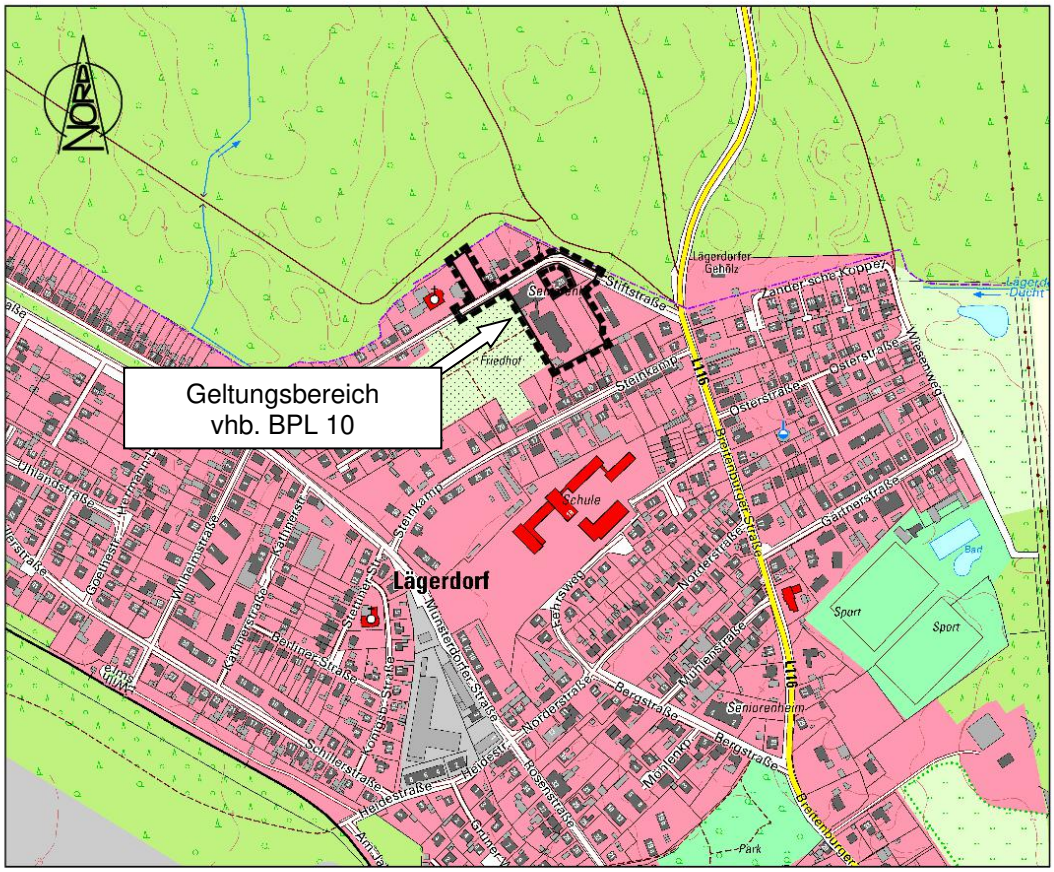
GEMEINDE LÄGERDORF
Kreis Steinburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10

Pflege- und Seniorenheim

für das Gebiet südlich 'Stiftstraße', westlich 'Breitenburger Straße' (L 116), nördlich der Bebauung 'Steinkamp' und östlich Friedhof sowie nördlich 'Stiftstraße, östlich Kirche, südlich des Waldes und westlich der Bebauung 'Stiftstraße 23'

Begründung



Stand: Entwurf, 22. September 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen 3

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf 3

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 4

1.3 Räumlicher Geltungsbereich 6

1.4 Angaben zum Bestand 6

2. Anlass und Ziele der Planung 6

2.1 Anlass der Planung 6

2.2 Ziele der Planung 7

3. Inhalte des Bebauungsplans 7

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc. 7

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz 9

3.2.1 Ermittlung des Eingriffs 13

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung 16

3.5. Hinweise 18

4. Kosten 19

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Sch.-H. S. 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Lägerdorf handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

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

Verfahrensschritte:	**Datum**:
Billigung des Vorentwurfes	26.05.2020
Frühz. Öffentlichkeitsbeteil. gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	06.07.2020
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	05.06.2020 - 15.07.2020
Beteiligung Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	05.06.2020 - 15.07.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	22.09.2020
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Lägerdorf ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie gehört zum Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen, konkret um die Stadt Itzehoe, die ihrerseits die Aufgabe eines Mittelzentrums wahrnimmt.

