

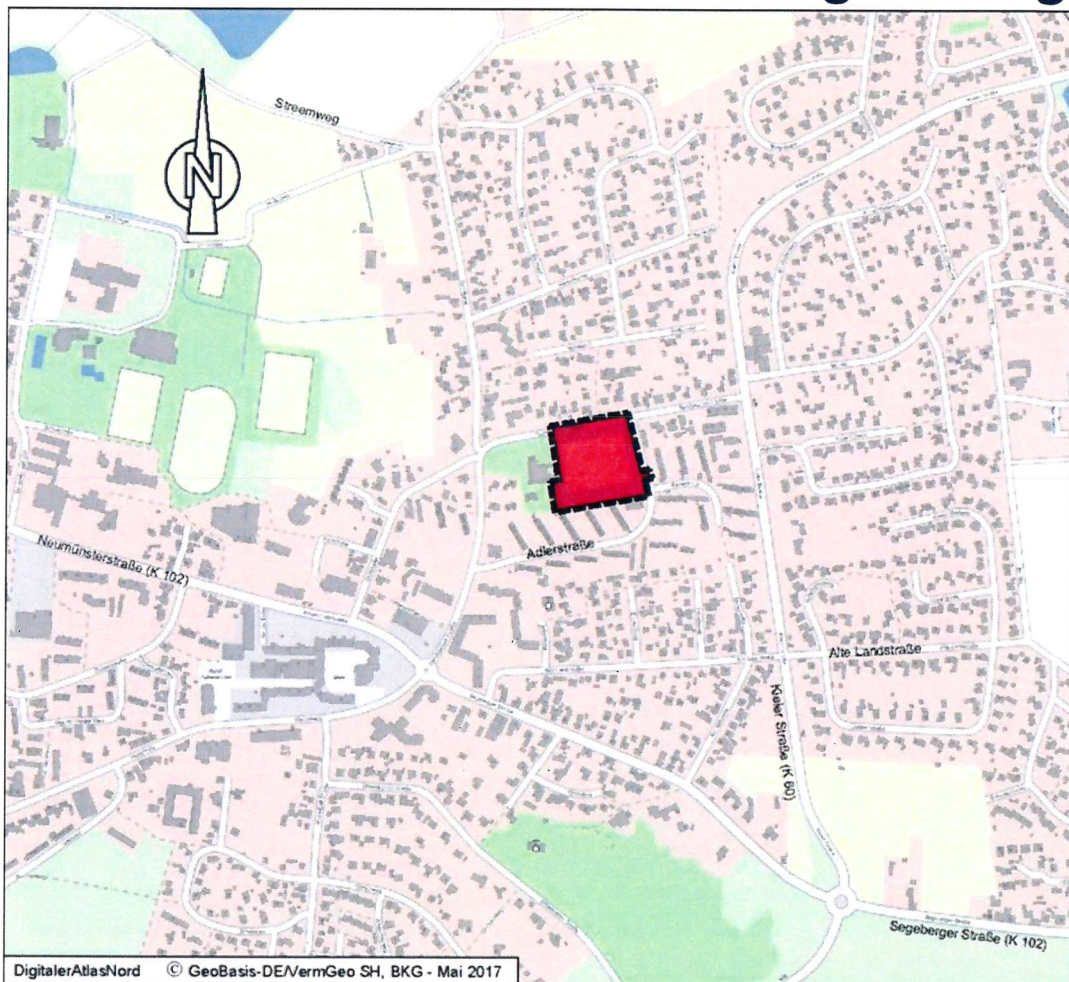
Stadt Wahlstedt

Kreis Segeberg

Bebauungsplan Nr. 20

Ehemaliges Eichestadion

Begründung



DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/VermGeo SH, BKG - Mai 2017

Verfahrensstand nach BauGB

11.06.2018

Bearbeitung:

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 4(2)

§ 10



GSP

Ingenieurgesellschaft mbH

Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	4
2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	4
2.2 Regionalplan für den Planungsraum I	5
2.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2005)	6
2.4 Landschaftsplan	6
3 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort im Stadtgebiet sowie vorhandene Nutzung	7
4 Anlass der Planung	8
5 Allgemeines Planungsziel	8
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Wahlstedt	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.3 Bauweise, Baugrenzen	10
6.4 Grundflächenzahl (GRZ)	11
6.5 Örtliche Bauvorschriften	11
7 Verkehrserschließung	12
7.1 Individualverkehr	12
7.2 ÖPNV-Anbindung	12
8 Umweltbelange	13
8.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
8.2 Natur und Landschaft.....	16
9 Ver- und Entsorgung	21
10 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	22
11 Billigung	22

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch das Büro LAIRM Consult, Bargteheide, 11.12.2017
- Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 23.01.2018
- Untersuchung des Baumbestandes, erstellt durch Michael Hartmann, 02.01.2018
- Baugrunduntersuchung, erstellt durch GBU, Fahrenkrug, 09.12.2017

Begründung

1 Allgemeines

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ehemaliges Eichestadion“ beschlossen. Diese wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Wahlstedt schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung im Nahbereich des Zentrums der Stadt Wahlstedt. Das künftige Wohngebiet kommt der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Wahlstedt zu Gute.

