

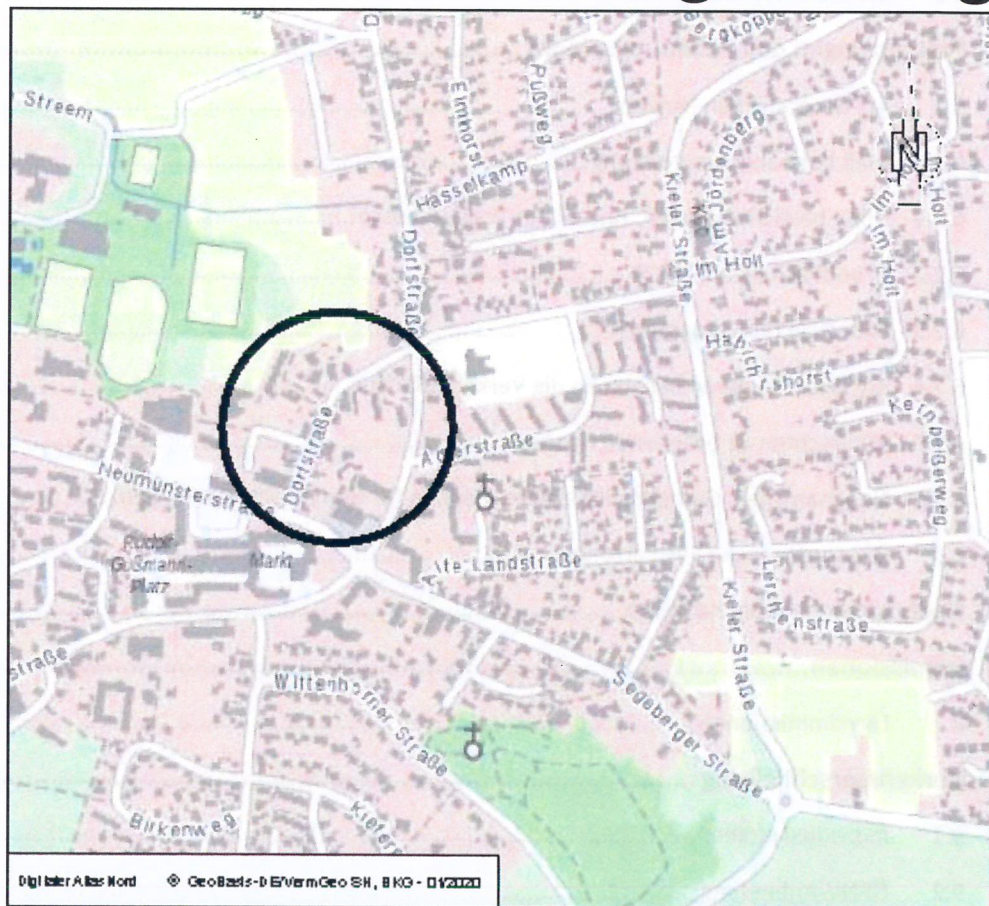
Stadt Wahlstedt

Kreis Segeberg

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e „Ehemaliger Gasthof Zur Krone“

für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße, östlich der Einmündung
Poststraße/Dorfstraße, westlich der Rendsburger Straße
und südlich des Grundstückes Dorfstraße 8 – 10
(Pflegezentrum)

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

31.05.2021

Bearbeitung:

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 10

GSP
GOSCH & PRIEWE



Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	4
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung	5
3 Anlass der Planung	6
4 Allgemeines Planungsziel	6
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1 Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Schleswig-Holstein 2010	7
5.1.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2. Entwurf 2020)	7
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).....	9
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2005).....	10
5.4 Derzeit wirksamer Bebauungsplan Nr. 6e.....	10
5.5 Landschaftsplanung	10
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.2.1 Höhe bauliche Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	12
6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)	12
6.2.3 Bauweise und Baugrenzen	13
6.2.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	13
6.2.5 Mit Rechten zu belastende Flächen	13
6.2.6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen.....	13
6.3 Grünordnerische Festsetzungen	13
7 Nachrichtliche Übernahmen	14
8 Immissionen	14
8.1 Lärmimmissionen	14
9 Verkehrserschließung	14
9.1 Individualverkehr	14
9.2 ÖPNV-Anbindung	15
10 Umweltprüfung	15
10.1 Natur und Landschaft.....	16
10.1.1 Bestandserfassung und Bewertung.....	16
10.1.2 Projektwirkungen	17

10.1.3 Maßnahmen.....	18
11 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO.....	19
12 Ver- und Entsorgung	20
13 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	21
14 Billigung	23

