

## **SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT**

### **über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12**

für das Gebiet südlich der Neumünsterstraße, nördlich der Ostlandstraße  
und östlich des Danziger Weges

#### **Begründung**

zum

Satzungsbeschluss

29.10.2012

## SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT

### über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

#### Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	3
1.4 Plangrundlagen	6
<b>2. Planungskonzept</b>	<b>6</b>
2.1 Ausgangssituation im Plangebiet	6
2.2 Städtebauliche Zielstellung und Konzept	7
2.3 Gestalterische Festsetzungen	9
2.4 Baugrund	9
2.5 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.6 Flächenbilanz	12
<b>3. Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	12
3.2 Wasserversorgung	12
3.3 Löschwasserversorgung	12
3.4 Ableitung des Schmutzwassers	13
3.5 Behandlung des Oberflächenwassers	13
3.6 Energieversorgung	13
3.7 Telekommunikation	14
3.8 Abfall- und Wertstoffsammlung	14
3.9 Klimaschutz	14
<b>4. Natur und Landschaft</b>	<b>15</b>
4.1 Landschaftsplanung / Grünordnung	15
4.2 Umweltprüfung und Umweltbericht / Vorprüfung des Einzelfalles	15
4.3 Schutzgebiet und Schutzobjekte	17
4.4 Waldflächen	17
4.5 Biotopschutz	17
4.6 Bestandsbeschreibung	18
4.7 Zu erwartende Planungsfolgen	18
4.8 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	19
4.9 Hinweise zur Eingriffsvermeidung	20
4.10 Hinweise zur Eingriffsminimierung	21
4.11 Eingriffe in den Naturhaushalt	22
4.12 Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt	26
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>26</b>
<b>6. Sonstiges</b>	<b>28</b>
6.1 Bau- und Bodendenkmalpflege	28
6.2 Altlasten	28
<b>7. Kosten</b>	<b>29</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat am 26.04.2010 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.

Anlass der Planaufstellung ist das Bestreben der REWE-Group einen neuen Markt zu errichten und damit den bestehenden, gut frequentierter Standort des Einzelhandelsgeschäfts in der Neumünsterstraße 26 auf das Grundstück Neumünsterstraße 27-29 zu verlagern.

Grund sind baustrukturelle Defizite des bestehenden Marktes, wie das mit 50 Stellplätzen unzureichende Stellplatzangebot und fehlende Verkaufsflächen für das Aufstellen von Bedientheken.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung nach Landesplanungsgesetz. Das Baugebiet ist daher als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festzusetzen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Errichtung eines bedarfsgerechten, modernen Einzelhandelsstandortes ermöglicht und zur Deckung des Bedarfs für den ruhenden Verkehr ausreichend Stellplätze errichtet werden.

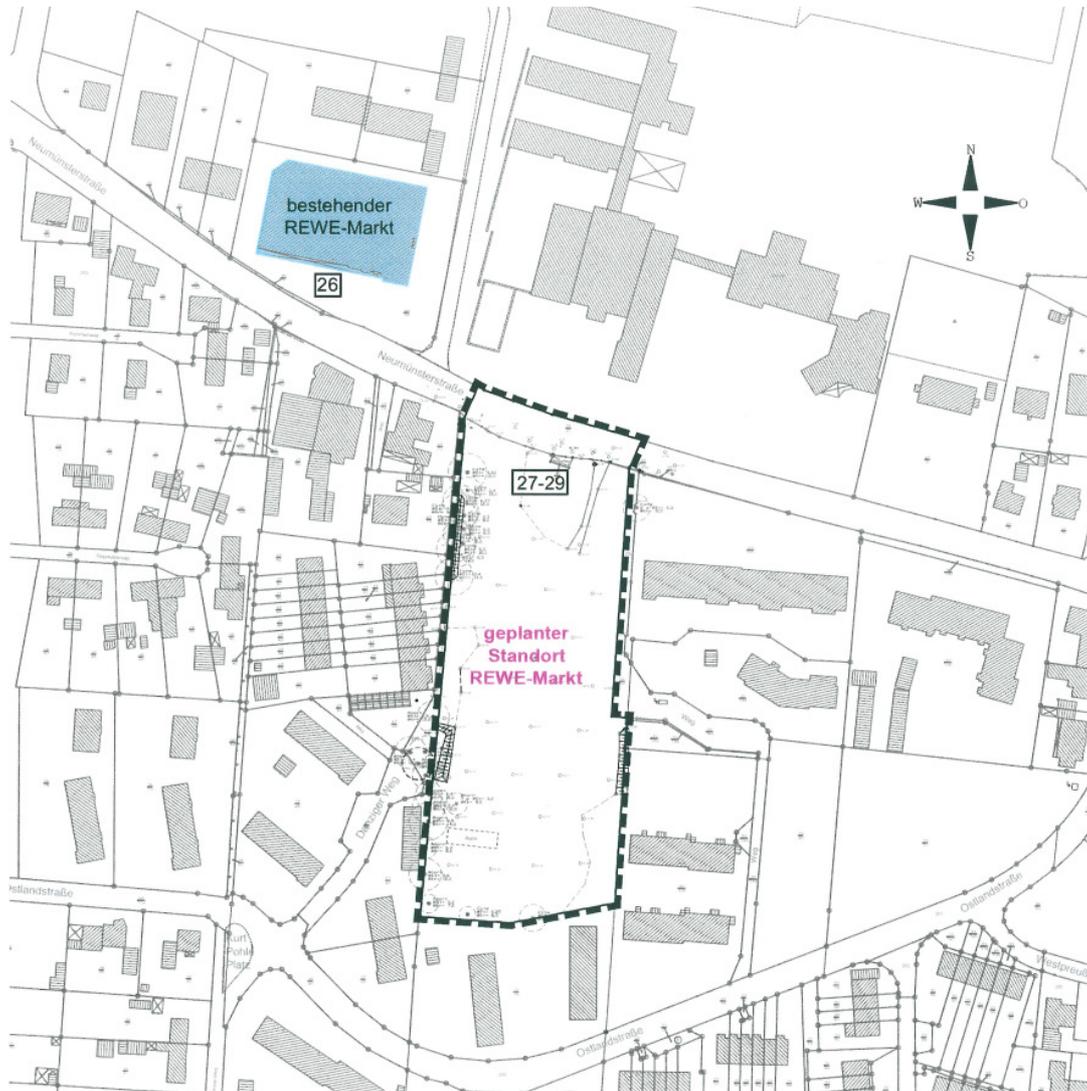
Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll die Planaufstellung nach den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfolgen. Der dazu notwendige Änderungsbeschluss wurde am 27.06.2011 gefasst. Hierzu ist vor Durchführung des Planverfahrens zu prüfen, ob die UVP-Pflicht gemäß § 6 des Landes-UVP-Gesetzes (LUVPG S-H) für das Vorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes tatsächlich entfällt und der § 13a BauGB Anwendung finden kann.

Um einer Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzung durch den künftigen Verbrauchermarkt entgegenzuwirken, ist eine Schallprognose zu erstellen und deren Ergebnis, sofern erforderlich, in die Festsetzungssystematik einzubeziehen.

