

**Stadt Lütjenburg  
(Kreis Plön)**

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65  
für das Gebiet**

**„Vorhaben Vitanas Lütjenburg – westlich der Schönberger Straße  
(L165), hier: Teilfläche auf dem Gelände der ehemaligen Schill-  
Kaserne“**

Satzungsentwurf

Januar  
2018

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Schwerin

## Begründung gem. § 12 (1) BauGB

**Inhalt**

<b>1 Einführung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage .....	3
1.2 Lage des Planungsgebietes .....	3
1.3 Planungsanlass, -konzept und -anforderungen .....	4
1.4 Planverfahren .....	6
<b>2 Bestandssituation</b> .....	<b>7</b>
2.1 Bestand und Nutzung .....	7
2.2 Verkehrserschließung .....	7
2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung .....	7
2.5 Grünbestand .....	9
2.6 Technische Umweltsituation .....	10
<b>3 Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen, Konzepte und Programme</b> .....	<b>10</b>
3.1 Überörtliche Planung .....	10
3.2 Flächennutzungsplan .....	11
3.3 Landschaftsplan der Stadt Lütjenburg .....	11
3.4 Städtebaulicher Rahmenplan .....	12
3.5 Weitere Bauleitplanungen im Bereich der ehemaligen Kaserne .....	12
3.6 Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ .....	13
3.7 Grundsätze des Immissionsschutzes .....	13
<b>4 Planinhalt</b> .....	<b>14</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	16
4.4 Geplante Verkehrserschließung .....	16
4.5 Grünordnung .....	16
4.6 Ver- und Entsorgung .....	17
<b>5 Flächenbilanz</b> .....	<b>20</b>
<b>6 Planbezogene Umweltbelange</b> .....	<b>20</b>

**Anlagen**

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG
- Schalltechnische Untersuchung
- Fachbeitrag Verkehrserschließung (hier: Lageplan -Technische Infrastruktur-)

# 1 Einführung

## 1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage

Die Stadtvertretung hat am 25.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 gefasst. Dieser sah einen Plangeltungsbereich vor, der in der damals vorgesehenen Flächengröße nicht für das Vorhaben benötigt wird. Insofern wurde der Aufstellungsbeschluss vom 25.03.2015 am 05.07.2017 durch die Stadtvertreter aufgehoben. Im Rahmen dieser Stadtvertreterversammlung wurde weiterhin beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 für das Gebiet „Vorhaben Vitanas Lütjenburg – westlich der Schönberger Straße (L165), hier: Teilfläche auf dem Gelände der ehemaligen Schill-Kaserne“ mit angepasstem Geltungsbereich neu aufzustellen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt.

Die Planunterlage (Az. 171131) wurde von dem Vermessungsbüro Dipl. – Ing. J. Uliczka, Öffentl. Best. Verm. – Ing., Plön am 31.05.2017 erstellt.

## 1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 liegt im östlichen Bereich der ehemaligen Schill-Kaserne. Das Areal der ehemaligen Kaserne befindet sich am westlichen Stadtrand von Lütjenburg nördlich der Kieler Straße, welche die Schönberger Straße in östliche Richtung direkt mit der Bundesstraße B 202 verbindet.

Das Kasernenareal wird von dem Gewerbegebiet Bunendorp und einer fußläufigen Anbindung in das Nienthal im Norden, der Landesstraße 165 – Schönberger Straße und der Wohnsiedlung am Ellerkamp im Osten, der Kieler Straße mit dem Schulzentrum im Süden und der Siedlung Hochmode im Westen eingerahmt.

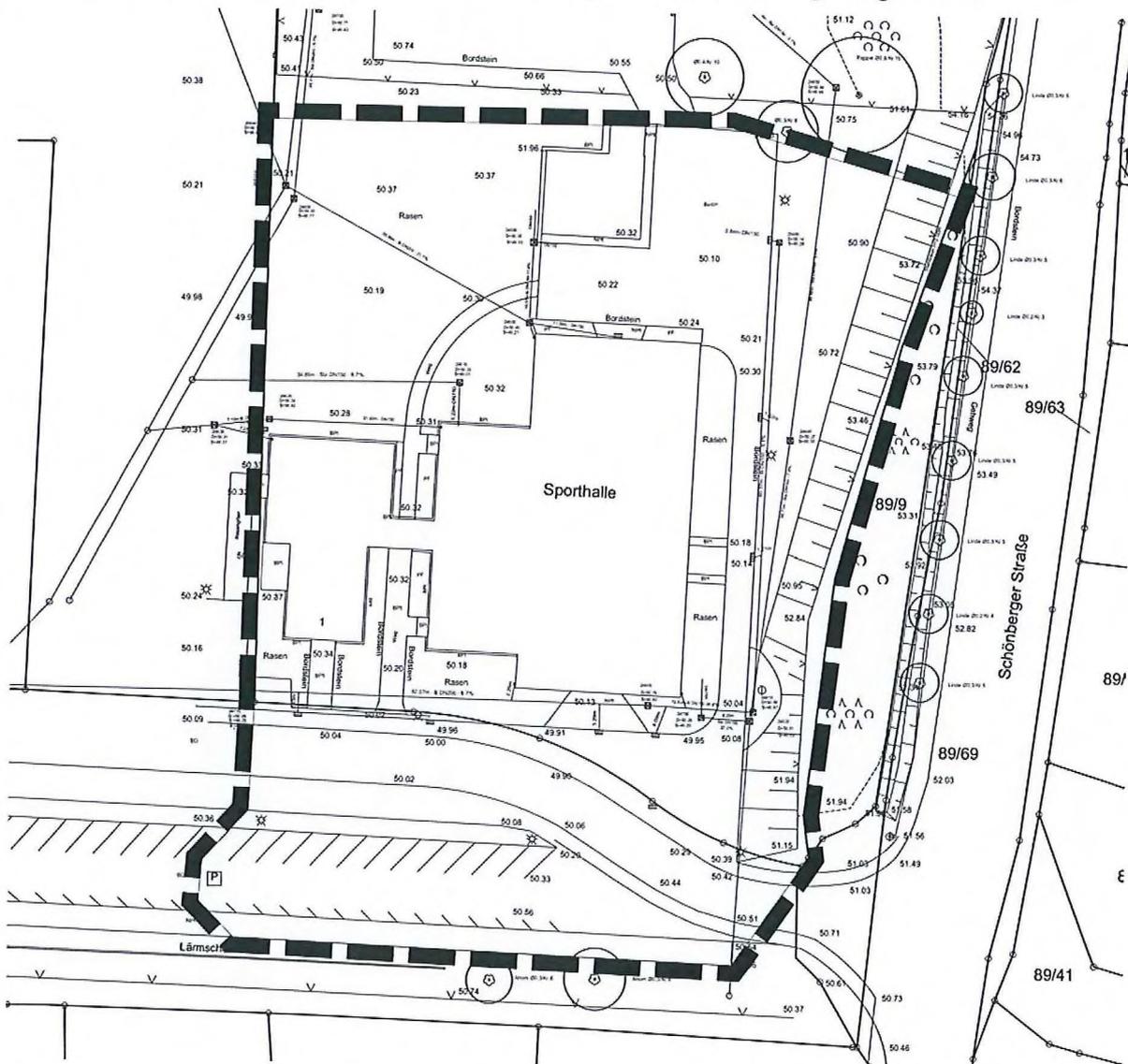
In einem 1 km-Radius um die Kaserne liegt u. a. auch das Stadtzentrum bis in etwa zur Höhe Markt / Kirche, so dass sich eine Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in erreichbarer Nähe - zu Fuß oder per Fahrrad - befinden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 8.300 qm und ist wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch Bäume und Sträucher (hier: freiwachsende Hecke), Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 (hier: Flurstück 211 (nördlicher Teilbereich), Flur 8, Gemarkung Lütjenburg)
- östlich: durch eine Grünfläche (hier: Flurstück 89/9, Flur 8, Gemarkung Lütjenburg) mit straßenbegleitenden Einzelbäumen und Baumgruppen (hier: Linde) entlang der Schönberger Straße
- südlich: durch Einzelbäume (hier: Birke, Buche, Ahorn), einen Lärmschutzwand und einer dahinterliegenden Wohnbebauung (hier: 81/2, 81/3 und 81/26, Flur 8, Gemarkung Lütjenburg)

- westlich: durch eine Grünfläche (hier: Flurstück 227 (südöstlicher Teilbereich), Flur 8, Gemarkung Lütjenburg)

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 211 (südlicher Teilbereich), Flur 8 in der Gemarkung Lütjenburg und ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



### 1.3 Planungsanlass, -konzept und -anforderungen

Die Schill-Kaserne wurde 1962 eröffnet und Mitte 2013 endgültig geschlossen. Durch die Schließung verlor die Kaserne ihren eigentlichen Bestimmungszweck. Zum 30. Juni 2013 wurde der Nutzungsvertrag mit der Bundeswehr gekündigt und die - nun ehemalige - Kaserne wurde der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Verwertung übergeben.

Die Stadt Lütjenburg hat in den Jahren 2013/14 einen städtebaulichen Rahmenplan -Nachnutzung Schill-Kaserne- zwecks Vorbereitung der zivilen Nachnutzung der ehemaligen Kaserne erstellt und im Juni 2014 beschlossen.

Die Vitanas GmbH & Co. KGaA betreibt in der Stadt Lütjenburg im Kreis Plön ein Senioren Centrum (Vitanas Senioren Centrum Am Nil, Gieschenhagen 2, 24321 Lütjenburg) mit 81 Plätzen, davon 40 in Doppelzimmern. Das Haus wurde 1972 errichtet und im Jahr 2000 teilsaniert. Nach Prüfung des Standortes Lütjenburg ist seitens des Betreibers ein Ersatzbau geplant, welcher sich innerhalb des ehemaligen Kasernen-

geländes befinden soll. Eine entsprechende Bedarfsanalyse und Machbarkeitsstudie wurde seitens des Betreibers ausgearbeitet. Bereits bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes im Jahr 2013/14 wurde das Interesse seitens des Betreibers bekundet und in der Begründung dargelegt. Die innerstädtische Lage, die Nähe zum Stadtzentrum mit Markt und Kirche, die fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und die damit verbundene Möglichkeit am städtischen Leben „aktiv“ teilzunehmen, machen den Standort für das Seniorenzentrum sehr attraktiv. Das Vorhaben soll deshalb auch bewusst in die städtische Umgebung integriert werden. Dabei wird auch in den Vordergrund gestellt, dass ein Seniorenzentrum heutzutage nicht zwingend einer Alten- und Pflegeanstalt gleicht, da das Alter allein keine behandlungsbedürftige Krankheit ist.

