

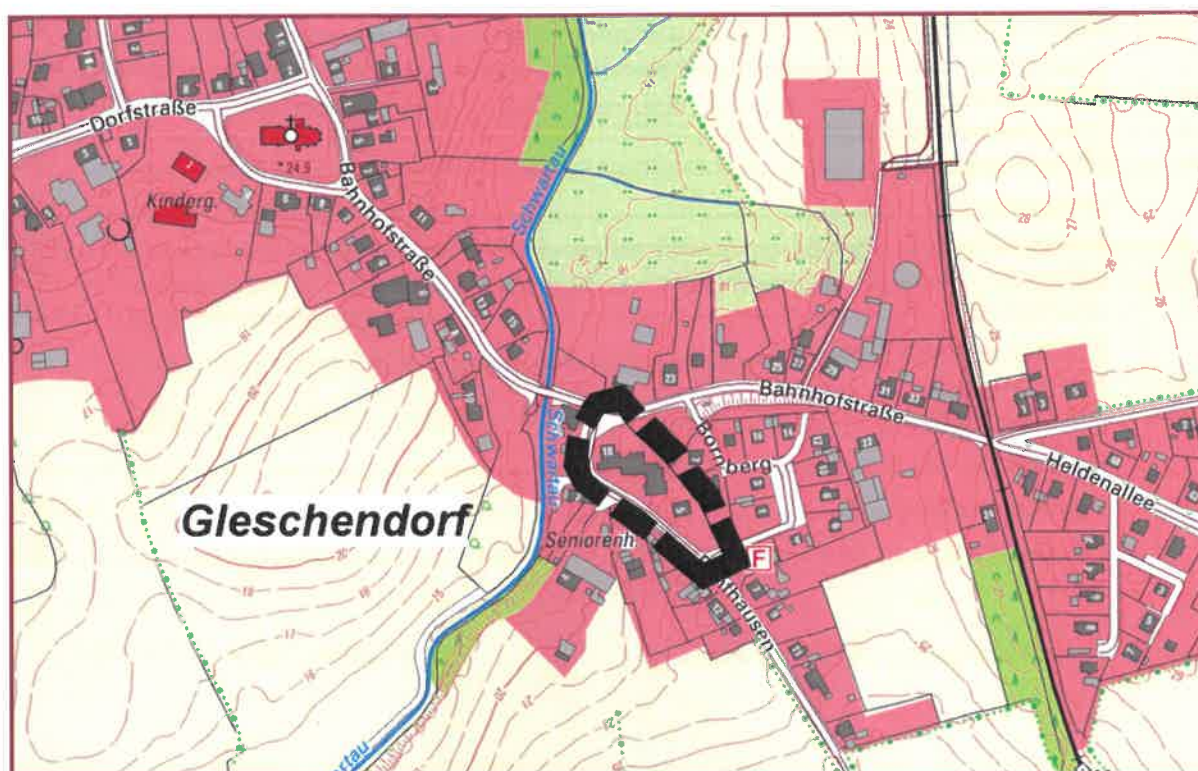
# BEGRÜNDUNG

## ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

### DER INNENENTWICKLUNG NR. 21 –Sch-

### DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

Gebiet: Gleschendorf, südlich der Bahnhofstraße, nördlich und östlich der Straße Fünfhausen und westlich der Bebauung der Straße Bornberg - Drei Linden -



Stand: 29. Juni 2022

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 .....	14
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	14
<b>2</b>	<b>Planbegründung</b> .....	<b>16</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	16
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	18
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein .....	18
2.4	Erschließung .....	19
2.5	Grünplanung .....	19
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	21
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>22</b>
3.1	Emissionen .....	22
3.2	Immissionen .....	22
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>24</b>
4.1	Wasserver- und -entsorgung .....	24
4.2	Stromversorgung .....	24
4.3	Löschwasserversorgung .....	24
4.4	Müllentsorgung .....	24
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>25</b>
5.1	Bodenschutz .....	25
5.2	Altlasten .....	25
5.3	Archäologie .....	25
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>26</b>
6.1	Flächenbilanz .....	26
6.2	Bauliche Nutzung .....	26
<b>7</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>63. Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>28</b>

Anlage: „Betriebsbeschreibung Alten- und Pflegeheim Drei Linden“ vom 16.11.2021

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen dafür, dass eine bestehende Pflegeeinrichtung in Gleschendorf planungsrechtlich abgesichert wird, um diese vor Ort zu sichern und ihr eine bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. 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 20 Mitarbeitern betreut werden.