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

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Für den Bebauungsplan Nr. 20 „Ehemaliges Eichestadion“ der Stadt Wahlstedt wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 06.11.2017 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.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Um die relevanten Aspekte der Planung frühzeitig berücksichtigen zu können, hat am 20.11.2017 ein Scoping-Termin mit dem Kreis Segeberg, dem Abwasserzweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt, örtlichen Energieversorgern und der Stadt Wahlstedt stattgefunden. Auf die Beteiligung weiterer Akteure wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Am 05.02.2018 wurde durch den Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 20 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.2018 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 15.02.2018 bis 16.03.2018 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 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte 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 Gemeinde-/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 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

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

2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Wahlstedt die nachfolgenden Darstellungen:

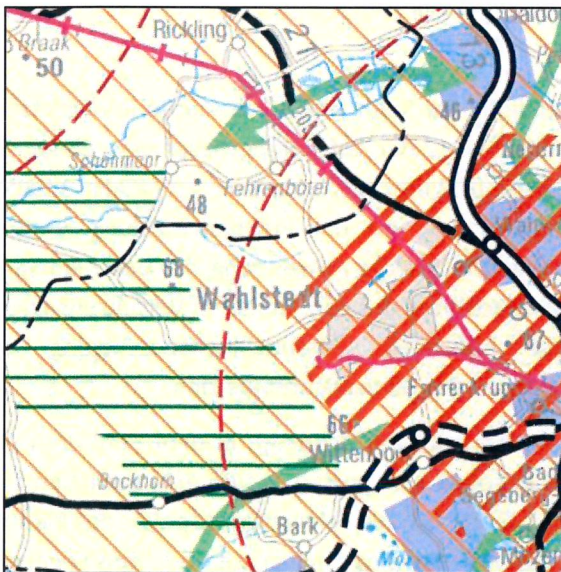


Abbildung 1 Ausschnitt LEP-SH 2010, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Die Stadt Wahlstedt:

- liegt im ländlichen Raum sowie im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Bad Segeberg.
- liegt im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Bad Segeberg
- 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 entwickelt, die bereits im Flächennutzungsplan des Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt entsprechend dargestellt ist.

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I

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 Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Stadt Wahlstedt die nachfolgenden Darstellungen:

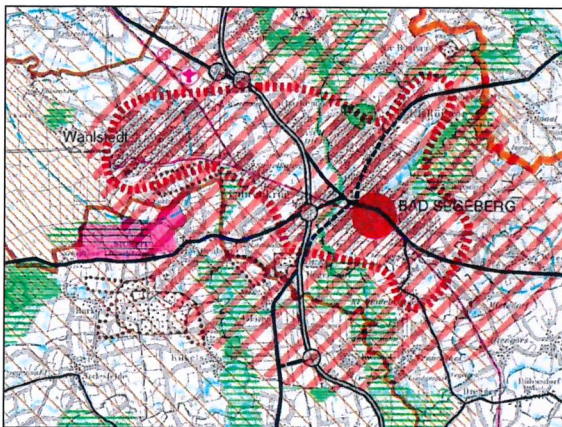


Abbildung 2 Ausschnitt Regionalplan 1,

Quelle: www.schleswig-holstein.de

Die Stadt Wahlstedt:

- bildet mit der Stadt Bad Segeberg ein Mittelzentrum.
- bildet mit der Stadt Bad Segeberg einen Siedlungsschwerpunkt.
- liegt innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs der Stadt Bad Segeberg im ländlichen Raum.
- liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Bad Segeberg.
- grenzt im Westen an einen Schwerpunktbereich für die Erholung sowie im Norden an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Stadt Wahlstedt bildet mit der Stadt Bad Segeberg ein Mittelzentrum (5.1, 1, RP 1).

Die Entwicklungs- und Entlastungsorte sind in der Karte durch eine Abgrenzungslinie definiert und durch folgende Siedlungsschwerpunkte gekennzeichnet:

- Bad Segeberg/ Wahlstedt,
- ...

Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander gegenseitig und haben sich zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Sie sollen künftig gemeinsam auch die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. Das günstige Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten und die gute Lage im Schnittpunkt überregionaler Straßenverbindungen sind die Voraussetzungen dafür, dass sich dieser Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln kann. [...]