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat in seiner Sitzung am 22.06.2020 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6e „Ehemaliger Gasthof Zur Krone“ der Stadt Wahlstedt schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, um die Fläche des Vorhabengebietes einer Wohnnutzung zuzuführen.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist folglich nicht notwendig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Wahlstedt handelt,
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes – oder Landesrecht unterliegen,
- keine EU- Vogelschutzgebiet oder FFH-Gebieten in der Nähe des Plangebietes liegen, für die durch die Planung Anhaltspunkte für Auswirkungen auf deren Erhaltungsgegenstände abgeleitet werden könnten,
- im Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich der Stadt Wahlstedt und umfasst bereits bebaute Flächen im Siedlungsgefüge. Aus diesem Grund erfolgt ein Aufstellungsverfahren gem. § 13 a BauGB.

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 22.06.2020 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Planung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 1 BauGB können

Bebauungspläne in bestehenden Siedlungsgebieten, die der Innenentwicklung zu Gute kommen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Um dennoch alle wichtigen Aspekte der Planung zu berücksichtigen, wird eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt wurde in der Zeit vom 15.07.2020 bis 24.08.2020 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in welchem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaspekte zu äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 6e, 5. Änderung der Stadt Wahlstedt wurde in der Zeit vom 15.07.2020 bis 14.08.2020 durchgeführt. Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die Auswirkungen und Alternativen der Planung zu unterrichten und ihr die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Am 29.03.2021 wurde durch den Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 07.04.2021 ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 15.04.2021 bis 14.05.2021 abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung

Die Stadt Wahlstedt liegt nordwestlich der Stadt Bad Segeberg und bildet mit ihr das Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt. Die Lage im Nahbereich der B206, B 205 sowie der BAB 21 binden die Stadt Wahlstedt an die überregionale Infrastruktur an. Die Landeshauptstadt Kiel liegt in 40 km Entfernung nördlich der Stadt Wahlstedt. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e befindet sich zentral im Siedlungsgefüge der Stadt Wahlstedt.

Die Lage des Plangebiets kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Dorfstraße gegenüber der Einmündung der Poststraße und hat eine Größe von ca. 1.800 m². Die derzeitige Bebauung umfasst den ehemaligen Gasthof Zur Krone mit aufgegebenem Billiardcafé und einer Wohnung. Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert und soll abgerissen werden.

3 Anlass der Planung

Die Festsetzung des derzeit wirksamen Bebauungsplanes und seiner Änderungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Bebauung. Anfragen haben den Wunsch nach einer stärkeren Verdichtung und einem größeren Gestaltungsspielraum verdeutlicht.

Durch die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e schafft die Stadt Wahlstedt die planungsrechtlichen Voraussetzungen um die Fläche des Vorhabengebietes für eine wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist die Ermöglichung einer moderat verdichteten Wohnbebauung. Für die Fläche des Vorhabengebietes erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), welches in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sicherstellt, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3+4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 sowie dessen Entwurf der Fortschreibung und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Schleswig-Holstein 2010



Abbildung 1: Ausschnitt LEP 2010, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Die Stadt Wahlstedt:

- liegt im ländlichen Raum und bildet mit der Stadt Bad Segeberg einen gemeinsamen Stadt- und Umlandbereich
- bildet mit der Stadt Bad Segeberg ein Mittelzentrum
- liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.
- liegt westlich der Landesentwicklungsachse Bad Segeberg – Kiel.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen (1.4, 2G, LEP 2010).

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die zentralen Orte. Sie werden ergänzt durch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (1,4, 4Z, LEP 2010).

Bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Freiraumsicherung soll zusammengearbeitet werden. Dabei sollen möglichst interkommunale Vereinbarungen getroffen werden (1.5, 5G, LEP 2010).

Die Stadt Wahlstedt folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes indem sie durch das geplante Vorhaben eine Wohnbaufläche planungsrechtliche an zeitgemäße Entwicklungsplanungen anpasst, die bereits im Flächennutzungsplan des Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt entsprechend dargestellt ist.

5.1.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2. Entwurf 2020)

Mit der Kabinettsbefassung zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes am 27. November 2018 wurde der Planentwurf auf der Internetseite der Online-Beteiligungsplattform BOB-SH freigeschaltet. Das gesetzlich vorgegebene Online-Beteiligungsverfahren startete am 18. Dezember 2018 und endete am 31. Mai 2019. Die Online-Beteiligung über BOB-SH zum 2. Entwurf erfolgte zwischen dem 08. Dezember 2020 und dem 22. Februar 2021. Der Beteiligungsprozess ist so weit fortgeschritten, dass von einer ausreichenden Verlässlichkeit des Entwurfs ausgegangen werden kann.