In den letzten Jahren stiegen die gesetzlichen Anforderungen an dem nachzuweisenden Pflegestandard, 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 die Anzahl der Pflegeplätze auf 80 erhöht wird.

Um diesen Betrieb wirtschaftlich weiter führen zu können, sind die 80 Pflegeplätze erforderlich. Um die Einrichtung hier weiterführen zu können, wird daher der Variante b) der Vorrang gegeben.

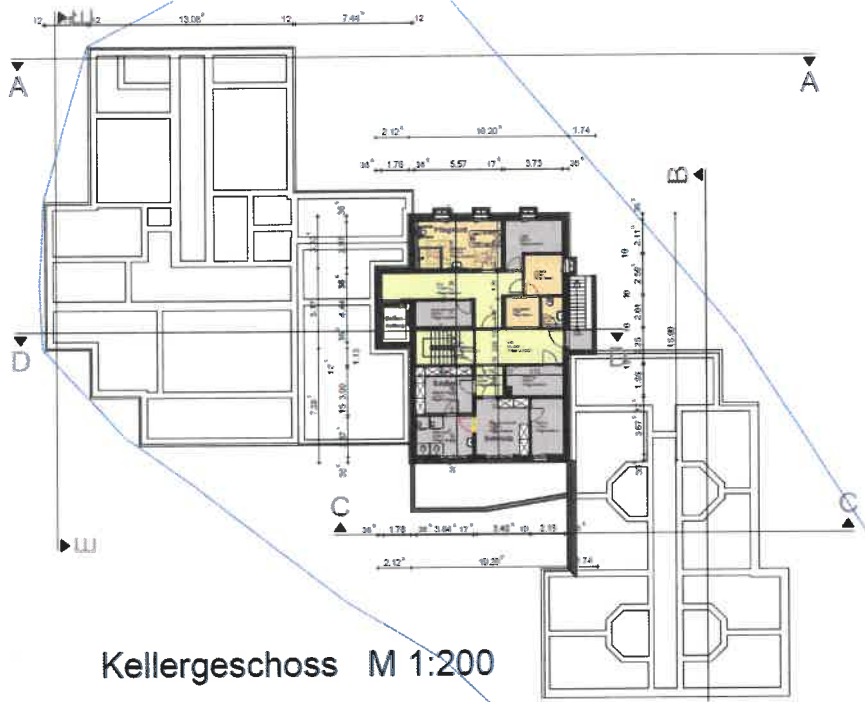
Dabei sind folgende Erweiterungen vorgesehen:

*Bild 1: Präsentation vom Architekten Wolfgang Germann aus Plön vom 15.03.2022*

#### Übersicht

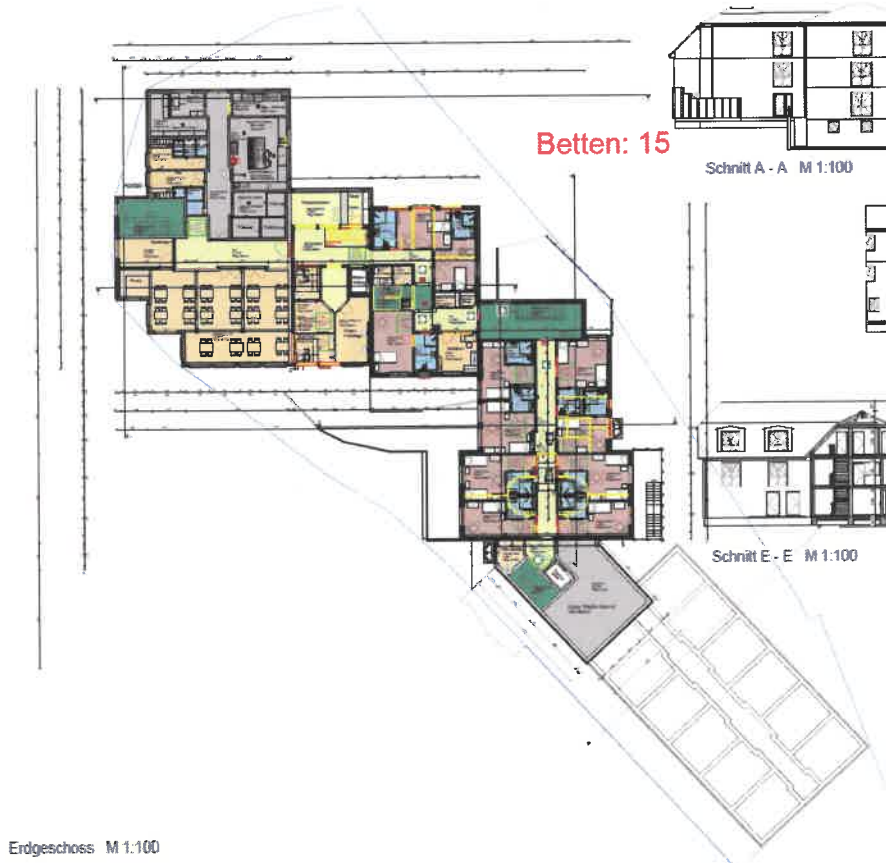


### Kellergeschoss



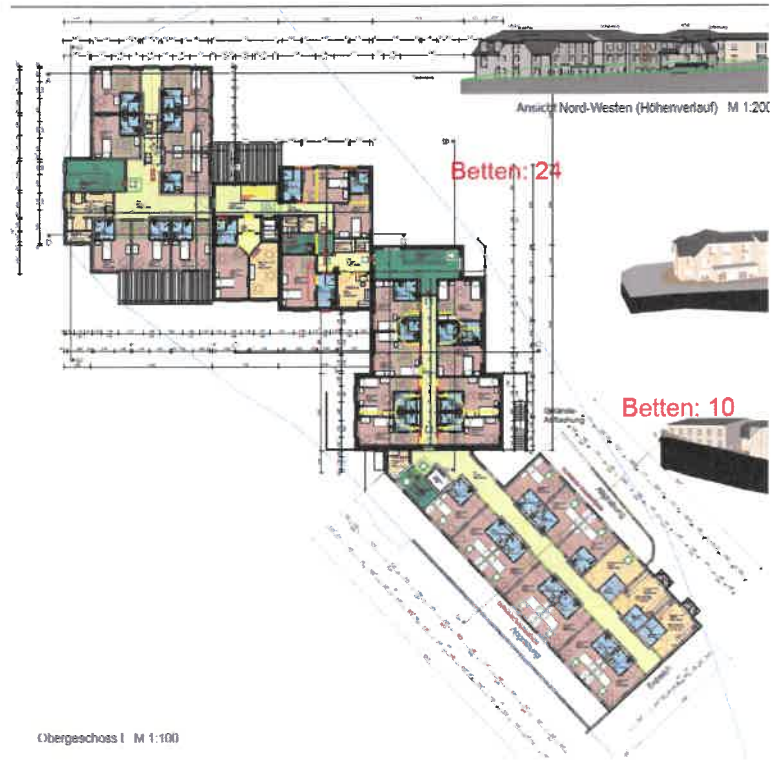
Kellergeschoss M 1:200

### Erdgeschoss



Erdgeschoss M 1:100

## Obergeschoss 1



## Obergeschoss 2



## Ansicht





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	12.12.2017
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	07.01.2019 – 18.01.2019
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 14.01.2019
x	Auslegungsbeschluss		09.03.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	12.04.2021 – 14.05.2021
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 19.03.2021
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		30.11.2021
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	ab dem 16.12.2021
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	03.01.2022 – 04.02.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	29.06.2022

### 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. Es ist festzustellen:

- Das Plangebiet 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 dem Ortsteil Gleschendorf.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet geeignet 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 „*lebennahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

An der Nutzung des Plangebietes ändert sich nichts. Es erfolgt lediglich die Schaffung von 5 neuen Pflegeplätzen. Zusätzliche Auswirkungen durch zusätzliche Immissionen sind somit nicht zu erwarten.

Weiterhin wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden,
- 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 Vergleich zu 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 wird die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet.

#### 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 umfassen die Gebäude im Plangebiet insg. ca. 930 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche des Baugebietes umfasst ca. 3.380 m<sup>2</sup>. Bei einer Erhöhung der Grundfläche nur für Gebäude auf 1.600 m<sup>2</sup> erhöht

sich der zulässige Eingriff um ca. 670 m<sup>2</sup>. Dazu kommen noch ca. 400 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen (wie Terrassen, Balkone etc.), die bisher nicht abgesichert waren. Somit kann von einer relevanten Baufläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Damit kann bei dieser Grundstücksgröße davon ausgegangen werden, dass eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> 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 63. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

## 1.1.7 Vorprüfungsverfahren nach Anlage 2 BauGB

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 21 Sch - Prüfung der UVP-Pflicht - Checkliste für Screening 1

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren – parallel zu einem Verfahren nach § 12 BauGB - aufgestellt werden, wenn nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.