In Wahlstedt soll das vorhandene Industriegefüge gesichert werden. Neue größere industriell-gewerbliche Ansiedlungen sollen vorrangig im gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebiet des Zweckverbandes „Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt“ stattfinden. Parallel dazu sollen Bad Segeberg und Wahlstedt in ihrer Funktion als Wohnstandort ausgebaut werden (5.6.2, RP 1).

Die Stadt Wahlstedt folgt den Vorgaben des Regionalplanes, indem sie durch die planungsrechtlichen Vorbereitungen eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb der Stadt Wahlstedt begünstigt.

2.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2005)

Die Stadt Wahlstedt bildet mit der Stadt Bad Segeberg den Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.

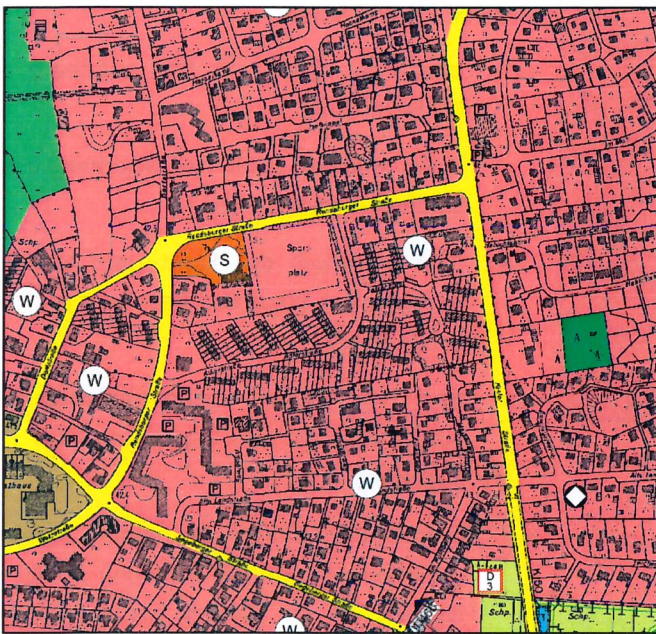


Abbildung 3 Ausschnitt FNP Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt (2005), Quelle: Stadt Wahlstedt

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrums Bad Segeberg – Wahlstedt (2005) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Westlich des Plangebiets grenzt eine Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO an. Im Norden wird das Gebiet durch die Rendsburger Straße begrenzt. Im Osten und Süden grenzen Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO an.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist nicht notwendig.

2.4 Landschaftsplan

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.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan werden im Landschaftsplan bereits abgehandelt; beide Planwerke machen zum Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

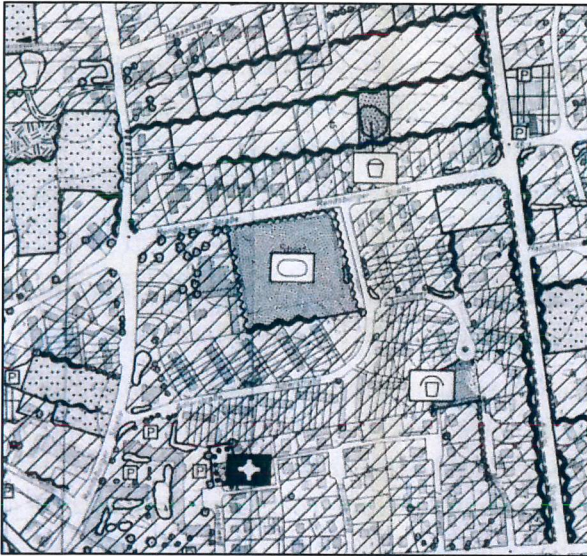


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (1995) Quelle: Stadt Wahlstedt

Der derzeit wirksame Landschaftsplan (1995) der Stadt Wahlstedt enthält für das Plangebiet die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „den sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Die Nutzung des ehemaligen Sportplatzes „Eichestadion“ wurde aufgegeben, sodass die Fläche schon seit mehreren Jahrzehnten brach liegt.

3 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort im Stadtgebiet sowie vorhandene Nutzung

Die Stadt Wahlstedt liegt nordwestlich der Stadt Bad Segeberg, unmittelbar westlich der Autobahn 21 (A 21) und gehört damit zum Kreis Segeberg. Die Stadt Wahlstedt bildet zusammen mit der Stadt Bad Segeberg den „Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ehemaliges Eichestadion“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Siedlungskörpers der Stadt Wahlstedt. Im Norden wird das Plangebiet durch die Rendsburger Straße begrenzt. Westlich des Plangebiets befindet sich eine Sonderbaufläche, die derzeit keiner aktiven Nutzung unterliegt. Im Osten und Süden des Geltungsbereichs befindet sich Wohnbebauung.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Wahlstedt umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Wahlstedt überplant die ehemaligen Sportflächen des „Eichestadion“, die derzeit keiner aktiven Nutzung unterliegen.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird:

- Südlich der Grundstücke Rendsburger Straße, Nr. 17-29 (nur ungerade Hausnummern),
- östlich der Grundstücke Rendsburger Straße, Nr. 16 und Nr. 18,
- westlich der Adlerstraße,
- nördlich der Grundstücke Adlerstraße, Nr. 55, Nr. 66, Nr. 83 sowie 85.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1/42 sowie 66/8 teilweise und 2/111 teilweise.