Die übergeordneten Planungsvorgaben ergeben sich aus dem am 04. Oktober 2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum IV (alt) in seiner fortgeschriebenen Fassung aus dem Jahr 2005.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet die Gemeinde Lägerdorf dem Stadt-Umland-Bereich der Stadt Itzehoe zu. Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde Lägerdorf unmittelbar östlich angrenzend an der Landesentwicklungsachse, die von Hamburg entlang der Bundesautobahn A 23 und im Norden entlang der B 5 in Richtung Tønder (Dänemark) verläuft. Zusätzlich stellt der Landesentwicklungsplan im Gemeindegebiet südwestlich der bebauten Bereiche einen 'Schwerpunktraum für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe' dar.

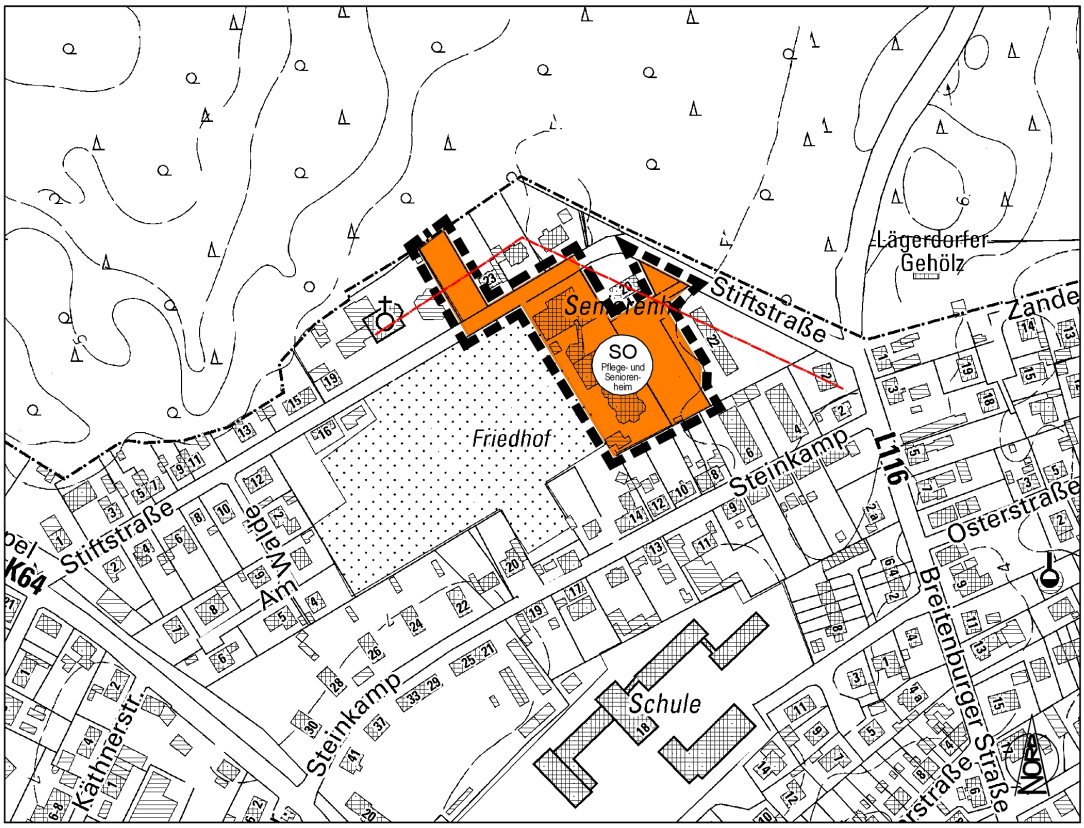
Der LEP führt unter Ziffer 6.8 aus: „Einrichtungen aus dem Bereich Soziales und Gesundheitswesen und Jugendhilfe bieten Dienstleistungen für die Bevölkerung im Planungsraum insgesamt an. Darüber hinaus gibt es Einrichtungen für spezielle Zielgruppen. Diese Einrichtungen sollen den Bedarf im Planungsraum decken. Die vorhandenen Einrichtungen sind, soweit sie bedarfsgerecht sind, langfristig zu sichern, weitere Einrichtungen entsprechend dem Bedarf auszubauen.“