Außerdem ist im Planverfahren durch entsprechende Untersuchungen zu klären, ob sich auf dem Grundstück Altlasten befinden und die Versickerungsfähigkeit sowie die Standfestigkeit des Bodens für eine Bebauung gegeben sind.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Wahlstedt, zentrumsnah, südlich an der Neumünsterstraße. Im Osten, Süden und Westen wird das zu bebauende Grundstück durch die Wohnquartiere an der Neumünsterstraße, der Ostlandstraße und dem Danziger Weg begrenzt. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 1,2 ha und umfasst die Flurstücke 75/25 (teilw.), 21/33 und 21/32, der Flur 16, Gemarkung Wahlstedt.



bestehender und geplanter Standort des Verbrauchermarktes an der Neumünsterstraße

## 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen brachliegenden, un bebauten innerstädtischen Bereich, der im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt und nutzbar gemacht werden soll. Aufgrund der Lage, Vornutzung und Größe der Fläche ist diese prädestiniert für eine Maßnahme der Innenentwicklung, die es ermöglicht die verbindliche Bauleitplanung nach den beschleunigten Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB aufzustellen.

Die Art des Vorhabens macht es aufgrund der Vorschriften des Landesumweltverträglichkeitsgesetzes (LUVGP S-H) jedoch erforderlich, eine allgemeine Vorprü-

fung des Einzelfalles durchzuführen, die untersucht, ob mit der Umsetzung des Vorhabens erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Ergebnis der Einzelfallprüfung ist unter Pkt. 4 und Anlage 1 dieser Begründung dokumentiert und besagt, dass davon auszugehen ist, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) verzichtet werden kann. Auch stehen der Planung keine Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes entgegen. Somit kann die B-Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen und von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Die Stadt Wahlstedt verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet in seiner aktuellen Fassung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus.

Der Bebauungsplan weicht aufgrund der Festsetzung eines Sonstiges Sondergebietes nach § 11 BauNVO somit von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Da es sich bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 um einen nach § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist der Flächennutzungsplan für diesen Bereich im Zuge einer Berichtigung an die neuen Planungsziele anzupassen. Ein formelles Änderungsverfahren ist demnach nicht erforderlich.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes Nr. 12 „Ostland-/Neumünsterstraße/Danziger Weg“, seiner 3. Änderung und Erweiterung sowie der 4. und 5. Änderung. Bei Erlangung der Rechtskraft der 7. Änderung werden demnach die Festsetzungen und Darstellungen der bisherigen Änderungen gegenstandslos.

Die Stadt Wahlstedt liegt im Kreis Segeberg im südlichen Teil Schleswig Holsteins, ca. 50 km nördlich der Hansestadt Hamburg und ist im Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - im Zweckverband mit der Stadt Bad Segeberg als Mittelzentrum ausgewiesen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

BauGB	das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen
BauNVO	die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen
PlanzV	die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
BNatSchG	das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
LNatSchG S-H	das Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010 (GVObI. 2010, S. 301)

LBO S-H die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009 S. 6) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die für die Landesplanung zuständige Stelle des Landes Schleswig-Holstein hat in ihrer vorläufigen landesplanerischen Stellungnahme darauf verwiesen, dass die Stadt ein Konzept vorzulegen hat, wie sie sicherstellen möchte, dass die Alt-Immobilie des bisherigen Marktes nicht durch nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Einzelhandel nachgenutzt wird. "Die Steuerung der Nachfolgenutzung der Alt-Immobilie im Bereich des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels oder sogar gänzlich außerhalb des Einzelhandels wird im weiteren Verfahren aufgrund der Angebotsdichte im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich und vor dem Hintergrund der zu minimierenden Auswirkungen auf die Versorgungsfunktionen des Zentrumsbereiches der Stadt Wahlstedt für die Landesplanung von Bedeutung sein" (vorläufige Stellungnahme Innenministerium vom 15.08.2012, übermittelt per eMail).

Die Stadt Wahlstedt hat sich aufgrund dieser Stellungnahme mit dem Planungsamt des Kreises Segeberg ins Benehmen gesetzt und eine abgestimmte Konzeption zur Verhinderung der nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Nachnutzung erstellt.

Dieses Konzept beinhaltet die Auffassung der Stadt, dass mit dem Wegzug des derzeitigen Betriebes die Baugenehmigung für einen großflächigen Einzelhandel erlischt. Auch der Bestandsschutz kann hier nicht geltend gemacht werden. Bei dem Standort handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Es bestehen aber bereits zum heutigen Zeitpunkt erhebliche Zweifel, ob der jetzige Betrieb die Kriterien des § 34 BauGB erfüllt. Nach dem Umzug des Betriebes wird die Existenz eines Lebensmittelmarktes sicher nicht als prägend im Sinne des § 34 BauGB herangezogen werden können.

Im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens würde die Stadt Wahlstedt einem neuen großflächigen Einzelhandelsbetrieb das Einvernehmen nach § 36 BauGB versagen. In Abstimmung mit dem Kreis Segeberg sieht dieser derzeit keine Veranlassung, das so versagte Einvernehmen zu ersetzen, da auch hier das Gebot des Einfügens als nicht erfüllt betrachtet wird.

Die für die Landesplanung zuständige Stelle führt in ihrer abschließenden Stellungnahme aus, dass die Schaffung nachhaltiger und ausgewogener Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen primär der Stadt Wahlstedt obliegt. Vor diesem Hintergrund nimmt die Behörde das Konzept der Stadt zur Kenntnis und bestätigt in ihrem Schreiben vom 17.09.2012, dass der Planung der Stadt Wahlstedt keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

#### **1.4 Plangrundlagen**

Als Plangrundlagen dienen die digitale Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1000 und die topographische Karte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:10000 sowie der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros de Vries, Neumünster im Maßstab 1:1000,

## **2. Planungsinhalte**

### **2.1 Ausgangssituation im Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und ist im Westen, Süden und Osten durch direkt angrenzende, mehrgeschossige Wohngebäude geprägt. Im Norden ist das Plangebiet an die Hauptverkehrsachse der Stadt Wahlstedt, die Neumünsterstraße, angebunden.

Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um eine innerörtliche Brachfläche, auf der sich bis 1973 eine Geflügelfarm mit diversen Ställen sowie verschiedene Nebengebäude und ein Wohnhaus befanden. Seit dem Abriss und der Beräumung unterliegt das Grundstück keiner geordneten Nutzung.

Eine städtebauliche Entwicklung als Wohnquartier, wie mit der vorangegangenen Bauleitplanung vorgesehen, konnte mangels Bedarf und Nachfrage nicht vollzogen werden.

Die Fläche ist derzeit durch eine ungeordnete Parkplatznutzung und durch gewohnheitsmäßig entstandene Fußwegeverbindungen zwischen den umliegenden Wohnquartieren und der Neumünsterstraße geprägt. Teilflächen sind asphaltiert oder durch überwachsene Bauschuttreste versiegelt. Auch Müll und Gartenabfälle sind hier gelagert.