4 Anlass der Planung

Die Stadt Wahlstedt stellt im Nahbereich der Autobahnen 21, 20 und 7 durch die gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur einen interessanten Wohnstandort dar.

Um der entsprechend hohen Nachfrage an Wohnbauflächen nachzukommen, beabsichtigt die Stadt Wahlstedt die planungsrechtliche Vorbereitung eines Wohngebiets im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt. Diese wird als Lückenschluss auf einer derzeitigen Brachfläche vollzogen.

5 Allgemeines Planungsziel

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ehemaliges Eichestadion“ sieht die wohnbauliche Entwicklung auf einer innerstädtischen Brachfläche im zentralen Bereich der Stadt Wahlstedt vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten geplant. Die umlaufenden Grünstrukturen im Norden, Osten und Süden des Plangebiets sollen zum Erhalt festgesetzt werden, um das Plangebiet ansprechend in die Umgebung einzubinden und es gleichzeitig vor der Rendsburger Straße sowie der Adlerstraße abzugrenzen. Im Westen des Plangebiets befindet sich ein ortsprägender Baumbestand, der zum Teil zum Erhalt festgesetzt wird. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rendsburger Straße sowie über die Adlerstraße.

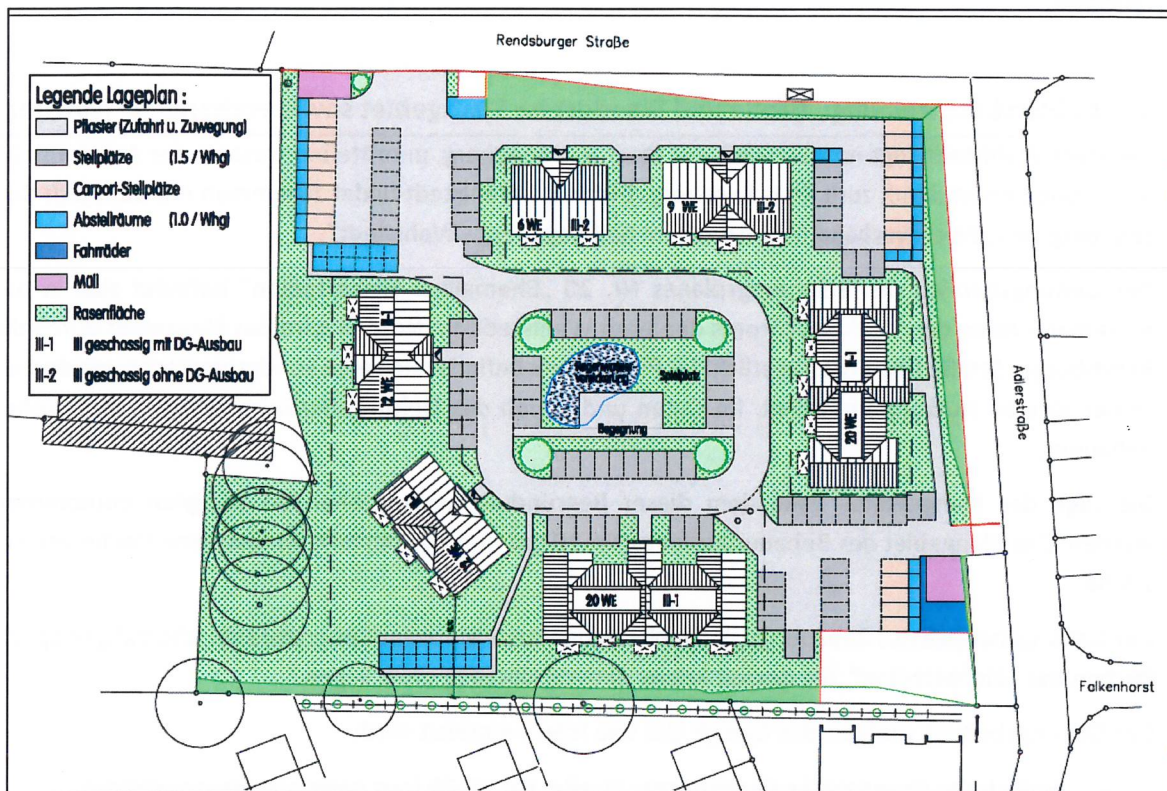


Abbildung 5: Vorentwurf Lageplan 05.04.2018: Quelle: Arch.- u. Ing. Büro Bernd Löhmann, Bad Segeberg

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Wahlstedt

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Wahlstedt sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in zwei Baufenster mit unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung unterteilt, damit sich die zukünftige Bebauung stimmig in die Umgebung einfügt und ein Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen wird.