Der Investor hat in Vorbereitung der geplanten Baumaßnahmen bereits Abstimmungen mit der Stadt Lütjenburg geführt. Nach Gesprächen zwischen der Stadt Lütjenburg und dem Investor wurde am 05.07.2017 auf der Stadtvertreter-sitzung der Stadt Lütjenburg beschlossen, dass Planverfahren für die Bauleitplanung – vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 für das Gebiet „Vorhaben Vitanas Lütjenburg – westlich der Schönberger Straße (L165), hier: Teilfläche auf dem Gelände der ehemaligen Schill-Kaserne“ für ein Seniorenzentrum in Lütjenburg durchzuführen. Am 01.08.2017 wurde der Stadt ein Konzept für das Seniorenzentrum vorgestellt. Dieses, bzw. der Entwurf des Seniorenzentrums wurde vom Büro Feddersen Architekten, Berlin, erarbeitet.

Das Planungsziel sieht vor, die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Seniorenzentrums mit 132 Betten entsteht, aufgeteilt in 4 Wohnbereiche. Im Erdgeschoss sind 12 Komfort – Einzelzimmer mit eigener Terrasse geplant, auf den anderen 3 Wohnbereichen entstehen jeweils 40 Einzelzimmer. Alle Plätze werden dem allgemeinen Bereich der Pflege und Betreuung zugeordnet. Hier wird das allgemeine Betreuungskonzept der Vitanas Anwendung finden. Im Erdgeschoss ist als Ort der Begegnung und der Kommunikation ein öffentliches Café mit Terrassenbereich vorgesehen. Ein offener Garten schafft Verbindung zum städtischen Umfeld.

Auf die Planung von Doppelzimmern wird bewusst verzichtet. Da der Kreis Plön sehr weitläufig ist, ist gemäß dem aktuellen Trend zu vermuten, dass auch hier eine Wanderung im Alter in die größeren Orte stattfinden wird. Gemeinden und Städte müssen sich im allgemeinen dieser Aufgabe stellen und geeignete Angebote schaffen. Die Haushaltsgrößen im Kreis Plön werden immer weiter abnehmen, es wird immer mehr Single-Haushalte im Alter geben, so dass auf Dauer die Pflege durch Angehörige nicht gewährleistet wird. Eine Möglichkeit, dem Bedürfnis der Pflegebedürftigen nach Privatsphäre zu entsprechen, ist, Einzelzimmer anzubieten, die individuell einrichten können.

Durch den Ausbau von Diensten und Einrichtungen der Altershilfe, insbesondere von Sozialstationen und Pflegeeinrichtungen sowie Einrichtungen der Kurzzeit- und Tagespflege, ist eine bedarfsgerechte Versorgung älteren Menschen zu sichern. Somit erfüllt das Bauvorhaben eine dem Allgemeinwohl der Stadt Lütjenburg und den amtsangehörigen Gemeinden dienende Funktion.

Weiterhin soll der Gebäudekomplex als Begegnungsstätte, sowie für Seniorenkreise und ähnliche Projekte der Altenarbeit genutzt werden. Die Stadt Lütjenburg fördert damit die Daseinsvorsorge in der Stadt und dessen Verflechtungsbereichs.

Mit dem Vorhaben werden rund 100 Arbeitsplätze entstehen.

## Das Trägerbild der Vitanas GmbH & Co. KGaA

Vitanas GmbH & Co. KGaA ist ein privater Heimbetreiber, welcher seit 1969 ambulante sowie stationäre Pflege und Betreuung von Senioren, Betreuung von Menschen mit geistigen Behinderungen bzw. psychischen Erkrankungen, Behandlung von geriatrisch Erkrankten sowie Ausbildung von Pflegepersonal anbietet. Im gesamten Bundesgebiet existieren 41 Einrichtungen.

### **1.4 Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung im Rahmen der Innenentwicklung und der Konversion handelt.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) bestehen.

#### Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung eines Teilbereiches der ehemaligen Schill-Kaserne in einem bereits erschlossenen, bebauten Bereich dar.

#### Zulässige Grundfläche

Die Größe des Plangebietes liegt mit rd. 8.200 qm deutlich unter der Grundfläche von 20.000 qm.

#### Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.

#### Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen.

Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000-Gebieten.

#### Ausgleichsregelung nach § 1a (3) S. 6 BauGB

Gem. § 13a (2) S. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, gestützt auch durch die bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet.

## Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei dem geplanten sonstigen Sondergebiet handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüfungserfordernis nach dem UVPG unterliegt.

### Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Allerdings wird gemäß § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenommen und ein vereinfachter Umweltfachbeitrag i.S. von § 1 BauGB erstellt.

Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

## **2 Bestandssituation**

### **2.1 Bestand und Nutzung**

Das Plangebiet ist bebaut. Es sind eine Sporthalle und Ausbildungs- und Übungsgebäude vorhanden. Die einzelnen Gebäude sind zweckorientiert gestaltet und eingeschossig bzw. mit einer entsprechenden Sorthallenhöhe versehen. Eine zivile Nachnutzung der baulichen Anlagen erfolgt aufgrund des fehlenden Bedarfs und der baulichen Mängel nicht.

### **2.2 Verkehrserschließung**

Im Zuge der Konversion/Nachnutzung der ehemaligen „Schill-Kaserne“ wurden die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Verkehrserschließung und somit die verkehrliche Erschließung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 bereits umgesetzt.

Hierfür wurde die „Ferdinand-von-Schill-Straße“ einschließlich Fahrbahn und Gehwegen hergestellt sowie mit Beleuchtung, Markierung und Beschilderung ausgestattet, für den öffentlichen Verkehr freigegeben und entsprechend gewidmet.

Die Anforderungen an die straßenbauliche Infrastruktur werden damit erfüllt. In diesem Zuge wurde angrenzend an die „Ferdinand-von-Schill-Straße“ auch eine vorhandene Stellplatzanlage zugunsten einer großräumigen, öffentlichen Parkplatzanlage mit 51 Pkw-Stellplätzen reaktiviert.

### **2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist den Ansprüchen der bisherigen Nutzung entsprechend mit technischen Infrastruktureinrichtungen erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Lütjenburg und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

Seit der Leerräumung der Liegenschaft Schill-Kaserne werden speziell haustechnische Versorgungsanlagen in leerstehenden Gebäuden (Heizung, Strom, Trinkwasser, Beleuchtung usw.) nicht mehr betrieben.

Im Zuge der Konversion/Erschließung der „ehemaligen Schill-Kaserne“ in der Stadt Lütjenburg, wurden die ohnehin bereits vorhandenen Anlagen der technischen Infrastruktur an die jeweiligen Baulastträger (z.B. Regen- und Schmutzwasserfreigefällekanäle an die Stadtwerke Lütjenburg AöR) übergeben und in die öffentliche Nutzung übernommen. Fehlende technische Infrastrukturanlagen der Ver- und Entsorgung wurden im Zuge der Erschließung der „Ferdinand-von-Schill-Straße“ neu gebaut (z.B. Gas- und Stromversorgungsanlagen durch Schleswig-Holstein Netz AG, Telekommunikationsanlagen durch die Deutsche Telekom AG).

Folgende technische Infrastruktur der Ver- und Entsorgung im Plangebiet, bzw. unmittelbar angrenzend im öffentlichen Bereich ist vorhanden:

#### Schmutzwasser (Stadtwerke Lütjenburg AöR):

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine leistungsfähige Schmutzwasserfreigefälleleitung der Stadtwerke Lütjenburg AöR. Sie tangiert die nordwestliche Ecke des Plangebietes.

Eine weitere Schmutzwasserfreigefälleleitung ist von der „Ferdinand-von-Schill-Straße“ bis auf das Grundstück des Seniorenzentrums herausgelegt. Durch die Stadtwerke Lütjenburg AöR ist vorgesehen, diese Leitung zu trennen.

#### Regenwasser (Stadtwerke Lütjenburg AöR)

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine leistungsfähige Regenwasserfreigefälleleitung der Stadtwerke Lütjenburg AöR. Sie tangiert die nordwestliche Ecke des Plangebietes.

Eine weitere Regenwasserfreigefälleleitung verläuft parallel zur „Ferdinand-von-Schill-Straße“ auf dem Grundstück des Seniorenzentrums. Diese Leitung dient der Entwässerung der befestigten Flächen der „Ferdinand-von-Schill-Straße“.

#### Trinkwasser (Stadtwerke Lütjenburg AöR)

Die im Bestand vorhandenen Trinkwasserleitungen innerhalb des Plangebietes wurden bereits in 2013 im Zuge der Räumung der ehemaligen „Schill-Kaserne“ vom öffentlichen Netz baulich getrennt.

Neue Trinkwasseranlagen wurden im Zuge der Konversion/Erschließung der Flächen der ehemaligen „Schill-Kaserne“ nicht hergestellt.

Die nächste leistungsfähige Trinkwasserleitung der Stadtwerke Lütjenburg befindet sich (außerhalb des Plangebietes, ca. 90 m entfernt in Richtung Westen) an der „Ferdinand-von-Schill-Straße“. Eine weitere leistungsfähige Trinkwasserleitung befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet in der „Schönberger Straße“. Über diese Leitung wurde seinerzeit die gesamte Kaserne mit Trinkwasser versorgt.

#### Fernwärmeversorgung (Hansewerk Natur GmbH)

Das Fernwärmenetz der ehemaligen „Schill-Kaserne“ wurde einschließlich dem zentralen Heizwerk außer Betrieb genommen und steht somit für die Versorgung des Plangebietes nicht zur Verfügung.

Durch die Hansewerk Natur GmbH ist die Herstellung einer „Fernwärme-Verbundleitung“ vom angrenzenden Heizkraftwerk im Gewerbegebiet „Bunendorp“ über das ehemalige Kasernengelände in Nord-Südrichtung geplant. Diese geplante Fernwärme-Verbundleitung ist leistungsfähig.

### Gasversorgung (Schleswig-Holstein Netz AG)

Im Zuge der Konversion/Erschließung der ehemaligen „Schill-Kaserne“ in Lütjenburg wurde durch die Schleswig-Holstein Netz AG innerhalb des Plangebietes eine leistungsfähige Gasversorgungsleitung, entlang der „Ferdinand-von-Schill-Straße“ neu hergestellt und mit dem vorhandenen Gasversorgungsnetz in der Stadt Lütjenburg verbunden.

### Stromversorgung (Schleswig-Holstein Netz AG)

Im Zuge der Konversion/Erschließung der ehemaligen „Schill-Kaserne“ in Lütjenburg wurde durch die Schleswig-Holstein Netz AG innerhalb des Plangebietes eine leistungsfähige Mittelspannungs- und Niederspannungsleitung, entlang der „Ferdinand-von-Schill-Straße“ neu hergestellt und mit dem vorhandenen Stromversorgungsnetz in der Stadt Lütjenburg verbunden.

### Datenkabel / Telefonie (Deutsche Telekom AG)

Im Zuge der Konversion/Erschließung der ehemaligen „Schill-Kaserne“ in Lütjenburg wurde durch die Deutsche Telekom AG innerhalb des Plangebietes eine leistungsfähige Leerrohranlage zur Versorgung mit Breitbandkabel und Telefonie, entlang der „Ferdinand-von-Schill-Straße“ neu hergestellt und mit dem vorhandenen Datennetz in der Stadt Lütjenburg verbunden.