Prägend für das Plangebiet ist der auf dem Grundstück und auf den angrenzenden Flächen vorhandene Altbaumbestand und teilweiser Jungwuchs verschiedener heimischer Arten. Daneben hat sich auch vereinzelt Ziergehölzbestand entwickelt.



Blick aus der Vogelperspektive von Süden  
(Quelle: *stadtplanung bruns*)



Zufahrt und angrenzende Bebauung an der  
Neumünsterstraße



Westliche Wohnbebauung am Danziger Weg



Grünbestand an Neumünsterstraße

Das Gelände im Plangebiet weist keine topographischen Besonderheiten auf. Die mittlere Höhe des Baugebiets liegt bei 42 m über NN.

## 2.2 Städtebauliche Zielstellung und Konzept

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beabsichtigt die Stadt Wahlstedt, die städtebaulichen Voraussetzungen für die angestrebte Verlagerung des Einzelhandels-Standortes von der Neumünsterstraße 26 in die Neumünsterstraße 27-29 zu schaffen.

Aufgrund der Ausweisung der Stadt Wahlstedt als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Bad Segeberg ist das Zentralitätsgebot des Landesentwicklungsplanes (LEP S-H) für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gewahrt.

Da es sich bei der Maßnahme lediglich um eine Umsiedlung ohne wesentliche Erweiterung handelt, sind bestehende örtliche Einzelhandelsbetriebe und Betriebe in benachbarten Zentralen Orten im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes nach LEP S-H von der Planung nicht betroffen. Auf einen zusätzlichen Bedarfsnachweis kann daher verzichtet werden.

Es erfolgte jedoch im Vorfeld eine Standortuntersuchung (Auswirkungsanalyse der Borchert GeoInfo GmbH von Mai 2010), die einen Vergleich des gewählten Standortes mit einem weiteren möglichen Standort an der Kieler Straße vorgenommen hat. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort Neumünsterstraße sowohl aus städtebaulicher als auch aus betrieblicher Sicht besser für die Errichtung des Verbrauchermarktes geeignet ist, da dieser insbesondere im günstigeren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Wohnquartieren der Stadt Wahlstedt steht.

Ziel der baulichen Entwicklung und Gestaltung des Baugebietes ist die Aufwertung und Einbindung dieses brachliegenden und ungeordneten innerstädtischen Bereiches. Der Standort soll damit städtebaulich in das baulich bereits verdichtete Umfeld mit überwiegendem Wohnanteil integriert werden.

Das bestehende Gebäude des Marktes in der Neumünsterstraße verfügt nach Angaben des Betreibers für den Lebensmittelmarkt und den Getränkemarkt über eine belegte Verkaufsfläche von ca. 1300 m<sup>2</sup> und ein unzureichendes Stellplatzangebot. Die Neubaumaßnahme soll mit einer attraktiveren Präsentation des Warenangebotes und der Bereitstellung von ausreichend Pkw-Stellplätzen im Wesentlichen der Verbesserung der Rahmenbedingungen der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Eine wesentliche Erweiterung des Angebotsspektrums ist vom Betreiber nicht vorgesehen.

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Den Anforderungen der geplanten Nutzung entsprechend ist für den Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von maximal 1.650 m<sup>2</sup> zulässig. Die festgesetzte absolute Grundfläche von 2.450 m<sup>2</sup> ermöglicht die Errichtung eines modernen großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Diese Festsetzung erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO. Diese ergeben sich insbesondere aus der zentralen Innenstadtlage des geplanten Versorgungsstandortes und dem daraus resultierenden, begrenzten Flächenpotential. Der Maßgabe, durch überproportionierte Versiegelung verursachte, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden wird dadurch entsprochen, dass der vorhandene Grünbestand durch die Festsetzungen von ca. 20 % des Plangebietes als Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen gesichert wird.

Die Festsetzung der im Sondergebiet zulässigen abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m und einer maximalen Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude von 10,0 m entspricht den bautechnischen Anforderungen für den geplanten Verbrauchermarkt.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 9,20 m und die Errichtung von Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,0 m über dem Bezugspunkt zulässig ist.

Für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt, der mit 42 m über NN der mittleren Höhe des Baugebietes entspricht.

Ein wichtiger Aspekt für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Zentrumsbereiches der Stadt Wahlstedt ist die Folgenutzung des Standortes Neumünsterstraße 26. Die weitere Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist aufgrund der bereits vorhandenen, hohen Angebotsdichte und der ungünstigen Stellplatzsituation nicht realistisch. Die Unterbringung zusätzlicher zentrenrelevanter Sortimente sollte auch aufgrund der landesplanerischen Vorgaben an diesem Standort unterbleiben. Für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen sollte in der Bestandsimmobilie daher die Etablierung nicht zentrenrelevanter Angebote angestrebt werden. Auch eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe kommt hier als Nachnutzung infrage.

### **2.3 Gestalterische Festsetzungen**

Zur weiteren Festlegung von grundsätzlichen Gestaltungskriterien werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 LBO S-H getroffen. Die zu errichtenden baulichen Anlagen sollen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung möglichst in das örtliche Erscheinungsbild einfügen.

Das Dach des Hauptgebäudes ist, seinem geplanten Nutzungszweck als Verbrauchermarkt und den daraus resultierenden bautechnischen Anforderungen entsprechend, als Pultdach mit einer Dachneigung von 5°-15° auszubilden. Für die Fassadengestaltung ist zur besseren Einbindung in die Umgebung vorgesehen, dass diese zu begrünen oder anderweitig durch Unterbrechungen zu gestalten sind, sofern auf einer Länge von mehr als 10 m keine Fensteröffnungen vorgesehen sind.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes. So sind Stellplätze von Müllbehältern mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrüneten Umkleidungen oder Rankgittern zu versehen. Auch eventuell zu errichtende Lärm- und Sichtschutzmauern bzw. –anlagen sind zu begrünen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden, mit Ausnahme von Glasflächen, sind aufgrund ihrer störenden Wirkung unzulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an den Gebäuden ist generell zulässig.

Es wird auf § 82 der LBO S-H verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

### **2.4 Baugrund**

Die mit Datum vom 21.11.2011 vorliegende Untersuchung der Krauss & Partner GmbH hat ergeben, dass der Baugrund ausreichend tragfähig und das Grundstück damit zur Bebauung gut geeignet ist. Bei Bedarf kann die Unterlage eingesehen oder angefordert werden.

## **2.5 Verkehrserschließung und Stellplätze**

### **2.5.1 Fließender Verkehr**

Die äußere Erschließung des geplanten Sondergebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die nördlich des Baugebietes gelegene Ortsdurchfahrt Neumünsterstraße (K 102). Das Sondergebiet wird über eine 12,5 m breite Ein- und Ausfahrt erschlossen, die aufgrund der festgesetzten Grünfläche (Abschirmgrün, privat) im nordöstlichen Grundstücksbereich fixiert ist.

Die Stadt weist mittels einer Leistungsfähigkeitsberechnung nach, dass die Gewährleistung des Verkehrsflusses auf der K 102 gegeben ist. Die Anlage eines zusätzlichen Kundenparkplatzes darf die örtliche Leistungsfähigkeit der Kreisstraße nicht beeinträchtigen.