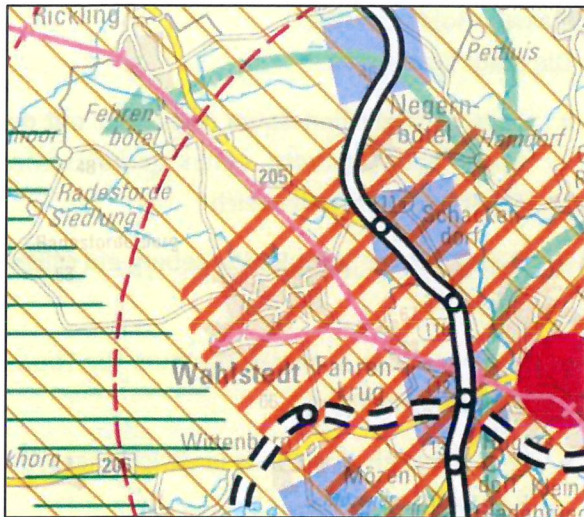


Abbildung 2: Ausschnitt Entwurf Fortschreibung LEP-SH 2018, Quelle:www.bolapla-sh.de

- Wahlstedt liegt im ländlichen Raum und bildet mit der Stadt Bad Segeberg einen gemeinsamen Stadt- und Umlandbereich
- Wahlstedt bildet mit der Stadt Bad Segeberg ein Mittelzentrum
- Wahlstedt liegt südwestlich der Bundesstraße B205 und einer eingleisigen Bahnstrecke, welche von Bad Oldesloe nach Neumünster führt
- östlich der Stadt Wahlstedt führt die Bundesautobahn A 21 vorbei
- Wahlstedt liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
- Wahlstedt liegt westlich der Landesentwicklungsachse Bad Segeberg – Kiel

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern. Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden. Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind. (LEP Entwurf 2018, 1 G)

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt steht den Aussagen des Entwurfs der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen. Sie folgt den Vorgaben des Entwurfs, indem das geplante Vorhaben Festsetzungen für zeitgemäße Wohnflächen der Innenentwicklung schafft. Um sicherzustellen, dass eine bedarfsgerechte Wohnbebauung entstehen kann, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen ausreichend dimensioniert.

Da das Plangebiet bereits an eine öffentliche Straße angeschlossen ist, entstehen für die Stadt Wahlstedt keine Folgekosten.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Stadt Wahlstedt die nachfolgenden Darstellungen:

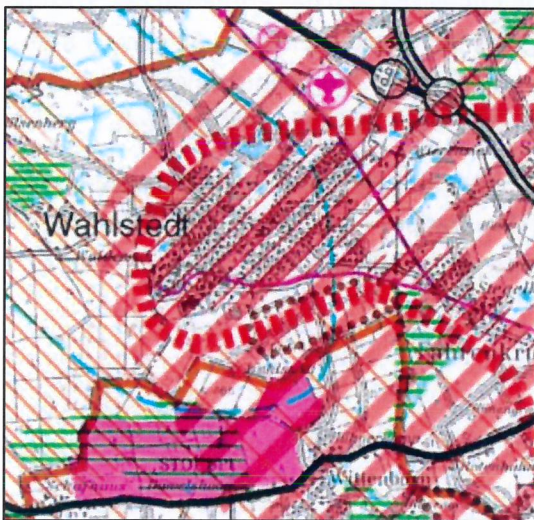


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan 1998,
Quelle: schleswig-holstein.de

- Die Stadt Wahlstedt liegt südwestlich der Bundesautobahn A21, im Regionalplan von 1998 noch als in Planung dargestellt.
- Nördlich des Siedlungsgebietes verläuft die Bundesstraße B 205.
- Westlich der Stadt Wahlstedt befindet sich ein Vorranggebiet für den Naturschutz.
- Im Südwesten Wahlstedts grenzt ein Schwerpunktbereich für Erholung an. Die Stadt Wahlstedt befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.
- Der Großteil der Stadt Wahlstedt befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

In den übrigen Gemeinden soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Dieser ergibt sich hier vorwiegend aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung und Beschäftigten in der Gemeinde (...) (5.2, Z 4, REP)

Die planerische Wohnfunktion wurde zum einen grundsätzlich für Gemeinden auf den Siedlungsachsen festgelegt; zum anderen wurde die planerische Wohnfunktion für geeignete Umlandgemeinden von Mittelzentren beziehungsweise Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt, die in Ergänzung und zur Entlastung des zentralen Ortes verstärkt einer überörtlichen Wohnungsnachfrage durch Ausweisung von Wohnbauflächen Rechnung tragen sollen. (Erläuterung zu Ziffer 5.2, REP)