## **2.5 Grünbestand**

Im Rahmen einer Umweltbeurteilung beschreibt und bewertet das Büro „ALSE – Planungsgesellschaft, Landschaftsarchitekt BBN Dr. F. Liedl, Selent“ die gegenwärtige Situation wie folgt:

Das Plangebiet des B-Plan Nr. 65 im ehemaligen Kasernengebiet ist geprägt von den alten Bestandsgebäuden einer Turnhalle inkl. Anbau im Süden sowie einem Nebengebäude im Norden. Beide Gebäude stehen leer und werden derzeit nicht mehr genutzt. Die umgebenden Grünflächen sind überwiegend gemähte, wenig artenreiche Rasenflächen sowie einzelne Zierbeetrelikte mit Bodendeckern an der Halle und daher von geringerem landschaftlichen Wert. Auch die versiegelten Flächen werden teilweise überwachsen. Im Übergang zum östlich angrenzenden Nadelbaumbestand entlang der Schönberger Landstraße, zu der das Gelände etwa 1,5 m ansteigt, zeigen sich erste Tendenzen zur sukzessiven Verbuschung.

Nordöstlich des Plangebiets grenzt ein Feldgehölz aus überwiegend Bergahorn sowie einer kapitalen Pappel (0,8 m Stammdurchmesser) an. Im Nordwesten verläuft eine Gehölzreihe aus verschiedenen Zierbüschen wie Hasel, Spirea, Liguster oder Hagebutte.

Im Geltungsbereich des B-Plans gibt es außer einigen Stangengehölzen (< 0,1 m Stammdurchmesser) aus Hängebirke westlich der Sporthalle und Bergahorn am nördlichen Nebengebäude keinen Baumbestand. Der Anteil an Vollversiegelung bezogen auf die Gesamtfläche ist aufgrund der vorhandenen Bauten, Verkehrsflächen und Zuwegungen relativ hoch. Südlich des Plangebietes befindet sich eine z.T. mit Efeu bewachsene Lärmschutzwand. Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotoptypen gemäß § 21 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG und keine ortsbildprägenden Einzelbäume.

Im Rahmen des Artenschutzbeitrages des Büros „ALSE – Planungsgesellschaft, Landschaftsarchitekt BBN Dr. F. Liedl, Selent“ wurden keine streng geschützten

Pflanzen verzeichnet. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz gemäß § 44 BNatSchG.

## **2.6 Technische Umweltsituation**

Der städtebauliche Rahmenplan sagt zur technischen Infrastruktur / Ver- und Entsorgung folgendes aus:

### Altlasten

Nach Aufgabe einer militärischen Nutzung kann immer auch ein Verdacht auf Verunreinigungen bestehen. Hierzu zählen Bodenverunreinigungen bzw. -belastungen wie auch Schadstoffe an und in Gebäuden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegt für das Plangebiet jedoch kein Verdachtsmoment hinsichtlich Bodenbelastung vor. Dabei beruft sich die Stadt auf vorliegende Untersuchungen sowie Hinweisen der zuständigen Bodenbehörde im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplanes und der rechtswirksamen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### Schallschutz

Es besteht momentan eine wirksame Schallschutzvorrichtung durch ein Wandelement (hier: 5m Höhe) zwischen dem ehemaligen Kfz-Werkstattbereich, dem Sporthallenstandort und der Wohnsiedlung am Ellerkamp, südlich des Plangebietes.

Weitere, aktive Lärmschutzvorrichtungen sind derzeit nicht vorhanden.

## **3 Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen, Konzepte und Programme**

### **3.1 Überörtliche Planung**

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010) und dem Regionalplan 2000 für den Planungsraum III.

#### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Lütjenburg liegt in einem ländlichen, strukturschwachen Raum und ist gem. dem Landesentwicklungsplan (LEP) ein Unterzentrum. Damit gehört Lütjenburg zu den Siedlungsschwerpunkten und entfaltet einen zentralen Charakter für sich und seinen Verflechtungsbereich.

Unterzentren haben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicherzustellen. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Die Stadt Lütjenburg gehört als Unterzentrum zu den Schwerpunkten für den Wohnungsbau gemäß Ziffer 2.5 .2 Absatz 2 LEP 2010. Die geplante Fläche im östlichen Bereich der ehemaligen Schill-Kaserne liegt im baulichen Siedlungszusammenhang des Zentralen Ortes. Gemäß Ziffer 2.5.1 Absatz 1 LEP 2010 soll bei der wohnbaulichen Entwicklung insbesondere der demographische Wandel berücksichtigt werden.

Die Stellung als Unterzentrum bedeutet auch, dass die Stadt Aufgaben übernehmen muss, die im Verflechtungsbereich nicht angeboten werden können. Einrichtungen

der Daseinsvorsorge sind hier insbesondere zu nennen. Die Stadt Lütjenburg ist damit ein wichtiger Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkt für seinen Verflechtungsbereich.

Durch die Stellung als Unterzentrum ist ein Seniorenzentrum, auch zur regionalen Stärkung des ländlichen Raumes raumverträglich.

Lütjenburg liegt zudem gem. dem LEP im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

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

Der Regionalplan (Fortschreibung 2000) wurde auf der Grundlage des Landesraumordnungsplans von 1998 erstellt und ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten.

Er widmet sich u. a. der Konversion von aufgegebenen militärischen Arealen. Hierzu sind Grundsätze formuliert, die im Konversionsprozess der Stadt Lütjenburg bedeutsam sind: „Die Anschlussnutzung frei gewordener und freiwerdender militärischer Liegenschaften soll raum- und umweltverträglich sein und möglichst zur Lösung von Umstrukturierungsproblemen infolge des Abbaus militärischer Einrichtungen beitragen.“

Im Regionalplan ist die Stadt Lütjenburg als Unterzentrum ausgewiesen. Zum Nahbereich des Unterzentrums gehören die Gemeinden Behrendorf (Ostsee), Blekendorf, Dannau, Giekau, Helmsdorf, Högsdorf, Hohwacht (Ostsee), Klamp, Kletkamp, Panker und Tröndel. Insgesamt umfasste der Nahbereich mit Datum 31.12.1999 rd. 14.000 Einwohner.

Die Stadt ist aufgrund der inzwischen eingetretenen Entwicklung nicht mehr Garnisonsstandort. Insofern sind die regionalplanerischen Grundsätze zur Konversion maßgebend.

Nördlich und westlich des Kaserneareals stellt der Regionalplan ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar.

Die vorliegende Planung greift somit die o.g. überörtlichen Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planung auf.

#### Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2000)

Das Gebiet liegt in einem Wasserschongebiet (Ziffer 4.2.8). Die vorgesehene Nutzung ist mit diesem Gebiet verträglich.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Das Kasernenareal war -und ist für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes- im Flächennutzungsplan der Stadt Lütjenburg als Sonderbaufläche - Bund- dargestellt. Aufgegebene Bundeswehrliegenschaften gelten planungsrechtlich zunächst als so genannten „weißen Fläche“. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt hier die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB.

### **3.3 Landschaftsplan der Stadt Lütjenburg**

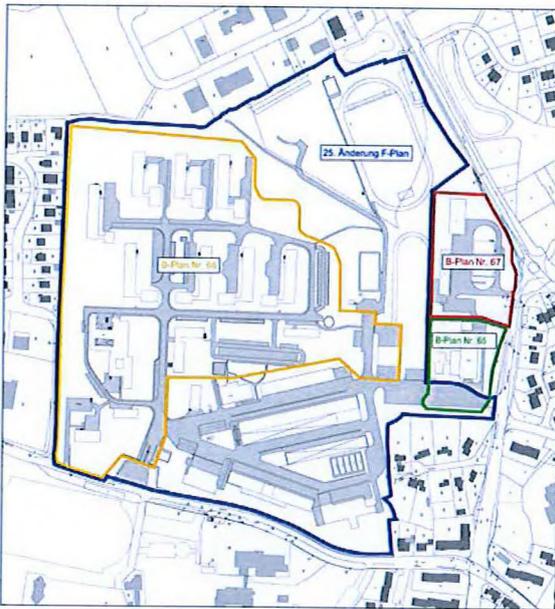
Der Landschaftsplan (1992) weist den damaligen Zustand als Kasernengelände aus. Die Planung weicht zeitlich überholt, von der Darstellung im Landschaftsplan ab.

### 3.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Die Stadt Lütjenburg hat in den Jahren 2013/14 den städtebaulichen Rahmenplan -Nachnutzung Schill-Kaserne- zwecks Vorbereitung der zivilen Nachnutzung der ehemaligen Kaserne erstellt und im Juni 2014 beschlossen. Er bietet als informelle Planungsebene eine zu berücksichtigende Entscheidungs- und Abwägungsgrundlage. Die vorliegende Planung basiert auf den Aussagen und Ergebnissen des städtebaulichen Rahmenplanes.

### 3.5 Weitere Bauleitplanungen im Bereich der ehemaligen Kaserne

Folgende Bauleitplanungen sind im Bereich der ehemaligen Kaserne zu erwähnen und aus dem Übersichtsplan zu entnehmen:



- Flächennutzungsplan (25. Änderung)

Der Flächennutzungsplan (25. Änderung) ist rechtswirksam und ermöglicht eine Konversion der ehemaligen Schill-Kaserne im Sinne des städtebaulichen Rahmenplanes. Das Plangebiet befindet sich jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung.

- Planungsziele zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 66

- Ausweisung eines Urbanen Gebietes zwischen der Siedlung Hochmode und der ehemaligen Sportplatzanlage
- Ausweisung eines Gewerbegebietes östlich der Straße „Hochmode“ sowie nördlich der Ferdinand-von-Schill-Straße
- Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes, der insbesondere auch als Transitreiseplatz für Wohnmobilisten (so genannter 24-Stunden-Parkplatz für Wohnmobile) genutzt werden soll
- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, zugunsten einer Umnutzung als Kultur- und Freizeiteinrichtung

- Planungsziele zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 67

- Ausweisung eines Wohngebietes

### 3.6 Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“

Seit 2007 befindet sich die Stadt Lütjenburg im Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“.

Mit einer Kombination von städtebaulichen Maßnahmen und sozialen Projekten soll eine positive Entwicklung zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen angeschoben werden.

Dieses ist eine grundlegende Zielsetzung, die auch bei der Nachnutzung der Schill-Kaserne einfließen muss. Die vorliegende Planung ist im Sinne dieses Programmes zu bewerten.

### 3.7 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Als relevante immissionsrechtliche Schallquellen, die auf das geplante Seniorenzentrum einwirken werden, sind sowohl die westlich angrenzenden Gewerbebetriebe und die beabsichtigte Spiel- und Freizeitfläche, als auch der Verkehrslärm, ausgehend von der Schönberger Straße und Ferdinand-von-Schill-Straße zu benennen.

Zur Sicherstellung und zum Nachweis gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen wurde von der ALN Akustik Labor Nord GmbH ein Fachbeitrag: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 für das Gebiet „Vorhaben Vitanas Lütjenburg – westlich der Schönberger Straße (L165), hier: Teilfläche auf dem Gelände der ehemaligen Schill-Kaserne“ (Stand: 22.09.2017) erarbeitet.

