



# Entwurf BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
(Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) Nr. 74  
„Quartierszentrum Schreiberkoppel“ der Stadt Schwentental, Kreis Plön

Für das Gebiet „westlich des 'St.-Annen-Weges', südlich der 'August-Streifert-Straße' und nördlich der Bebauung an der 'Radwardstraße'“

**Bearbeitung:**

**B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB**

Schleiweg 10 – 24106 Kiel - Fon: 0431-59674683 -0 - Fax: 0431-59674699 - info@b2k.de

**Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel - Landschaftsarchitekten**

Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - Fax: 0431 / 32 37 65

- info@matthiesen-schlegel.de

**Stand: 04.05.2020, geändert am 18.06.2020**

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB)  
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung)  
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 b)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

## Inhalt

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>STAND DES VERFAHRENS .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....</b>	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....</b>	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>17. Änderung des Flächennutzungsplanes (1995) .....</b>	<b>8</b>
<b>5.4</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 46 (1995).....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>STANDORTWAHL.....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
<b>7.1</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag .....</b>	<b>9</b>
<b>7.2</b>	<b>Sonstiges Sondergebiet .....</b>	<b>10</b>
<b>7.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
7.3.1	Höhe der baulichen Anlagen .....	11
7.3.2	Zulässige Grundfläche (GR).....	12
7.3.3	Zahl der Vollgeschosse .....	13
<b>7.4</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>14</b>
7.4.1	Bauweise .....	14
7.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
<b>7.5</b>	<b>Flächen für Stellplätze und Zufahrten .....</b>	<b>15</b>
<b>7.6</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....</b>	<b>15</b>
<b>7.7</b>	<b>Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b, und Abs. 6 BauGB) .....</b>	<b>15</b>
	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	15
7.7.1	Anpflanzen von Bäumen .....	16
7.7.2	Erhaltung von Bäumen .....	16
7.7.3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung) .....	16

---

7.7.4	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.....	16
7.7.5	Feuchtbiotop.....	17
7.7.6	Externer Ausgleich.....	17
<b>8.</b>	<b>ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>ATLASTEN .....</b>	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>KAMPFMITTEL.....</b>	<b>19</b>
<b>13.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (UMWELTBERICHT).....</b>	<b>19</b>
<b>14.</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>21</b>
14.1	Hinweis zum Verbleib des Bebauungsplanes Nr. 46 für den Bereich des Plangeltungsbereichs.....	21
14.2	Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen .....	21
14.3	Baumschutzsatzung Schwentimental .....	21
14.4	Hinweise zum Denkmalschutz.....	21
14.5	Hinweise zu Kampfmitteln .....	22
<b>15.</b>	<b>ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>22</b>
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEN LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN FACHBEITRAG .....</b>	<b>23</b>

## I. Begründung

### 1. Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Schwentimental ist entsprechend dem allgemeinen Trend der demografischen Entwicklung mit einer Zunahme des Anteils älterer Bevölkerungsschichten an der Gesamtbevölkerung zu rechnen. Der Demografiebericht für den Ortsteil Raisdorf (2016) bestätigt diese Annahme. Gleichzeitig hat eine in den Jahren 2016/2017 durchgeführte Sozialraumanalyse aufgezeigt, dass im Ortsteil Raisdorf der Stadt Schwentimental ein Angebot an Tagespflegeeinrichtungen und alternativen Wohnformen für Senioren fehlt. Eine verbesserte medizinische Versorgung wäre ebenso wünschenswert wie die Einrichtung eines Quartiersmanagements mit intergenerativem Treffpunkt. Der Bedarf an Kindertageseinrichtungen ist in der Stadt insgesamt weiterhin hoch.

Die Deutsch-Ordens Altenhilfe GmbH (DOA) betreibt in Schwentimental seit vielen Jahren ein Alten- und Pflegeheim. Sie plant eine Erweiterung der Einrichtung um ein sogenanntes "Quartierszentrum", bestehend aus 30 Pflegewohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung, eines Kindergartens mit drei Gruppen, zwei therapeutische Praxen und eines „Quartierstreffs“.

Der geplante Erweiterungsneubau soll westlich des Bestandsgebäudes auf der Freifläche errichtet werden. Geplant sind überwiegend zwei Vollgeschosse mit einer deutlich niedrigeren Gebäudehöhe als das Bestandsgebäude. Der Gebäudekörper des südlich geplanten Kindergartens soll ein Vollgeschoss haben.

Die DOA hat zur Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Aus Sicht der Stadt können mit diesem Vorhaben wichtige Bedarfe der sozialen Infrastruktur in der Stadt Schwentimental bedient werden. Das Angebot an sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen in der Stadt würde qualitativ und quantitativ verbessert. Die Einrichtungen entsprechen dem in der Sozialanalyse aufgezeigten Bedarf.

Ein wesentliches Augenmerk dieser Planung besteht darin, den Neubau möglichst behutsam in die bestehende Umgebungsstruktur einzufügen. Da nördlich und südlich des Geltungsbereiches Wohngebiete angrenzen, sollen die bestehenden Grünstrukturen weitestgehend erhalten bleiben und dort, wo aufgrund der Baumaßnahmen Grünbestand entfernt werden muss, neue Eingrünungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Im Zusammenhang mit der Planung sollen negative verkehrliche Auswirkungen auf die Wohnbebauung möglichst vermieden werden. Dieses Ziel soll erreicht werden, indem Zufahrten über die August-Streifert-Straße auf das unbedingt notwendige Maß (z.B. Feuerwehrezufahrt) beschränkt werden und darüber hinaus keine allgemeinen Zufahrten über diese Straße ermöglicht werden. Dies bedeutet, dass die bestehende Stellplatzanlage östlich des Bestandsgebäudes auf Grund des erhöhten Stellplatzbedarfes optimiert und erweitert werden muss.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens auf Grundlage eines zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes geschaffen werden.