Laut Regionalplan für den Planungsraum IV liegt die Gemeinde ebenfalls im Stadt-Umland-Bereich der Stadt Itzehoe. Darüber hinaus stellt der Regionalplan sowohl ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe' als auch ein 'Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe' dar. Westlich der bebauten Bereiche ist zusätzlich ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft' ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 stellt das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' (W) dar. Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 zukünftig ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Pflege- und Seniorenheim' gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann diese Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes behoben werden (5. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Ausschnitt aus dem z. Zt. wirksamen Flächennutzungsplan

Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan
(5. Änderung durch Berichtigung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen besiedelten Bereich der Gemeinde Lägerdorf und weist eine Größe von ca. 0,9 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich 'Stiftstraße', westlich 'Breitenburger Straße' (L 116), nördlich der Bebauung 'Steinkamp' und östlich Friedhof sowie nördlich 'Stiftstraße, östlich Kirche, südlich des Waldes und westlich der Bebauung 'Stiftstraße 23'.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend von dem bestehenden Seniorenhaus Lägerdorf und im Westen von einer Grünfläche eingenommen. Im Süden der Grünfläche befinden sich kleinere Nebengebäude. Im Norden des Plangebietes befindet sich die zentrale Stellplatzanlage der Einrichtung. In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nur leicht bewegt. Es fällt von Westen nach Oesten um ca. 1,00 m ab. Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 7,00 m über NHN.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof. Abgesehen von der Kirche nordwestlich ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung umgeben, die sowohl durch lockere Einfamilienhausstrukturen, aber auch durch verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Nördlich und nordöstlich der Wohnbebauung und der Kirche befindet sich Wald.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Bedingt durch den demographischen Wandel und der damit einhergehenden immer älter werdenden Bevölkerung steigt die Nachfrage nach Alten- und Pflegeeinrichtungen kontinuierlich. Der Zusatzbedarf an stationären Pflegeplätzen wird gemäß Pflegeheim-Atlas 2018 für den Kreis Steinburg bis zum Jahr 2025 um 506 Pflegeplätze zunehmen. Bis 2035 soll die Nachfrage um 697 Pflegeplätze steigen. Der daraus resultierende Zusatzbedarf wird bis 2025 mit fünf und bis 2035 mit sieben zusätzlichen Pflegeheimen angegeben. Das vorhandene 'Seniorenhaus Lägerdorf' bietet gegenwärtig insgesamt 72 Plätze mit einer Doppelzimmerquote von 37 % an. Das bestehende Konzept soll an moderne und zeitgemäße Betriebsformate angepasst werden und die stetig steigende Nachfrage nach Alten- und Pflegeplätzen in Lägerdorf abdecken.

Anlass der Planaufstellung ist der Wunsch des Vorhabenträgers nach einem Umbau und einer Erweiterung des 'Seniorenhauses Lägerdorf' in der 'Stiftstraße'. Beabsichtigt ist die Schaffung von zusätzlichen mindestens 45 Plätzen. Insgesamt stünden damit dann 117 Plätze mit einer Doppelzimmerquote von maximal 20 % zur Verfügung. Das entspricht knapp 100 Zimmern. Das Seniorenhaus liegt verkehrsgünstig in ruhiger Lage und nahe einem Wald, der der Naherholung dient.