Für das zu betrachtende Seniorenzentrum wird die Schutzbedürftigkeit entsprechend eines reinen Wohngebietes (WR) gesehen. Einerseits wird ein hoher Schutzstatus gewährleistet, andererseits wird der Tatsache Rechnung getragen, dass in der Einrichtung auch eine Art Wohnen stattfindet.

#### Geräuscheinwirkung der Gewerbebetriebe

Die schalltechnische Prognose zeigt, dass sich an den Fassaden West und Süd des geplanten Seniorenzentrums die maximalen Beurteilungspegel einstellen. Maximal werden Beurteilungspegel von gerundet 50 dB(A) am Tage und 36 dB(A) in der Nacht an der westlichen Fassade des geplanten Gebäudes prognostiziert. Am Tage wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 50 dB(A) für reines Wohngebiet (WR) ausgeschöpft, jedoch nicht überschritten. In der Nacht wird der Immissionsrichtwert von 35 dB(A) um 1 dB überschritten. Diese Überschreitung liegt im Rahmen der Prognosegenauigkeit.

Im Ergebnis zeigt sich, dass eine Vereinbarkeit der benachbarten gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich von B-Plan 66 und den südlich angrenzenden Gewerbeflächen mit dem geplanten Seniorenzentrum herzustellen ist.

Eine Vielzahl der gewerblichen Betriebe an der Ferdinand-von-Schill-Straße sind bereits genehmigt, bzw. etabliert und in der schalltechnischen Untersuchung entsprechend gewürdigt worden. Eine Emissionskontingentierung wird in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 66 berücksichtigt und festgesetzt.

### Geräuscheinwirkung der Spiel- und Freizeitfläche

Die Prognose der Geräuscheinwirkung der Spiel- und Freizeitfläche hat ergeben, dass der Immissionsrichtwert der Freizeitlärm-Richtlinie für ein reines Wohngebiet von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

### Geräuscheinwirkung des Straßenverkehrs

Die Prognose der Geräuscheinwirkung des Straßenverkehrs an dem geplanten Seniorenzentrum hat ergeben, dass mit Überschreitungen des Orientierungswertes für ein reines Wohngebiet (WR) an den straßenzugewandten Fassadenseiten zu rechnen sind. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte für den Tag und die Nacht im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 65 sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 1409 erforderlich.

Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch aktuell übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt. So gesehen ist hier der Lärmpegelbereich III relevant.

### Geräuscheinwirkung des Bebauungsplanes Nr. 67

Das unmittelbar nördlich angrenzende Areal soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 einer Wohngebietsnutzung zugänglich gemacht werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss ist von der Stadtvertretung gefasst worden. Eine Wohngebietsentwicklung ist im Zusammenhang mit der Nutzung im Plangebiet immissionsschutzbezogen als unbedenklich und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung anzusehen.

### Ergebnis

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Auf Grund der verbleibenden Richtwertüberschreitungen an den straßenzugewandten Fassden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 erforderlich. Für Aufenthaltsräume ist passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche II bis III erforderlich, festgesetzt jedoch nur ab Lärmpegelbereich III.

Die Anordnung von Außenwohnbereichen wird an den lärmabgewandten Gebäude-seiten im Schutz der Gebäude empfohlen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass eine Vereinbarung der angrenzenden Gewerbebetriebe und die beabsichtigte Spiel- und Freizeitfläche, des künftigen Wohngebietes sowie des Verkehrslärms hinsichtlich des einzuhaltenden Immissionsschutzes mit dem geplanten Seniorenzentrum vereinbar ist. Schalltechnische Festsetzungen für diesen Bereich sind nicht erforderlich.

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Lütjenburg werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen.

Entsprechend dem Bestreben der Stadt Lütjenburg, einen Teilbereich der ehemaligen Kaserne wieder einer Nutzung zuzuführen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, eine nachhaltige Angebot der Daseinsversorgung zu schaffen und die soziale Infrastruktur in der Stadt Lütjenburg und deren Verflechtungsbereich zu stärken, wird das Grundstück als sonstiges Sondergebiet „Gebiet für ein Se-

niorenzentrum“ gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht das Wohnen und die Pflege der Bewohner je nach Bedürftigkeit an einem Ort. Sowohl Räume für soziale und gesundheitliche Zwecke, als auch Räume für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Pflegepersonal und sonstige Mitarbeiter sind an dieser Stelle zulässig. Das Seniorenzentrum dient ebenfalls als Ort der Begegnung und der Kommunikation. Daher ist eine Schank- und Speisewirtschaft innerhalb des sonstigen Sondergebietes ebenfalls zulässig.

Voraussetzung für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist, dass die Planungsabsichten der Gemeinde / Stadt durch Ausweisung von Baugebietstypen, wie sie die BauNVO in den §§ 2 – 9 vorgibt, nicht planungsrechtlich umgesetzt werden können. Im vorliegend Fall liegen wesentliche Unterscheidungsmerkmale zu den vorgegebenen Baugebietstypen vor. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes wäre die o. g. Zielsetzung für dieses Gebiet in Hinblick auf die vorzunehmenden Festsetzungen hinsichtlich Unzulässigkeit und ausnahmsweiser Zulässigkeit nur bedingt realisierbar. Die beabsichtigte Nutzungsausrichtung ist durch eine spezielle Nutzungsausrichtung geprägt und lässt sich nur durch die Ausweisung von einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO planungsrechtlich absichern. Das Plangebiet soll ausschließlich dem Bau eines Seniorenzentrums dienen, was durch die vorhabenbezogene Planung deutlich wird. Der Vorhabenbezug resultiert dabei aus dem Umstand, dass die Vitanas bereits ein Seniorenzentrum in der Stadt Lütjenburg betreiben, jedoch ein Ersatzbau erforderlich wird, der wiederum am Standort Lütjenburg verwirklicht werden soll. Insofern findet das Vorhaben seinen Niederschlag in der Sondergebietsausweisung. Die innerhalb des sonstigen Sondergebietes mögliche Art der baulichen Nutzung wird im Durchführungsvertrag erwähnt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) und der Geschossigkeit bestimmt. Die festgesetzte GR von 2.200 qm orientiert sich an den im Betreiberkonzept ausgearbeiteten Entwurf des Seniorenzentrums und gewährleistet in Hinblick auf die Grundstücksgröße (hier: 6.700 qm) einen geringen Versiegelungsgrad.

Bei der Festsetzung der Geschosshöhe von vier Vollgeschossen muss berücksichtigt werden, dass ein „wirtschaftlicher Betrieb“ eines Seniorenzentrums nur mit mindestens drei Vollgeschossen, vorzugsweise mit vier Vollgeschossen, möglich ist. In Hinblick auf die fortschreitende demografische Entwicklung der Stadt Lütjenburg und Umland ist die Festsetzung von vier Vollgeschossen im Sinne der Nachhaltigkeit. Aufgrund der Lage des Seniorenzentrums in Hinblick auf die zukünftige Nutzung der ehemaligen Kaserne im Zusammenhang mit der östlichen Zugänglichkeit des Areals über die Ferdinand-von-Schill-Straße als öffentliche Verkehrsfläche, bildet das Gebäude mit seiner Geschossigkeit, bzw. Höhe an dieser Stelle einen städtebaulichen Auftakt.

Aus den o.g. Gründen ist die festgesetzte Geschossigkeit von vier Vollgeschossen im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bebauungsplan gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. In der abweichenden Bauweise darf die Länge des Hauptgebäudes abweichend von der offenen Bauweise insgesamt über 50 m betragen. Die Bestimmung der abweichenden Bauweise ermöglicht die Verwirklichung der speziellen Bauform des Gebäudes. Aufgrund der Besonderheiten der vorgesehenen Planung wird auf die abweichende Bauweise zurückgegriffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenze vorgegeben. Das ausgewiesene „Baufenster“ ist „u-förmig“ angeordnet und orientiert sich an dem geplanten Vorhaben. Die festgesetzte Baugrenze wird im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes in einem Abstand von 3,00 Metern zur Geltungsbereichsgrenze, im südlichen Bereich in einem Abstand von 15,00 Metern zur Ferdinand-von-Schill-Straße und im westlichen Bereich in einem Abstand von 20 Metern zur Schönberger Straße geführt.

Die „u-förmige“ Anordnung des Gebäudes mit Öffnung zum hinteren Grundstücksbereich, ermöglicht einen einsichtigen Innenhof. Insofern können mögliche Immissionen, ausgehend vom Verkehr der Schönberger Straße und Ferdinand-von-Schill-Straße und der gewerblichen Nutzung westlich des Seniorenzentrums, im Bereich des Innenhofes durch die Gebäudestellung abgefangen werden.

### 4.4 Geplante Verkehrserschließung

#### Straßen- und Wegeerschließung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die „Ferdinand-von-Schill-Straße“. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m. Beidseitig sind durchgehend 2,50 m breite Gehwege angebunden. Der vorhandene Aufbau der „Ferdinand von Schill Straße“ ist für Schwerlastverkehr freigegeben.

Die verkehrliche Erschließung (Zufahrt / Zugang) des Seniorenzentrums ist somit gesichert.

#### Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Planung ist eine Zuverfügungstellung von Stellplätzen im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das Seniorenzentrum werden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert und umfassen 24 Stell-/Parkplätze. Diese sind letztendlich dem Seniorenzentrum zuzurechnen und dinglich zu sichern, da sie in eine öffentliche Parkplatzfläche eingebunden sind.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind im Eingangsbereich des Seniorenzentrums 5 Stellplätze vorgesehen. Diese können insbesondere von Ärzten, Taxifahrern und Besuchern mit körperlicher Beeinträchtigung genutzt werden.

### 4.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan weist private Grünflächen aus. Die gärtnerische Gestaltung der privaten Grundstücksfreifläche obliegt der detailhaften Außenanlagenplanung des Vorhabenträgers, die Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

## 4.6 Ver- und Entsorgung

### Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Lütjenburg sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen.

### Fahrbahnentwässerung

Durch den bestehenden Grundstückszuschnitt des Seniorenzentrums wird zukünftig die vorhandene Fahrbahnentwässerung in Form einer Betonmulde streckenweise unterbrochen (Abbruch der Altbetonflächen der ehemaligen „Schill-Kaserne“).

Diese Entwässerungsführung ist entsprechend des Grundstückverlaufs auf der Grundstücksfläche der „Ferdinand-von-Schill-Straße“ im Zuge der Erschließung des Geländes für das Seniorenzentrum neu herzustellen (z.B. in Form eines 3-reihigen, 50 cm breiten Betonpflasterstreifens mit einem Betonrundbordstein mit 4 cm Ansicht, Absenkung auf 0 cm im Bereich der geplanten Zufahrt und Zugang Seniorenzentrum).

In den Tiefpunkten müssen Straßenabläufe gemäß beigefügtem Plan neu hergestellt werden und mit Anschlussleitungen an die angrenzende vorhandene Vorflutleitung der Fahrbahnentwässerung auf dem Grundstück des Seniorenzentrums angeschlossen werden.

Der Verlauf der Anschlussleitungen auf dem Grundstück des Seniorenzentrums muss mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert werden.

