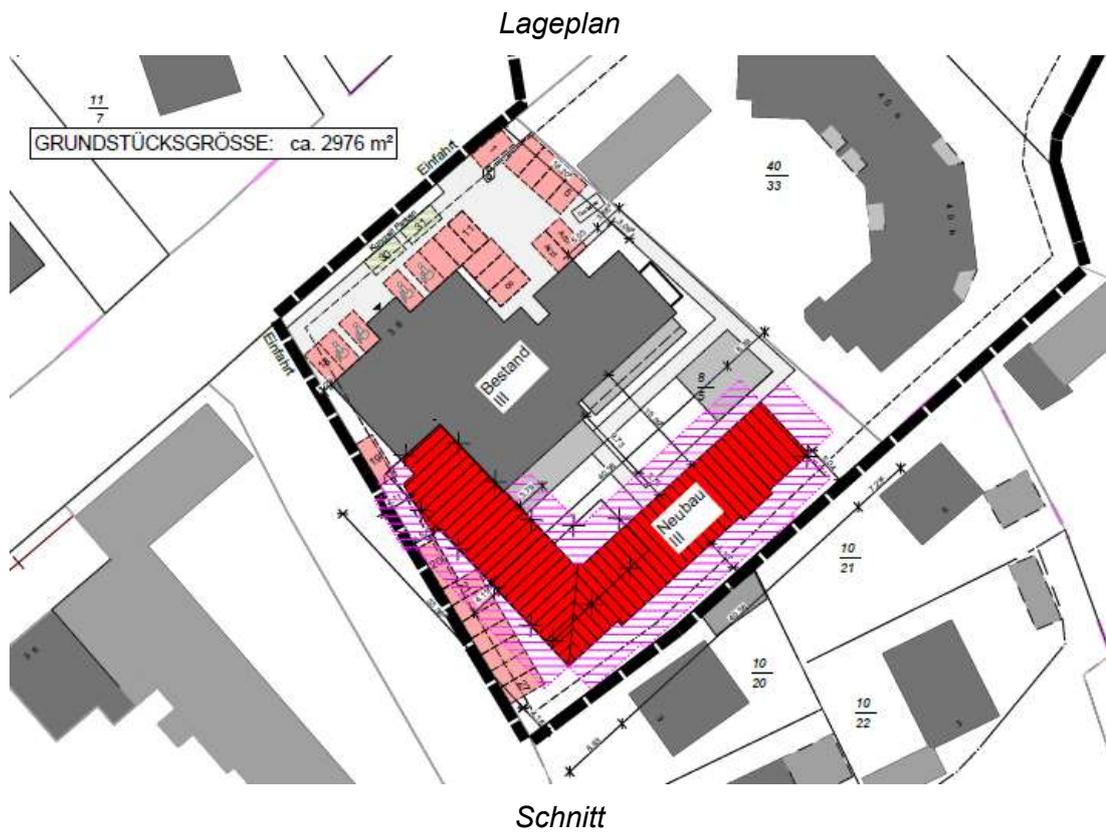


1. Geschoss



2. Geschoss





Um die g. Ziele umzusetzen, wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 2 BauGB	
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	27.06.2019
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		03.12.2019
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 12.12.2019
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	12.12.2019 – 21.01.2020
	Erneuter Auslegungsbeschluss		
	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	
	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.1.4 Alternativuntersuchung

Die Pflegeeinrichtung ist bereits vorhanden. Durch die Planung werden nur bauliche Entwicklungen in Form von Bestandserweiterungen vorbereitet.

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:

- wird baulich genutzt,
- die Umgebung ist geprägt von baulicher Nutzung,
- im Plangebiet befindet sich bereits die Nutzung, die durch bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude erweitert werden soll,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Kompensierung der bestehenden Pflegeeinrichtung 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.

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

An der Nutzung, der Zahl der Pflegeplätze und Angestellten ändert sich nichts wesentlich. Neue wesentliche Auswirkungen durch zusätzliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

Weiterhin wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden,
- neue bisher unbebaute Flächen beansprucht werden,
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.



Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung – im Gegensatz der bereits möglichen Nutzungen - ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt mitten im Ort, es ist bebaut bzw. wird intensiv genutzt. Von allen Seiten grenzt Bebauung an die Fläche. Somit kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a 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 durchgeführt werden. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen 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 einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen 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, ist das Plangebiet bebaut und von allen Seiten durch Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Bisher lässt der Bebauungsplan eine Bebauung von 1.190 m² zu. Bei einer Erhöhung der Grundfläche nur für Gebäude auf 1.300 m² erhöht sich der zulässige Eingriff um ca. 110 m² neu bebaut werden. Dazu kommt noch der 325 m² für Nebenanlagen (wie Terrassen, Balkone etc.), die bisher nicht abgesichert waren. Somit kann von einer relevanten Baufläche von ca. 1.625 m² ausgegangen werden. Damit kann bei dieser Grundstücksgröße davon ausgegangen werden, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird.