Durch die festgesetzten Vorgaben zur Gebäudelänge und der Gebäudehöhen ist sichergestellt, dass keine zu massiven Baukörper errichtet werden können, sodass sich die zukünftigen Gebäude besser in die Umgebung einfügen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ehemaliges Eichestadion“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zweck sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen 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 Schank- und Speisewirtschaften 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 und Tankstellen könnten in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden 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.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Für die Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese regelt die maximal zulässige Gebäudelänge in den Baufenstern. In den Baufeldern 1 und 2 gilt die Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von maximal 26 m errichtet werden dürfen. In den Baufeldern 3 ist eine Gebäudelänge von maximal 38 m zulässig. Diese Bauweisen entsprechen der Eigenart der umliegenden Bebauung und fügen sich somit in die bestehende Wohnbebauung der Rendsburger Straße und der Adlerstraße ein. Gleichzeitig können zu massive Baukörper mit abschirmender Wirkung vermieden werden. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei die Gebäudelängen in Baufeld 1 und 2 auf 26 m, in Baufeld 3 auf 38 m begrenzt werden.

Bei Gebäuden, die sowohl in Baufeld 2 und Baufeld 3 errichtet werden, gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis 26 m zulässig sind.

Gebäude die sowohl in Baufeld 1 und 3 errichtet werden, sind ebenfalls bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 26 m zulässig.

Um die Errichtung eines lebendigen und großzügigen Wohnquartieres zu gewährleisten, werden zwei Baufenster festgesetzt, die sich am Rand des Plangebiets befinden. Innerhalb dieser Baufenster ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich. Durch die Festsetzung der beiden Baufenster wird die Mitte des Plangebiets freigehalten, sodass eine zu massive Bebauung des Plangebiets ausgeschlossen wird und eine attraktive Mitte des Quartiers gestaltet werden kann.

6.3.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

Für die zukünftigen Baukörper parallel zur Rendsburger Straße in Baufeld 1 wird entsprechend eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt. Somit wird ein Übergang zwischen den benachbarten Baukörpern, der Rendsburger Straße und den zukünftigen Wohnbauten geschaffen, die sich in die Umgebung einfügen und aufgrund ihrer Höhe keine abschirmende Wirkung entfalten kann. Innerhalb der Baufelder 2 und 3 ist eine maximale Gebäudehöhe von 15,50 m zulässig.

Für Gebäude die sowohl in Baufeld 1 und Baufeld 3 errichtet werden, ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m zulässig.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über der mittleren Höhe der Straßenachse lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

6.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches und geordnetes Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet und der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets zu gewährleisten.

Die Festsetzung entspricht in etwa den unmittelbaren Bestandsbauten und bleibt im Rahmen der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

6.4.1 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, und 6 BauGB)

Trafostation

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt, um für die Versorgung der künftigen Wohnbauflächen eine erforderliche Trafostation zur Versorgung mit Elektroenergie bereitstellen zu können.

6.4.2 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1)Nr. 15 und § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Grünflächen mit Erhaltungsgebot

Das Plangebiet wird in nördliche, östliche und größtenteils südliche Richtung von Gehölzstrukturen eingefasst, welche für das Ortsbild bedeutende gliedernde Strukturen darstellen. Um diese dauerhaft als abschirmende Strukturen zwischen Neu- und Altbebauung bzw. zum öffentlichen Straßenraum zu sichern, werden diese Strukturen als Grünflächen festgesetzt und mit einem Erhaltungsgebot belegt. Einzelbäume werden ebenfalls über Erhaltungsgebote zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO)

Stellplätze

Innerhalb des Plangebiets sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Auf diese Weise wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt.

Dachgestaltung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-45° zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

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.

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.

Die durch freidrehende Windkraftanlagen verursachten Geräusch- und Lichtemissionen würden die wohnbauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes beeinträchtigen. Um mögliche Konflikte hinsichtlich der v.g. Nutzungen zu vermeiden, ist die Errichtung von freidrehenden Windkraftanlagen innerhalb des Plangebietes unzulässig.

7 Verkehrserschließung

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

7.1 Individualverkehr

Die Fläche des Plangebietes kann durch die Festsetzung zweier Baufenster und der damit freigehaltenen Fläche über zwei Zufahrten, sowohl über die Rendsburger Straße, als auch über die Adlerstraße, erfolgen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um die Anfahrt von Müllfahrzeugen zu gewährleisten.

