

STADT BARGTEHEIDE

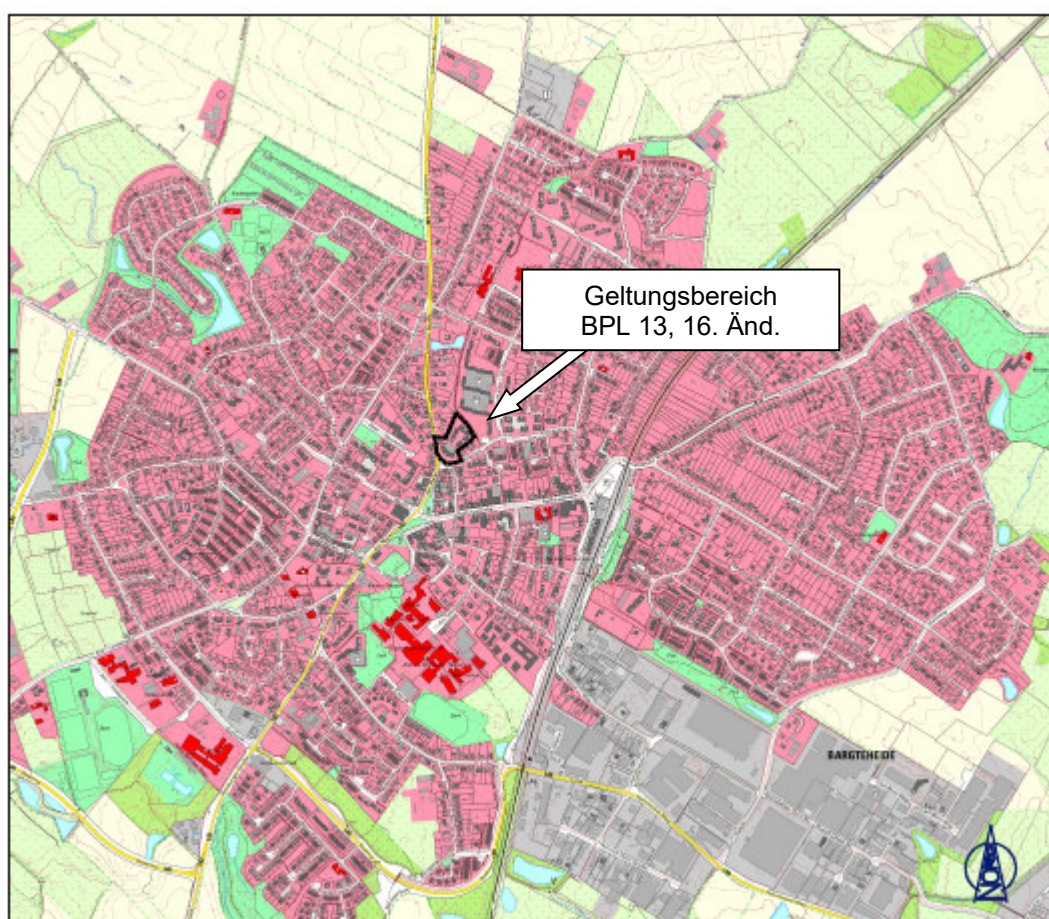
Kreis Stormarn

16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

'Seniorenzentrum Bargteheide'

für das Gebiet Lübecker Straße 2

Begründung



Stand: Vorentwurf, 22. April 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4 Angaben zum Bestand	7
2. Anlass und Ziele der Planung	8
2.1 Anlass der Planung	8
2.2 Ziele der Planung	8
3. Inhalte des Bebauungsplans	9
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.....	9
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	12
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs	16
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	19
3.5. Hinweise	19
4. Flächen und Kosten.....	21

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Sch.-H. S. 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der geplanten Erweiterung des Seniorenzentrums handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen. Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