## **2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens hat der Ausschuss für Bauwesen bereits am 16.04.2018 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss wurde am 28.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Bauleitplanverfahren wurde zunächst unter der Bezeichnung „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46“ betrieben. Gemäß Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 18.05.2020 wird das Verfahren unter der Nr. 74 mit der Bezeichnung „Quartierszentrum Schreiberkoppel“ fortgeführt.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

## **3. Stand des Verfahrens**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Stadtvertretung entschied sich trotzdem zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Diese in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 15.05.2018 statt.

Am 25.10.2018 wurde durch den Ausschuss für Bauwesen der Stadt Schwentinental der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46) gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 22.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 10.12.2018 bis 01.02.2019 durchgeführt. Dabei wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, Anregungen und Hinweise zur Planung abzugeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2018 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Winter/ Fröhjahr 2018/2019 wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die u. a. Zweifel an der Rechtmäßigkeit der gewählten Verfahrensart aufkommen ließen.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 09.06.2020 wurde das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 von einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelverfahren geändert. Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74 mit der Bezeichnung „Quartierszentrum Schreiberkoppel“ fortgeführt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ermöglicht einen größeren Spielraum bei den planungsrechtlichen Festsetzungen und ist deutlicher auf die Verwirklichung des konkreten Vorhabens ausgerichtet.

Die aufgrund der Verfahrensumstellung notwendig gewordene 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Am 09.06.2020 wurde durch die Stadtvertretung der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 gefasst.

#### **4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße**

Kommunalpolitisch gehört die Stadt Schwentidental mit ihren zwei Ortsteilen Raisdorf und Klausdorf zum Kreis Plön. Schwentidental hat ca. 13.600 Einwohner und grenzt an den Siedlungsraum der Landeshauptstadt Kiel an. Die Zentren der Stadt Kiel und der Stadt Schwentidental liegen ca. 12 km voneinander entfernt und sind durch die in diesem Abschnitt vierspurig ausgebaute Bundesstraße 76 (B 76) verbunden. Die B 76 teilt Schwentidental in einen Nord- und einen Südabschnitt und bindet die Stadt an die Landeshauptstadt, an Lübeck und das überregionale Verkehrsnetz an. Parallel zur B 76 verläuft die Bahnstrecke von Kiel nach Lübeck mit Bahnhof im OT Raisdorf.

Die gute Verkehrsanbindung bedingte in den vergangenen 40 Jahren, dass sich das Gewerbe- und Einkaufsgebiet „Ostseepark“ (OT Raisdorf) etablieren konnte, das heute das räumliche Bindeglied zwischen den beiden Ortsteilen darstellt. Neben dieser prägenden städtebaulichen Struktur und der räumlichen Nähe zur direkt angrenzenden Landeshauptstadt Kiel ist die Stadt Schwentidental durch die landschaftlich reizvolle Lage am Rande der Holsteinischen Schweiz mit ihren großen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten geprägt. Die bewaldeten Ufer im Flusstal der Schwentine erstrecken sich durch beide Ortsteile bis zu ihrer Mündung in die Kieler Förde. Diese Naturräume und das Angebot an Freizeitaktivitäten wie dem Schwentinepark (OT Raisdorf) mit einem Gehege für heimische Tierrassen, einem großen Abenteuerspielplatz und dem beheizten Freibad bieten einen hohen Erholungswert.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 liegt im Ortsteil Raisdorf westlich des 'St.-Annen-Weges', südlich der 'August-Streifert-Straße' und nördlich der Bebauung an der 'Radwardstraße'.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,84 ha. Der Geltungsbereich wird von dem Bestandsgebäude des bestehenden Alten- und Pflegeheims, der dazugehörigen Stellplatzanlage sowie von einer Wiesenfläche/Pferdekoppel eingenommen. Weiterhin befinden sich im südlichen Randbereich ein Feuchtbiotop und im westlichen Randbereich Gehölzstrukturen.

#### **5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 zu berücksichtigen:

## 5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Schwentinental die folgenden Aussagen:

- Die Stadt liegt im 'Verdichtungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist ' Stadtrandkern II. Ordnung '.
- Die Stadt befindet sich im '10km-Umkreis um das Oberzentrum Kiel'.
- Die Stadt befindet sich auf der 'Siedlungsachse Kiel-Preetz'.
- Am nordöstlichen Randbereich des Stadtgebietes verläuft eine 'Biotopverbundachse - Landesebene'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind hinsichtlich der vorliegenden Planung - Erweiterung des Altenwohn- und Pflegeheims - folgende Ausführungen zu entnehmen:

*Kap. 4.4 Senioren 1G: Seniorenpolitik soll den demografischen und sozialstrukturellen Veränderungen Rechnung tragen und an den Interessen, Fähigkeiten und Neigungen der älteren Generation ansetzen (Kompetenzmodell). Dabei sollen auch die Belange älterer Menschen mit Migrationshintergrund berücksichtigt werden. Neben der Sicherstellung der flächendeckenden medizinischen und pflegerischen Versorgung älterer Menschen auf hohem Niveau ist dem Aspekt der Stärkung ihrer Selbständigkeit besondere Beachtung zu schenken. Die älteren Menschen sollen ihre Ressourcen sinnvoll in das gesellschaftliche Zusammenleben einbringen.*