### Schmutzwasserentsorgung (Stadtwerke Lütjenburg AöR)

Es muss ein Antrag auf Herstellung eines neuen Hausanschlusses für Schmutzwasser an die Stadtwerke Lütjenburg AöR gestellt werden. Der Anschluss erfolgt mit einer Schmutzwasserfreigefälleleitung DN 200 an die vorhandene Schmutzwassersammelleitung der Stadtwerke Lütjenburg AöR.

Dieser Anschluss berücksichtigt bereits etwaige anfallende Schmutzwassermengen aus den im Bestand vorhandenen Gebäuden der ehemaligen „Schill-Kaserne“ nördlich des B-Plangebietes und berücksichtigt auch dort noch mögliche Entwicklungen.

Die geplante innere Erschließung des Seniorenzentrums mit Grundstücksentwässerungsanlagen für Schmutzwasser ist im Fachbeitrag (hier: Lageplan – Technische Infrastruktur) dargestellt.

Für die vorgesehene Gemeinschaftsküche ist durch den Erschließungsträger ein entsprechend dimensionierter Fettabscheider vor der Einleitung in das öffentliche Kanalsystem herzustellen und zu betreiben.

Der vorhandene Schmutzwasserhausanschluss der Stadtwerke Lütjenburg AöR in der südöstlichen Ecke der Flächen für das Seniorenzentrum verliert seine Funktion und wird getrennt und zurückgebaut.

Die Schmutzwassersammelleitung der Stadtwerke Lütjenburg AöR schneidet im weiteren Verlauf die Flächen des Seniorenzentrums. Sie dient der Schmutzwasserentsorgung des Altbestandes nördlich des B-Plangebietes und ist mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Lütjenburg AöR gesichert.

### Regenwasserentsorgung (Stadtwerke Lütjenburg AöR)

Es muss ein Antrag auf Herstellung eines neuen Hausanschlusses für Regenwasser an die Stadtwerke Lütjenburg AöR gestellt werden. Der Anschluss erfolgt mit einer Regenwasserfreigefälleleitung DN 300 an die vorhandene Regenwasservorflutleitung der Stadtwerke Lütjenburg AöR.

Dieser Anschluss berücksichtigt bereits etwaige anfallende Regenwassermengen aus den im Bestand vorhandenen Gebäuden der ehemaligen „Schill-Kaserne“ nördlich des B-Plangebietes und berücksichtigt auch dort noch mögliche Entwicklungen.

Die geplante innere Erschließung des Seniorenzentrums mit Grundstücksentwässerungsanlagen für Regenwasser ist Fachbeitrag (hier: Lageplan – Technische Infrastruktur) dargestellt.

Für das Seniorenzentrum sind keine Anlagen (z.B. Tank- oder Waschplätze für Kfz) vorgesehen, die eine gesonderte Behandlung von Regenwasser erforderlich machen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 65 werden sämtliche vorhandenen Befestigungen aus dem Altbestand der ehemaligen „Schill-Kaserne“ abgebrochen (Entsiegelung). Die entsiegelte im Bestand angeschlossene Fläche beträgt 3.175 m<sup>2</sup>.

Durch die geplanten Gebäude, Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge und Terrassenflächen beträgt die Neuversiegelungsfläche, die an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen wird 3.083 m<sup>2</sup>. Sie ist somit kleiner als die zurzeit angeschlossene versiegelte Fläche. Somit werden keine Bauwerke zur Rückhaltung/ Drosselung von Regenwasserabflüssen erforderlich.

Die Vorflutleitung der Stadtwerke Lütjenburg AöR schneidet im weiteren Verlauf die Flächen des Seniorenzentrums. Sie dient der Regenwasserentsorgung des Altbestandes nördlich des B-Plangebietes, sowie der öffentlichen Freizeitflächen der Stadt Lütjenburg und ist mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Lütjenburg AöR gesichert.

Die Vorflutleitung der Fahrbahntwässerung der „Ferdinand-von-Schill-Straße“ verläuft parallel zu den bisherigen Betonflächen der ehemaligen „Schill-Kaserne“. Teile dieser Betonflächen werden aufgenommen und der Nutzung der Außenanlagen des Seniorenzentrums zugeführt. Die Vorflutleitung einschließlich Anschlussleitungen der Fahrbahntwässerung müssen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Lütjenburg AöR gesichert werden.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (hier: Grundschutz) obliegt der hoheitlichen Aufgabe der Stadt. Für das Seniorenzentrum liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei mindestens 48 cbm/h, die jeweils für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die ehemalige „Schill-Kaserne“ ist im Umfeld bereits i. S. einer Gewerbefläche mit einem Löschwasseransatz von 96 cbm/h voll erschlossen und verfügt bereits im Bestand über ein Hydrantennetz, sodass hier die Löschwasserbereitstellung in dem erforderlichen Maß zur Verfügung steht und somit die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gewährleistet werden kann. Die Entfernung zum nächsten Hydranten be-

trägt 100 m, die Entfernung zum nächsten Notlöschwasserteich (Regenrückhaltebecken) beträgt 250 m.

Hinsichtlich des reinen Objektschutzes wird ein Brandschutzkonzept erstellt und ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu berücksichtigen.

#### Trinkwasserversorgung (Stadtwerke Lütjenburg AöR)

Es muss ein Antrag auf Herstellung eines neuen Hausanschlusses für Trinkwasser an die Stadtwerke Lütjenburg AöR gestellt werden. Der Anschluss erfolgt mittels Ventilanbohrbrücke an die vorhandene Trinkwasserleitung der Stadtwerke Lütjenburg AöR in der angrenzenden „Schönberger Straße“ (siehe Lageplan – Technische Infrastruktur). Diese Leitung hatte ursprünglich die ehemalige „Schill Kaserne“ mit Trink- und Löschwasser versorgt. Hierfür muss die „Schönberger Straße (L 165)“ gekreuzt werden.

Optional besteht auch noch die Möglichkeit an den Endhydranten des Trinkwassernetzes des Gewerbegebietes in der ehemaligen „Schill Kaserne“ unmittelbar an der „Ferdinand-von-Schill Straße“ anzuschließen. Hier hat jedoch die Verlegung in der Betonfahrbahn der „Ferdinand-von-Schill-Straße“ auf rund 90 m Länge erfolgt.

#### Fernwärmeversorgung (Hansewerk Natur GmbH)

Es muss ein Antrag auf Herstellung eines Fernwärmehausanschlusses an die Hansewerk Natur GmbH gestellt werden.

Der Anschluss erfolgt an die noch in Planung befindliche, aber baurechtlich gesicherte Fernwärmeverbundleitung der Hansewerk Natur GmbH (siehe beigefügten Lageplan: Technische Infrastruktur).

Die Länge des Hausanschlusses beträgt rund 110 m. Die Verlegung könnte bis zum Plangebiet über die öffentlichen Freizeitflächen der Stadt Lütjenburg erfolgen.

#### Gasversorgung (Schleswig-Holstein Netz AG)

Es muss ein Antrag auf Herstellung eines Gashaushanschlusses an die Schleswig-Holstein Netz AG gestellt werden.

Es wird ein Hausanschluss mittels Abzweiger und Schieber an die bereits in der „Ferdinand-von-Schill-Straße“ vorhandene Gashauptleitung hergestellt. Bei der Bemessung dieser Gashauptleitung zur Versorgung des neuen Gewerbegebietes in der ehemaligen „Schill Kaserne“ in Lütjenburg war die Errichtung eines Seniorenzentrums bereits bekannt und wurde durch den Versorgungsträger berücksichtigt.

#### Stromversorgung (Schleswig-Holstein Netz AG)

Es muss ein Antrag auf Herstellung eines Stromhausanschlusses an die Schleswig-Holstein Netz AG gestellt werden.

Es wird ein Hausanschluss mittels Kabelabzweiger an die bereits in der „Ferdinand-von-Schill-Straße“ vorhandene Mittelspannungs- bzw. Niederspannungsleitung hergestellt. Bei der Bemessung dieser Stromleitungen zur Versorgung des neuen Gewerbegebietes in der ehemaligen „Schill Kaserne“ in Lütjenburg war die Errichtung eines Seniorenzentrums bereits bekannt und wurde durch den Versorgungsträger berücksichtigt.

Ggf. wird die Errichtung eines Trafos zur Versorgung des Seniorenzentrums bzw. weiterer Entwicklungen nördlich des Plangebietes auf dem Gelände des Seniorenzentrums erforderlich. Der evtl. erforderliche Standort ist dann einzelvertraglich mit der Schleswig-Holstein Netz AG zu regeln und Bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

## Datenkabel / Telefonie (Deutsche Telekom AG)

Es muss ein Antrag auf Herstellung eines Hausanschlusses für Telefonie und Datenübertragung an die Deutsche Telekom AG gestellt werden.

Es wird ein Hausanschluss mittels Abzweiger an die bereits in der „Ferdinand von Schill Straße“ vorhandene Rohranlage mit Breitbandkabel hergestellt. Die Rohranlage ist bereits mit Glasfaserkabeln zur Versorgung der Gewerbeflächen in der ehemaligen „Schill-Kaserne“ belegt. Bei der Bemessung dieser Rohranlage zur Versorgung des neuen Gewerbegebietes in der ehemaligen „Schill Kaserne“ in Lütjenburg war die Errichtung eines Seniorenzentrums bereits bekannt und wurde durch den Versorgungsträger berücksichtigt.

## 5 Flächenbilanz

• Gesamtfläche Plangebiet	rd.	8.162 qm
○ Grundstück Vitanas	rd.	6.300 qm
▪ Gebäudegrundfläche (Seniorenzentrum)	rd.	1.950 qm
▪ Private Verkehrsfläche	rd.	583 qm
▪ Private Grünfläche		
• Parkanlage	rd.	963 qm
• Gartenbereich	rd.	2.804 qm
○ Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd.	1.009 qm
○ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	rd.	853 qm

## 6 Planbezogene Umweltbelange

### Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt von Bestandsgebäuden, teilweise überwachsenen Wegeflächen und gemähten Rasenflächen. Aus Richtung der höher gelegenen Schönberger Straße kann man das Plangebiet nur bedingt einsehen, der Norden ist durch das große Bauwerk der bisherigen Kleiderkammer aus der Kasernenutzung unzugänglich und durch das Feldgehölz auch nicht weiter einsehbar. Hier wird erst mit der künftigen Nutzung einer Wohnanlage eine Sicht-Beziehung für die Bewohner entstehen. Das Landschaftsbild hat keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Es ist davon auszugehen, dass das bisherige Ortsbild durch die Planung in diesem Bereich der ehemaligen Kaserne nur leicht beeinträchtigt wird. Die vorhandenen Zweckbauten innerhalb der Plangebietes werden im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes abgerissen. Es entsteht ein Neubau, welcher sich in seiner Gebäudeform und Fassadengestaltung von der vorherigen Bebauung und der umliegenden Bebauung der ehemaligen Kaserne dimensional und gestalterisch unterscheiden wird. Er wird das Ortsbild neu prägen.