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.

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.

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Nutzung der Fläche sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Belange vor.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Hier ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.1.7 Vorprüfungsverfahren nach Anlage 2 BauGB

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 12, 2. Änderung - Prüfung der UVP-Pflicht - Checkliste für Screening 1

1. Der Fragebogen sollte mit JA oder NEIN beantwortet werden und hat Platz für zusätzliche Anmerkungen und Hinweise (z. B. zu vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen), die immer dann gegeben werden sollten, wenn eine Frage mit JA beantwortet wurde.
2. Der Fragebogen sollte auf der Basis von vorhandenen Informationen ausgefüllt werden; es sollten keine zusätzlichen Studien und Untersuchungen durchgeführt werden.
3. Die Anzahl der mit "JA" beantworteten Fragen ist nicht entscheidend für die Frage, ob eine UVP durchgeführt werden soll; dies kann neben der inhaltlichen Bewertung lediglich als ein Indiz für die Abwägung zu werten sein.

A. Angaben zum Vorhaben		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Zif. 1,2 und 3)
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;		X	
			X	



1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;		x	
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;		x	
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;		x	
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.		x	
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;		X	
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		x	
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		x	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		x	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;		x	
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x	

2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x	
2.6.5	ein gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,		x	
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,		x	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,		x	
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		x	

Im Ergebnis der *Vorprüfung für die 2. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 12* konnten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht festgestellt werden.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

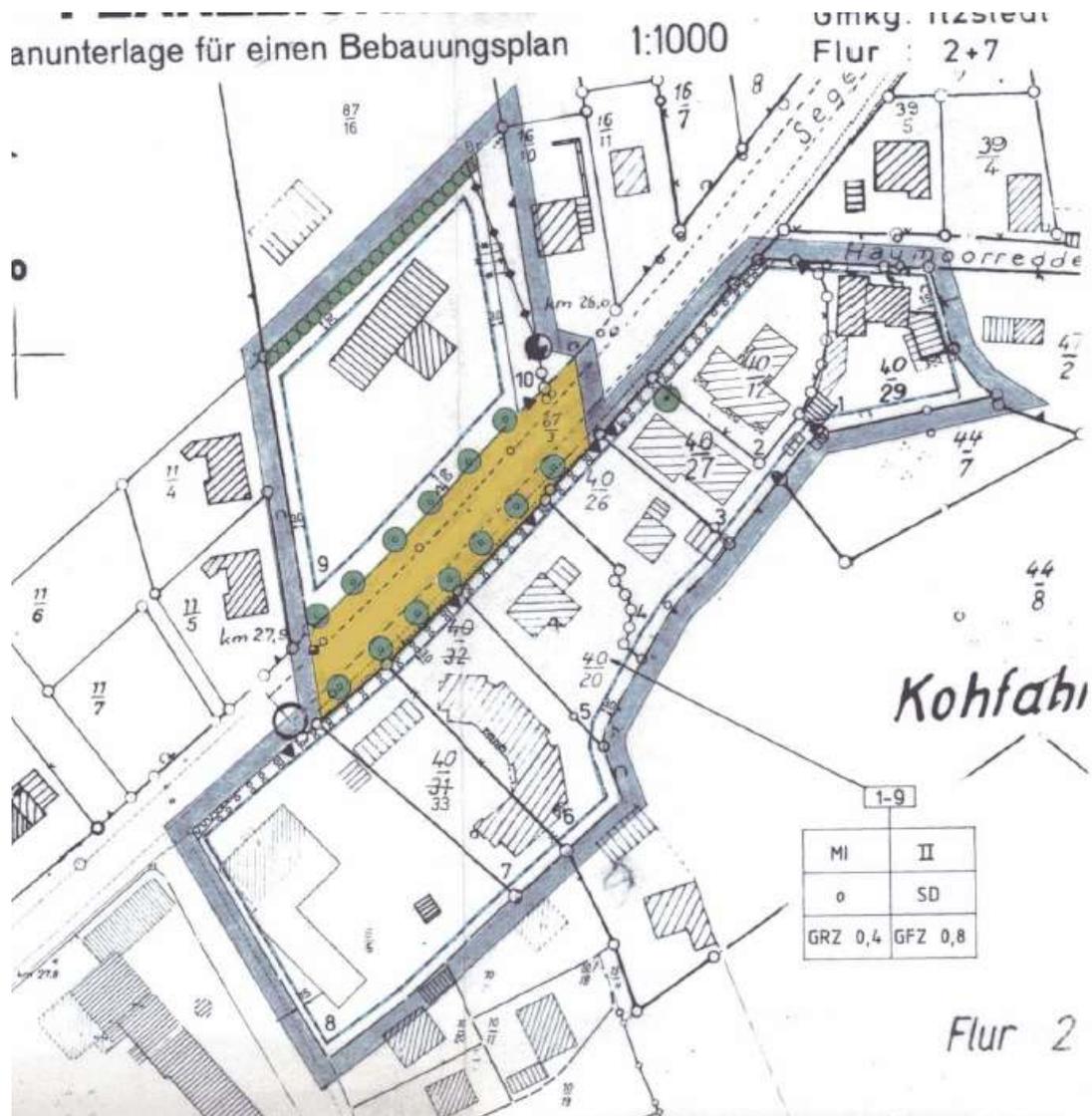
1.2.1 Kommunale Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Für das Plangebiet gilt seit dem 09.05.1998 der Bebauungsplan 12.



Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 12



1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Itzstedt zwischen Petersilienstraße, Segeberger Straße und Eichenweg.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist von ein bis zu dreigeschossigen Gebäuden umgeben.

Die Erschließung ist über die Segeberger Straße und die Petersilienstraße gesichert. Diese Straßen sichern die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Direkt an der Segeberger Straße befindet sich eine Bushaltestelle.

Im Plangebiet steht im Norden das Hauptgebäude des Pflegeheimes. Im Süden befindet sich ein untergeordnetes Nebengebäude sowie ein kleiner Garten.

Die Stellplätze befinden sich im Norden des Plangebietes.

Bild 3: Bestand (eigene Fotos vom 01.04.2019)



Das Gelände ist relativ eben.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut und von allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit des Plangebietes ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll das Pflegeheim mit den dazugehörigen Gemeinschaftsräumen und sozialen Anlagen (wie eine Sozialstation) gesichert werden.

Nach den Fickert-Kommentar zur Baunutzungsverordnung vom Kohlhammerverlag, 12. Auflage, § 4, Rd.-Nr. 6.32, ist diese Nutzung durchaus in einem WA-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“ Alten- und Pflegeheim sein, welches als „Anlage für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke“ gilt. Der Bebauungsplan setzt daher klar fest, dass hier nur ein Alten- und Pflegeheim mit einer eingeschränkten Nutzung entstehen darf, um hier eine übermäßige Wohnentwicklung 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 kompakterer Baukörper entstehen soll, als es in der Umgebung üblich ist, 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 zitiertem 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 „Alten- und Pflegeheim“.

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

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog in dem SO-Gebiet zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. ein Alten- und Pflegeheim,
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
3. bauliche Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
4. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Pflegeheim dienen → Dieses kann ein Friseurbetrieb sein oder auch eine Krankengymnastik.
5. insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,



6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im SO-Gebiet dominiert im Norden bereits ein kompakter Baukörper, der nun in Richtung Süden erweitert werden soll. Damit die zukünftige Gesamtgröße klar definierbar ist, werden hier die Grundfläche und die Geschossfläche abschließend festgesetzt, die den Bestand und die Planung abdecken.

Die Planzeichnung regelt eine Grund- und Geschossfläche. Häufig werden diese voll für die Hauptgebäude ausgenutzt. Da dieses Vorgehen bekannt ist, werden die Zahlen so festgesetzt, dass die Hauptgebäude über diese klar geregelt werden. Zusätzlich erfolgt eine textliche Festsetzung, die eine Überschreitung der Grundflächenzahl für unselbständige Nebenanlagen, wie Terrassen, von bis zu 25 % der Grundfläche zulässt. Dadurch soll die bauliche Entwicklung der Hauptanlagen auf ein Minimum begrenzt werden.

Pflegezentren haben einen erhöhten Personalbedarf. Auch kommen Besucher in das Pflegezentrum. Da es Ziel der Planung ist, den gesamten Zielverkehr auf dem Gelände unterzubringen, wird die dafür erforderliche Fläche gesichert, in dem der Versiegelungsgrad entsprechend angepasst wird.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In der Vergangenheit wurden mehrere Gebäude des Alten- und Pflegeheims aneinandergelagert. Dabei kann eine Gebäudelänge von über 50 m gesehen werden. Um diese Bauweise zu sichern, erfolgt von vornherein die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für das Gebäude, die genau diese Gebäudelänge ermöglicht. Im Rahmen der Projektplanung sind die Abstände nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) nachzuweisen.