	A. Angaben zum Vorhaben	Überschlägliche Prüfung		
		erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich)
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>			
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
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
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

#### Überschlägige Einschätzung

Die Bebauungsplanaufstellung führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

#### Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Planungsziel ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen dafür, dass eine bestehende Pflegeeinrichtung in Gleichendorf planungsrechtlich überplant wird, um diese vor Ort zu sichern und bedarfsgerecht weiter entwickeln zu können. Es handelt sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche, die bisher nach § 34 BauGB beurteilt worden ist.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet war bereits bebaut. Die Nutzung ist bereits vorhanden. Hierbei handelt es sich um eine Nachverdichtung eines intensiv genutzten Grundstückes im Innenbereich.

1	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (§ 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“)	Nachverdichtungen in einem bebauten Innenbereich sind nicht Inhalt der Anlagen 1 und 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Planung setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.
	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan ist unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet und seine Umgebung sind bereits vollständig bebaut. Es ist über den Flächennutzungsplan und § 34 BauGB abgesichert.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Gebiet liegt nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten. Es ist zudem weitgehend versiegelt durch Bebauung und Stellplatzflächen und hat somit keine wesentliche Bedeutung für die Umwelt. Das Sondergebiet im Ortszentrum soll in seiner bestehenden Nutzung weiter gesichert werden.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Siehe Punkt 3 der Begründung
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Plangebiet ist bebaut bzw. weitgehend versiegelt. Der geplante Anbau erfolgt auf einer Fläche, die weitgehend auf bisher versiegelten Flächen für ein Wohngebäude und Stellplatzflächen erfolgen. Geschützte Fauna und Flora konnte sich daher hier nicht entwickeln. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (...) bekannt. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird keine erhebliche Änderung des Eingriffs bezüglich nationaler und europäischer

		Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.
--	--	---------------------------------------------------

<b>2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>		
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Großräumige Baumaßnahmen bereitet die Planung nicht vor. Wenn, dann handelt es sich um einmalig auszuführende Arbeiten, die durch Ersatzbauten, im Rahmen einer üblichen Ortsentwicklung durch Abriss von alt und Bau von Neu, zu erwarten ist. Die Auswirkungen der g. Änderungen betreffen jedoch vor allem die Lage und Ausdehnung der Baugebiete.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Nicht erkennbar.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Ortsrand wird nicht verändert. Allerdings ändert sich die Kubatur und die Silhouette der Baustruktur, was städtebaulich zulässig ist. Geringe Auswirkungen hinsichtlich Bodens und Landschaftsbild bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst begrenzt.
2.5	Bedeutung und 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	Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet betreffen. Auch erfolgen keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vo-	Nicht betroffen.

	gelschutzgebiete	
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Nicht betroffen.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen.
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	Nicht betroffen.

Im Ergebnis der Vorprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 21 Sch konnten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht festgestellt werden.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ordnet Gleschendorf als ländlichen Raum ein. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

### 1.2.2 Kommunale Planungen

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

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes dar.

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan.

### 1.2.3 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 Gleschendorf zwischen der Bahnhofstraße, dem Bornberg und der Straße Fünfhausen.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist von ein bis zu zweigeschossigen Gebäuden umgeben.

Die Erschließung ist über die Bahnhofstraße gesichert. Diese Straße sichert die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Direkt an dem Pflegeheim befindet sich eine Bushaltestelle, die u. a. durch die Buslinie 5951 (Pönitz-Pansdorf-Techau-Lübeck) bedient wird und durch weitere Linien.

Im Plangebiet steht im Norden das Pflegeheim und im Süden ein Wohnhaus mit einer Betriebswohnung.

Die Stellplätze befinden sich im Süden des Plangebietes.

Bild 2: Eigene Fotos

Sicht von der Straße Fünfhausen vom 30.05.2018



Sicht von der Bahnhofstraße vom 04.07.2018



Das Gelände fällt sehr stark von Süd nach Nord ab. Auf ca. 100 m ist ein Höhenunterschied von ca. 7,5 m vorhanden.