Verfahrensschritte:	Datum:
Billigung des Vorentwurfes	22.04.2021
Frühz. Öffentlichkeitsbeteil. gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Beteiligung Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Bargteheide stellt nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 gemäß § 2 ein Unterzentrum dar.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04. Oktober 2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13. Juli 2010 (LEP 2010; Amtsblatt Schleswig-Holstein, S. 719) und dem Regionalplan für den ehemaligen Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Nach dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) liegt die Gemeinde auf der Siedlungsachse und wird als Unterzentrum dargestellt. Gemäß Ziffer 2.2.3 stellen Unterzentren für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Der Landesentwicklungsplan führt ebenfalls aus, dass die Altenhilfe und Altenpflege an die deutlich steigende Zahl älterer und teilweise auch pflegebedürftiger Menschen angepasst werden muss. In zumutbarer Entfernung sollen in allen Landesteilen quantitativ und qualitativ ausreichende Angebote sichergestellt werden. Angebote, die den Erhalt der eigenen Häuslichkeit unterstützen, sollen ebenfalls bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung vorhanden sein. Der Landesentwicklungsplan führt dazu unter Ziffer 4.6 aus: "Stationäre und teilstationäre Altenhilfe- und -pflegeeinrichtungen sollen mindestens ab der Ebene der Unterzentren sowie möglichst auch in den ländlichen Zentralorten vorhanden sein. Die Einrichtungen der Altenhilfe sowie Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen an städtebaulich integrierten und siedlungsstrukturell geeigneten Standorten angesiedelt werden."

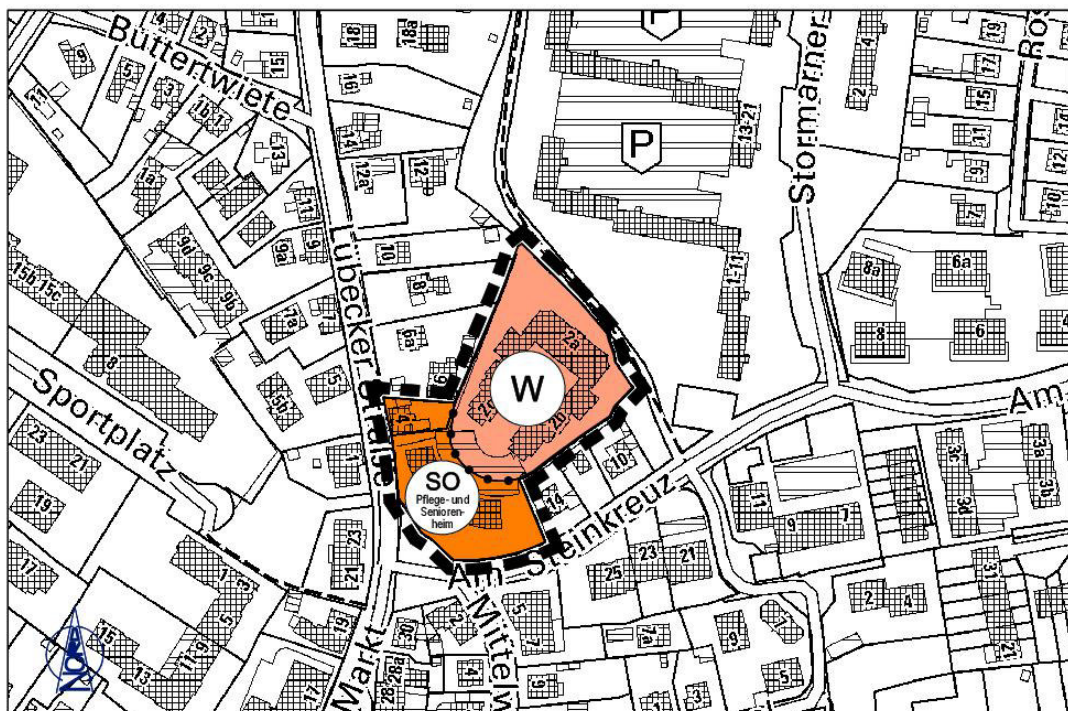
Der Regionalplan für den Planungsraum I stellt die Stadt Bargteheide ebenfalls als Unterzentrum dar. Das Plangebiet befindet sich im 'baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes'.