Weiterhin wird nur eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis max. 4m zugelassen. Somit besteht für diese Nebenanlagen ein gewisser Gestaltungsfreiraum. Ausgenommen davon bleibt der Bereich in Richtung Segeberger Straße, da es sich hier um den Nordbereich handelt, der frei gehalten werden soll für Stellplätze.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet soll nur von einem Betreiber geführt werden. Zudem soll eine Grundstücksteilung ausgeschlossen werden, die eine Verdopplung der zulässigen Grundfläche ermöglichen würde. Daher erfolgt die Festsetzung eine Mindestgrundstücksgröße für das SO- Gebiet von 2.500 m².

Im Plangebiet verläuft eine zentrale Regenwasserleitung DN 500, die der Entsorgung Dritter dient. Somit ist die Sicherung seiner Erreichbarkeit erforderlich. In der jetzigen Form bzw. bei der geplanten Bebauung kann dieses nicht gesichert werden. Daher



ist eine Verlegung der Leitung an den südlichen Geltungsbereich vorgesehen. Um dieses Recht – im Bedarfsfalle – auch gerichtlich durchsetzen zu können, erfolgt die Aufnahme eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Gemeinde in den Bebauungsplan.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des MI-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Die Umgebung des Plangebiet und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung nur folgende Festsetzungen:

- 1) Fassaden: Die Fassaden der Hauptkörper sind ausschließlich aus rotem bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zulässig.
- 2) Nebengebäude: Für Gebäudeseiten von Nebengebäude, die von der Straßenverkehrsfläche "Segeberger Straße" sichtbar sind, sind die gleichen Materialien zu verwenden, wie für die Hauptkörper.
- 3) Material der Dachhaut: Bei flach und leicht geneigten Dächern bis einschließlich 22° Dachneigung sind Abdichtungsbahnen zulässig. Bei Dachneigungen größer 22° sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig. Dabei dürfen die Dachpfannen nicht aus reflektierenden bzw. glänzende Materialien bestehen.

2.4 Erschließung

Die Erschließung ist über die Segeberger Straße und die Petersilienstraße gesichert. Diese Straßen sichern die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Direkt an dem Alten- und Pflegeheim befindet sich eine Bushaltestelle.

2.4.1 Stellplätze

Im SO-Gebiet ist von folgendem Stellplatzbedarf (St) auszugehen:

	Verkehrsquelle	Anzahl	Zahl der St für Kfz	Abschlag für Anreise per ÖPNV	St-Bedarf
1.1	Pflegeheim	90 Plätze	1 St je 8-15 Plätze = 6 bis 12	-	12
1.2	Besucher	75 v. H.		-	9
Insgesamt:					21



Da es sich um eine dörfliche Lage handelt, wird von einem realen Bedarf von 27 Stellplätzen, statt 21, ausgegangen. Die Verteilung der Stellplätze ist dem Bild 1 zu entnehmen.

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO kann die Zahl der notwendigen Stellplätze als Festsetzungen in Bebauungspläne und in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs aufgenommen werden. Da der erforderliche ruhende Verkehr für das Plangebiet bisher die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der Segeberger Straße und in der Umgebung stört, nutzt die Gemeinde diese rechtliche Festsetzungsmöglichkeit und setzt 29 Pflichtstellplätze für das Plangebiet fest.

In diesem Zusammenhang werden die dafür erforderlichen Flächen für Gemeinschaftsanlagen, als Stellplätze, gekennzeichnet. Außerhalb dieser Flächen bleiben Stellplätze zulässig.

2.4.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich den Nutzern der Anlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Da es sich bei der Planung um eine „bewusste“ Ergänzung und Nachverdichtung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

2.5.2 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 dem g. 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.

a) Ermittlung

Die Planaufstellung führt zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Boden/Wasser: Infolge der Planung kann es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen und 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 Grundwasserneubildungsrate wird negativ beeinflusst. Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Neueingriff (m ²)
1.	SO-Gebiet	2.980 m ²	
	Bauliche Hauptanlagen nach § 19 (2) BauNVO	1.625 m ² - 1.190 m ² =	435
	Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO	1.060 m ² - 560 m ² =	500
3.	Verkehrsfläche	0 =	0
			935