Gemäß dem Regionalplan soll die Stadt Wahlstedt in ihrer Funktion als Wohnstandort ausgebaut werden (REP 5.6.2). Die Stadt Wahlstedt folgt den Vorgaben des Regionalplanes, indem sie eine wohnbauliche Entwicklung im zentralen Siedlungsgebiet ermöglicht, um dem örtlichen Bedarf an Verdichtung und einem größeren Gestaltungsspielraum bei der Wohnbebauung gerecht zu werden.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2005)

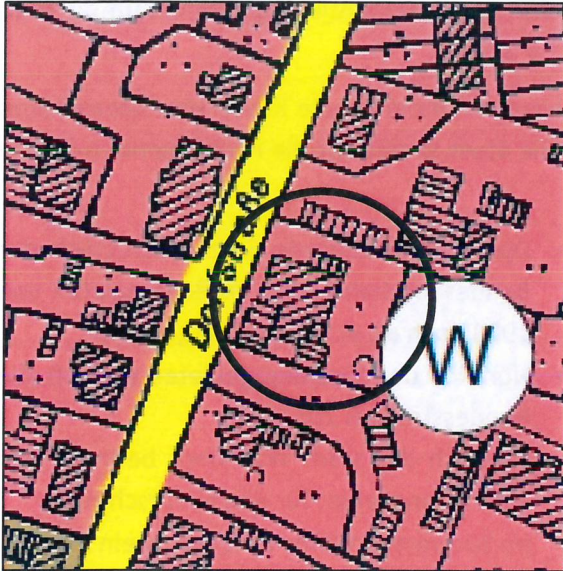


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt (2005),
Quelle: Stadt Wahlstedt

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt aus dem Jahr 2005 stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Somit entwickelt sich das Vorhaben der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan des Mittelzentrums Bad Segeberg – Wahlstedt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt ist nicht erforderlich.

5.4 Derzeit wirksamer Bebauungsplan Nr. 6e

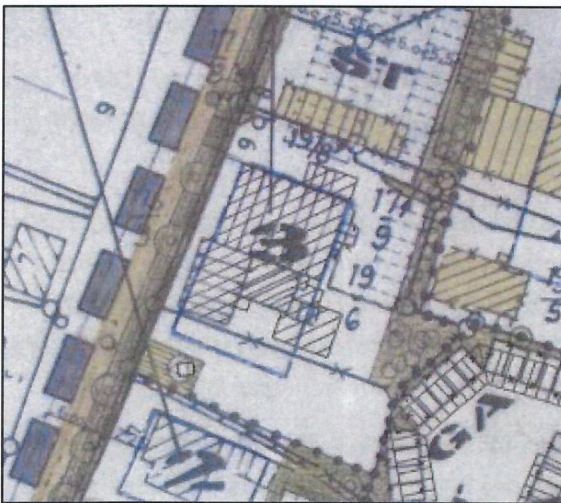


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 6e (1983), Quelle: Stadt Wahlstedt

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6e setzt für die Fläche des Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Begrenzung von 2 Vollgeschossen [II], einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest.

Das geplante Vorhaben der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e sieht eine wohnbauliche Nachverdichtung im zentralen Bereich der Stadt Wahlstedt vor. Um die planungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes zu schaffen, erfolgt die Vergrößerung der bislang festgesetzte Baugrenze sowie eine entsprechende Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

5.5 Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile

des Landes in den Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Auf regionaler Ebene konkretisiert der Landschaftsplan die Vorgaben des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Landschaftsprogramm und der Landschaftsrahmenplan machen zum Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

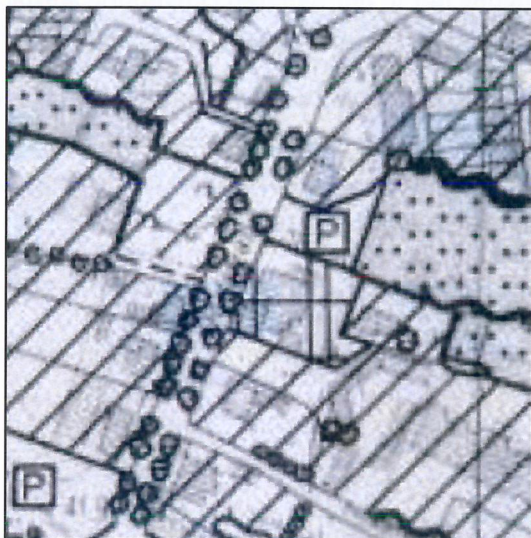


Abbildung 6: Ausschnitt Landschaftsplan (1997), Quelle: Stadt Wahlstedt.