### 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 Seniorenheim für ältere bzw. pflegebedürftige Personen mit den dazugehörigen Gemeinschaftsräumen und sozialen Anlagen (wie eine Sozialstation) gesichert werden.

Nach dem Fickert-Kommentar zur Baunutzungsverordnung vom Verlag Kohlhammer, 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 als ein „echtes“ Seniorenheim für ältere bzw. pflegebedürftige Personen festgesetzt werden, welches als „Anlage für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke gilt. Der Bebauungsplan setzt daher klar fest, dass hier nur ein Seniorenheim für ältere bzw. pflegebedürftige Personen mit einer eingeschränkten Nutzung entstehen darf, um hier eine übermäßige Wohnentwicklung von vornherein 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 dominanter Baukörper vorhanden und verfestigt bleiben soll, 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 „Seniorenzentrum“.

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 älteren bzw. pflegebedürftigen 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 Seniorenheim für ältere bzw. pflegebedürftige Personen als 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. Stellplätze 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. Damit die zukünftige Gesamtgröße klar definierbar ist, werden hier die Grundfläche und die Geschossfläche abschließend festgesetzt, die den Bestand und die Planung abdecken.

Die festgesetzten – bauabschnittsbezogenen - Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Anlage der Begründung sowie Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB, und somit die Basis für die zukünftige Baugenehmigung ist.

Nur wenn der Bauantrag den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht, muss die Gemeinde dem Bauantrag zustimmen.

Im Süden besteht eine Betriebswohnung in einem eingeschossigen Gebäude. Dieses wird in seinem Bestand abgesichert.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt somit im „Teil A: Planzeichnung“ die Grundfläche auf 1.600 m<sup>2</sup>. Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus

- Gebäude als Hauptanlagen,
- baulichen Anlagen, die mit den Hauptanlagen baulich oder funktional verbunden sind und als wesentliche Bauteile gelten, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen sowie
- gewerbliche Terrassen, Swimmingpools oder Ähnliches, die frei auf einem Grundstück liegen.

Damit diese „*dekorierenden Teile der Hauptgebäude*“ auch tatsächlich in die Grundflächenberechnung einfließen, und nicht in ein Hauptgebäude umgewandelt werden, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile bis zu 25 % überschritten werden dürfen.

Die Geschossfläche ist so geregelt, dass die festgesetzten Geschosse umsetzbar sind.

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 Verriegelungsgrad entsprechend angepasst wird.

### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In der Vergangenheit wurden mehrere Gebäude des Seniorenzentrums aneinandergesetzt. 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 Balkone bis maximal 3 m sowie durch Terrassen zugelassen. Somit besteht für diese genannten Nebenanlagen ein gewisser Gestaltungsfreiraum.

## 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 3.000 m<sup>2</sup>.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-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

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

- 1) Nebengebäude: Für Gebäudeseiten von Nebengebäuden, die von der Straßenverkehrsfläche "Bahnhofstraße" sichtbar sind, sind die gleichen Materialien zu verwenden, wie für die Hauptkörper.
- 2) Materialien der Dachpfannen: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO kann die Zahl der notwendigen Stellplätze als Festsetzung 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 Bahnhofstraße und in der Umgebung stört, nutzt die Gemeinde diese rechtliche Festsetzungsmöglichkeit und setzt 11 Pflichtstellplätze für das Plangebiet fest (siehe ermittelte Bedarf gemäß dem folgenden Punkt 2.4.1.)

## 2.4 Erschließung

Die Erschließung ist über die Bahnhofstraße gesichert. Diese Straße gewährleistet die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Direkt an dem Pflegeheim befindet sich eine Bushaltestelle, die durch die Buslinie 5951 (Pönitz-Pansdorf-Techau-Lübeck) bedient wird.

### 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	80 Plätze	1 St je 8-15 Plätze = 8	-	8
<b>Insgesamt:</b>					<b>8</b>

Da es sich um eine dörfliche Lage handelt, wird von einem realen Bedarf von 11 Stellplätzen, statt 8, ausgegangen. Diese Stellplätze sollen wie folgt im Gelände verteilt werden (siehe Bild 1).