Es werden Bewohner/innen aller Pflegegrade im vollstationären Rahmen versorgt. Des Weiteren bietet das Seniorenhaus Kurzzeit- und Verhinderungspflege an. Neben einer Erweiterung soll auch der vorhandene Bestand saniert und modernisiert werden und an ein zeitgemäßes Pflegekonzept angepasst werden. Dabei geht es besonders auch um die Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner/innen sowohl in den Gebäuden als auf den Außenflächen. Gleichzeitig sollen die bestehenden Personalräume aufgewertet werden. Im Zuge des Erweiterungsvorhabens werden ca. 30 bis 40 neue Arbeitsplätze in Voll- und Teilzeit entstehen.

Gegenwärtig ist das Betriebsgelände der Alten- und Pflegeeinrichtung nach § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens zu beurteilen. Das Erweiterungsvorhaben ist mit der Beurteilung nach § 34 BauGB nicht umsetzbar. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB notwendig. Für das Verfahren wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Lägerdorf geschlossen.

2.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, dem ortsansässigen Seniorenhaus Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen und der stetig wachsenden Nachfrage nach Pflegeheimplätzen durch die immer älter werdende Gesellschaft nachzukommen.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nachhaltige Standortsicherung der Senioreneinrichtung Lägerdorf;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Seniorenhauses zur Deckung des Bedarfs an Pflegeheimplätzen;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Aktivierung einer innerörtlichen Baulandreserve;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein **'Sonstiges Sondergebiet' (SO)** mit der **Zweckbestimmung 'Pflege- und Seniorenheim'** gemäß § 11 Abs. 2

BauNVO ausgewiesen, das der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Pflege- und Seniorenheimes für ältere und pflegebedürftige Menschen dient.

Folgende Nutzungen sind im Plangebiet zulässig:

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

Da das Vorhaben die Schaffung von dringend benötigten Pflegeheimplätzen zum Inhalt hat und kein Wohngebiet entstehen soll, ist das allgemeine Wohnen im Plangebiet unzulässig.

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

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

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

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 17,50 m über NHN. Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Firsthöhen im Plangebiet ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016). Das Bestandsgebäude des Seniorenhauses weist eine Firsthöhe von 10,07 m auf. Das Gebäude 'Stiftstraße 22' hat eine Firsthöhe von 10,50 m. Das neu hinzukommende Gebäude soll sich im Hinblick auf die Firsthöhe harmonisch in den Bestand einfügen. Es ist eine maximale Firsthöhe für den Neubau von 10,00 m vorgesehen.

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

Da sowohl die vorhandenen, miteinander verbundenen Bestandsgebäude als auch der geplante Neubau eine Länge von über 50 m aufweisen, gilt für das gesamte Plangebiet die **abweichende Bauweise (a)**. Das heißt, es können Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind - mit Ausnahme der vorhandenen Grenzbebauung im Nordwesten - einzuhalten.

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

Insgesamt sind drei **Stellplatzanlagen (St)** mit insgesamt ca. 31 Stellplätzen festgesetzt. Der Großteil der Stellplätze befindet sich nördlich der 'Stiftstraße' und östlich der Kirche und dient bereits heute als Stellplatzanlage für die Einrichtung. Hier stehen ca. 26 Stellplätze zur Verfügung. Im Bereich des Hauses 1 sind 2 weitere Stellplätze anzutreffen. An der geplanten Zufahrt für den Neubau sind 3 weitere Stellplätze vorgesehen, die noch errichtet werden müssen.

Für das Verfahren wurde ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Lägerdorf geschlossen. Wie vom Gesetzgeber in § 12 Abs. 3 a BauGB vorgesehen, ist folgende bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung als textliche Festsetzung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 aufgenommen worden:

"Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen."

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der

Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Landschaftsrahmenplan (2020)
Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die Ausweisung 'Oberflächennahe Rohstoffe'.