Durch die Festsetzung der Geschossigkeit von vier Vollgeschossen und der damit verbundenen baulichen Höhe unterscheidet sich das Seniorenzentrum im Vergleich

zur umliegenden Bebauung (hier: ein- und zweigeschossig). Die Entfernung zur umliegenden Bebauung beträgt hierbei rund 55 m. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund von mehreren Baumgruppen östlich des Plangebietes (hier: Linde), die Wahrnehmung des zukünftigen Seniorenzentrums von der Schönberger Straße aus nicht in den Vordergrund treten wird.

Die vorhandene Baustruktur der ehemaligen Kaserne ist durch Solitäre geprägt. Dieser Solitärcharakter wird durch die Bauform (hier: „u-förmig“) des Senioren-zentrums beibehalten, bzw. fortgeführt.

### Boden, Grundwasser und Altlasten

Der Boden im Plangebiet ist durch die Vornutzung als Kaserne bereits anthropogen beeinflusst. Der Bestand an hochbaulichen Anlagen beträgt momentan rd. 1.840 qm. Der Bebauungsplan setzt nunmehr eine Grundfläche von 2.200 qm fest. Daraus resultiert u. a. die Erkenntnis, dass erhebliche Auswirkungen Boden nicht zu erkennen sind. Der bisher bebaute Bereich des Plangebietes erfährt eine Wiedernutzbarmachung und der Aspekt der „Innenentwicklung vor Außen-entwicklung“ wird hier konsequent angewendet. In diesem Sinne wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde im Auftrag des Pflegebetriebes am 03.07.2017 ein Bodengutachten vom Büro ERWATEC Arndt, Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH erstellt.

Innerhalb des Bodengutachtens wurden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse untersucht. Für das Bauvorhaben wurden aufgrund der mindertragfähigen Schichten 5 Bohrungen bis zu einer Teufe von max. 14, 00 m niedergebracht. Die Bohrungen haben ergeben, dass mächtige Mutterbodenschicht, mitteldicht gelagerte Sand-schichten, Geschiebemergel mit steifer / halbfester Konsistenz und Torf vorhanden sind. Die Tragfähigkeit und Abfolge der Schichten und deren Mächtigkeiten können im Einzelnen den Schichtenverzeichnissen bzw. den Bohrprofilen im Bodengutachten entnommen werden. Der Wasserstand konnte in einer Teufe von 1.40 - 8.00 m (unter Geländeoberkante) festgestellt werden. Mit jahreszeitlichen und klimatisch bedingten Schwankungen sowie Oberflächen- und Schichtenwasser muss gerechnet werden. Eine Wasserhaltung während der Bauphase muss mit eingeplant werden (DIN 1054, Abschnitt 4.1.1 - "Bindiger Boden muss während der Bauzeit gegen Aufweichen und Auffrieren gesichert sein"). Der Geschiebemergel ist nach der A TV 138 nicht zur Regenwasserversickerung geeignet. Die vorgefundenen Sande sind zur Versickerung von Regenwasser nach ATV 138 geeignet. Eine ausreichende Mächtigkeit der Sande muss nachgewiesen werden. Bei der Planung einer Versickerungsanlage ist das A TV Arbeitsblatt 138 anzuwenden (Wasserstand beachten).

Es müssen aufgrund der Größe des Objektes und zur Eingrenzung der Torfschicht weitere feldgeologische Untersuchungen mit entsprechenden Gutachten durchgeführt werden. Weitere Angaben zu Gründungsmaßnahmen (z. B. zulässige Bodenpressung, Setzungs- und Grundbruchberechnung und Einflüsse auf Nachbarbebauung, Baugrube, Baugrubenabstützung, Pfahlgründung) sind in einem Gründungsgutachten auszuarbeiten.

Das Oberflächenwasser wird z.T. über bestehende und zukünftige Leitungssysteme in die vorhandene Kanalisation weitergeleitet. Aufgrund der zulässigen GRZ und der Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, dass im nordwestlichem Bereich des Plangebietes auch eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleistet werden kann.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Ergeben sich jedoch während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Laut Stellungnahme des Landeskriminalamtes Schleswig – Holstein vom 06.12.2017 bestehen für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

#### Lokalklima / Luft

Die Stadt Lütjenburg liegt in keinem klimatisch kritischen Raum. Die Planung besitzt keine erheblichen Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima (Mikroklima). Der Bestand an hochbaulichen Anlagen beträgt momentan rd. 1.840 qm. Der Bebauungsplan setzt nunmehr eine Grundfläche von 2.200 qm fest. Auch daraus resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen für das örtliche Klima. Darüber hinaus stellt die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet großflächige Grünflächen und Wald dar, die das Mikroklima positiv beeinflussen. Da im Rahmen der Nutzungsänderung ein Seniorenzentrum mit Grünflächen entsteht, ist von einer Verbesserung des Lokalklimas / Luft im Vergleich zur Vornutzung auszugehen.

Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

#### Emissionen

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der Planung - mit Ausnahme der Bauphase - keine erheblichen Emissionen erzeugt werden.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Areals als Kaserne war das Gebiet schon immer hinsichtlich von Emissionen bekannt. Da im Rahmen der Nutzungsänderung ein Seniorenzentrum entsteht, ist von einer Minderung der Emissionen im Vergleich zur Vornutzung auszugehen.

#### Mensch und Gesundheit

Derzeit ist das Plangebiet nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, die leerstehenden Gebäude werden nicht genutzt.

Von der „Schönberger Straße“ ausgehend bestehen bestimmte verkehrsbedingte Emissionen (insbesondere Schall und Licht), ebenso von der „Ferdinand-von-Schill-Straße“ im Süden.

Weitere Emissionsfragen stellen sich aus der weiter westlich gelegenen für Gewerbe zugeordneten ehemaligen Kasernenfläche.

Die o. g. Emissionen sind in einem städtischen Umfeld jedoch allgegenwärtig, bzw. mit dem Vorhaben verträglich.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Es besteht keine besondere Wertigkeit und nachteiligen Auswirkungen bei Vermeidung zukünftiger Beeinträchtigungen von Gebäuden, die ohne angemessene Steuerung und bauliche Vorgaben entwickelt bzw. unvorteilhaft erweitert werden könnten.

Das Archäologische Landesamt Schleswig – Holstein teilte in seiner Stellungnahme vom 08.11.2017 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Darüber hinaus wird 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.

### Artenschutz

Der Begründung liegt ein Artenschutzbeitrag des Büros „ALSE – Planungsgesellschaft, Landschaftsarchitekt BBN Dr. F. Liedl, Selent“ bei.

Im Fachbeitrag wurde für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Vitanas“ in Lütjenburg eine floristisch-faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt. Hinsichtlich Fauna sind laut Artenschutzfachbeitrag im Bereich des Plangebietes die Fledermäuse und Brutvögel bedeutsam. Es wurden zwar in der Kaserne mehrere Fledermausarten nachgewiesen, jedoch wurde bisher an den Gebäuden im Plangebiet keine Quartiernutzung festgestellt. Eine weitere Kontrolle kurz vor Abbruch der Gebäude ist bereits mit dem Planungsbüro ALSE vereinbart worden.

Im Planungsraum wurden unterschiedliche Vogelarten nachgewiesen oder in ihrem Vorkommen erwartet. Alle hier brütenden Vogelarten sind als europäische Vogelarten besonders geschützt und damit artenschutzrechtlich relevant. Auch gefährdete Brutvogelarten wie Baumpieper, Gartenrotschwanz, Dohle, Feldsperling und Grauschnäpper können nicht ausgeschlossen werden. Vorkommen streng oder besonders geschützter Amphibien, Reptilien oder der Haselmaus sind nicht anzunehmen.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet und dessen Umfeld ist wenig diversifiziert und strukturarm. Eine Nutzung geschützter Tierarten ist zwar nicht auszuschließen, jedoch sind deren Habitate außerhalb des Plangebietes z.B. im Gehölzbestand anzunehmen. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für Flora, Fauna und biologische Vielfalt.

Jedoch können europäische Brutvögel während der Brutzeit gestört werden. Bei Gehölzentnahmen sowie beim Gebäudeabriss ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 BNatSchG Abs. 5 (2) vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten.

Als Ersatzmaßnahmen für entfallende Quartiermöglichkeiten der Fledermäuse sind am 08.01.2018 fünf Ersatzquartierkästen an Bäumen nördlich des Plangebietes angebracht worden. Eine entsprechende „Dokumentation der Ausführung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs“ liegt vor. Der Vollzug wird der UNB gemeldet.

### CEF-Maßnahmen

Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für das Plangebiet kein Erfordernis für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

# Umweltbeurteilung

zum

## Bebauungsplan Nr. 65

„Vorhaben Vitanas Lütjenburg – westlich der Schönberger Straße (L165), hier: Teilfläche auf dem Gelände der ehemaligen Schill- Kaserne“

**Stadt Lütjenburg,**

**Kreis Plön**

**Auftraggeber**

Burkart Verwaltungen GmbH

**Bearbeiter:**

Dr.-Ing. F. Liedl  
M.Sc. Kristina Schulze-Böttcher



**Geschäftsführer**

Dr.-Ing. Florian Liedl  
Landschaftsarchitekt BBN  
Dorfplatz 3

24238 Selent  
Tel.: 0 43 84 / 59 74 - 12  
Fax: 0 43 84 / 59 74 - 17

Stand: 19.09.2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Lage im Raum .....	1
1.2 Anlass und Beschreibung des Planvorhabens .....	1
1.3 Ziele des Umweltschutzes .....	2
<b>2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>3</b>
2.1 Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation .....	3
2.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Überblick .....	3
2.2.1 Boden und Relief .....	3
2.2.2 Wasser .....	4
2.2.3 Lokalklima/ Luft .....	4
2.2.4 Arten Fauna/ Flora, Biologische Vielfalt und Lebensgemeinschaften .....	4
2.2.5 Landschaftsbild .....	6
2.2.6 Mensch und Gesundheit .....	6
2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	6
2.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben .....	6
<b>3. Prognose zukünftiger Entwicklungen der Umwelt .....</b>	<b>7</b>
3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	7
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	7
<b>4. Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen aus dem B-Plan vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen .....</b>	<b>7</b>
4.1 Boden und Relief .....	7
4.2 Wasser .....	7
4.3 Lokalklima/ Luft .....	7
4.4 Arten Fauna/ Flora, Biologische Vielfalt und Lebensgemeinschaften .....	8
4.5 Landschaftsbild .....	8
4.6 Mensch und Gesundheit .....	8
4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	8
4.8 Wechselwirkungen .....	9
<b>5. Zusammenfassung.....</b>	<b>9</b>

<b>6. Kompensation .....</b>	<b>9</b>
6.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffaspekten .....	9
6.2 Bereitstellung des Ausgleichs .....	9

## **Anlagen**

Karten/Pläne: Bestandskarte im M 1 : 500

# 1. Einleitung

## 1.1 Lage im Raum

Das zu überplanende Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 der Stadt Lütjenburg liegt zentral in der Stadt Lütjenburg, westlich der Schönberger Straße und nördlich der ‚Ferdinand-von-Schill-Straße‘. Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten der ehemaligen Schillkaserne, nördlich liegen die ehemaligen Kleiderkammer, nordwestlich die früheren Unterkünfte, südwestlich bereits wieder genutzten Lagerhallen/Fahrzeughallen. Südlich und östlich jenseits der jeweiligen Straße und begleitendem Gehölzbestand grenzt Wohnbebauung an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,8 ha.