*Kap. 4.6 Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport 1G: In allen Landesteilen soll eine gleichwertige medizinisch leistungsfähige stationäre und ambulante Versorgung sichergestellt werden. Dies gilt insbesondere auch für die ländlichen Räume. Die wohnortnahe ambulante Versorgung durch Hausärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Psychotherapeuten und Apotheken sowie das Netz von Rettungsdiensten und Krankenhäusern sollen bedarfsgerecht der demografischen Entwicklung Rechnung tragen. [...]*

*2G: In allen Teilräumen müssen die Altenhilfe und Altenpflege an die deutlich steigende Zahl älterer und teilweise auch pflegebedürftiger Menschen angepasst werden. In zumutbarer Entfernung sollen in allen Landesteilen quantitativ und qualitativ ausreichende Angebote sichergestellt werden. Vor allem in den ländlichen Regionen sind abgestimmte Planungen für ambulante und stationäre Angebote und Einrichtungen der Altenpflege erforderlich. [...]*

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zu Kindertageseinrichtungen folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 4.3 ist dargelegt, dass in allen Gemeinden ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen zur Verfügung stehen soll (vgl. LEP, S. 101).

### **Bewertung**

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

## **5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)**

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Stadt bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Stadt liegt im 'Ordnungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist ' Stadtrandkern II. Ordnung '.
- Die Stadt befindet sich auf der 'Siedlungsachse Kiel-Preetz'.
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an einem 'Regionalen Grünzug'.

### **Bewertung**

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den Vorgaben des Regionalplanes.

## **5.3 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (1995)**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan besteht für das Plangebiet die folgende Darstellung:

- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen'.

### **Bewertung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 74 sieht die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO vor. Diese Flächenausweisung lässt sich nicht aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

Aus diesem Grund wird parallel die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit folgender Darstellung durchgeführt:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „soziale und gesundheitliche Einrichtungen (**SO<sub>SGE</sub>**).

## **5.4 Bebauungsplan Nr. 46 (1995)**

Im Bebauungsplan Nr. 46 ist für den hier vorliegenden Geltungsbereich eine 'Fläche für Gemeinbedarf' mit der Zweckbestimmung 'Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen' festgesetzt. Ein Maß der Nutzung und eine Baugrenze wurden für diesen Bereich nicht festgesetzt. Zur Abgrenzung zur freien Landschaft wurde im westlichen Randbereich eine 'Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' festgesetzt. Weiterhin befindet sich im südlichen Randbereich ein Feuchtbiotop, das durch die Festsetzung 'Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' gesichert wird.



Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 zu Grunde liegende Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 und lässt sich auf dessen Grundlage nicht umsetzen. Daher wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

## **6. Standortwahl**

Die Einrichtung des Altenwohn- und Pflegeheims ist in der Stadt ein seit 1991 gefestigter Standort. Die Stadt Schwentimental unterstützt die Absicht des Vorhabenträgers, das Angebot an Pflegeplätzen auszubauen. Die räumliche Nähe zum Alten- und Pflegeheim ist für den Betrieb der Einrichtung vermutlich vorteilhaft. Das Grundstück steht dem Vorhabenträger zur Verfügung.

Weiterhin wird das Angebot an sozialen Einrichtungen durch die Errichtung eines Kindergartens, eines Quartiertreffs, einer Tagespflege sowie medizinischen Praxen für das gesamte Stadtquartier ergänzt und erweitert.

## **7. Inhalte der Planung – Festsetzungen**

### **7.1 Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag**

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Grundlage für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der als Anlage beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand:       ). Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die geplanten baulichen Anlagen sowie die notwendigen Erschließungsanlagen wie folgt dar:

- Errichtung eines zusammenhängenden Baukörpers westlich des Bestandsgebäudes „Haus St. Anna“ mit den Nutzungseinheiten Pflegewohnungen, Tagespflege, zwei therapeutische Praxen, Kita, Quartiertreff, Wohnung, Lager sowie deren Anordnung innerhalb des Gebäudes,
- Ein- bzw. zweigeschossige Bebauung,
- verkehrliche Anbindung an die August-Streifert-Straße in Form einer Zufahrt für Versorgung, Rettungsdienst, Feuerwehr, Behindertenstellplatz und Fahrdienst sowie zweier fußläufiger Anbindungen,
- Anordnung von 61 Stellplätzen mit Anbindung an den St.-Annen-Weg
- Neupflanzung von Bäumen als Ergänzung zum Bestand,
- Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Nutzungseinheiten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (Durchführungsvertrag). Der Durchführungsvertrag beinhaltet u.a. eine Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind innerhalb des Vertrages Maximalgrößen für die einzelnen Nutzungseinheiten vereinbart.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, sofern sie den Festsetzungen Ziffern 2 bis 6 des Teil B Textes nicht entgegenstehen.

## 7.2 Sonstiges Sondergebiet

Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „soziale und gesundheitliche Einrichtungen“ (**SO<sub>SGE</sub>**) festgesetzt. In dem Sondergebiet „soziale und gesundheitliche Einrichtungen“ (**SO<sub>SGE</sub>**) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kindertagesstätten,
- Pflege- und Betreuungseinrichtungen für ältere oder pflegebedürftige Menschen sowie für Menschen mit Behinderungen,
- Tagespflegeeinrichtungen,
- eine Personalwohnung, die nur dem Hauptnutzungszweck dient, dem Hauptnutzungszweck aber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- Praxen für medizinische Berufe im weiteren Sinne (z.B. Therapeuten, Ärzte, Fußpflege),
- Einrichtungen für die Gemeinschaftspflege und die Förderung der Kommunikation innerhalb des Ortes ("Quartierstreff").