Landschaftsplan (2003)
In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Pflege- und Seniorenheim' entwickelt sich zwar nicht exakt aus dem Landschaftsplan, er sieht aber für den Bereich bereits eine bauliche Entwicklung vor. Im Bereich des angrenzenden Waldes ist der erforderliche Waldabstand eingezeichnet. Da der Waldabstand berücksichtigt wird und für das Plangebiet eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, ergeben sich keine planungsrelevanten Abweichungen vom Landschaftsplan.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft
Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotope. Direkt angrenzend befindet sich jedoch ein Wald, der nach dem Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) gesetzlich geschützt ist. Der vorgeschriebene Waldabstand von 30 m ragt in das Plangebiet hinein und ist zu beachten.

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend von dem bestehenden Seniorenhaus Lägerdorf und im Westen von einer Grünlandfläche eingenommen. Die Stellplatzanlage befindet sich im Norden des Plangebietes. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein nach dem Landeswaldgesetz geschützter Wald. Der Waldabstand von 30 m ist in diesem Bereich zu beachten und einzuhalten. Südlich bzw. westlich des Plangebietes liegt der Friedhof der Gemeinde Lägerdorf. Im Süden grenzt die vorhandene Wohnbebauung an der 'Stiftstraße' an das Plangebiet an.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet zukünftig als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Pflege- und Seniorenheim' auszuweisen. Das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) dient der Erweiterung des vorhandenen Seniorenheims.

Die geplante Bebauung wird zu der teilweisen Beseitigung der Grünfläche führen. Durch die Erweiterung des Seniorenheims werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Gemäß der 'Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen', erstellt durch das Ingenieurbüro Höppner, vom 13.11.2019, handelt es sich im Plangebiet überwiegend um Geschiebemergel und

-lehme über Sandboden (in zwei Proben über Kreide). In einigen Proben wurden über den zuvor genannten Schichten Auffüllungen festgestellt.

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden, unversiegelten Freiflächen kommen.

Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein natürliches Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasserflurabstände liegen Angaben aus der geotechnischen Stellungnahme vor. Hier wurde überhaupt nur in einer Probe Grundwasser festgestellt und dies in einer Tiefe von 8,10 m. In allen anderen Proben konnte kein Grundwasser ausgemacht werden. Der mittlere Flurabstand beträgt damit mehr als 1,00 m. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Gemäß der geotechnischen Stellungnahme sind die Sande als wasserdurchlässig anzusetzen. Es ist daher vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer überschaubaren Grünfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Dort, wo die freie Landschaft angrenzt, befindet sich ein Wald. Eine zusätzliche landschaftliche Einbindung, die planerisch festgesetzt werden müsste, ist daher nicht erforderlich.

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

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

Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

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

Die derzeit unbebaute Grünfläche ist von vorhandener Bebauung umgeben. Sie dient verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Grünflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) darstellen. Die Eignung einer Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die umliegenden Bebauungen die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen. Sie besiedeln weiträumige, offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die Feldlerche einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Grünlandfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf dem Bereich der Grünfläche ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist zudem festgesetzt, dass insgesamt drei standortgerechte, heimische Laubbäume neu anzupflanzen sind. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Laubbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

Als kleinkronige Bäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul´s Scarlet'		Rotdorn
Sorbus aria 'Lutescens'	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

Im Plangebiet gibt es keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt

haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung des in die Denkmalliste des Landes SH eingetragenen Kulturdenkmales 'Lutherkirche mit Ausstattung' in der Stiftstraße 21. Die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals ist gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz SH durch die Untere Denkmalschutzbehörde zu genehmigen, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

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

Die Erweiterung des Seniorenhauses wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neuen Bewohner/innen und Mitarbeiter/innen wird gering sein und sich für die Anwohner der umliegenden Straßen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Ruhe, die für einen Friedhof angemessen ist, ist ebenfalls nicht zu erwarten.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes
Es ist die Schaffung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Pflege- und Seniorenheim' vorgesehen. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Es werden Gartenbereiche und eine kleine Grünfläche in Anspruch genommen.