Durch die Aufstellung eines Absperrpfostens an der Zufahrt zum Plangebiet von der Adlerstraße aus wird sichergestellt, dass die Zufahrten des Plangebietes nicht als Durchfahrtmöglichkeit zwischen der Rendsburger Straße und der Adlerstraße genutzt werden kann.

7.2 ÖPNV-Anbindung

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten der künftigen Bewohner 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 ist die ÖPNV-Bedienungssituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl. Die nächste Bushaltestelle „Wahlstedt, Rendsburger Straße“ befindet sich direkt innerhalb des Plangebietes auf der Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Bus“ in der Rendsburger Straße.

8 Umweltbelange

8.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ehemaliges Eichestadion“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen. Zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen wird im Rahmen der Bauleitplanung geprüft, ob Immissionen den Planungen entgegenstehen.

Zur Bewertung der Situation, besonders in Hinblick auf den Verkehrslärm der benachbarten Straßen, wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zur Erstellung dieser Untersuchung wurde das Büro LAIRM Consult beauftragt.

Auszug schalltechnische Untersuchung

Die Stadt Wahlstedt plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20, südlich der Rendsburger Straße und westlich der Adlerstraße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu schaffen. Es ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Das Plangebiet wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der Rendsburger Straße und der Adlerstraße belastet. Das Gebäude westlich des Plangeltungsbereiches wurde als Restaurant genutzt, steht aber derzeit leer. Eine erneute gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Vorhaben aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Für die Rendsburger Straße und die Adlerstraße wurden die Verkehrsbelastungen auf Grundlage einer aktuellen Erhebung ermittelt und auf den Prognosehorizont 2035/40 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Zur Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehre. Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung der umliegenden Straßenabschnitte nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist. Reflexionen durch eine mögliche Riegelbebauung entlang der Adlerstraße wären ebenfalls nicht beurteilungsrelevant, da sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine schutzwürdigen Nutzungen befinden.

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches auf den Baugrenzen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und von 45 dB(A) nachts überwiegend überschritten werden. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird bis zu einem Abstand von 40

m und der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird bis zu einem Abstand von 66 m, gemessen von der Straßenmitte der Rendsburger Straße, überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz wären entlang der Rendsburger Straße zum Schutz ebenerdiger Außenwohnbereiche in Richtung der Rendsburger Straße denkbar. Mit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme von 2,5 m Höhe östlich der Anbindung zur Rendsburger Straße könnten dahinter ebenerdiger Außenwohnbereiche frei angeordnet werden.

Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Obergeschosse stehen demgegenüber außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck, denn selbst mit einer 7,0 m hohen aktiven Lärmschutzmaßnahme wird auf der der Rendsburger Straße am nächsten gelegenen Baugrenze der Orientierungswert von 55 dB(A) weiterhin um mehr als 3 dB(A) überschritten. Die Baugrenzen wurden daher von der Rendsburger Straße abgerückt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen können zudem ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereiches errichtet werden. Über den Plangeltungsbereich hinaus ist eine Verlängerung in Richtung Westen aufgrund von Belegenheitsgründen und aufgrund der geplanten Erschließung des Plangebietes und in Richtung Osten aufgrund der Einmündung in die Adlerstraße nicht möglich. Zudem ist aktiver Lärmschutz entlang der Rendsburger Straße städtebaulich nicht gewünscht. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich festhalten, dass innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche in Richtung der Rendsburger Straße bis zu einem Abstand von 31 m und in den Obergeschossen zu einem Abstand von 48 m, gemessen von der Straßenmitte, der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3dB(A) überschritten wird, geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Rendsburger Straße zugewandten Terrassen die Anforderungen an

hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

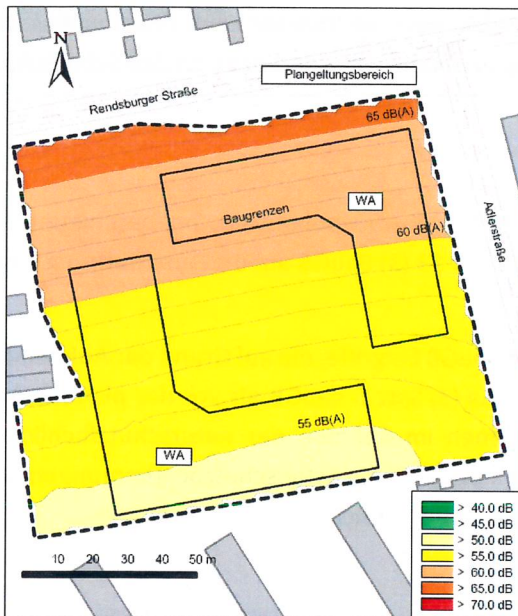


Abbildung 6 maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: LairmConsult