Zulässig sind auch untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Hauptnutzung dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, einschließlich Anlagen für die Kleintierhaltung.

### Begründung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung eines Neubaus mit den oben aufgeführten Nutzungen vor. Der Umfang sowie die maximalen Größen der einzelnen Nutzungen sind im Durchführungsvertrag wie folgt konkretisiert worden:

- Maximal 30 Pflegewohnungen/-zimmer mit einer maximalen Nutzfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zzgl. Gemeinschaftsräumen mit einer maximalen Nutzfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup>
- Ein Kindergarten mit maximal drei Gruppen auf einer Nutzfläche von max. 600 m<sup>2</sup>
- Eine Personalwohnung mit einer Nutzfläche von max. 130 m<sup>2</sup>
- Ein gemeinschaftlicher Quartierstreff mit einer Nutzfläche von max. 250 m<sup>2</sup>
- Eine Tagespflegeeinrichtung mit einer Nutzfläche von max. 400 m<sup>2</sup>
- Zwei therapeutische Praxen mit einer maximalen Nutzfläche von 300 m<sup>2</sup>, wobei jede Einzelpraxis eine Nutzfläche von mindestens 120 m<sup>2</sup> haben muss.

## 7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet „soziale und gesundheitliche Einrichtungen“ (**SO<sub>SGE</sub>**) unterteilt sich in drei Bauflächen (BFL 1, BFL 2 und BFL 3). Für die drei Bauflächen werden unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen.

Die Baufläche 1 umfasst das bestehende Gebäude des Altenwohn- und Pflegeheims. Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen umfassen den Bestand und ermöglichen lediglich eine geringfügige Erweiterung.

Die Bauflächen 2 und 3 stellen den geplanten Neubau dar. In der Baufläche 2 ist die Unterbringung der Pflegewohnungen, des Quartierstreffs, zwei therapeutischen Praxen, einer Tagespflegeeinrichtung und einer Personalwohnung vorgesehen. In der Baufläche 1 soll die Kindertagesstätte errichtet werden.

### 7.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

In dem Sondergebiet „soziale und gesundheitliche Einrichtungen“ (**SO<sub>SGE</sub>**) werden die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>) durch die Höhenangaben über Normalnull (ü.N.N.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten.

#### Baufläche 1

In der Baufläche 1 wird der „Ist-Zustand“ festgehalten, die Gebäudehöhe und die Anzahl der Geschosse werden nicht verändert.

#### Baufläche 2

Für die Baufläche 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 41,30 m über NN festgesetzt.

#### Begründung:

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung einpasst. Innerhalb des Baufensters liegen die Geländehöhen zwischen 36,50 m und 32,20 m über NN.

Die im Durchführungsvertrag vorgesehene zweigeschossige Bauweise erfordert somit teilweise eine Absenkung des Bodenniveaus.

#### Baufläche 3

Für die Baufläche 3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 37,50 m über NN festgesetzt.

#### Begründung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes vor

In dem Sondergebiet „soziale und gesundheitliche Einrichtungen“ (**SO<sub>SGE</sub>**) darf die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrt) um maximal 2,00 m überschritten werden.

#### Begründung:

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 2,00 m begrenzt.

### 7.3.2 Zulässige Grundfläche (GR)

#### Baufläche 1

Für die Baufläche 1 wird eine zulässige Grundfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### Begründung:

Das bestehende Gebäude hat derzeit eine Grundfläche von ca. 2.250 m<sup>2</sup>. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 wird durch das größere Baufenster und die maximal zulässige Grundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> eine geringfügige Erweiterung des Bestandsgebäudes ermöglicht.

#### Baufläche 2

Für die Baufläche 2 wird eine zulässige Grundfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### Begründung:

Bei der Baufläche 2 handelt es sich um den nördlichen Teilbereich des Neubaus. Das geplante Gebäude dient der Unterbringung der Pflegewohnungen, des Quartierstreffs, zwei therapeutischen Praxen, einer Tagespflegeeinrichtung und einer Personalwohnung. Die zulässige Grundfläche ist so bemessen, dass die oben genannten Nutzungen in dem Neubau untergebracht werden können.

Die Festsetzung orientiert sich somit am konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### Baufläche 3

Für die Baufläche 3 wird eine zulässige Grundfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### Begründung:

In der Baufläche 3 ist die Unterbringung einer Kindertagesstätte geplant. Die Grundfläche ist so bemessen, dass die Kindertagesstätte mit allen notwendigen Räumen im Erdgeschoss untergebracht werden kann.

Die Festsetzung orientiert sich somit am konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### **Maßgebliche Grundstücksfläche**

Der gesamte Plangeltungsbereich ca. 18.412 m<sup>2</sup> groß. Die maßgebliche Grundstücksfläche wird wie folgt ermittelt:

- Größe des Geltungsbereiches:	18.412 m <sup>2</sup>	
- abzüglich		
der öffentlichen Straßenverkehrsflächen	1.600 m <sup>2</sup>	
der Eingrünungsmaßnahmen	<u>3.152 m<sup>2</sup></u>	
- Die anrechenbare Fläche ist	13.660 m <sup>2</sup>	groß.

### **Festsetzung zur Grundfläche (GR)**

In dem Sondergebiet „soziale und gesundheitliche Einrichtungen“ (**SO<sub>SGE</sub>**) wird das Höchstmaß der Grundfläche (GR) für die jeweiligen Baufenster festgesetzt. Das Höchstmaß der Grundfläche liegt bei jeweils 2.500 m<sup>2</sup> in den Bauflächen 1 und 2 (BF 1 und 2) und bei 500 m<sup>2</sup> in der Baufläche 3 (BF 3). Insgesamt können somit 5.500 m<sup>2</sup> mit baulichen Hauptanlagen überbaut werden. Hinzuzurechnen sind die Flächen für die Stellplätze, Zufahrten sowie weiteren Nebenanlagen. Diese werden maßgeblich in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze sowie Zufahrten errichtet werden. Die Flächengröße beträgt hierbei ca. 4.500 m<sup>2</sup>.