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' (W) dar. Da im Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zukünftig auch ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Pflege- und Seniorenzentrum' gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann diese Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes behoben werden (32. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Ausschnitt aus dem z. Zt. wirksamen Flächennutzungsplan



**Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan
(32 Änderung durch Berichtigung)**

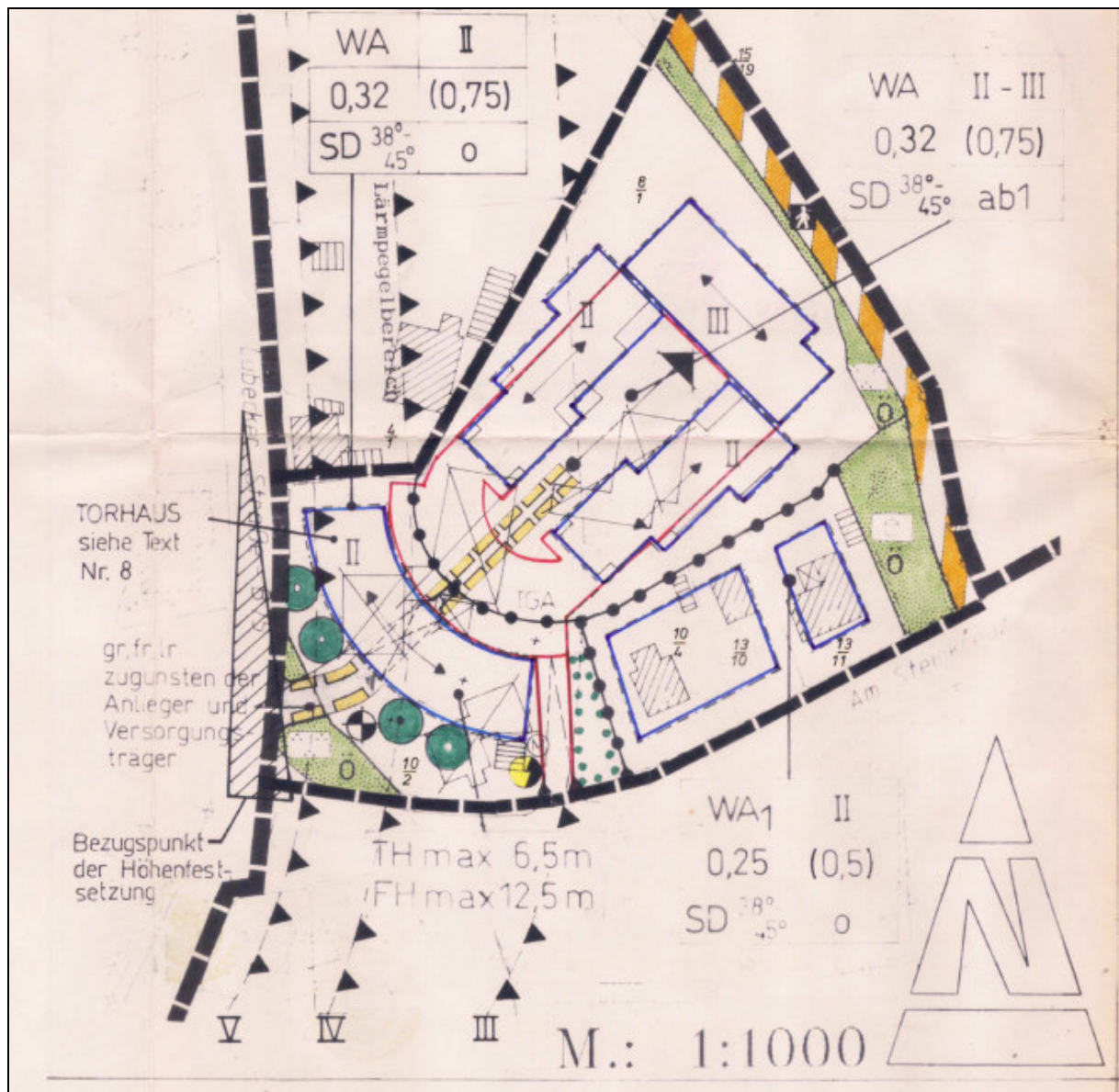


1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums der Stadt Bargteheide und weist eine Größe von ca. 0,735 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet des 'Seniorenzentrums Bargteheide' in der 'Lübecker Straße 2'.