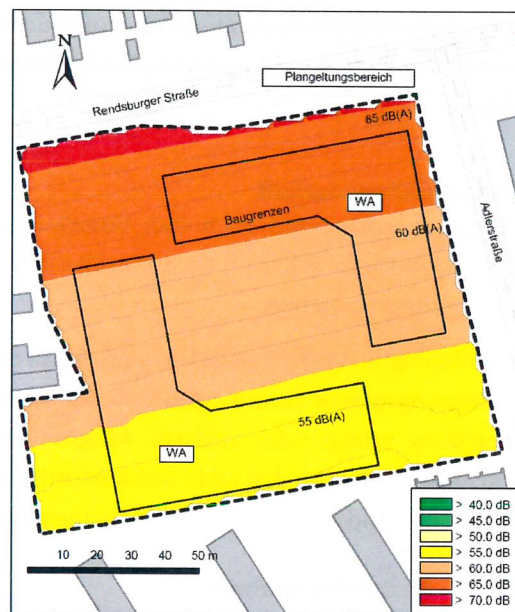


Abbildung 7 maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Quelle: LairmConsult

Festsetzungen

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) entsprechend den Abbildungen 1 und 2 festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den in Abbildung 3 dargestellten Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass

in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3dB(A) überschritten wird.

Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8.2 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB mit Verweis auf § 13 (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelungen werden i.d.R. nicht erforderlich. Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen und die nationalen und internationalen Schutzbestimmungen zu berücksichtigen.

8.2.1 Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine alte Sportplatzfläche. Diese wird jedoch nicht mehr für sportliche Veranstaltungen oder als Trainingsfläche genutzt. Alte Flutlichtanlagen und Fußballtore sind zwar noch vorhanden, das alte Sportfeld ist jedoch von Fahrzeugen zerfahren und in Teilen ruderalisiert.

Umlaufend um das Sportfeld findet sich ein Trampelpfad, der von der umliegenden Bevölkerung für die „Gassirunde“ genutzt wird.

Störungen im Plangebiet ergeben sich durch Verkehrslärm von der Rendsburger Straße und der Adlerstraße (vgl. hierzu Abs. 8.1).

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde ehemals als Fußballfeld genutzt, die Nutzung wurde jedoch aufgegeben. Der westliche Bereich wird derzeit als Lagerfläche genutzt und ist weitgehend vegetationsfrei. Hier lagert insbesondere Gehölzschnitt. Der östliche Bereich liegt brach.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Schnithecke aus überwiegend Liguster und wenigen kleinen Bäumen.

Im Osten des Plangebietes zur Adlerstraße findet sich ein Gehölzsaum entlang einer Böschungskante, der eingekürzt und zur Straße geschnitten ist, in Richtung Sportplatz jedoch frei wachsen kann. Neben Liguster und Taxus finden sich hier auch noch einige typische Knickgehölze wie Eichen, Kirschen, Brombeeren und Wildrosen. Dieser Gehölzsaum wird im Weiteren als Knick berücksichtigt. Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch das regelmäßige Einkürzen, der Artenarmut und der fehlenden Verbundfunktion ist seine Wertigkeit jedoch sehr gering.

Auf der Grenze zur südlich gelegenen Wohnbebauung findet sich noch eine ehemalige Knickstruktur mit Eichenüberhängern und typischen Knickgehölzen auf einer Verwallung, welche jedoch durch die

angrenzende gärtnerische Nutzung und das Einbringen standortfremder Gehölze vorbelastet ist. Auch dieser Knick hat keine Funktion mehr im Biotopverbund. Seine Wertigkeit ist gering.

Im Südwesten finden sich 5 alte Eichen in einem aus insbesondere Brombeeren bestehenden gerodeten Gehölzsaum. Die Eichen wurden von einem Baumgutachter bewertet. Sie haben weitgehend eine gute Vitalität, benötigen jedoch kurzfristig eine Kronenpflege, um einen dauerhaften Erhalt zu garantieren. Ausnahme bildet eine kleinere, etwas jüngere Eiche, die zudem die Entwicklung der anderen Bäume behindert.

Zur Beurteilung der Artenschutzbelange liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Greuner-Pönicke aus Kiel (Januar 2018) vor.

Das Plangebiet bietet insbesondere heimischen Brutvögeln Lebensraum. Es sind insbesondere störungsunempfindliche, gebüschbrütende Arten mit geringen Ansprüchen wie Amsel, Dorngrasmücke und Klappergrasmücke zu erwarten. Störepfindliche Gehölzbrüterarten können wegen der geringen Flächengröße, des Fehlens von Höhlen und der Nähe zu Siedlungen in den das Plangebiet einfassenden Gehölzstrukturen ausgeschlossen werden. Ausnahme bilden die alten Eichen im Südwesten des Plangebietes sowie im südlichen Knick, in denen auch anspruchsvollere Arten wie Specht und Kleiber Lebensraum finden können.