Bezogen auf die gesamte maßgebliche Grundstücksfläche von 13.660 m<sup>2</sup> wird bei der Addition aller zulässigen Grundflächen der gemäß BauNVO genannte Maximalwert der Grundflächenzahl (GRZ) für Sonstige Sondergebiete von 0,8 nicht erreicht. Bei der maßgeblichen Grundstücksfläche von 13.660 m<sup>2</sup> könnten bei einer GRZ von 0,8 maximal 10.929 m<sup>2</sup> überbaut werden, die ausgewiesene Grundfläche von insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> liegt somit unterhalb der berechneten überbaubaren Grundstücksfläche und entspricht einer GRZ von ca. 0,73.

### **7.3.3 Zahl der Vollgeschosse**

#### **Baufläche 1**

Für die Baufläche 1 werden drei Vollgeschosse festgesetzt.

#### **Begründung:**

In der Baufläche 1 wird der „Ist-Zustand“ festgehalten, die Gebäudehöhe und die Anzahl der Geschosse werden nicht verändert.

#### **Baufläche 2**

Für die Baufläche 2 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### **Begründung:**

Die Baufläche 2 dient der Unterbringung der Pflegewohnungen, des Quartierstreffs, zwei therapeutischen Praxen, einer Tagespflegeeinrichtung und einer Personalwohnung. Es soll ermöglicht werden, die verschiedenen Nutzungen auf zwei Geschosse zu verteilen. In den östlichen Bereich der Baufläche 2 wird der Gebäudekörper in den vorhandenen Hang hineingebaut, so dass es sich hier bei dem Gebäude tatsächlich um eine zweigeschossige Bauweise handelt, jedoch wie ein eingeschossiger Bau wirken wird. Durch die zweigeschossige Bauweise kann das Gebäude in kompakter Bauweise errichtet und der Flächenbedarf reduziert werden.

Die Festsetzung orientiert sich somit am konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### **Baufläche 3**

Für die Baufläche 3 wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung:

Es soll eine Kindertagesstätte errichtet werden. Da in der geplanten Kindertagesstätte sämtliche Nutzungen im Erdgeschoss stattfinden, wird lediglich ein Vollgeschoss benötigt.

## **7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **7.4.1 Bauweise**

Für die Baufläche 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es darf ein Gebäude errichtet werden, dessen Länge und Breite jeweils mehr als 50 m beträgt.

Begründung:

Das Bestandsgebäude hat bereits Gebäudelängen über 50 m.

Für die Bauflächen 2 und 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es darf ein Gebäude errichtet werden, dessen Länge und Breite jeweils mehr als 50 m beträgt.

Begründung:

Die Bauflächen 2 und 3 ergeben in ihrer Gesamtheit den geplanten Neubau. Es soll ermöglicht werden, ein Gebäude zu errichten, in dem die Pflegewohnungen, eine Personalwohnung, ein Quartierstreff, zwei therapeutische Praxen, eine Einrichtung für Tagespflege sowie eine Kindertagesstätte untergebracht werden können. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise kann ein Gebäude entstehen, dessen Gebäudeseiten länger als 50 m sind.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Zufahrten dürfen ebenerdige Terrassen jeweils die Baugrenze in der Tiefe um 4,50 m überschreiten. Die Länge der Überschreitung darf jeweils maximal 11,00 m betragen.

Begründung:

Durch die Überschreitungen werden zusätzliche Aufenthaltsbereiche im Freien innerhalb von Flächen ermöglicht, die bereits durch Versiegelung vorgeprägt sind.

### **7.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Bauflächen 1, 2 und 3 werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzte Baugrenze der Baufläche 1 orientiert sich an der Grundfläche des bestehenden Gebäudes, greift diese jedoch nicht parzellenscharf ab, sondern wird etwas breiter gefasst. Dadurch werden geringfügige Erweiterungen ermöglicht.

Die festgesetzte Baugrenze der Baufläche 2 und 3 hingegen orientiert sich eng am Vorhaben- und Erschließungsplan, bietet aber dennoch ausreichend Luft und somit Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der baulichen Gebäudeteile sowie der Gestaltungsmöglichkeit der Fassade.

## **7.5 Flächen für Stellplätze und Zufahrten**

Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen Stellplätze und Zufahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

### Begründung:

Mit der Festsetzung sollen externe Zufahrten und PKW-Stellplätze reglementiert werden. Die Anlegung von internen Fußwegen im Rahmen der Gestaltung der Außenbereiche bleibt hiervon unberührt.

Im Bebauungsplan werden für die Stellplatzanlagen differenzierte Festsetzungen getroffen.

Die Stellplatzanlage 01 besteht bereits. Diese wird aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfes lediglich baulich optimiert.

Die Stellplatzanlage 02 wird neu errichtet. Durch den Neubau entsteht zusätzlicher Bedarf an weiteren Stellplätzen. Der genaue Bedarf wurde durch das vom Wasser- und Verkehrs-Kontor (WVK) erstellte Verkehrsgutachten, mit dem Bearbeitungsstand Januar 2018, ermittelt (siehe Anlage: Verkehrsgutachten).

Demzufolge werden für das neue Quartierszentrum etwa 40 zusätzliche Stellplätze benötigt.