Landschaftsplan:

- Der festgestellte Landschaftsplan (1997) stellt das Plangebiet im Bestand als gewerblich genutzte Fläche dar.
- Die das Plangebiet erschließende Straße ist als Allee ausgewiesen.
- Der Landschaftsplan macht keine Aussagen über eine naturschutzfachliche Bewertung des Plangebietes.
- Zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes entspricht die Nutzung der Aussage des Landschaftsplanes.

Abweichungen der Planung gegenüber den Aussagen zum Landschaftsplan beinhalten die Art der baulichen Nutzung. Diese Abweichung ist aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten nicht planungsrelevant. Eine Anpassung des Landschaftsplanes wird nicht erforderlich.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sämtliche Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) in das vorhandene Ortsbild und die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Wohngebiets (WA), das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Für die im Plangebiet entstehenden Wohngebäude und auch für die

nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen. Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind daher nur ausnahmsweise zulässig.

Sie können zu einer verträglichen Nutzungsmischung beitragen, die das entstehende Gebiet beleben kann. Hierbei sollte aber der Einzelfall unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen sorgsam abgewogen werden, um den Charakter eines Wohngebiets zu wahren.

Insbesondere Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke könnten in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung z.B. aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs und der allgemeinen Nutzung zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein, ohne diese zu beeinträchtigen.

6.2.1 Höhe bauliche Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 und § 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der „Dorfstraße“. Sie darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Um die künftige wohnbauliche Nutzung dem bestehenden Umfeld und Straßenbild anzupassen, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Höhe in Bezug auf die Höhe der bestehenden Straßenverkehrsfläche der „Dorfstraße“.

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ermöglicht somit eine Umsetzung von Gebäuden mit einer realen Höhe von bis zu 12,5 m. Die Höhe entspricht in etwa den westlich und nördlich gelegenen Bestandsgebäuden, wodurch sich die künftigen baulichen Anlagen stimmig in das Ortsbild der Stadt einfügen werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Zahl von drei Vollgeschossen in Verbindung mit der begrenzenden Gebäudehöhe (GH) stellt sicher, dass innerhalb des Wohngebiets keine Unverhältnismäßigkeiten entstehen.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet ein einheitliches, geordnetes Siedlungsgebiet inmitten der Bestandsbebauung. Sie entspricht der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,4, sodass die Fläche des

Vorhabengebietes bestmöglich für die Errichtung von innerstädtischem Wohnraum ausnutzt werden kann.

6.2.3 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Als Bebauung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden Einzelhäuser [E] in offener Bauweise [o] festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der Eigenart der umliegenden Bebauung und fügt sich dementsprechend in die bestehende Wohnbebauung ein.

Die Baugrenze entlang der Dorfstraße entspricht in etwa der Gebäudeflucht der südlich angrenzenden Bebauung. Zudem werden 1,5 m Abstand zum Kronentraufbereich der Alleebäume eingehalten. Durch den Abstand zu den bestehenden Linden wird gewährleistet, dass die Alleebäume als naturschutzrechtlich geschützte Elemente durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden und ein einheitliches Straßenbild gewahrt bleibt.

6.2.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Zufahrt zur Dorfstraße lediglich über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie von der Gemeinschaftsstellplatzanlage aus erfolgt. Die Festsetzung dient der Trennung von Wohnen und Verkehr sowie dem Schutz der an die Wohnbaufläche grenzenden Alleebäume.

6.2.5 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die Erschließung des Flurstücks 19/9 sicherzustellen, wird die bestehende Zufahrt am nördlichen Rand des Grundstücks mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 19/9 sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

6.2.6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsstellplätzen ist nur in der festgesetzten Fläche zulässig.

Durch die Anordnung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätzen im südlichen und östlichen Plangebiet wird sichergestellt, dass das zukünftige Wohngebäude sich entsprechend der Umgebungsbebauung in Richtung der Dorfstraße orientiert. Die Größe der festgesetzten Fläche erlaubt die Herstellung der notwendigen Stellplätze für die zukünftige Wohnbebauung.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

6.3.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen auf privaten Grundstücksflächen sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Anlage einer Zufahrt für das Flurstück 19/9 im Bereich des festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechtes sowie die Anlage von Zuwegungen zum Wohngebäude, welche jedoch nur in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden dürfen.

Die getroffenen Festsetzungen sollen den Erhalt der Alleebäume sichern. Mit dem Erhaltungsgebot verdeutlicht die Stadt Wahlstedt zudem den städtebaulichen Aspekt der nach Bundes-/Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Allee. Die Vorgaben zum Ausschluss baulicher Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume zzgl. 1,5 m sollen eine Schädigung der Bäume vermeiden. Zusammen mit den Vorgaben zur wasserdurchlässigen Bauweise im Kronentraufbereich, den Stellplätzen und Zufahrten wird den Vorgaben des BauGB zum vorsorgenden Bodenschutz Rechnung getragen.