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

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Vollversiegelung des SO

Für das SO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden. Flächengröße 7.329 m² x GRZ 0,9	6.596 m²	
Mögliche Versiegelung im SO		6.596 m²
./. bereits vorhandene Versiegelung ca.	4.100 m²	
Zusätzliche Versiegelung im SO		**2.496 m²**

Vollversiegelung der Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche	1.666 m²	
./. bereits vorhandene Straßenfläche	1.666 m²	
Mögliche Versiegelung für Verkehrsflächen		**0 m²**

Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt: 2.496 m²

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Voll- und Teilversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

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

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

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung (Vollversiegelung) würde sich ein Ausgleichsbedarf von 1.248 m² (2.496 m² x 0,5) ergeben.

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

Schutzgut Wasser

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

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

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen
Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.
Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Grünfläche
- Gartenfläche

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

die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

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

Schutzgut Landschaftsbild
Durch den angrenzenden Wald im Norden sowie die umliegenden Gebäude ist das Plangebiet bereits eingebunden. Eine zusätzliche landschaftliche Einbindung, die planerisch festgesetzt werden müsste, ist nicht erforderlich.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehr
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die 'Stiftstraße' und die 'Breitenburger Straße' (L 116). Die 'Stiftstraße' zweigt von der 'Breitenburger Straße' (L 116) ab. Die L 116 führt in Richtung Süden zur Autobahn A 23 und in Richtung Norden in die Stadt Itzehoe.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle 'Lägerdorf, Schule' befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Von dort verkehrt die Linie 6534 zwischen den Städten Itzehoe und Elmshorn.

Grundsätzlich werden an einem durchschnittlichen Wochentag bei einer Vollbelegung nach Fertigstellung der Erweiterung durchschnittlich 44 Mitarbeiter/innen, die sich auf drei Schichten verteilen, in der Alten- und Pflegeeinrichtung arbeiten. Zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) werden durchschnittlich sechs Mitarbeiter/innen tätig sein. Am Wochenende und Feiertagen werden es hingegen nur 17 Mitarbeiter/innen, verteilt auf drei Schichten, sein. Zusätzlich ist mit Verkehrsaufkommen durch Besucher und Lieferanten zu rechnen. Grundsätzlich kann von einem Lieferanten am Vormittag ausgegangen werden. Das erwartete Besucheraufkommen liegt wochentags bei ca. 12 und am Wochenende bei 17 Personen, die sich über den Tag verteilen.

Die festgesetzte Stellplatzanlage nördlich der 'Stiftstraße' existiert bereits. Lediglich auf dem Baugrundstück südlich der 'Stiftstraße' werden drei zusätzliche Stellplätze geschaffen. Die neu entstehenden Stellplätze stehen ausschließlich tagsüber für den Betrieb zur Verfügung. In der Nachtzeit ist von allen Mitarbeiter/inne/n (durchschnittlich sechs) die vorhandene nördliche Stellplatzanlage zu nutzen. Eine entsprechende Dienstanweisung wurde erteilt. Beabsichtigt ist, im Zuge der Baumaßnahme die 13 Pkw-Stellplätze an der westlichen Seite zum Kindergarten / Kirche auf der nördlichen vorhandenen Stellplatzanlage mit jeweils einem Schild 'Parkplatz Mitarbeiter/innen' zu versehen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die Erweiterung des Seniorenhauses kann damit ausgeschlossen werden.

Um den Autofahrern, die die Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes verlassen, ein sicheres Einmünden in die 'Stiftstraße' zu ermöglichen, sind Sichtflächen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