Zusammen mit dem Bedarf für die Bestandsnutzung ergibt sich somit ein Bedarf von ca. 60 Stellplätzen.

Die bestehende Stellplatzanlage wird baulich erweitert und optimiert, so dass hier zukünftig ca. 61 Stellplätze hergestellt werden können.

Zwischen dem bestehenden Gebäude und dem geplanten Neubau sind insgesamt zwei Behindertenstellplätze geplant.

## **7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im westlichen Plangebietsrand für eine Schmutzwasser-Sammelleitung zu Gunsten des Leitungsbetreibers sowie für grünordnerische Pflegearbeiten festgesetzt.

## **7.7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b, und Abs. 6 BauGB)**

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die im folgenden beschriebenen Maßnahmen dienen dem Erhalt wichtiger Strukturen und Biotope.

---

Eingriffe, die weder vermieden oder minimiert werden können, werden extern kompensiert.

### **7.7.1 Anpflanzen von Bäumen**

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind insgesamt mindestens 15 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Pflanzqualität: 3 x v. Hochstamm, StU 16 - 18 cm. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> haben. Geeignete Baumarten sind: Linde (in Sorten), Stieleiche, Vogelkirsche, Hainbuche, Feldahorn, Echte und Schwedische Mehlbeere, Zierapfel (*Malus toringo*, *Malus floribunda*), Zierbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer') und Dorn-Arten (*Crataegus monogyna*, *Crataegus crus-galli*, *Crataegus x lavallei* 'Carrierei').

Gemäß der Satzung der Stadt Schwentimental zum Schutz des Baumbestandes sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,20 m geschützt. Durch das geplante Bauvorhaben, bestehend aus dem Neubau und der Neuanlage einer Stellplatzfläche, werden ca. 10 bis 15 Bäume, die gemäß der Satzung geschützt sind, gefällt werden müssen. Diese sind durch die oben genannten 15 Laubbäume zu ersetzen.

### **7.7.2 Erhaltung von Bäumen**

Der festgesetzte Bestand an Einzelbäumen am Plangebietsrand und in Gebäudenähe ist zu erhalten. Für in der zukünftigen Stellplatzanlage oder in anderen befestigten Flächen liegende Einzelbäume ist je Baum eine mindestens 8 m<sup>2</sup> große offene Wuchsfäche herzustellen. Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzaun/Stammschutz erzielen.

### **7.7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung)**

Der als 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' gekennzeichnete Bereich ist flächendeckend mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Die Fläche ist von jeglicher baulichen Nutzung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Die Integrierung einer max. 1,75 m hohen wallartigen Geländemodellierung zur Einfassung des Kita-Außengeländes ist zulässig.

Über die nördlich gelegene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung) ist eine fußläufige Durchquerung mit einer maximalen Breite von 1,5 m und im nordwestlichen Bereich eine Zugangsmöglichkeit für den Betrieb der Schmutzwasserleitung sowie für Gartenpflegefahrzeuge mit einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig.

### **7.7.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**

Der am westlichen Grundstücksrand festgesetzte Grünstreifen mit Pufferfunktionen ist einschließlich der vorhandenen Baumreihe als geschlossene, von heimischen Sträuchern dominierte Pflanzung dauerhaft zu erhalten bzw. durch Nachpflanzung zu vervollständigen und



bei Abgang durch Neuanpflanzungen von Gehölzen zu ersetzen. An heimischen Sträuchern sind z. B. Hasel, Weißdorn, Strauchweiden, Kornelkirsche, Schlehe und Flieder zu verwenden. Der südliche bzw. südöstliche Gehölzbestand ist zur Abschirmung in Richtung der Nachbargrundstücke ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

### **7.7.5 Feuchtbiotop**

Das in eine festgesetzte neue Pflanzfläche integrierte Feuchtbiotop ist dauerhaft zu erhalten und durch fachgerechte Unterhaltung ist seine Funktionsfähigkeit sicherzustellen; zu diesem Zweck ist z. B. die starke Verschattung des Gewässers durch angemessene Auslichtung des umgebenden Gehölzbestandes zu reduzieren. An heimischen Sträuchern sind z. B. Hasel, Weißdorn, Strauchweiden, Kornelkirsche, Schlehe und Flieder zu verwenden.

### **7.7.6 Externer Ausgleich**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich in Bezug auf die Beeinträchtigung des Knick- und Kleingewässerbestandes erfolgt auf einer städtischen Fläche (Teilfläche des Flurstückes 16/59 der Flur 7 in der Gemarkung Klausdorf). Im Anschluss an ein bestehendes Biotopgelände wird dort ein ca. 110 m langer Knick neu angelegt sowie ein ausreichend großes (mind. 150 m<sup>2</sup>) naturnahes Stillgewässer hergestellt. Zum Baumausgleich werden außerhalb des Plangebietes 25 Laubbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten. Der Ausgleich in Bezug auf die Bodenversiegelung wird im Anschluss an die in der Flur 2 der Gemarkung Klausdorf bestehenden Ausgleichsflächen zu den B-Plänen Raisdorf Nr. 66 und Raisdorf Nr. 3 erreicht. Das Ausgleichsareal umfasst eine Fläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> und wird durch biotopgestaltende Maßnahmen aufgewertet.

## **8. Artenschutz**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch den Dipl.-Biol. Herrn Hammerich ein Artenschutzbericht erstellt.

Zusammenfassung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen:

Die artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros Bioplan (Hammerich, Hinsch u. Partner) kommt zu dem Ergebnis, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht den Planungen keine Bedenken entgegenstehen, sofern die in Kapitel 8 des Gutachtens genannten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse), insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung, Amphibienschutzzaun und Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von mindestens 105 m Knick, Neupflanzung von Bäumen) umgesetzt werde. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.