Gegenwärtig gilt für das Bestandsgelände des Seniorenzentrums die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 aus dem Jahr 1994 in Verbindung mit der 7. Änderung aus dem Jahr 2001. Bei der 7. Änderung handelt es sich lediglich um eine textliche Änderung, die den Ausschluss von Tankstellen, Parkhäusern sowie Großgaragen und Vergnügungsstätten in 'Kerngebieten' (MK) zum Inhalt hat. Das Plangebiet ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen.

Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13



Für den nördlichen Bereich, wo der Erweiterungsbau vorgesehen ist, gilt der Bebauungsplan Nr. 13 in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 1990.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13



1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend von dem bestehenden Seniorenzentrum Bargtheide eingenommen. Das Seniorenzentrum bietet vollstationäre Pflege, Kurzzeitpflege und Urlaubs- bzw. Verhinderungspflege an. Zusätzlich wird betreutes Wohnen im rückwärtigen Bereich angeboten. Mehrere zwei- und dreigeschossige Gebäude gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof mit zugehöriger Stellplatzanlage. Unter dem Gebäudekomplex befindet sich eine Tiefgarage. Der Bereich, der für den Erweiterungsbau im Norden des Plangebietes vorgesehen ist, wird gegenwärtig von einem stark sanierungsbedürftigen eingeschossigen Einfamilienhaus mit dazugehörigem Hausgarten eingenommen.

Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung, die sich aus unterschiedlichen Haustypen von Einfamilienhausstrukturen bis hin zu Geschosswohnungsbau zusammensetzt. Besonders in Richtung Süden sind zudem kleinteilige Gewerbebetriebe und Einzelhandel zu finden.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Bedingt durch den demographischen Wandel und der damit einhergehenden immer älter werdenden Bevölkerung steigt die Nachfrage nach Alten- und Pflegeeinrichtungen kontinuierlich. Vor allem der Zusatzbedarf an stationären Pflegeplätzen wird weiter zunehmen.

Das vorhandene 'Seniorenzentrum Bargtheide' bietet gegenwärtig insgesamt 40 Pflegeplätze im vorderen Torhaus an. Die dahinter liegenden Gebäude bieten mit insgesamt 69 Wohneinheiten betreutes Wohnen, sogenanntes Servicewohnen, an. Das Service-Wohnen ist ein Wohnangebot für Menschen, die aufgrund von steigendem Unterstützungsbedarf nicht mehr zu Hause wohnen können oder wollen und die sich ihre eigenen vier Wände mit pflegerischer Unterstützung und allen Annehmlichkeiten des individuellen Wohnens wünschen. Alle Wohneinheiten sind für Menschen mit Handicap gedacht, auch für Paare, bei denen mindestens einer der Lebenspartner ein Handicap hat. Das Konzept umfasst Leistungen wie zum Beispiel die Verpflegung, die Reinigung von Wohnraum und Wäsche oder auch die Pflege.

Das bestehende Konzept der vorderen Pflegeeinrichtung soll an moderne und zeitgemäße Betriebsformate angepasst werden und die stetig steigende Nachfrage nach Alten- und Pflegeplätzen in Bargtheide abdecken. Insgesamt sollen in einem Anbau ca. 15 weitere Pflegeplätze entstehen. Neben einer Erweiterung soll auch der vorhandene Bestand saniert und modernisiert werden und an ein zeitgemäßes Pflegekonzept angepasst werden.

Das Erweiterungsvorhaben ist mit dem rechtskräftigen Planungsrecht, besonders wegen den angeordneten Baufenster, nicht umsetzbar. Daher soll die 16. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt werden, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

2.2 Ziele der Planung

Die Stadt beabsichtigt, dem ortsansässigen Seniorenzentrum Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, um der stetig wachsenden Nachfrage nach Pflegeheimplätzen durch die immer älter werdende Gesellschaft nachkommen zu können.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nachhaltige Standortsicherung der Senioreneinrichtung Bargtheide;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Senioren- und Pflegeheimes zur Deckung des Bedarfs an Pflegeheimplätzen;

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Aktivierung einer innerörtlichen Baulandreserve;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da die Satzung für den Änderungsbereich grundlegend neu gefasst wird und im Verhältnis zur Ursprungssatzung einen nur vergleichsweise kleinen Ausschnitt darstellt. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 16. Änderung und die Vorgängerefassungen parallel gelesen werden müssen, um die rechtserheblichen Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung werden im Nordosten zwei '**Allgemeine Wohngebiet 'WA 1 und WA 2**' gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und da es vorwiegend um die planungsrechtliche Absicherung der Gebäude für betreuten Wohnen / Servicewohnen als Teil des 'Seniorenzentrums Bargteheide' geht, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) als unzulässig bestimmt.