### 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 § 34 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.

Bisher umfassen die Gebäude im Plangebiet insg. ca. 930 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche des Baugebietes umfasst ca. 3.380 m<sup>2</sup>. Bei einer Erhöhung der Grundfläche nur für Gebäude auf 1.600 m<sup>2</sup> erhöht sich der zulässige Eingriff um ca. 670 m<sup>2</sup> neu bebaut werden. Dazu kommt noch der 400 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen (wie Terrassen, Balkone etc.), die bisher nicht abgesichert waren. Somit kann von einer relevanten Baufläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Damit kann bei dieser Grundstücksgröße davon ausgegangen werden, dass eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

### a) Ermittlung

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

Boden/Wasser: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m <sup>2</sup> ) - Bestand (m <sup>2</sup> ) =	Neueingriff (m <sup>2</sup> )
1.	SO-Gebiet	3.380 m <sup>2</sup>	
	Bauliche Hauptanlagen nach § 19 (2) BauNVO	1.600 - 930 m <sup>2</sup> =	+ 670
	Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO	1.100 m <sup>2</sup> - 700 m <sup>2</sup> =	+ 400
2.	Verkehrsfläche	0 =	0
			+ 1.070

Infolge der Planung kann es auf 1.070 m<sup>2</sup> 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. Durch diese geringe Flächengröße ist diese real jedoch nicht feststellbar.

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 Biotope 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. 1.070 m<sup>2</sup> 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:

$$\text{Versiegelung: } 1.070 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,5 = 540 \text{ m}^2$$

$$\rightarrow = 540 \text{ m}^2$$

Somit ist für den Eingriff in den Boden ein theoretischer Ausgleichsbedarf von 540 m<sup>2</sup> erforderlich.

Landschaftsbild: Der Ortsrand wird durch diese Planung 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. Bebauungspläne nach § 13a BauGB sind 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 als Seniorenheim für ältere bzw. pflegebedürftige Personen – Pflegeheim - 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

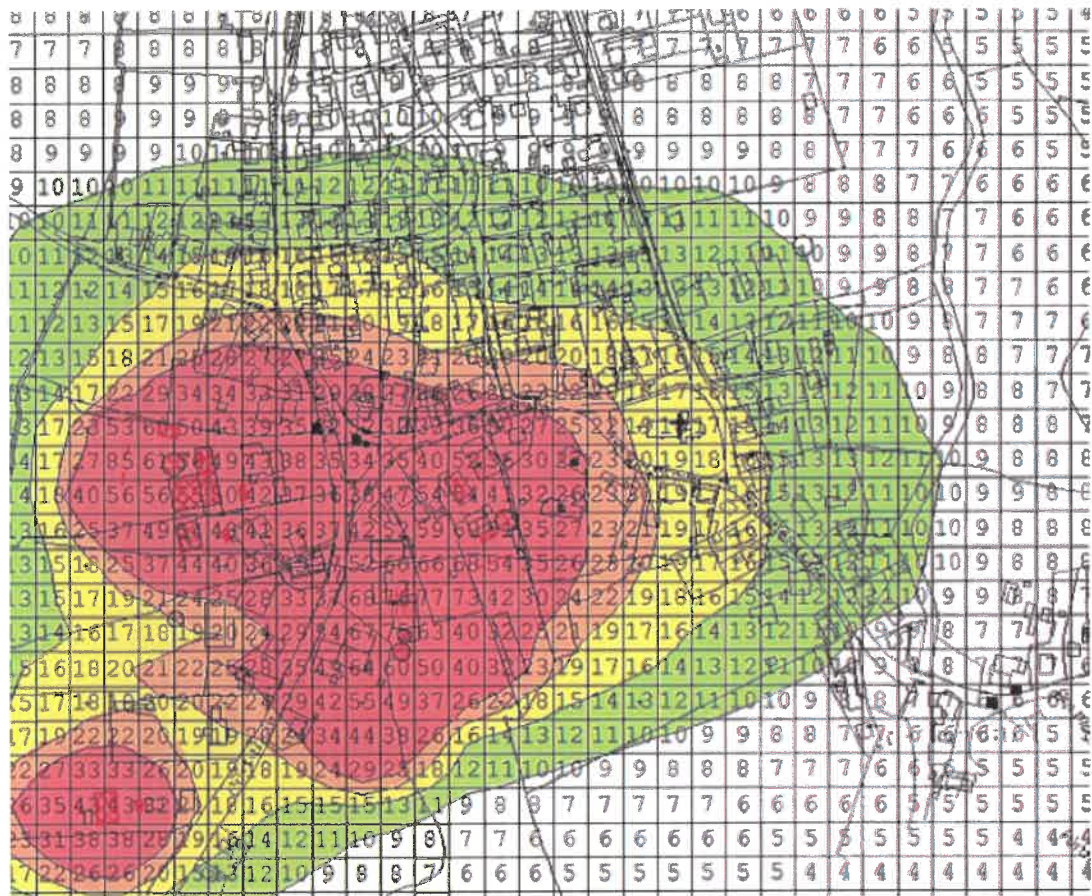
*In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:*