### **2.5.2 Ruhender Verkehr**

Nach dem Stellplatzerlass (Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung/Anlage Richtzahlen für Pkw-Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder) ist für einen Verbrauchermarkt als großflächige Einzelhandelseinrichtung 1 Stellplatz pro 10-20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der zentralen Lage in der Stadt Wahlstedt wird damit gerechnet, dass auch Kunden mit dem Fahrrad oder zu Fuß einkaufen gehen bzw. andere Parkmöglichkeiten nutzen. Daher wird für die Berechnung des Stellplatzbedarfes für den neuen Markt ein Mittelwert von 1 Stellplatz pro 15 qm Verkaufsfläche in Ansatz gebracht. Dies ergibt einen Bedarf von 110 Stellplätzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ermöglicht nach einem Testentwurf die Errichtung von mindestens 123 Stellplätzen mit notwendigen Zufahrten und Fahrgassen. Damit ist der Bedarf hinreichend gedeckt.

Zum Abstellen von Fahrrädern werden mindestens 8 Abstellplätze (je 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Abstellanlage) benötigt.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes sind im sonstigen Sondergebiet Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze ausschließlich auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

Zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Raum werden für die Nutzung nicht benötigt, da der Bedarf gänzlich auf dem privaten Baugrundstück gedeckt wird.

### **2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der zukünftige Verbrauchermarkt befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m zur nächstgelegenen Bushaltstelle "Wahlstedt, Marinesiedlung". Diese Bushaltstelle wird von den Buslinien 7900, 7920 und 7930 bedient.

Damit liegt das Plangebiet innerhalb der nach dem 3. Regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Segeberg anzusetzenden Haltestelleneinzugsbereiche von 400 m. Das Plangebiet verfügt somit über eine ausreichende ÖPNV-Versorgung.



## 2.6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beträgt ca.1,2 ha. Die beplante Fläche ist wie folgt unterteilt:

Flächennutzung B-Plan Nr. 12 – 7. Änderung	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	8.825
Grünflächen	2.661
<i>Abschirmgrün, privat</i>	662
<i>Parkanlage, privat</i>	1.713
<i>Zäsurgrün, privat</i>	286
Straßenverkehrsfläche	869
<b>Σ</b>	<b>12.355</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die in der Hauptstraße bestehenden Anlagen und Einrichtungen der Versorgungsträger. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Bauleitplanverfahren werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

### 3.2 Trinkversorgung

Das Plangebiet kann von der Neumünsterstraße aus zentral mit Trinkwasser erschlossen werden. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Energie und Wasser Wahlstedt/Bad Segeberg GmbH & Co KG (ews).

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien in Betracht gezogen werden.

### 3.3 Löschwasserversorgung und Feuerschutz

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 96 m<sup>3</sup>/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Erlass „Sicherstellung der Löschwasserversorgung“ des Innenministers 24.08.1999 -IV 334 - 166.701.400/ Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. vom Juli 1978). Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz der Stadt sichergestellt.

Der Feuerschutz in der Stadt Wahlstedt ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt.

### **3.4 Ableitung des Schmutzwassers**

Das Plangebiet wird an die bestehende, zentrale Abwasserkanalisation zur Kläranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt in Bad Segeberg angeschlossen. Die Satzung über die Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt vom 12.10.2006 ist zu beachten. Entsprechende Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### **3.5 Behandlung des Oberflächenwassers**

Auch die Behandlung des Oberflächenwassers muss auf der Grundlage der Abwassersatzung erfolgen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung der Krauss & Partner GmbH vom 21.11.2011 wurde ermittelt, dass die Versickerung von schadstofffreiem Niederschlagswasser aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Mittelsande mittels Versickerungsmulden, Rigolen o.ä. möglich ist.

Grundlage für die Versickerung sind neben dem Landeswassergesetz v.a. das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Für die Versickerung bzw. Einleitung von Oberflächenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen. Die Rahmenbedingungen für die wasserrechtliche Genehmigung und der Einleiterlaubnis sind rechtzeitig im Vorwege einer Antragstellung mit der Wasserbehörde abzustimmen. Die Versickerungsmenge kann erhöht werden, wenn Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück entfällt die Niederschlagswassergebühr.

Eine sinnvolle Alternative zu Versickerung stellt die Regenwassernutzung zur Versorgung mit Brauchwasser dar.

### **3.6 Energieversorgung**

Die Stadt Wahlstedt wird durch die E.ON Hanse mit elektrischer Energie versorgt. Auf die vorhandenen Anlagen der E.ON Hanse ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle durchzuführen.

Der E.ON Hanse werden bei Bedarf geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt und diese durch grundbuchamtliche Eintragungen zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Für die Verlegung der Erdkabel sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

### **3.7 Telekommunikation**

Die Stadt Wahlstedt wird von der Deutschen Telekom und anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt. Auf die bestehenden Anlagen ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen.

Beim Straßenneubau sind bei Bedarf ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen. Bei Veränderungen und/ oder Verlegungen sind rechtzeitig -möglichst 2 Monate vor Baubeginn- mit dem zuständigen Netzbetreiber bzw. sonstigen privaten Anbietern Abstimmungen zu tätigen.

### **3.8 Abfall- und Wertstoffsammlung**

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden für das Plangebiet vom Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg (WZV Entsorgung GmbH & Co. KG) wahrgenommen.

Gemäß der Satzung des WZV sind die Rest- und Bioabfallbehälter der Grundstücke, die nicht über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden, am Abfuhrtag an der nächstgelegenen öffentlichen Straße bereitzustellen.

Die Details der Müll- und Wertstoffsammlung sind rechtzeitig mit dem WZV abzustimmen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind den örtlichen Bauvorschriften entsprechend zu gestalten. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

### **3.9 Klimaschutz**

Ziel bei der Planung der baulichen Anlagen sollte im Interesse des Klimaschutzes sein, die für den Betrieb des Verbrauchermarktes erforderliche Energiemenge nach den Möglichkeiten des derzeitigen Standes der Technik so gering wie möglich zu halten. In jedem Fall sollte die Anordnung und Gestaltung der Gebäude unter Berücksichtigung der Energiesparaspekte erfolgen. Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die technisch möglichen Einsparpotentiale und zur Versorgung immissionsarme Brennstoffe bzw. immissionsfreie, regenerative Energieträger und Verfahren (z.B. Sonnenenergie, Luft-Wärme-Tauscher) zu nutzen.

## **4. Natur und Landschaft**

### **4.1 Landschaftsplanung / Grünordnung**

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden (§21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Gemäß §1a Abs.4 BauGB gilt für die Eingriffsregelung das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Stadt Wahlstedt führt das Bauleitplanverfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im beschleunigten Bauleitplanverfahren nach §13a BauGB durch. Auch im Rahmen von Bauleitplanverfahren nach §13a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln resp. darzustellen.

In diesem Fall ist jedoch ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählt die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung. Auch waldrechtliche Anforderungen sind ggf. zu beachten einschließlich der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzaufforstungen.