Im Südwesten sind zwei '**Sonstige Sondergebiete' (SO 1 und SO 2)** mit der **Zweckbestimmung 'Pflege- und Seniorenheim'** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen, die der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Pflege- und Seniorenzentrums für ältere und pflegebedürftige Menschen dienen.

Folgende Nutzungen sind im SO 1 und SO 2 zulässig:

- Räume zur Unterbringung und Versorgung der Bewohner;
- Räume für gesundheitliche, kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke, die im Zusammenhang mit der Einrichtung stehen;
- Gemeinschafts-, Seminar- und Aufenthaltsräume;
- Räume für ergänzende Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Einrichtung stehen;
- Gastronomie;
- der Versorgung der Bewohner dienende Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 50 m²;
- Büro- und Verwaltungsräume;
- maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Stellplätze ober- und unterirdisch für den durch die Nutzung hervorgerufenen Bedarf.

Da das Vorhaben die Schaffung von dringend benötigten Pflegeheimplätzen zum Inhalt hat und straßenbegleitend kein Wohngebiet entstehen soll, ist das allgemeine Wohnen in den Sondergebieten unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Firsthöhe (FH).

Aufgrund der vorgesehenen verdichteten Bebauung und der geringen Größe des Baugrundstückes ist die **Grundflächenzahl (GRZ) für die Sondergebiete** auf 0,7 festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind bereits mit mehreren Gebäuden bebaut und stark versiegelt. Um den Bestand planungsrechtlich abzusichern, wird für die WA-Gebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die großzügig bemessenen **Baugrenzen** sorgen dafür, dass ein weiteres Gebäude errichtet werden kann und die vorhandenen Hauptgebäude planungsrechtlich abgesichert werden.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzten **Firsthöhen (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im SO 1 14,00 m und im SO 2 11,00 m über dem Bezugspunkt. Das

Bestandsgebäude des Seniorenhauses (vorderes Torhaus) weist durch sein hohes Dach eine Firsthöhe von 13,71 m auf. Das neu hinzukommende Gebäude soll sich im Hinblick auf die Firsthöhe harmonisch in den Bestand einfügen. Es ist eine maximale Firsthöhe für den Neubau von 10,50 m vorgesehen.

Angepasst an den Bestand wird im WA 1 eine Firsthöhe von 15,50 m und im WA 2 eine Firsthöhe von 13,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (HBP).

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

Da vor allem die vorhandenen, miteinander verbundenen Bestandsgebäude eine Länge von über 50 m aufweisen, gilt für das gesamte Plangebiet die **abweichende Bauweise (a)**, d. h., Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem Charakter des Sondergebietes und der benachbarten Wohnbebauung widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Die rückwärtigen Gebäude werden über eine mit **Geh- Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** belastete Fläche durch das vordere Torhaus erschlossen. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt zugunsten der Anlieger, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Stadt Bargteheide.

Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht anders geregelt, gilt die **Ortsgestaltungssatzung** der Stadt Bargteheide vom 18. März 2008 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes. Für die im Plan der Ortsgestaltungssatzung festgesetzten Gebiete A und B gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung. Für das Teilgebiet C gelten lediglich die Bestimmungen zu Anlagen der Außenwerbung. Die straßenbegleitende Bebauung befindet sich im Teilgebiet A, während sich die rückwärtigen Bereiche im Gebiet C befinden. Neben den Bestimmungen der §§ 14 und 15 der Landesbauordnung zur Gestaltung sind für die Teilgebiete A und B dieser Gestaltungssatzung alle Neubauten und Änderungen baulicher Anlagen nach Maßgabe der §§ 3 - 6 der Gestaltungssatzung so

auszubilden, dass die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen.