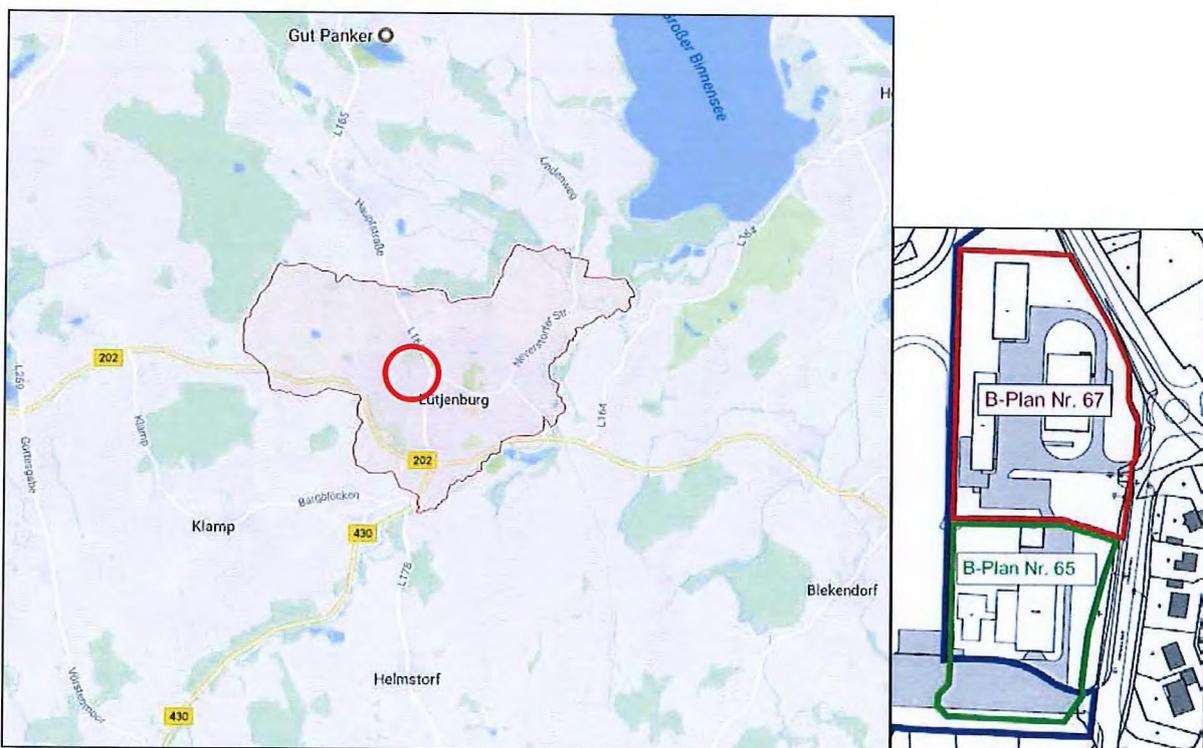


Abb. Lage des Plangebietes im Raum

## 1.2 Anlass und Beschreibung des Planvorhabens

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und somit ohne formellen Umweltbericht nach 1a - 2a in Verbindung mit Anlage 1 und eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden erstellt. Allerdings wird gemäß § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenommen und ein vereinfachter Umweltfachbeitrag i.S. von § 1 BauGB erstellt und es erfolgt ferner eine Übernahme der wesentlichen Inhalte hieraus in die Begründung zum B-Plan.

Das Plangebiet befindet sich in der ehemaligen Schillkaserne und enthält zwei Bestandsgebäude: eine Sporthalle mit Nebengebäuden und einem verglasten Übergang im Süden sowie ein weiteres pavillonartig verglastes Gebäude im Norden des Plangebietes. Der derzeitige Gebäudebestand wird einer Neubebauung durch ein Seniorenzentrum weichen.

### 1.3 Ziele des Umweltschutzes

Generell sollen durch die baurechtlich geplante Situation keine Beeinträchtigungen für geschützte Lebensräume oder Pflanzen- und Tierarten entstehen. Gleichfalls ist das Landschafts- und Ortsbild vor gestalterischen Beeinträchtigungen durch erweiterte, ergänzte oder modernisierte Gebäudestrukturen zu bewahren.

Vorliegend sind die entsprechenden Aussagen aus der Umweltbeurteilung in der Genauigkeit für die Ebene des B-Plans zu behandeln.

Die rechtlichen Zielvorgaben ergeben sich aus den entsprechenden Gesetzen und rechtlichen Vorschriften, insbesondere dem Baugesetzbuch (BauGB), hier aus § 1a und § 2a, aus den Naturschutzgesetzen des Bundes (BNatSchG) und des Landes (LNatSchG). Darüber hinaus sind die Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG vom 14.05.1990), des Landes-Wassergesetz und des Bundes-Bodenschutzgesetz bindend.

Hinsichtlich übergeordneter Planungen finden sich für das Plangebiet folgende Zielsetzungen mit Umweltaussagen:

#### Regionalplan Planungsraum III (2000)

Der VB-Plan Nr. 65 liegt in einem *baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes* und grenzt südlich an ein *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* (Ziffer 5.2).

#### Landschaftsprogramm (2000)

Das Plangebiet liegt in einem *Wasserschongebiet* (Ziffer 4.2; Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung)

#### Landschaftsrahmenplan Planungsraum III vom Juli 2000

Das Gebiet liegt in einem *Wasserschongebiet* (Ziffer 4.2.8)

#### Landschaftsplan der Stadt Lütjenburg (1992)

Der veraltete Landschaftsplan weist den damaligen Zustand als Kasernengelände aus und die Planung weicht insofern hier zwangsläufig von der Darstellung im Landschaftsplan ab.

## 2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen

### 2.1 Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation

Das Plangebiet des B-Plan Nr. 65 im ehemaligen Kasernengebiet ist geprägt von den alten Bestandsgebäuden einer Sporthalle inkl. Anbau im Süden sowie einem Nebengebäude im Norden. Beide Gebäude stehen leer und werden seit Beendigung des Kasernenbetriebs nicht mehr genutzt. Die umgebenden Grünflächen sind überwiegend gemähte, wenig artenreiche Rasenflächen sowie einzelne Zierbeetrelikte mit Bodendeckern an der Halle. Auch die versiegelten Flächen sind bereits in Anteilen überwachsen. Im Übergang zum östlich angrenzenden Nadelbaumbestand entlang der Schönberger Landstraße, zu der das Gelände etwa bis zu 4 m ansteigt, zeigen sich erste Tendenzen zu einer sukzessiven Verbuschung. Nordöstlich des Plangebiets grenzt ein Feldgehölz aus überwiegend Bergahorn sowie einer kapitalen Pappel (0,8 m Stammdurchmesser) an. Im Nordwesten verläuft eine Gehölzreihe aus verschiedenen Zierbüschen wie Hasel, Spirea, Liguster oder Hagebutte.

Im Geltungsbereich des B-Plans gibt es außer einigen Stangengehölzen (< 0,1 m Stammdurchmesser) aus Hängebirke westlich der Sporthalle und Beraghorn am nördlichen Nebengebäude keinen Baumbestand. Der Anteil an Vollversiegelung bezogen auf die Gesamtfläche ist aufgrund der großen Bauten, Verkehrsflächen und Zuwegungen relativ hoch (siehe Bestandskarte).

### 2.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Überblick

#### 2.2.1 Boden und Relief

**Geologie und Boden** im Plangebiet sind durch eiszeitliche Prozesse der Stauchmoränenlandschaft geformt und setzen sich überwiegend aus Geschiebemergel zusammen. Im Nordwesten des Geltungsbereiches wurde eine Torflinse festgestellt. Im Zuge der Bebauung des Kasernenareals sind in jüngerer Vergangenheit das Relief und die Böden des Plangebietes durch Bauwerke, damit verbundene Aufschüttungen und Abgrabungen geprägt. Eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet liegt von der Firma Erwatec (03.07.2017, Kiel) aktuell vor.

Das **Relief** des Geltungsbereichs ist mit Geländehöhen zwischen 50,1 – 50,3 m ü.NN relativ eben. Richtung Osten steigt das Gelände des Plangebietes über eine Böschungskante bis auf 50,4 m ü.NN an der ‚Schönberger Straße‘ an.

## **Bewertung**

Zusammenfassend charakterisiert, sind die Böden und das Relief des Plangebietes durch Aufschüttungen und Abgrabungen anthropogen überformt und haben hier eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

### **2.2.2 Wasser**

Im Plangebiet bestehen erhebliche Flächenanteile mit Versiegelungen durch Bauten und Verkehrsflächen und Zuwegungen, die ein hohes Aufkommen an zu bewältigendem Regenwasser erzeugen. Zusätzlich wird Wasser vom östlichen Hang eingebracht. Die Oberflächenentwässerung muss durch die Regenwasserkanalisation gewährleistet sein. Aufgrund des vorherrschenden Geschiebemergels ist eine Bodenversickerung nur bedingt gegeben. Hinsichtlich Anforderungen für Trinkwasser bestehen keine planungsrelevanten Angaben. Im Plangebiet und der Umgebung bestehen keine Oberflächengewässer.

#### **Bewertung**

Es besteht eine besondere Bedeutung hinsichtlich Schutzgut Wasser, da die Versickerungsfähigkeit des Plangebietes als nicht ausreichend bewertet wird. Die Oberflächenentwässerung muss planerisch sorgfältig berücksichtigt werden.

### **2.2.3 Lokalklima / Luft**

Das Plangebiet weist durch seine geringe Strukturvielfalt und den hohen Grad der Versiegelung ein relativ warmes, trockenes Lokalklima auf. Die offene, windexponierte Lage wird lediglich in östlicher Richtung durch die Hangböschung zur Straße mit Gehölzbestand geschützt.

#### **Bewertung**

Das Lokalklima/Luft hat eine allgemeine Bedeutung im Planungsraum.

### **2.2.4 Arten Fauna / Flora, Biologische Vielfalt und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet weist einen relativ geringen Strukturreichtum auf und wird überwiegend durch die umgebenden befestigten Flächen und Grünstrukturen geprägt. Für die Planung wurden die Biotopabgrenzungen, die Biotoptypenbezeichnungen nach aktuellem Biotop-schlüssel, einschließlich wesentlichem Gehölzbestand, festgestellt (vgl. Bestandskarte). Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope oder orts- oder landschaftsbildprägende Einzelbäume gibt es im Plangebiet keine.