Die in Kapitel 8 genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten.

## **9. Erschließung**

Der Plangeltungsbereich wird weiterhin primär über den 'St.-Annen-Weg' erschlossen.

Die bereits bestehende Stellplatzanlage 01 wird baulich nicht grundlegend verändert, sondern lediglich hinsichtlich der Ausnutzung der vorhandenen Flächen baulich optimiert, so dass auf der Stellplatzanlage 01 fortan 26 Fahrzeuge untergebracht werden können. Die Erschließung der Stellplatzanlage 01 wird weiterhin über die bereits bestehende Zufahrt ausgehend von der Straße 'St.-Annen-Weg' erschlossen.

Die neu zu errichtende Stellplatzanlage 02 dient sowohl den Pflegewohnungen als auch der Kindertagesstätte und erhält eine eigene Zufahrt ausgehend von der Straße 'St.-Annen-Weg'. Die Stellplatzanlage 02 wird mit der geplanten Kindertagesstätte durch eine fußläufige Verbindung südlich des Bestandsgebäudes auf kurzem Weg verbunden. Auf dieser Anlage können ca. 34 Stellplätze errichtet werden.

Die Erschließung über die 'August-Streifert-Straße' darf lediglich für die Feuerwehrezufahrt, für die Behindertenstellplätze, Ver- und Entsorgungsfahrten (Belieferung mit Lebensmitteln sowie Abfallentsorgung), Hol- und Bringdienste der Tagespflege sowie Umzugstransporte der Seniorenwohnungen genutzt werden. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, geeignete Maßnahmen (z.B. pneumatischer Absperrpoller oder ferngesteuerte Toranlage) auf dem Grundstück zu treffen, die einen Besucherverkehr über die Zufahrt über die die 'August-Streifert-Straße' verhindern.

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurden am Donnerstag, dem 07.09.2017 durch die Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH videoautomatische Verkehrserhebungen am Knotenpunkt St.-Annen-Weg / August-Streifert-Straße durchgeführt.

*Durch die vorhandene Straßenbreite und die Längenausdehnung lässt sich die Straße (St.-Annen-Weg) gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen, RASSt 2006 [8] als Sammelstraße klassifizieren. Diese Straßenkategorie kann gemäß der Richtlinie 400 Kfz/h bis 800 Kfz/h aufnehmen. Zurzeit liegt die Verkehrsstärke im St.-Annen-Weg bei unter 100 Kfz/h, die sich im Verlauf der Straße Richtung Lütjenburger Straße durch die Sammelfunktion erhöht. Durch die geplante Entwicklung des Quartierszentrums werden zusätzlich 28 Kfz/h in der Spitzenstunde des Tages eingespeist. Von einer signifikanten Erhöhung der Verkehrsmenge oder gar einer Erreichung der Grenzwerte aus den Richtlinien kann somit nicht ausgegangen werden.*

*Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sollten die Sichtdreiecke der August-Streifert-Straße freigehalten werden und eine Rechts-vor-links-Einmündung geschaffen werden.*

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

### Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schwentimental GmbH.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten im Siedlungsgebiet so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird

sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden.

#### Schmutzwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Schwentidental geleitet.

#### Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

#### Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze der Stadtwerke Schwentidental GmbH sichergestellt.

#### Versorgung mit Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch den Konzessionsnehmer der Stadt Schwentidental, derzeit Stadtwerke Schwentidental GmbH.

#### Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallentsorgung des Kreises Plön sichergestellt.

## **11. Altlasten**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

## **12. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Stadt Schwentidental zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger wird darauf hingewiesen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes hat es bereits eine Untersuchung durch den Kampfmittelräumdienst gegeben.

## **13. Auswirkungen der Planung (Umweltbericht)**

Die Deutsch-Ordens Altenhilfe GmbH (DOA) betreibt in Schwentidental seit vielen Jahren ein Alten- und Pflegeheim. Sie plant eine Erweiterung der Einrichtung um ein sogenanntes "Quartierszentrum", bestehend aus maximal 30 Pflegewohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung, eines Kindergartens mit drei Gruppen, zwei therapeutischen Praxen und eines Quartierstreffs.

Durch die Planung wird dem steigenden Bedarf an Tagespflegeeinrichtungen und alternativen Wohnformen für Senioren (Pflegewohnungen) für die Stadt Schwentimental und insbesondere im Ortsteil Raisdorf nachgekommen. Des Weiteren werden im Neubau Flächen geschaffen, um zusätzliche Angebote in der Pflege, der Betreuung und der medizinischen Versorgung unterbringen zu können. Neben dem Aspekt der Pflege und Gesundheit wird durch die Planung einer Kindertagesstätte auch dem steigenden Bedarf an Kindergartenplätzen nachgekommen.

Die Ziele und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) werden mit der Planung eingehalten. Vorgaben aus dem Regionalplan ergeben sich nicht.

Mit der Planung werden Flächen für den Bau des Quartierzentrums sowie zur Erweiterung der Stellplatzanlage versiegelt. Dies betrifft Flächen, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 46 als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt bzw. festgesetzt worden sind.