Landschaftsplan (1995)

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Pflege- und Seniorenheim' entwickelt sich zwar nicht exakt aus dem Landschaftsplan; er sieht aber für den Bereich bereits eine bauliche Entwicklung vor. Die Festsetzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' geht aus dem Landschaftsplan hervor. Aus diesem Grund ergeben sich keine planungsrelevanten Abweichungen vom Landschaftsplan.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotope.

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wird überwiegend von dem bestehenden Seniorenzentrum Bargteheide eingenommen. Im rückwärtigen Bereich bestehen weitere Gebäude, die für betreutes Wohnen genutzt werden. Die Gebäude sind so angeordnet, dass sich ein gemeinsamer Innenhof bildet, in dem außerdem die Stellplatzanlage anzutreffen ist. Weitere Stellplätze befinden sich in der unter den Gebäuden liegenden Tiefgarage. Der Innenhof, wie auch die Randbereiche des Grundstückes, werden von Rasen- und Gartenflächen mit einzelnen Gehölzen eingenommen. Zudem sind befestigte Wege vorhanden. Es liegt bereits eine umfangreiche Versiegelung vor. Nordwestlich des Seniorenzentrums befindet sich ein mit einem leer stehenden

Einfamilienhaus bebautes Grundstück, das für die Erweiterung der Pflegeeinrichtung genutzt werden soll.

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums der Stadt Bargteheide. Im Westen verläuft die 'Lübecker Straße', im Süden die Straße 'Am Steinkreuz', östlich grenzt Wohnbebauung an, die durch einen Weg vom Plangebiet getrennt wird. Im Norden befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es ist vorgesehen, den südwestlichen Bereich des Plangebietes zukünftig als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung 'Pflege- und Seniorenheim' gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO auszuweisen. Die 'Sonstigen Sondergebiete' (SO 1 und SO 2) dienen der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen des Pflege- und Seniorenzentrums.

Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist auch zukünftig als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung und zur Absicherung der Gebäude, die für betreutes Wohnen / Servicewohnen als Teil des 'Seniorenzentrums Bargteheide' genutzt werden.

Das Grundstück weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die geplante Erweiterung wird zu der teilweisen Beseitigung der randlichen Grünflächen sowie des sich nördlich anschließenden Grundstücks mit seinen Gartenflächen führen. Durch die Erweiterung des Seniorenheims werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Der Abtrag des belebten Oberbodens und die Versiegelungen werden zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen führen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Schutzwürdige Bodenformen sind der Tabelle 3 des 'Landschaftsprogrammes Schleswig-Holstein', herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 1999, zu entnehmen. Gemäß 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016', handelt es sich im Plangebiet um Parabraunerden-Braunerden. Diese Bodentypen sind in der o. g. Tabelle nicht aufgeführt, sodass es sich hier nicht um eine schutzwürdige Bodenform handelt.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend Lehmsande über Lehm an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein natürliches Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind daher nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers gar nicht oder nur schlecht möglich. Aus diesem Grund werden die Flächenversiegelungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Im Ergebnis führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust von überschaubaren randlichen Grün- bzw. Gartenflächen lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Bargteheide. Das Plangebiet ist umgeben von Bebauung, sodass keine landschaftliche Einbindung erforderlich wird.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen, zum Teil auch in Bodennähe oder auf dem Boden, sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Es ist vorgesehen, nur einzelne, kleinere Gehölze zu beseitigen, die auf den angrenzenden Grün- bzw. Gartenflächen stehen. Dies ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeit in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Eine Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit wäre nur dann möglich, wenn durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht würde, dass in den Gehölzen keine Brutvögel vorkommen. Gleiches gilt für die Baufeldräumung. Wenn die genannte Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Die derzeit unbebauten Randbereiche sind von vorhandener Bebauung umgeben. Sie dienen verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Grünflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) darstellen. Die Eignung einer Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall liegt die Fläche inmitten umgebender Bebauung nahe dem Stadtzentrum. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen. Sie besiedeln weiträumige, offene Landschaftsbereiche. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Freiflächen des Plangebietes ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist.