Bindend für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind außerdem die vorhandenen übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen und Festsetzungen sowie die Aussagen des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes.

Grünordnerisches Leitbild ist die ortsgerechte Einbindung des geplanten großflächigen Einzelhandelsmarktes und die Stützung der Potenziale des Naturhaushaltes durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen. Darüber hinaus sind grundsätzlich eingriffsvermeidende und -minimierende Maßnahmen durchzuführen.

### **4.2 Umweltprüfung und Umweltbericht / Vorprüfung des Einzelfalles**

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind gemäß §2 Abs. 4 BauGB und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

### **Ausnahme für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB**

**Die Stadt Wahlstedt möchte dieses Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung unter Bezug auf die damit geplante Nachverdichtung auf der Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.**

Hierzu wurde für die Feststellung der Zulässigkeit der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens zunächst geprüft, wie groß für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 die überbaubare Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) oder die festzusetzende Grundfläche gemäß §16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (GR) ist.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 2.450m<sup>2</sup> bei einer zusätzlich maximal zulässigen Überschreitung auf eine GRZ von 0,90 für die Größe des Sondergebietes von 8.825m<sup>2</sup> zur Anlage von Stellplätzen. Danach beträgt die mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 maximal zulässige Grundfläche insgesamt ca. 7.942m<sup>2</sup>. Damit beträgt die maximal zulässige Grundfläche auch unter Berücksichtigung der angrenzenden und über den Geltungsbereich der 7. Änderung hinausgehenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 weniger als 20.000m<sup>2</sup>, womit die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB zulässig ist.

Darüber hinaus war aber nach den Vorgaben des UVPG auch zu prüfen, ob mit dem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine UVP-Pflicht besteht.

Mit dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ wird die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Grundfläche von 2.450m<sup>2</sup> zulässig.

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass das im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ zulässige Vorhaben gemäß Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) unter die in der Anlage 1 der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ im Punkt 10.0 und 10.2 genannten Bauvorhaben fällt.

Hiernach sind für den „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000m<sup>2</sup>“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 6 Satz 1 LUVPG vorgesehen.

Zur Feststellung der Zulässigkeit eines Planverfahrens nach § 13a BauGB ist daher gemäß Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) nach § 6 Satz 1 die Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zwingend erforderlich.

Ferner wurde geprüft und festgestellt, dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) bestehen.

#### Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles:

Mit der in der Anlage 1 dargestellten Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles kommt die Stadt Wahlstedt zu dem Ergebnis, dass mit dem im sonstigen Sondergebiet zulässigen großflächigen Einzelhandel sehr wahrscheinlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und dementsprechend keine weitere Verpflichtung zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht.

**Die Stadt Wahlstedt führt daher dieses Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung auf der Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch.**

Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich, für dieses Bebauungsplanverfahren einen Umweltbericht im Sinne des §2a BauGB zu erstellen. Ebenso kann auf die Kompensation von Eingriffen verzichtet werden.

Zur allgemeinen Darstellung der Belange von Natur und Landschaft gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt eine integrierte Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die verschiedenen Schutzgüter einschließlich Eingriffsbilanzierung sowie darüber hinaus eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG.

#### **4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Wahlstedt. Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind daher mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht betroffen.

#### **4.4 Waldflächen**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Wahlstedt. Waldflächen sind daher von der geplanten Nutzung nicht betroffen.

#### **4.5 Biotopschutz**

Für das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 von 1998 wurden an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein Eichen-Knick und auf der südöstlichen Plangebietsgrenze ein Weißdornknick kartiert und gem. §15b LNatSchG als geschütztes Biotop mit einer Erhaltungsbindung gesichert.

In der Örtlichkeit stellen sich diese heute allerdings wie folgt da:

Der als „Eichen-Knick“ bezeichnete Eichenbestand entlang des außerhalb des Plangebietes angrenzenden versiegelten Fußweges besteht rudimentär ausschließlich aus Eichen. Eine typische Gehölz- und Krautschicht sowie eine ausgeprägte Wallform fehlen. Vor dem ausgetretenen Wallrudiment entwickelt sich nach Osten inzwischen Ahornjungwuchs.

Die als „Weißdorn-Knick“ bezeichnete Gehölzhecke ist durch die von Osten einseitig direkt angrenzende intensive Garten- und Spielnutzung der Wohnbebauung beeinträchtigt und hat sich nach Westen ausbreitend in eine eher flächige innerstädtische Gehölzstruktur entwickelt, so dass sowohl der Knickcharakter als auch die Schutzwürdigkeit als Knick auch hier nicht mehr als gegeben erscheinen.

Vor diesem Hintergrund wird durch die Stadt Wahlstedt für beide „Knicks“ die Schutzwürdigkeit als nicht mehr gegeben betrachtet. Die UNB sieht dagegen den Biotopschutz nach § 21 Abs.1 Nr. 4 LNatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG und der Landesbiotopverordnung (Punkt 10) weiterhin als gegeben und hat mündlich eine ggf. erforderlich werdende Befreiung von den Verbotsbestimmungen gemäß § 30 Abs.4 BNatSchG in Aussicht gestellt.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt wird unter Berücksichtigung der Einschätzung der UNB davon ausgegangen, dass als geschützte Biotope im Nordwesten und Südosten des Vorhabens Relikte von Knickbeständen vorhanden sind, die durch das Vorhaben nicht wesentlich betroffen sind.

#### **4.6 Bestandsbeschreibung**

Die zu bewertende Bestandssituation ist durch eine innerstädtische Lage innerhalb von im Westen, Süden und Osten angrenzenden mehrgeschossigen Wohnbebauungen geprägt. Im Norden wird das Plangebiet durch die Neumünsterstraße als eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt Wahlstedt tangiert.

Nach dem Abriss einer vormals auf diesem Areal befindlichen Geflügelfarm mit diversen Ställen, Nebengebäuden und einem Wohnhaus (sh. Lageplan zur Historischen Erkundung) entwickelte sich zwischen der umliegenden Wohnbebauung eine innerstädtische Brachfläche.

Die Fläche wird heute in wesentlichen Teilen als Parkplatz (PKW und LKW) genutzt und hat eine auffällig starke fußläufige Verbindungsfunktion zwischen den umliegenden Wohngebieten sowie der Ampelanlage an der Neumünsterstraße. Das Gebiet ist schätzungsweise zu 35 bis 45% durch Asphaltflächen und mit zum Teil dabei auch überwachsenen Bauschuttresten versiegelt und weist in Teilen eine starke Vermüllung durch Mischmüll und Gartenabfälle auf.