Das Land Schleswig-Holstein verfügt seit dem 01. Januar 2014 nicht mehr über einen Stellplatzerlass. Einige Städte und Gemeinden haben daraufhin Stellplatzsatzungen erlassen, um den Stellplatzbedarf für die unterschiedlichen Vorhaben in ihrem jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebiet zu regeln. So sieht beispielsweise die Stadt Kiel für Alten- und Pflegeeinrichtungen einen Bedarf von einem Stellplatz pro 10 Alten-/Pflegeplätze vor. Die Gemeinde Lägerdorf verfügt nicht über eine derartige Stellplatzsatzung. Die bis zum 31. Dezember 2013 im Land Schleswig-Holstein maßgebliche 'Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder', weist unter Nr. 1.8 'Altenwohnheime, Altenheime': 1 Stellplatz je 8 - 15 Plätze aus. Die Gesamteinrichtung soll insgesamt nach Umbau und Erweiterung 117 Plätze aufweisen. Daraus würde ein Höchstbedarf von 15 Stellplätzen (117 ./. 8 = 14,625) resultieren. Legt man den Maßstab der Stadt Kiel an, würde ein Bedarf von 12 Stellplätzen (117 ./. 10 = 11,7) resultieren. Nach der zusätzlichen Anlage von 3 Stellplätzen im Bereich der Zufahrt für den Neubau werden für die Einrichtung ca. 31 Stellplätze zur Verfügung stehen, so dass der sich ergebende Bedarf für den ruhenden Verkehr sicher abgedeckt sein wird.

Durch die vorhabenbedingte Erweiterung der Senioreneinrichtung werden Mehrverkehre ausgelöst, die mit maximal 120 Fahrzeugbewegungen pro Tag (je 60 Anfahrten und Abfahrten) veranschlagt werden können. Diese Mehrverkehre werden sich ganz überwiegend auf 12 Stunden am Tag verteilen, so dass 10 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Stunde (120 Fahrzeugbewegungen ./. 12 Stunden) zu erwarten sind. Im Ergebnis ist somit von einer zusätzlichen Fahrzeugbewegung alle 6 Minuten (60 Minuten ./. 10 Fahrzeugbewegungen) auszugehen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die 'Holsteiner Wasser GmbH', die ihr Wasser vom 'Wasserverband Krempermarsch' bezieht.

Löschwasserversorgung

Es ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens 96 $m^3 \times h^{-1}$ über mindestens zwei Stunden nachzuweisen. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einer maximalen Entfernung von 75 m Luftlinie (maximal 80 - 120 m verlegte B-Druckschlauchleitung) zu den einzelnen Gebäuden des Plangebietes - soweit noch nicht vorhanden - herzustellen.

Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Lägerdorf betreibt die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) in eigener Zuständigkeit.

a) Regenwasser
Das neu anfallende anfallende Regenwasser soll innerhalb des Plangebietes selbst, voraussichtlich in Form einer Schachtversickerung, bewirtschaftet werden.

b) Schmutzwasser
Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über die öffentliche Kanalisation abgeführt. Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Mengen an Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufnehmen zu können.

Fernmeldeeinrichtungen
Die Gemeinde Lägerdorf ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Eine Versorgung mit Glasfaser erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster.

Gas und Elektroenergie
Die Gemeinde Lägerdorf wird mit Erdgas der Stadtwerke Itzehoe GmbH versorgt. Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht über die Schleswig-Holstein Netz AG.

Abfall
Für die Abfallbeseitigung sind die Bestimmungen zur Abfallwirtschaft des Kreises Steinburg maßgeblich.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

3.5. Hinweise

Bodendenkmale
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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

Umgebungsschutzbereich um das Kulturdenkmal 'Lutherkirche mit Ausstattung'
Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung des in die Denkmalliste des Landes SH eingetragenen Kulturdenkmales 'Lutherkirche mit Ausstattung' in der Stiftstraße 21. Die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals ist gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz SH durch die Untere Denkmalschutzbehörde zu genehmigen, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

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

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

Landwirtschaftliche Immissionen
In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

4. Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	**Fläche in m²**	**Prozent**
Sonstiges Sondergebiet (SO)	7.329	81,48
Verkehrsfläche	1.666	18,52
Gesamtfläche	**8.995**	**100,00**

Die Gemeinde Lägerdorf hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Antragsteller geschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lägerdorf hat diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 in ihrer Sitzung am ……... durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Lägerdorf, den

……..……
Jürgen Tiedemann
(Bürgermeister)