Fledermäuse können sich tagsüber in Großbäumen oder in alten Gebäuden verstecken. Die Beseitigung von Großbäumen ist nicht beabsichtigt. Es ist allerdings die Beseitigung eines leer stehenden Gebäudes geplant. Vor der Beseitigung des Gebäudes ist durch einen Sachverständigen zu überprüfen, ob sich dort Fledermäuse befinden. Wenn die Auflage eingehalten wird, wird die Planung keine Auswirkungen auf das Fledermaus-Vorkommen haben.

Laut dem Digitalen Atlas Nord - Archäologie-Atlas - gibt es im Plangebiet keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten aber § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Plangebiet ausgehen.

Die Erweiterung des Seniorenhauses wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neuen Bewohner/innen und Mitarbeiter/innen wird gering sein und sich für die Anwohner der umliegenden Straßen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Schaffung zweier 'Sonstiger Sondergebiete' (SO 1 und 2) mit der Zweckbestimmung 'Pflege- und Seniorenheim' sowie von zwei 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 und 2) vorgesehen. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Es werden Gartenbereiche und kleinere Gehölze in Anspruch genommen. Ein Einfamilienhaus wird abgerissen.

Schutzgut Boden

Die Planung führt zu weiteren Flächenversiegelungen durch die Erweiterung des Seniorenheims und durch die Anlage von befestigten Hofflächen.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Vollversiegelung der SO

Für die SO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden. Flächengröße 2.670 m² x GRZ 0,9	2.403 m ²	
Mögliche Versiegelung in den SO		2.403 m ²
./.. bereits zulässige Versiegelung durch den Ursprungs-Bebauungsplan: GRZ I 0,32 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit im Bereich des Seniorenzentrums = GRZ II 0,46 GRZ I 0,25 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit im Bereich der nördlich gelegenen Bebauung = GRZ II 0,375		

Flächengröße 2.301 m ² x GRZ 0,46 Flächengröße 369 m ² x GRZ 0,375	1.197 m ²	
Zusätzliche Versiegelung in den SO		1.206 m²

Vollversiegelung der WA

Für die WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. Flächengröße 4.678 m ² x GRZ 0,8	3.742 m ²	
Mögliche Versiegelung in den WA		3.742 m ²
./.. bereits zulässige Versiegelung durch den Ursprungs-Bebauungsplan: GRZ I 0,32 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit Flächengröße 4.678 m ² x GRZ 0,46	2.152 m ²	
Zusätzliche Versiegelung in den WA		1.590 m²

Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt: 2.796 m²

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013

und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden. Die Gültigkeit des Erlasses war ursprünglich begrenzt bis zum 31. Dezember 2018, ist aber gemäß Erlass vom 17. August 2018 - V 104 - 120.02 - bis zum 31. Dezember 2023 verlängert worden.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung (Vollversiegelung) würde sich ein Ausgleichsbedarf von 1.398 m² (2.796 m² x 0,5) ergeben.

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall weisen die Lehmböden keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Es ist vorgesehen, das neu anfallende Niederschlagswasser zentral abzuleiten. Aus diesem Grund werden die Flächenversiegelungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der randlichen Garten- bzw. Grünfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Es werden Grün- bzw. Gartenflächen mit kleineren Gehölzen beseitigt.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und

Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Da keine geschützten Biotoppe von dem Vorhaben betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Lage inmitten angrenzender Bebauung nahe dem Stadtzentrum ist eine zusätzliche landschaftliche Einbindung, die planerisch festgesetzt werden müsste, nicht erforderlich.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Im Hinblick auf die Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Neben oberirdischen Stellplätzen gibt es eine Tiefgarage, die ausreichend Stellplätze auch für den Erweiterungsbau zur Verfügung stellt.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

3.5. Hinweise

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist außerdem durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden.

Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen vom 14. März 2019.

Ortsgestaltungssatzung

Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht anders geregelt, gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide vom 18. März 2008 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes.

Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002))

Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.

Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Sonstiges Sondergebiet (SO 1 und SO 2)	2.670	36,34
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)	4.678	63,36
Gesamtfläche	7.348	100,00

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 13. Oktober 2020 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 29. Oktober erteilt.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat diese Begründung zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bargteheide, den

.....
Birte Kruse-Gobrecht
(Bürgermeisterin)