Gebietsprägend ist der sowohl im Geltungsbereich selbst als auch auf den angrenzenden Flächen vorhandene Altbaumbestand sowie ein in Teilen aufkommender Eichenjungwuchs. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze stehen innerhalb des Plangebiets Eichen und außerhalb Ahorne. Im südlichen Bereich befindet sich auf der Höhe des Baufensters beidseitig der Plangebietsgrenze eine Gehölzhecke aus Weißdorn mit einzelnen Eichen und Ahornen. Im südlichen Plangebiet haben sich neben einigen älteren Eichen und Obstbäumen einige weitere Jungeichen entwickelt. Im nördlichen Plangebiet befindet sich an der Neumünsterstraße ein teilweise dichter Baumbestand aus Pappeln, Robinien, Ahornen, Weißdorn, stark geneigt stehenden Lärchen und einzelnen Birken und Buchen. Dieser Baumbestand benötigt zur weiteren Entwicklung und zur Erhaltung resp. Erzielung der Verkehrssicherheit dringend einen deutlichen Pflegehieb und ist stark vermüllt. Neben dem Baumbestand hat sich im Norden des westlichen Bereiches des Plangebiets außerdem ein Ziergehölzbestand entwickelt.

Die Krautschicht auf der offenen Plangebietsfläche besteht im Wesentlichen aus Brennesseln, Goldrute und Quecke.

#### **4.7 Zu erwartende Planungsfolgen**

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ und der hiermit erforderlichen Stellplätze für die Kunden mit maximal zulässigen 7.942m<sup>2</sup> eine umfangreiche Flächenversiegelung.

Nach den bisherigen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind innerhalb des Änderungsbereiches der 7. Änderung bisher Flächenversiegelungen von bis zu 5.139m<sup>2</sup> zulässig.

Mit der nun zusätzlichen Flächenversiegelung ist zumindest für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt eine negative Beeinflussung zu erwarten. Diese wird nachfolgend unter Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation weiter quantifiziert.

Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ein erheblicher Eingriff in den Gehölzbestand vorbereitet.

Für die Relikte des Knickbestandes wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen zum Schutz des Baumbestandes im nordwestlichen Knick und der für den Knick im Südosten vorgenommenen Erhaltungsbindung einschließlich eines Knickschutzstreifens unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen erfolgen.

#### **4.8 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gem. § 44 BNatSchG**

Am 01.03.2010 trat das bisherige Bundesnaturschutzgesetz außer Kraft und wurde durch das „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, ersetzt.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- I. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- II. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- III. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
- IV. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Angefügt ist Absatz (5)

- V. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des §18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43 EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach §54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG

aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Auf Grund des im Plangebiet und seiner direkten Umgebung vorhandenen Baum- und Strauchbestandes sind während der Bauphase unter Umständen europäische Brutvögel durch den Verlust von Brutplätzen betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist für Eingriffe in den Gehölzbestand eine gesetzliche Frist einzuhalten. Die Sperrfrist gilt gemäß § 27a LNatSchG vom 15. März bis 30. September. Es wird außerdem empfohlen, die Baufeldräumungen außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden. Weitere Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Es besteht auf Grund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für den Planbereich kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Mit dem Verlust an Altbaumbestand geht unmittelbar ein Nettoverlust an faunistischen Lebensräumen einher.

Im Hinblick auf die geringen Lebensraumqualitäten des Plangebietes sowie die Vorbelastungen im Plangebiet insbesondere durch die Nutzung als Parkplatz sowie die direkt angrenzenden Wohnbebauungen und Verkehrsflächen wird jedoch davon ausgegangen, dass die Lebensraumverluste durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen im allgemeinen kompensiert werden können.

**Im Ergebnis ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf europäische Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie für die Beseitigung von Vegetation (Bäume und Gebüsche) eine Eingriffsfrist zu beachten. Diese beinhaltet, dass in der Zeit vom 1. März bis 30. September keine dementsprechenden Vegetationsbestände entfernt werden dürfen.**

**Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für den Planbereich kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).**

#### **4.9 Hinweise zur Eingriffsvermeidung**

##### **Baum- und Biotopschutz während der Ausführung von Bauarbeiten**

Alle vorhandenen und weiterhin zu erhaltenden Bäume sind entsprechend den Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der FLL-ZTV Baumpflege sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen- (RAS-LP4) insbesondere bei der Verlegung von Versorgungsleitungen, der Versiegelung von Flächen, der Anlage von Entwässerungsgräben u.ä. in ihrem Wurzel-, Stamm- und

Kronenbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

### **Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten**

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lagerplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z.B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V. mit §12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen. Insgesamt sind außerdem die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

### **Vogelschutz (Fledermausschutz)**

Zur Vermeidung von Ei- bzw. Jungtierverlusten sind Gehölz- und Baumrodungen nur außerhalb der Brutzeit auszuführen. Dies dient zugleich der Minimierung von Individuenverlusten von eventuell vorhandenen Fledermauspopulationen.

Im BNatSchG §39 Abs. 5(2) wird hierzu eine Sperrfrist vom 1. März bis 30. September angesetzt.

Sollten in der Zeit zwischen 1. März bis 30. September Gehölze entfernt werden, ist ein Antrag auf Befreiung von § 39 BNatSchG bei der zuständigen UNB erforderlich.

**Abweichungen von der Sperrfrist bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.**

### **4.10 Hinweise zur Eingriffsminimierung**

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren.

Folgende grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:

- Festsetzung zur Ableitung (Versickerung) von Niederschlagswasser  
**(Teil B Text Nr. 4)**
- Hinweis zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange - Ausführung von Baumfällungen außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September  
**(Hinweis Nr. 4)**
- Hinweis auf die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigenden Anforderungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Tieren  
**(Hinweis Nr. 5)**
- Hinweis zum Umgang mit Bodenaushub  
**(Hinweis Nr. 7)**
- Festsetzung zum Schutz von Bäumen  
**(Teil B Text Nr. 5.1)**
- Festsetzung zur Errichtung von wasserdurchlässigen Stellplatzflächen  
**(Teil B Text Nr. 5.2)**
- Festsetzung zur Entwicklung und zum Erhalt des Baumbestandes auf der privaten Grünfläche „Abschirmgrün“  
**(Teil B Text Nr. 5.4)**
- Festsetzung zum Erhalt des Baumbestandes und der Möglichkeit zur Regenwasserversickerung auf der privaten Grünfläche „Parkanlage“  
**(Teil B Text Nr. 5.5)**

Folgende grünordnerische Maßnahmen dienen außerdem der Kompensation von Eingriffsfolgen:

- Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen auf Stellplatzflächen  
**(Teil B Text Nr. 5.3)**
- Festsetzung zur Entwicklung und zum Erhalt eines Baumbestandes auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“  
**(Teil B Text Nr. 5.4)**
- Festsetzung zur Pflanzung von Laubgehölzen auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“  
**(Teil B Text Nr. 5.6)**

#### **4.11 Eingriffe in den Naturhaushalt**

Grundlage für die Beurteilung der mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Wahlstedt sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes Nr. 12 in der Fassung seiner 4. Änderung sowie die sich derzeit in der Örtlichkeit darstellende Bestandssituation.