Durch die Planung können somit zukünftig ca. 935 m² mehr versiegelt werden.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an verdichteten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Durch Anpflanzungen innerhalb der Gärten werden diese Phänomene gemildert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die geringe Größe des Gebietes jedoch nicht zu erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften: Das Plangebiet ist bereits stark bebaut und ist es einem Nutzungsdruck ausgesetzt. Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. *Kleinsäuger, Vögel, Wild*) und als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Durch die intensive Nutzung der kleinen Gartenflächen konnte sich jedoch keine Vegetation entwickeln, die Grundlage für hochwertige Tierpopulationen ist. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tier- und Pflanzenwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Landschaftsbild: Durch den Bau von zusätzlichen Gebäuden entstehen Veränderungen in der Gebäudekubatur. Allerdings handelt es sich um eine gut erschlossene innerörtliche Fläche, die an vier Seiten an vorhandene Bebauung angrenzt. Eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume:

Tiere- und Pflanzen: Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von ca. 935 m² Gartenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt bzw. als Entwicklungsbereich für Pflanzen, sind so geringfügig, dass sie kaum erfasst werden können.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Solche Flächen stehen nicht zur Verfügung. Daher ist ein Ausgleich wie folgt erforderlich:

$$\text{Versiegelung: } 935 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,5 = 470 \text{ m}^2$$

Somit ist für den Eingriff in den Boden ein theoretischer Ausgleichsbedarf von 470 m² erforderlich.

Landschaftsbild: Der Ortsrand wird nicht verändert.

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 nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll als Pflegeheim dienen. Spielmöglichkeiten für Kinder sind daher nicht erforderlich.

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:

An der zulässigen Nutzung ändert sich nichts.

In SO-Gebieten nach § 11 BauNVO ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung durch die Gemeinde zu bestimmen. Folglich ist diesen Gebieten auch eine Typisierung zuzuordnen, die die BauNVO vorgibt, um die Verträglichkeit gegenüber den angrenzenden Baugebieten regeln zu können.

Das SO-Gebiet dient ausschließlich der Unterbringung von „nicht wesentlich störenden“ Einrichtungen und Anlagen. Somit werden die zulässigen Immissionen des SO-Gebietes denen von MD- oder MI-Gebieten nach §§ 5 und 6 BauNVO gleichgesetzt.



Danach sind Tags die Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB (A) und nachts von 50 dB (A) anzusetzen. Wie dem Kohlhammerkommentar zum Baugesetzbuch von Brügelmann, Band 6, § 1 BauNVO, Rd.-Nr. 261, Ziegler, 52. Lfg. März 2003, zu entnehmen ist, „bestehen keine Bedenken, die „unbestimmten“ Rechtsbegriffe, die die BauNVO selbst verwendet, auch in textlichen Festsetzungen zu übernehmen“; belegt u. a. mit Urteilen des BVerwG.

Das Plangebiet soll auch weiterhin der Pflege dienen, welches – auf Grund seiner Größe - nicht nur dem örtlichen Bedarf dienen soll. Daher wird es dem Emissionsanspruch eines Misch- und Dorfgebietes gleichgesetzt, in dem nur „nicht wesentlich störende Nutzungen“ zugelassen werden. In der Umgebung sind nur Dorfgebiete vorhanden, die nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) den gleichen Schutzanspruch haben.

Somit wirkt sich die Planung nicht auf die Umgebung auf.

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 an der Segeberger Straße, die gleichzeitig eine Bundesstraße ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde daher ein Lärmgutachten erstellt, welches Lärmpegelbereiche festgelegt hat:

Bild 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 12, Text-Ziffer 7

Art der Front ¹⁾	Abstand [m] Mitte B 432	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ²⁾ erf R'w,res [dB]	
				Wohnräume	Büroräume
Straßenfronten	11 - 19	V	71 - 75	45	40
	19 - 37	IV	66 - 70	40	35
	37 - 68	III	61 - 65	35	30
Seitenfronten	11 - 25	IV	66 - 70	40	35
	25 - 48	III	61 - 65	35	30

1) Straßenabgewandte, zur B 432 hin schräg ausgerichtete Fronten sind wie Straßenfronten zu beurteilen.

2) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftungen zusammen)

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Aussagen des Ursprungsplanes zur Ver- und Entsorgung gelten unverändert fort.

Abweichend davon ist die Verlegung der zentralen Regenwasserleitung vorgesehen, wie im Punkt 2.2 dargelegt.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (*Baustraßen, Lageplätze u. ä.*) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. *Bodenlockerung*).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Sofern für die Baustraßen- und Wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

5.3 Archäologie

Es werden zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin

oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 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 setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	2.980 m ²
Verkehrsfläche	890 m ²
Gesamt	3.670 m² (0,37 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung kann sich die Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Itzstedt nicht erhöhen.



8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten für die Planung.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Itzstedt hat die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12. der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Itzstedt,

(Helmut Thran)
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 trat am in Kraft.