7 Nachrichtliche Übernahmen

Die bestehende Allee entlang der Dorfstraße wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme und Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts als Biotop gemäß § 30 BNatSchG in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Durch den verbindlich vorgesehenen Abstand zwischen den Alleebäumen innerhalb des Plangebietes sowie der festgesetzten Baugrenze wird eine Beeinträchtigung der bestehenden Bäume vermieden.

8 Immissionen

8.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich in ca. 100 m Distanz zur Hauptverkehrsstraße „Neumünsterstraße“ und wird über die Erschließungsstraße Dorfstraße angebunden. In Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß DIN 18005-1 der Wert von 55 dB(A) sowie 45 dB(A) nicht zu überschreiten. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem bestehenden Wohngebiet und der Distanz zu der „Neumünsterstraße“ ist nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte zu rechnen. Die Notwendigkeit für weitere Untersuchungen ist derzeit nicht gegeben.

9 Verkehrserschließung

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

9.1 Individualverkehr

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit über eine Zufahrt, welche im Westen der Fläche von der Dorfstraße abgeht, erschlossen. Durch die Planung wird neben der bestehenden eine weitere Zufahrt im Südwesten des Plangebiets geschaffen.

9.2 ÖPNV-Anbindung

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Aufenthaltsqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit spielt eine gute ÖPNV-Anbindung auch für den Berufsverkehr zwischen Wohn- und Arbeitsstätte eine wichtige Rolle für die nachhaltige Raumentwicklung.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Wahlstedt, An der Eiche“ (95 – 130 m). Die Haltestelle wird von den Buslinien 7900, 7920 und 7930 bedient. Diese schließen die Gemeinde an die Kreisstadt Bad Segeberg an.

In 1,6 km Distanz befindet sich nördlich des Plangebietes darüber hinaus der Bahnhof der Stadt. Die hier verkehrende Nordbahn bindet Wahlstedt an die Städte Neumünster und Bad Oldesloe an.

10 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das vereinfachte Verfahren ist zulässig, da:

1. es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und in ihm eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan befindet sich in der Ortsmitte von Wahlstedt und hat insgesamt eine Plangebietsgröße von ca. 1.800 m². 1.300 m² davon entfallen auf die für die Berechnung der Grundfläche zugrunde zu legende bauliche Nutzung. Mit den getroffenen Festsetzungen wird demnach weniger als 2 ha Grundfläche versiegelt.

2. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gem. BauNVO zulässigen Nutzungen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (Natura 2000-Gebiete).

Westlich im Stadtgebiet, in ca. 2,8 km Distanz zum Plangebiet, befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 2026-305 „Altwaldbestände im Segeberger Forst“. Südwestlich des Stadtgebietes Wahlstedts befindet sich in ca. 3 km Distanz das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 2026-401 „Barker und Wittenborner Heide“.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der Lage des Plangebietes im Ortskern ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Festsetzungen die Erhaltungsziele für die Schutzgebiete berührt werden könnten.

4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch sind im Umfeld keine Betriebe bekannt, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

10.1 Natur und Landschaft

10.1.1 Bestandserfassung und Bewertung

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser:

Gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas steht ursprünglich im Plangebiet Braunerde an. Das Gelände ist nahezu eben und liegt bei einer Geländehöhe von 42 m ü. NN.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits stark anthropogen in Anspruch genommen. Hier befindet sich eine alte Gaststätte, durch welche bereits rd. 600 m² überbaut sind. Der östliche und nördliche Teil des Plangebietes dient als Zufahrt sowie Parkplatz und ist auf rd. 550 m² ebenfalls vollständig versiegelt. Der Straßenraum ist nahezu komplett durch die Fahrbahn und Fußwege versiegelt. Lediglich für die Linden finden sich hier kleine Bauminseln.

Insgesamt beträgt die Vollversiegelung im Bereich der geplanten Wohnbaufläche bereits ca. 1.130 m². Die Bodenfunktionen sind dementsprechend stark beeinträchtigt. Der hohe Versiegelungsgrad lässt eine Versickerung von Niederschlägen auf der Fläche derzeit nicht zu. Unter anderem ist der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium behindert.