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Nutzungen, die typisch für Dorfgebiete sind, wie die Feuerwehr, ein Bäcker, Ferienwohnungen und Wohnungen. Somit sichert die Planung den gleichen Schutzanspruch für Lärm, wie er in der Umgebung vorzufinden ist.

Zudem befinden sich im Ort noch die letzten Stallungen eines landwirtschaftlichen Betriebes, der umgesiedelt worden ist. Durch das Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH, Immissionsschutz Umweltschutz Naturschutz, aus Belgern-Schildau, wurden im Rahmen der Überplanung eines angrenzenden Bebauungsplanes die momentanen

Geruchsradien ermittelt. Nach dem Ergebnis vom 20.06.2019 ist das Plangebiet nicht von Gerüchen aus der Landwirtschaft betroffen.

**Bild 3: Ergebnis vom Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH vom 20.06.2019**



Das Plangebiet ist ca. 220 m von der Bahntrasse entfernt. Auf Grund der Entfernung bestehen keine erheblichen Immissionen auf das Gebiet, die von der Bahn verursacht werden.

Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Planfeststellung/Plangenehmigung), die zu berücksichtigen wären, sind im Übrigen beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Wasserver- und –entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung sichert der Zweckverband Ostholstein (ZVO). Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwassentsorgung wird durch die zentrale Abwasserversorgung des ZVO gesichert.

Die Regenwasserentsorgung regelt die Gemeinde selbst.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

### 4.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

### 4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Scharbeutz wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern im Umkreis von 300 m.

Da es sich hier um eine Bestandsabsicherung handelt, ist davon auszugehen, dass der Feuerschutz gewährleistet ist.

### 4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgen durch den Zweckverband Ostholstein.



## 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 festgestellt.

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 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 6.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	3.380 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	850 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>4.230 m<sup>2</sup> (0,42 ha)</b>

### 6.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Scharbeutz nicht.

## 7 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten für die Planung.

## 8 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 – Sch -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29. Juni 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, 20. Sep. 2022



*Bettina Schäfer*  
- Bettina Schäfer –  
Bürgermeisterin

## Planzeichenerklärung

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist) und das Baugesetzbuch (BauGB vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist)

### I. Darstellungen (Rechtsgrundlagen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Seniorenzentrum

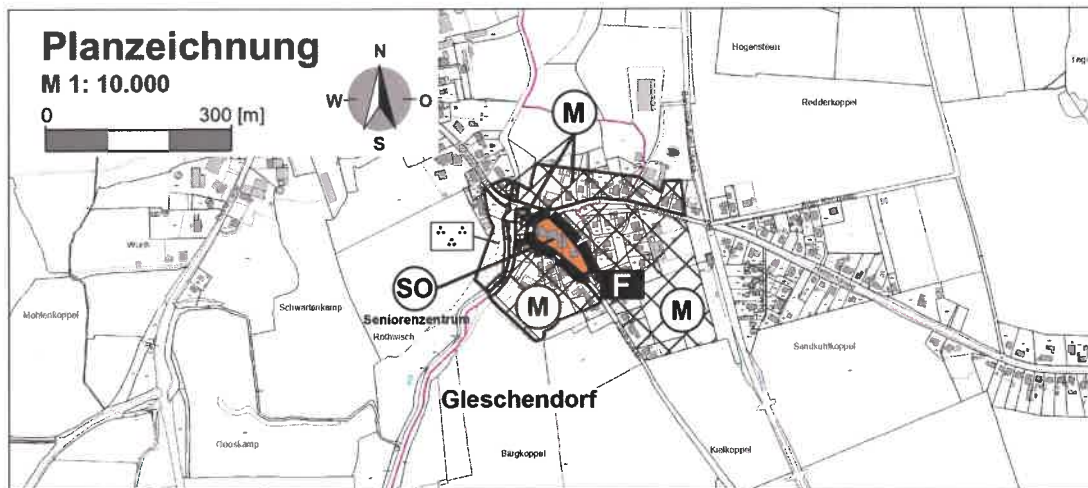
### Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der Satzung der Gemeinde Scharbeutz über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 21 -Sch-, der mit Wirkung vom ..... Rechtskraft erlangt hat.