Negative Auswirkungen für die 'St.-Annen-Weg' und der 'August-Streifert-Straße' durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind nicht erkennbar, da durch die Erweiterung lediglich ein geringfügig zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht. Die bestehende Stellplatzanlage wird ausgebaut, um den erhöhten Stellplatzbedarf auf dem Grundstück unterzubringen. Die Zufahrt der erweiterten Stellplatzanlage sowie der Neuanlage der Stellplatzanlage wird ausschließlich über den 'St.-Annen-Weg' erfolgen. Über die 'August-Streifert-Straße' wird lediglich die Feuerwehrezufahrt, die Behindertenstellplätze sowie die Ver- und Entsorgung erschlossen. Besucherverkehre sollen über die Zufahrt der 'August-Streifert-Straße' durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

Der Ziel- und Quellverkehr, der insbesondere durch den Betrieb der Kindertagesstätte verursacht wird, kann von der Straße 'St.-Annen-Weg' aufgenommen werden. Durch die geplanten Stellplätze, die auf dem Gelände geplant sind, wird es in dem 'St.-Annen-Weg' und der 'August-Streifert-Straße' zu keiner Zunahme des ruhenden Verkehrs kommen.

Der Betrieb der Kindertagesstätte führt zu Lärm, der dadurch verursacht wird, dass die Kinder draußen, d.h. im Außenspielbereich, spielen werden. Dieser Lärm stellt gemäß § 22 Abs. 1 a Bundesimmissionsschutzgesetz keine schädliche Umwelteinwirkung für das Schutzgut 'Mensch' (menschliche Gesundheit) dar. Das bedeutet, dass dieser Lärm im rechtlichen Sinne nicht als schädlich gilt. Dieser Lärm gilt vielmehr als zumutbar und muss deshalb von den Anwohnern hingenommen werden.

Das gesetzlich geschützte Kleingewässer in dem südwestlichen Randbereich sowie der am westlichen Grundstücksrand gelegene Gehölzstreifen sollen dauerhaft erhalten bleiben. Die Ausweisung der verschiedenen Bauflächen wird zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen, die durch geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Ferner werden einzelne Knickabschnitte entwidmet / beeinträchtigt werden. Die Entwidmung / Beeinträchtigung des Knicks wird durch Knick-Neuanlagen ausgeglichen.

Das Gelände des Plangebietes weist eine deutliche Neigung Richtung Westen auf. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 31 m über NN im Niederungsbereich im Westen und ca. 36 m über NN im Bereich des Bestandsgebäudes im Osten. Der Neubau wird in dem östlichen Bereich in den vorhandenen Hang hineingebaut. Dadurch handelt es sich bei dem Gebäude zwar tatsächlich um eine zweigeschossige Bauweise, jedoch wird diese wie ein

eingeschossiger Bau wirken, da das neue Quartiersgebäude lediglich ca. 7,30 m über die Geländekante ragt. Der eingeschossig gebaute KiTa-Neubau im südwestlichen Bereich des Quartierzentrums wird ca. 4,80 m über die Geländekante liegen.

Das Alten- und Pflegeheim ist bereits seit ca. 30 Jahren an diesem Standort etabliert. Eine Erweiterung ergänzt das bereits vorhandene Angebot um weitere Pflegewohnungen und erweitert dieses um sinnvolle Einrichtungen wie zum Beispiel einer KiTa, einer Tagespflege, zwei therapeutische Praxen und einem Quartierstreff. Die Notwendigkeit dieser Erweiterung ergibt sich unter anderem aus der Sozialraumanalyse und des Demografieberichtes für den Ortsteil Raisdorf. Die vorhabenbedingten Folgen für das Orts- und Landschaftsbild wirken sich unmittelbar auf die Bevölkerung und die Bewohner benachbarter Grundstücke aus, werden jedoch aufgrund der städtebaulichen Anordnung des Neubaus und der hochbaulichen Ausführung als hinnehmbar eingestuft. Die Auswirkungen der Planung für Natur und Umwelt werden durch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung (Erhalt von Gehölzen und des Kleingewässers) sowie Kompensationsmaßnahmen (Neuanlage eines Knicks sowie Ersatzpflanzungen für den Baumverlust) ausgeglichen.

Dadurch, dass die Eingriffe ordnungsgemäß ausgeglichen werden, erscheint eine bauliche Nutzung dieser Fläche als vertretbar.

## **14. Hinweise**

### **14.1 Hinweis zum Verbleib des Bebauungsplanes Nr. 46 für den Bereich des Plangeltungsbereichs**

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 46 haben für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 keine Gültigkeit mehr.

### **14.2 Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen**

Die in der Begründung zum B-Plan detailliert wiedergegebenen Vorkehrungen und Maßnahmen aus dem im September 2018 vorgelegten Artenschutzbericht sind vollständig umzusetzen.

### **14.3 Baumschutzsatzung Schwentimental**

Die Satzung der Stadt Schwentimental zum Schutz des Baumbestandes ist bei den baulichen Maßnahmen zu beachten.

### **14.4 Hinweise zum Denkmalschutz**

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

#### **14.5 Hinweise zu Kampfmitteln**

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

#### **15. Anlagen zur Begründung**

- Vorhaben- und Erschließungsplan "Quartierszentrum Schreiberkoppel", Vorhabenträger: Deutscher Orden, Weyarn, , erstellt durch das Büro NEU ARCHITEKTEN, Preetz, Stand 08.10.2019
- Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster, Bearbeitungsstand 09. Januar 2018
- Artenschutzbericht, Bioplan Hammerich, Hinsch & Partner, Großharrie, Bearbeitungsstand 20. September 2018

## **II. Umweltbericht mit integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrag**

Freiraum- und Landschaftsplanung

**Matthiesen · Schlegel**

Landschaftsarchitekten

Altenholz

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Stadtvertretung  
gebilligt.

Schwentinental, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: 04.05.2020, geändert am 18.06.2020



**ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**  
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB  
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460  
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de