Der Landwirtschafts- und Umweltatlas gibt an, dass sich das Plangebiet im Trinkwassergewinnungsgebiet WGG Kronsheide befindet. In diesen Bereichen werden Maßnahmen im Rahmen des allgemeinen flächendeckenden Grundwasserschutzes als ausreichend erachtet.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Entlang der Dorfstraße befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop in Form einer Linden-Allee. Am südlichen Grundstücksrand besteht vereinzelt kleiner Gehölzaufwuchs, welcher teilweise als Lebensraum für störungsunempfindliche Vogelarten dienen kann. Des Weiteren befindet sich eine rund drei Meter hohe Eiben Hecke (Taxus) als Sichtschutz zum südlich angrenzenden Grundstück.

Am bestehenden Gebäude wurden bei einer Begehung keine Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten angetroffen. Aufgrund der alten Bausubstanz mit zahlreichen Spalten im Dachstuhl des Gebäudes sowie am Gemäuer ist eine Quartiernutzung durch Fledermäuse in Betracht zu ziehen. Insgesamt sind im Plangebiet nur störungsunempfindliche Vögel der Siedlungsbereiche anzutreffen, da im direkten Umfeld des Plangebietes bereits erhebliche Störungen durch eine Großbaustelle bestehen.

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen. Lokalklimatisch befindet sich das Plangebiet im bebauten Bereich. Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion kommt dem Planungsgebiet nicht erkennbar zu. Luftklimatische Vorbelastungen sind nicht erkennbar.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern liegen nicht vor.

Das Ortsbild im Planungsraum wird durch die vorhandene Lindenallee und die vorhandenen i.d.R. zum Wohnen genutzten Gebäude geprägt. Nördlich des Plangebietes entsteht gerade eine neue Pflegeeinrichtung.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind geringfügig Schadstoff-Immissionen durch Kraftverkehr zu erwarten, jedoch ohne, dass die Grenzwerte der BImSchV überschritten werden. Es ist davon auszugehen, dass auch die Orientierungswerte für Lärmbelastung gemäß der DIN 18005-1 in der kleinen Wohnstraße nicht überschritten werden.

10.1.2 Projektwirkungen

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser:

Durch die Neuplanung entsteht keine zusätzliche Versiegelung. Die durch die Festsetzung maximal zulässige Versiegelung beläuft sich für die GRZ I auf 520 m² und die GRZ II zusätzlich auf 455m². Zusammen errechnet sich hieraus eine Versiegelung von 975 m². Gegenüber dem Bestand führen die Festsetzungen zu einer Reduzierung der Vollversiegelung um ca. 155 m².

Die von Versiegelungen betroffenen Böden weisen bereits zum Zeitpunkt der Planung beeinträchtigte Bodenfunktionen auf. Durch die Planung ist mit keinen weiteren, negativen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen. Die geringfügige Reduzierung des Versiegelungsgrades führt vielmehr kleinflächig zu Verbesserungen für die Schutzgüter Boden und Wasser.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Planung geht mit dem Verlust einzelner kleiner Pioniergehölze einher. Im Umfeld der Wohnbebauung ist jedoch im Zuge von Entsiegelungsmaßnahmen und einer wohngerechten Außenraumgestaltung von einer Strukturanreicherung auszugehen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere geht in sehr geringem Umfang durch die Überplanung von individuellem Pionieraufwuchs Teillebensraumstrukturen störungsunempfindlicher Brutvogelarten verloren. Relevant ist ggf. ein Quartiersverlust für heimische Fledermausarten, die mit dem Abriss des bestehenden Gebäudes entsprechende Lebensräume verlieren können. Hieraus können Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG resultieren.

Schutzgut Klima / Luft

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten und Konstruktionsarbeiten zu Staubemissionen kommen. Relevante negative Auswirkungen auf Schutzgut Klima/Luft dadurch insgesamt nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch oder das Orts- und Landschaftsbild durch Neubebauung des Plangebietes werden nicht erwartet. Die getroffenen Festsetzungen garantieren eine Einbindung der Bebauung in das vorhandene Straßenbild.

10.1.3 Maßnahmen

Bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser werden nachteilige Auswirkungen auf diese vor allem durch die Minimierung von Flächenversiegelungen verhindert. Dementsprechend wird die mögliche Versiegelung im Plangebiet durch die festgesetzte Grundflächenzahl im Verhältnis zur vorhergehenden Nutzung reduziert.

Generell soll mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB; DIN 18915) sowie nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden (§ 1 BBodSchG). Zur Erreichung dieser Ziele wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung bei einer gleichzeitigen Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) angestrebt. Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen.

Im gesamten Plangebiet sind zur Oberflächenbefestigung ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Die Dachflächen von Carportanlagen, Garagen und Nebenanlagen sind mit Gründächern herzustellen, welche zur Abflussdämpfung beitragen.