Scharbeutz, .....

Siegel

(Bettina Schäfer)  
- Bürgermeisterin -



## 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz durch Berichtigung

Gebiet: Gleschendorf, südlich der Bahnhofstraße, nördlich und östlich der Straße Fünfhausen und westlich der Bebauung der Straße Bornberg - Drei Linden -



# ALTEN- UND PFLEGEHEIM

Geschäftsführer: Jutta Tiedt-Scholsching

# Drei Linden GmbH

Alten-und Pflegeheim "Drei Linden" GmbH, Bahnhofstr.18, 23684 Gleschendorf

Bahnhofstraße 18  
23684 Gleschendorf  
IK 512100356  
Telefon:(0 45 24) 8102  
Fax: (0 45 24) 74984  
Sparkasse Ostholstein  
Zweigstelle Pönitz  
(BLZ 213 522 40) Kto.40.000.408

Gleschendorf, den 16.11.2021

## Betreff: Umbau und Erweiterung eines Alten-und Pflegeheim

Sehr geehrte Damen und Herrn,

Auf Wunsch teile ich Ihnen folgende Betriebsbeschreibung mit:

Be den jetzigen Bestand und nach der Erweiterung handelt es sich weiter um

ein Alten-und Pflegeheim ohne pflegfachlichen Schwerpunkt.

Der Betrieb ist das ganze Jahr täglich 24 Stunden besetzt.

Nach der Aufstockung von zur Zeit 55 Bewohner auf 80 und bei einer Fachkraftquote von 50,50 % wird das Personal wie folgt verteilt:

- Personal Pflege gesamt 31,76 Vollstellen davon 15,88 Vollstellen mit Fachkräfte und 15,88 Vollstellen mit Pflegeassistenten

- 2 Azubi als Vollstelle

- In der Betreuung 4,0 Vollstellen

- In der hauswirtschaftlichen Versorgung 10,07 Vollstellen verteilt in Küche,

Reinigung und Wäscheversorgung

Das gesamte Haus wird weiterhin barrierefrei sein.

Die Schwerstpflge wird weiterhin im Erdgeschoß untergebracht sein um eine

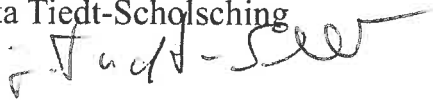
optimale Versorgung zu gewährleisten.

Weiterhin werden im Erdgeschoß eine moderne Küche und Spülküche sowie

Kühlräume für Lebensmittel und Abfall eingebaut.

Ein neuer schöner lichtdurchfluteter Wintergarten wird eine große  
Bereicherung  
zum Wohlfühlen sein.  
Auf Wunsch entstehen Einzelzimmer mit einem Schmetterlingsbad.  
Im jetzigen Haus „Am Berg“ wird zum Erreichen der oberen Etagen  
ein  
zusätzlicher Fahrstuhl eingebaut.

Jutta Tiedt-Scholsching



Personalbedarf im Pflegeheim						
Alten und Pflegeheim Drei Linden						
						Okt 21
Bewohner		SOLL		IST		Abweichung von LQM
PG	Bew.	LQM- Wert	Pers.- Bedarf			
1	0,00	5,757	0,00			
2	22	4,49	4,90			
3	28	3,302	8,48			
4	20	2,581	7,75			
5	10	2,327	4,30			
Summe	80	Summe Tag	25,43	Gesamt Tag		
PDL	belegungs-		0,73			
QMB	unabhängig		0,31			
NW						
	1.-20. Bew.		2,29			
	weitere Bew.	0,05	3			
		Summe Nacht	5,29	Gesamt Nacht		
		Personal gesamt	31,76	Personal Gesamt		
		FK-Zahl	15,88	Fachkräfte		
		FK-Quote	50,00%	15,88	Hilfskräfte	

Anteil PDL- Aufgaben (1:75)	1,07
Anteil QM (1:175)	0,46

Personalbedarf §43b-Kräfte - gesetzlich vorgeschriebener Teiler 1 : 20					
		SOLL	IST		Abweichung von VV
Bew. gesamt	80				
Dauerablehner					
verbl. Bew.	80				
	§43b-Kräfte gesamt	4			