**Eingriffe in das Schutzgut Boden (Bilanzierung)**

4. Änd. B-Plan Nr. 12			7. Änd. B-Plan Nr. 12		
	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Max. zul. Ge- samtversiege- lung in m <sup>2</sup>		Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Max. zul. Ge- samtversiege- lung in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Gebietsgröße = 4.044  GRZ = 0,25  zuzügl. 50% Überschreitung gem. BauNVO	ca. 1.519	Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel (SO)	Gebietsgröße = 8.825  Überschreitung für Stellplätze auf GRZ 0,9 der Gebietsgröße von 8.825  = 7.942  (davon GR = 2.600)	7.942
Reines Wohngebiet (WR1)	Gebietsgröße = 1.400  GRZ = 0,35  zuzügl. 50% Überschreitung gem. BauNVO	ca. 735			
Reines Wohngebiet (WR2)	Gebietsgröße = 3.400  GRZ = 0,35  zuzügl. 50% Überschreitung gem. BauNVO	ca. 1.785			
Verkehrs- flächen (ohne Neu- münsterstraße)		ca. 1.100	Verkehrs- flächen (ohne Neu- münsterstraße)		0,00
<b>Zulässige Versiegelung</b>		<b>5.139</b>			<b>7.942</b>
<b>Zulässige Mehrversiege- lung</b>					<b>+ 2.803 m<sup>2</sup></b>
<b>Abzüglich Entsiegelung der in der Örtlichkeit vorhandenen versiegelten Flächen</b>			überschlägig ermittelt ca. 25% des Geltungsberei- ches (12.355)	- 3.089	
<b>Neuversiege- lung (netto):</b>					<b>keine (ca. - 286)</b>

Mit der ausgewiesenen zulässigen Versiegelung von Boden gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren. Unter Berücksichtigung der Entsiegelung der in der Örtlichkeit derzeit versiegelten Flächen entsteht jedoch insgesamt keine zusätzlich zu berücksichtigende Versiegelung, so dass der Eingriff für die versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden insgesamt als eingriffsneutral bewertet wird.

### **Eingriffe in das Schutzgut Wasserhaushalt**

Mit der vorbeschriebenen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird in diesen Bereichen die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der Entsiegelung der in der Örtlichkeit derzeit versiegelten Flächen und den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Regenwasserversickerung wird der Eingriff in das Schutzgut Wasserhaushalt insgesamt als eingriffsneutral bewertet.

### **Eingriffe in das Schutzgut Flora**

Der das Plangebiet prägende Altbaumbestand an der westlichen Plangebietsgrenze findet mit dem Baukonzept des Bebauungsplanes weitestgehende Berücksichtigung.

Zur Anlage der Stellplatzflächen muss hier dennoch ein direkter Eingriff in den Baumbestand erfolgen, sodass folgende ortsbildprägende Bäume nicht erhalten werden können;

- 1 Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 60cm
  - 1 Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 40cm
  - 2 Eichen mit einem Stammdurchmesser von ca. 30cm
  - 1 Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 20cm
- (Angaben der Stammdurchmesser gem. Vermessungsgrundlage)

Wie weit dabei einzelne von diesen Bäumen eventuell dem nordwestlichen Knickrelikt zuzuordnen sind, ist nicht zweifelsfrei zu klären.

Darüber hinaus ist zur Erzielung der erforderlichen Stellplatzanzahl ein Eingriff in den Baumbestand an der Neumünsterstraße, der in seiner Gesamtheit ebenfalls ortsbildprägend ist, unvermeidbar. Für diesen Bestand liegt keine detaillierte Erfassung der Erfassung der Einzelbäume vor.

Im Bereich des Baufeldes selbst entfallen einige jüngere Bäume sowie Teile des Gehölzbestandes entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Die Stadt Wahlstedt verfügt über keine Baumschutzsatzung.

Für alle das Ortsbild prägenden Bäume ist gem. §14 Abs. 1 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Bad Segeberg ein Antrag auf Fällgenehmigung zu stellen. Der Ausgleich soll über die mit den grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet zur Pflanzung vorgesehenen Bäume erfolgen.

Für Eingriffe in den Knickbestand hat die UNB mündlich eine ggf. erforderlich werdende Befreiung von den Verbotsbestimmungen gemäß §30 Abs.4 BNatSchG in Aussicht gestellt.

Bei der Fällung der Bäume sind die artenschutzrechtlichen Hinweise des Bebauungsplanes zwingend zu beachten! Ggf. ist eine artenschutzfachliche Vorbereitung und Begleitung der Baumfällungen erforderlich.

### **Eingriffe in das Schutzgut Fauna**

Mit dem Verlust an Altbäumen und offenen Flächen der innerstädtischen Brache geht unmittelbar ein Nettoverlust an faunistischen Lebensräumen einher. Aufgrund der starken nutzungsbedingten Vorbelastungen im Plangebiet und seiner innerörtlichen Lage wird jedoch davon ausgegangen, dass die Lebensraumverluste durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen kompensiert werden können.

### **Eingriffe in das Schutzgut Klima**

Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen grundsätzlich Veränderungen des Kleinklimas einher. Auch die Luftqualität kann sich durch verstärkte Immissionen aus Individualverkehr grundsätzlich verschlechtern. Aufgrund der im Plangebiet selbst und den angrenzenden städtischen Bereichen bereits vorhandenen resp. zulässigen Versiegelungen und Immissionen sowie die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen werden diese zusätzlichen Auswirkungen auf das Kleinklima jedoch als geringfügig betrachtet.

### **Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild**

Die zulässige Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit vorgelagertem Kundenparkplatz wird das Ortsbild im Vergleich zur vorhandenen innerstädtischen Brache und der dort derzeit vorherrschenden Nutzung verändern. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die zukünftig zulässige Nutzung durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen angemessen in das Ortsbild einfügt.

### **Zusammenfassung**

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gehen im Hinblick auf die bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen und unter Berücksichtigung der Entsiegelung der vorhandenen Versiegelungen keine nachhaltigen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt einher.

Der Verlust an Bäumen und Sträuchern und der damit verbundene Lebensraumverlust werden im Wesentlichen durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen kompensiert.

Insgesamt wird auf Grund der mit der Änderung des Bebauungsplanes zulässigen zusätzlichen Nutzungen von keinen wesentlich zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft ausgegangen.

#### **4.12 Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt**

Auch im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln resp. darzustellen.

Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit, sofern von den mit dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen insgesamt sehr wahrscheinlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nach der allgemeinen Prüfung des Einzelfalles, der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sowie der Eingriffsermittlung und -bewertung kommt die Stadt Wahlstedt zu der Auffassung, dass mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im Hinblick auf die hier bisher bereits zulässigen Nutzungen des gegenstandslos werdenden Bereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und unter Berücksichtigung der im Plangebiet bestehenden Vorbelastungen resp. der vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen wahrscheinlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Stadt Wahlstedt verzichtet daher unter Hinweis auf das nach §13a BauGB durchgeführte Planverfahren auf eine über den mit Teil B Text Nr. 5 hinausgehende Kompensation der mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 verbundenen und vorstehend beschriebenen Eingriffsfolgen.

Die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können damit als zulässig betrachtet werden.