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird darauf hingewiesen, dass an das Plangebiet angrenzende wertvolle Gehölzbestände, insbesondere die Alleebäume entlang der Dorfstraße, während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen sind. Es wird auf die DIN 18920 verwiesen. Zudem dürfen gemäß geltender Gesetzeslage Gehölzstrukturen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar gerodet werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse sind Umbau-, Erweiterungs- und Abrissarbeiten am bestehenden Gebäude rechtzeitig vor dem Eingriff durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer möglichen Quartiersnutzung zu überprüfen. Bei einem Besatz als Sommerquartier sind Arbeiten am Gebäudebestand im Zeitraum 1. März bis 31. September nicht zulässig. Bei einem Besatz als Winterquartier sind Arbeiten am Gebäudebestand im Zeitraum 1. August bis 15. Mai nicht zulässig. Bei einer Nutzung als Tagesversteck sind Arbeiten am Gebäudebestand im Zeitraum 1. Februar bis 30. November nicht zulässig, bzw. die Arbeiten sind von Hand durchzuführen. Es sind Ersatzquartiere dem Quartierstyp und dem Artenspektrum im Plangebiet bzw. dessen direkten Umfeld zur Verfügung zu stellen, deren Art, Umfang und zeitliche Umsetzung vom Fachgutachter zu benennen und mit den Fachbehörden abzustimmen sind. Ein entsprechender Hinweis findet sich auf dem Planwerk.

Bezüglich der Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild werden Festsetzungen zur Einbindung der neuen Bebauung in die umliegende Bebauung getroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

11 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

Zur Sicherung städtebaulich-gestalterischer Qualität und Einpassung in die Umgebung beinhaltet der Bebauungsplan verschiedene baugestalterische Festsetzungen.

Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf demselben Grundstück herzustellen. Nicht überdachte Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Die Planung ermöglicht die Erstellung einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten, um dem entsprechend hohen Bedarf an innerstädtischem Wohnraum nachzukommen. Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vor dem ruhenden Verkehr der künftigen wohnbaulichen Nutzung, erfolgt die verbindliche Vorgabe zur Herstellung von zwei privaten Stellplätzen je Wohneinheit.

Um einer übermäßigen Vollversiegelung entgegen zu wirken, sind nicht überdachte Stellplätze und Grundstückszufahrten mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Dachgestaltung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Walm- und Satteldächer mit 30 – 40° Neigung zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

Es sind nur nicht hochglänzende Dachdeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit oder schwarz für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Die Dächer von überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten.

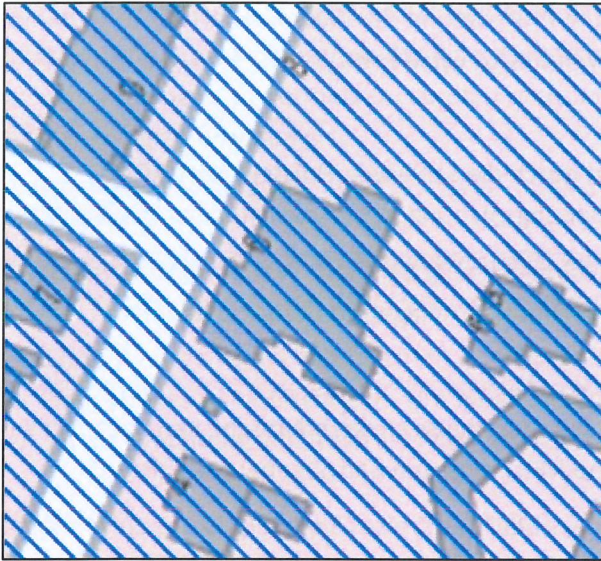
Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dächer und Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dachform und Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen und einheitlichen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortsbildes. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig.

Mit Bezug auf die Versickerung und Abflusdämpfung von Niederschlagswasser sind die Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen als Gründächer zu gestalten.

Photovoltaikanlagen werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

Windkraftanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von freidrehenden Windkraftanlagen unzulässig.



Der Archäologische Atlas des Landes Schleswig-Holstein weist den Geltungsbereich als Archäologisches Interessengebiet aus. Bei den Interessengebieten handelt es sich um Bereiche gem. § 12 (2) Nr. 6 DSchG, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit Erdarbeiten in diesen Bereichen ist eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes S-H nach § 12 DSchG notwendig.

Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt werden, gilt § 15 DSchG:

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.

14 Billigung

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat die Begründung in der Sitzung am 30.11.2021 gebilligt.

Wahlstedt, den 10.01.2022.....



Der Bürgermeister



Aufgestellt durch:

GSP
GOSCH & PRIEWE