Die **Flora** des Plangebietes ist dominiert von gemähtem artenarmem Rasen (mit Fingerkraut, Weißklee, Gänsedistel, Kleiner Klee, Hahnenfuß, Spitzwegerich, Löwenzahn und Knäulgras). Im Gebäudeumfeld sind wenige Zierbeete mit Cotoneaster und anderen Boden-deckern angelegt. Auch die versiegelten Flächen werden teilweise überwachsen und weisen in den Pflasterritzen aufkommende Gräser und Kräuter oder Gehölzanflug auf.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich verschiedene Gehölzbestände: Im Osten grenzt Nadelbaumbestand aus abgängigen Tannen mit Holunder und Liguster im Unterwuchs an. Das nordöstlich angrenzende Feldgehölz besteht überwiegend aus Bergahorn sowie einer kapitalen Pappel (0,8 m Stammdurchmesser). Im Nordwesten verläuft eine Gehölzreihe aus verschiedenen Zierbüschen wie Hasel, Spirea, Liguster oder Hagebutte, zwischen denen Brombeerranken durchbrechen.

Direkt im Geltungsbereich gibt es außer einigen Stangengehölzen (< 0,1 m Stammdurchmesser) aus Hängebirke westlich der Sporthalle und Beraghorn am nördlichen Nebengebäude keinen Baumbestand.

Im Plangebiet ergeben sich im Kontext mit dem umgebenden Baumbestand sowie mit Bereichen unmittelbar an den Gebäuden verschiedene Habitate. Hierzu wurde eine fachbiologische Aufnahme erstellt, deren Ergebnisse hinsichtlich möglicher Betroffenheiten und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung in die Planung mit einbezogen werden.

### **Streng und besonders geschützte Arten (§§ 44 BNatSchG)**

Parallel zu B-Planung wurde durch die ALSE GmbH ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag hinsichtlich möglicher Vorkommen geschützter Pflanzen- und Tierarten im Plangebiet erstellt. Hinsichtlich Fauna sind laut Artenschutzfachbeitrag im Bereich des Plangebietes die Fledermäuse und Brutvögel bedeutsam. Es wurden zwar in der Kaserne mehrere Fledermausarten nachgewiesen, jedoch wurde bisher an den Gebäuden im Plangebiet keine Quartiernutzung festgestellt.

Im Planungsraum wurden unterschiedliche Vogelarten nachgewiesen oder in ihrem Vorkommen erwartet. Alle hier brütenden Vogelarten sind als europäische Vogelarten besonders geschützt und damit artenschutzrechtlich relevant. Auch gefährdete Brutvogelarten wie Baumpieper, Gartenrotschwanz, Dohle, Feldsperling und Grauschnäpper können nicht ausgeschlossen werden.

Vorkommen streng oder besonders geschützter Amphibien, Reptilien oder der Haselmaus sind nicht anzunehmen.

### **Bewertung**

Die biologische Vielfalt im Plangebiet und dessen Umfeld ist wenig diversifiziert und strukturarm. Eine Nutzung geschützter Tierarten ist zwar nicht auszuschließen, jedoch sind deren Habitate außerhalb des Plangebietes z.B. im Gehölzbestand anzunehmen.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für Flora, Fauna und biologische Vielfalt.

### **2.2.5 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs ist geprägt von den großen Bestandsgebäuden, teilweise überwachsenen Verkehrsflächen und gemähten Rasenflächen. Aus Richtung der

höher gelegenen Schönberger Straße kann man das Plangebiet nur bedingt einsehen, der Norden ist durch das große Bauwerk der bisherigen Kleiderkammer aus der Kasernennutzung unzugänglich und durch das Feldgehölz auch nicht weiter einsehbar. Hier wird erst mit der künftigen Nutzung einer Wohnanlage eine Sichtbeziehung für die Bewohner entstehen. Der hierfür relevante B-Plan befindet sich derzeit noch im Anfangsstadium.

#### **Bewertung**

Das Landschaftsbild hat keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft.

### **2.2.6 Mensch und Gesundheit**

Derzeit ist das Plangebiet nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, die leerstehenden Gebäude werden nicht genutzt. Von der ‚Schönberger Straße‘ ausgehend bestehen bestimmte verkehrsbedingte Emissionen (insbesondere Schall und Licht), ebenso von der ‚Ferdinand-von-Schill-Straße‘ im Süden, die auch eine Verlängerung der wegen des großen Fachmarktes viel befahrenen ‚Posthofstraße‘ bildet.

Weitere Emissionsfragen stellen sich aus der weiter westlich gelegenen für Gewerbe zugeordneten ehemaligen Kasernenfläche.

#### **Bewertung**

Dem Areal kommt in Anbetracht der geplanten Seniorennutzung eine besondere Bedeutung für Mensch und Gesundheit zu.

### **2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Keine besonderen Wertigkeiten.

#### **Bewertung**

Keine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs und der unmittelbaren Umgebung.

## **2.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben**

Da der VB-Plan Nr. 65 keine neuen Flächen erschließt, sondern bestehende Gebäude ersetzt und deren Raum wieder nutzbar macht, sind kaum zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima zu erwarten. Die Böden des Plangebietes sind durch Aufschüttung, Abgrabungen für Gebäude und gärtnerische Gestaltungen überwiegend bereits erheblich anthropogen überformt. Allerdings bedingt auch die vorgesehene Neubebauung eine erhebliche Raumbeanspruchung, wenngleich in neuer architektonischer Form.

Durch entsprechende bauliche Vorgaben des VB-Plans kann eine unerwünschte bauliche Entwicklung, Erweiterung, Veränderung und Ausformung gesteuert werden, wodurch aus der künftigen Flächennutzung Landschaftsbild und menschliche Aufenthaltsqualität profitieren.

Durch Bauaktivitäten, Umbauten oder Gehölzentnahmen können in der Umgebung vorkommende Tierarten betroffen sein, weshalb entsprechende Eingriffsfristen zu beachten sind. Gesetzlich geschützte Biotope oder Ortsbildprägende Einzelbäume sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### **3. Prognose zukünftiger Entwicklungen der Umwelt**

#### **3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Geeignete Vorgaben für die Entwicklung der bestehenden Bebauung können nachteilige Auswirkungen vermeiden. Landschafts- und Ortsbild können von der Aufstellung des B-Plans profitieren, da Neubauten bzw. Ersatzbauten steuerbar werden.

Eine negative Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht zu erwarten, da die Planung keine grundsätzliche neue Bebauung vorsieht.

#### **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Planung wäre eine Nachnutzung des Plangebietes nicht eindeutig geregelt und könnte zu längerem Leerstand und Gebäudeverfall führen. Das Gelände würde vermutlich weiter zuwuchern und einen Ruinencharakter vermitteln, was für das Ortsbild extrem abträglich wäre.

### **4. Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

#### **4.1 Boden und Relief**

Es erfolgen weder umfängliche Aufschüttungen noch Abgrabungen.

#### **4.2 Wasser**

Bei weitergehenden Flächenversiegelung ergibt sich eine Reduzierung der Versickerungsfähigkeit für Regenwasser. Diese kann durch Minimierung der Versiegelung reduziert werden.

#### **4.3 Lokalklima / Luft**

Erhalt und Erweiterung der Eingrünung

#### **4.4 Arten Fauna / Flora, Biologische Vielfalt und Lebensgemeinschaften**

Zur Ein- und Durchgrünung der neuen baulichen Strukturen wird der östlich angrenzende Baumbestand weitestgehend erhalten. Am Ostrand des Geltungsbereiches, im Süden sowie auch innerhalb eines Innenhofs sind neue, funktional ausgerichtete ansprechende Grünflächen geplant.

Durch den Abbruch der Gebäude entfallen potentielle Fledermausquartiere, welche durch vorgesehene Ersatzquartierkästen ausgeglichen werden. Derzeit wurde keine Nutzung der Fledermäuse am Gebäude nachgewiesen, allerdings bietet sich das offenstehende Nebengebäude als Habitat an. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten sind während Bauphasen nicht auszuschließen, können jedoch durch das Einhalten der Sperrfrist vom 1. März bis 1. Oktober bei Beseitigung von Vegetation wie Bäumen, Gebüsch und Hecken, aber auch der Gebäude umgangen werden.

Bei den Neubauten sind große Glasfronten und reflektierende oder spiegelnde Scheiben im Hinblick auf Vogelschlag auszuschließen oder aber mit entsprechenden Rasterfolien oder Vogelschutzglas auszustatten. Ebenso sind ungerichtet in die Umgebung abstrahlende Außenbeleuchtungen auszuschließen, da sich das Plangebiet zumindest anteilig mit dem Baumbestand in einem besonderen Umfeld hinsichtlich Artenvorkommen an Vögeln wie auch Fledermäusen befindet.

#### **4.5 Landschaftsbild**

Durch geeignete Vorgaben steuert der Bebauungsplan die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet in eine von der Stadt gewünschte qualitative Richtung und wirkt dabei möglichen gestalterischen Auswüchsen bei Neu- und Ersatzbauten entgegen. Das neue in Ziegelbauform errichtete Gebäude soll durch Gliederungsbänder in seiner Massivität reduziert werden und auch kein im Übermaß in die Umgebung abstrahlendes Logo des Betreibers erhalten.

#### **4.6 Mensch und Gesundheit**

Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Nachnutzung dieser zur Stadtmitte nahe gelegenen Teilfläche der ehemaligen Kaserne. Errichtung einer wichtigen Wohnanlage für Senioren in Lütjenburg.

#### **4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Keine nachteiligen Auswirkungen bei Vermeidung zukünftiger Beeinträchtigungen von Gebäuden, die ohne angemessene Steuerung und bauliche Vorgaben entwickelt bzw. unvorteilhaft erweitert werden könnten.

## 4.8 Wechselwirkungen

keine

## 5. Zusammenfassung

Da das Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 65 betrifft den Neubau eines „Seniorenzentrum Vitanas“ im Bereich einer östlichen Teilfläche der ehemaligen Schillkaserne als Nachnutzung oder Flächenrecycling von derzeit leerstehenden Gebäuden mit einer Sporthalle. Somit kommt es, abgesehen von der Abbruch- und Bauphase, zu es zu keinen neuartigen Belastungen für den Naturhaushalt. Im Plangebiet gibt es keine hochwertigen Biotope oder Baumbestand. Ein Vorkommen geschützter Tierarten ist nur zeitweise anzunehmen und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Für den Gebäudeabriss sind die vorgegebenen Fristen einzuhalten.

## 6. Kompensation

### 6.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffaspekten

An Stelle neuer Raumbeanspruchung Flächenrecycling durch Wiederverwendung bereits überbauten Areals. Minimierung durch Erhalt der angrenzenden Gehölzelemente sowie Ein- und Durchgrünung bei zukünftiger baulicher Entwicklung.

Vermeidung und Minimierung erforderlicher zusätzlicher Flächenversiegelungen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen.

### 6.2 Bereitstellung des Ausgleichs

Im Zuge der vorliegenden B-Planung nach §13a BauGB besteht hinsichtlich zusätzlich möglicher Flächenversiegelung kein Ausgleichserfordernis. Artenschutzrechtlicher Ausgleich ist in Hinblick auf Fledermäuse durch das Anbringen von 5 Ersatzquartierkästen vorgesehen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Lütjenburg am 30.01.2018 gebilligt.

Lütjenburg, 06.02.18



  
.....  
(Bürgermeister)