### **5. Immissionsschutz**

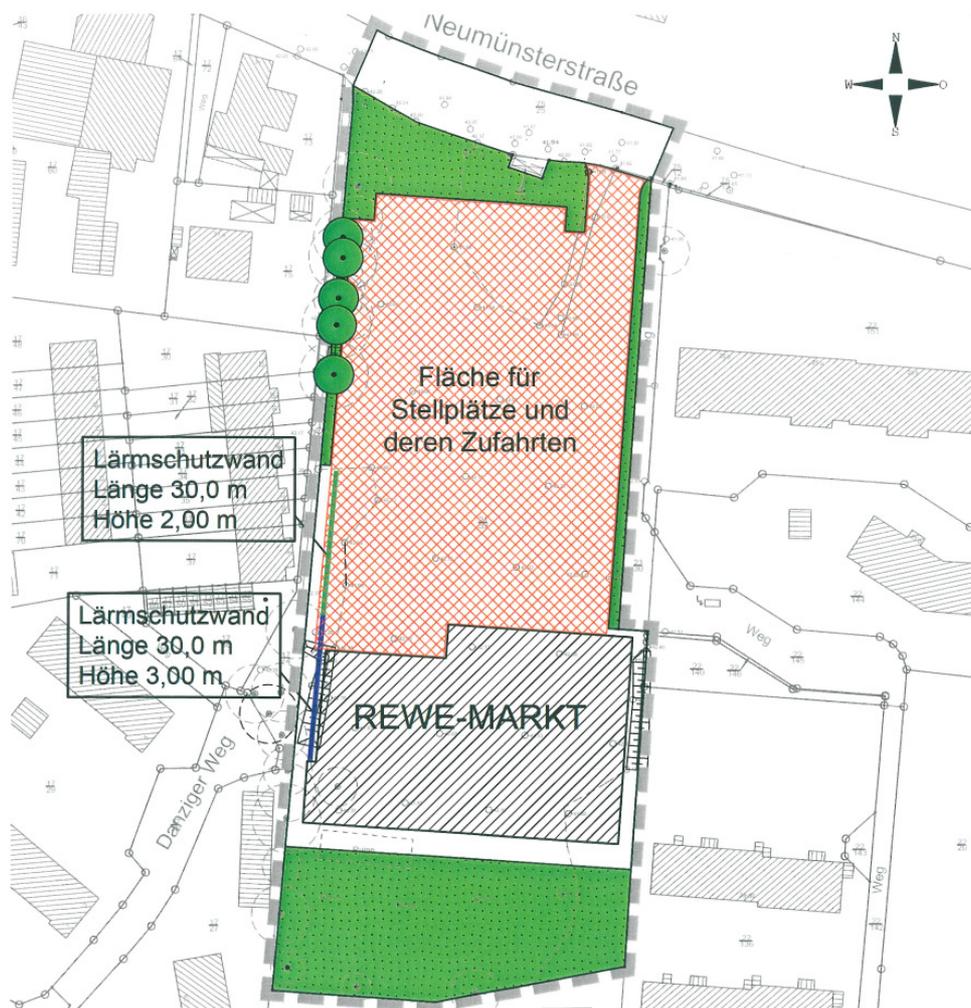
Um die akustische Verträglichkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung für die umliegende Wohnnutzung sicherzustellen, ist das Ingenieurbüro *goritzka akustik* beauftragt worden eine Schallschutztechnische Beurteilung für das Plangebiet zu erarbeiten. Im Rahmen der Untersuchung, Bericht 3255/12 vom 22.02.2012, wurde für die Sondergebietsfläche eine Kontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt, mit dem Ziel, im Bebauungsplan Emissionskontingente für den Tag- und den Nachtzeitraum festzusetzen, damit mit der im Umfeld des geplanten Verbrauchermarktes vorhandenen, schutzbedürftigen Nutzung der Wohnbebauung keine schalltechnischen Konflikte auftreten.

Die im Teil B – Text unter Pkt.6 festgesetzten Emissionskontingente (LEK tags und LEK nachts für die in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen (TF 1-4) sind zwingend einzuhalten.

Um die Einhaltung der Werte zu gewährleisten gibt die Schalltechnische Untersuchung nachfolgend aufgeführte Hinweise zur bautechnischen Gestaltung von Gebäuden und Anlagen.

- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.

- Alle ausgewiesenen Schalleistungspegel für die lufttechnischen Emissionsquellen sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum dieser Ausrüstungen muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein.
- Die Anlieferung mit LKW > als 7,5 t ist nur innerhalb der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr durchzuführen.
- Die Anlieferung des Backshops mit einem Transporter kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum Nacht (05:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung des Backshops mit Transporter möglich, wenn die Ware per Hand (ohne Hubwagen und/oder Rollkisten) in den Backshop getragen wird.
- Im Bereich der Rampe ist ein Schleppdach (Länge ca. 4 m, Höhe entsprechend Rampeneinhausung) mit geschlossener Seitenwand zu errichten. Die Innenseiten der Bauteile sind, dem Stand der Technik entsprechend, absorbierend auszukleiden.
- Entlang der Anlieferungszone ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von  $\geq 3$  m und anschließend im Bereich des Parkplatzes mit einer Höhe von  $\geq 2$  m zu errichten.



Lage der empfohlenen Lärmschutzwände

Um eine Lärmbelästigung der Anwohner in den Nachtstunden gänzlich auszuschließen, sollten die Stadt und der Eigentümer/Betreiber des Verbrauchermarktes eine Regelung hinsichtlich der Nutzungsbedingungen des Parkplatzes im Zeitraum zwischen 6:00 und 22:00 finden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes geeignet sind, die zulässigen Immissionsrichtwerte für die benachbarte Wohnnutzung einzuhalten. Der Nachweis über deren Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Schalltechnische Untersuchung kann bei Bedarf eingesehen oder angefordert werden.

## **6. Sonstiges**

### **6.1 Bau- und Bodendenkmalpflege**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind Denkmäler nach Landesrecht im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Der Stadt Wahlstedt liegen derzeit jedoch keine Informationen über die Existenz von Denkmälern im B-Planbereich vor.

Hinweis:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **6.2 Altlasten**

Zur altlastentechnischen Bewertung des Untergrundes der Liegenschaft wurde die Kraus & Partner GmbH Oldenburg beauftragt, eine „Historische Erkundung“ und „Orientierende Untersuchung“ für das Grundstück Neumünsterstraße 27-29 durchzuführen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass nicht davon auszugehen ist, dass auf dem Grundstück sanierungspflichtige Bodenverunreinigungen vorliegen. Die Untersuchung kann bei Bedarf eingesehen oder angefordert werden.

Hinweis:

Gem. § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG S-H) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen und kontaminierte Böden vorgefunden bzw. gibt es Anzeichen für anderweitige Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen), ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg wird hingewiesen. Entsprechende Erdarbeiten sind unter Fachbauleitung und in Abstimmung mit der Fachbehörde durchzuführen.

## 7. Kosten

Für die innere Erschließung des Plangebietes entstehen der Stadt Wahlstedt keine Kosten, weil diese vom Vorhabenträger übernommen werden.

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Stadt Wahlstedt, den .....

.....  
Der Bürgermeister