Die offenen Bereiche der geplanten Flächeninanspruchnahme sind zwar strukturell geeignet für Bodenbrüterarten. Die vorhandenen Störungen durch spielende Kinder, Hundegänger, umliegende Bebauung und Straßenverkehr schließen diese Arten jedoch aus.

Fledermäuse finden potenzielle Quartierbäume in den südlich und westlich angrenzenden Gehölzsäumen, insbesondere in den älteren Eichen. Sehr gut möglich ist zudem insbesondere eine Zwergfledermaus-Wochenstube im alten Gebäudekomplex der alten Gaststätte angrenzend an das Plangebiet mit Balzquartieren in den umgebenden Bäumen.

Auch in den allseitig angrenzenden Siedlungsbereichen kann eine Besiedlung durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Sportplatzes als Nahrungshabitat ist aufgrund der geringen Größe und der suboptimalen Eignung nicht essentiell.

Weitere geschützte Tier- und Pflanzenarten finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumstrukturen. In den um den stillgelegten Gasthof herum stehenden älteren Eichen außerhalb des Plangebietes können Vorkommen des Eremiten möglich sein.

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Die Böden im Plangebiet sind durch die ehemalige Nutzung als Sportplatz verändert und in ihren Bodenfunktionen entsprechend gestört. Der Boden ist oberflächlich verdichtet, der Bodenaufbau für die Nutzung des Fußballfeldes anthropogen überformt. Dennoch ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Hinweise auf hohe Grundwasserstände liegen nicht vor.

Klima und Luftqualität unterliegen kaum Belastungen und sind typisch für eine schleswig-holsteinische Kleinstadt.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Wahlstedt ohne Kontakt zur freien Landschaft. Ortsbildprägend sind hier insbesondere die die Straßen begleitenden Gehölzgürtel an der Rendsburger Straße und der Adlerstraße.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Insbesondere die Flächennivellierung und Bodenbefestigung im Bereich des alten Sportfeldes hat zu deutlichen Änderungen im Boden- und Wasserhaushalt geführt. Die einhergehende Nutzung verhindert zudem eine naturnahe Vegetationsentwicklung. Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind bereits erheblich gestört.

8.2.2 Bewertung der Auswirkungen

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Die Wiedernutzbarmachung des Plangebietes im Rahmen einer Nachverdichtung der Bebauung ist einer erstmaligen Inanspruchnahme an anderer Stelle vorzuziehen.

Beeinträchtigungen im Ortsbild sind hier insbesondere aus städtebaulicher Sicht zu bewerten. Bestehende eingrünende Strukturen mit straßenraumprägender Bedeutung werden von der Planung nicht berührt. Beeinträchtigungen wertvoller Einzelbäume sind durch geeignete Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zu vermeiden.

Im Rahmen der Wiedernutzbarmachung des Plangebietes soll eine Klarstellung der Gehölzstrukturen als geschützte Elemente des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG erfolgen. Der Erhalt des Knickstatus im besiedelten Bereich ist naturschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung, so dass eine optimale Ausnutzung des Plangebietes ohne die Einhaltung erforderlicher Abstandsregelungen zwischen Bebauung und Knickstrukturen erfolgen soll. Die ohnehin erheblich vorbelasteten Knickstrukturen werden deshalb im Rahmen der Planung endwidmet, jedoch als zu erhaltende Gehölzstrukturen festgesetzt.

Mit der Überplanung von Gehölzstrukturen gehen Lebensräume geschützter Tierarten einher. Dieses betrifft insbesondere gebüschbrütende Vogelarten der Siedlungsbereiche. Mit Rodung der alten Eiche, wie der Baumgutachter empfiehlt, kann es zum Verlust von Brutstätten von Höhlenbrüter und zum Verlust von Sommerquartieren von Fledermäusen kommen.

8.2.3 Maßnahmen

Die Endwidmung der Knickstrukturen ist ausgleichspflichtig. Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sehen bei einer Endwidmung der Knicks bei gleichzeitigem Erhalt der Gehölzstruktur ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1 vor. Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen der Knicks durch Einkürzungen, Artenarmut, knickfremder Gehölzarten und der fehlenden Funktion im Biotopverbund wird im vorliegenden Fall ein reduzierter Ausgleichsfaktor von 1 : 0,7 für die zu endwidmenden Knicks angenommen.

Knickverluste sind gem. der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz mit einem Ausgleich im Verhältnis von 1 : 2 auszugleichen. Es ergibt sich der folgende Kompensationsbedarf:

Eingriff		Ausgleich
5 m Knickverlust für verkehrliche Anbindung an die Adlerstraße	Ausgleich im Verhältnis 1 : 2	10 m Knickneuanlage
195 m Endwidmung von Knickstrukturen	Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,7	137 m Knickneuanlage

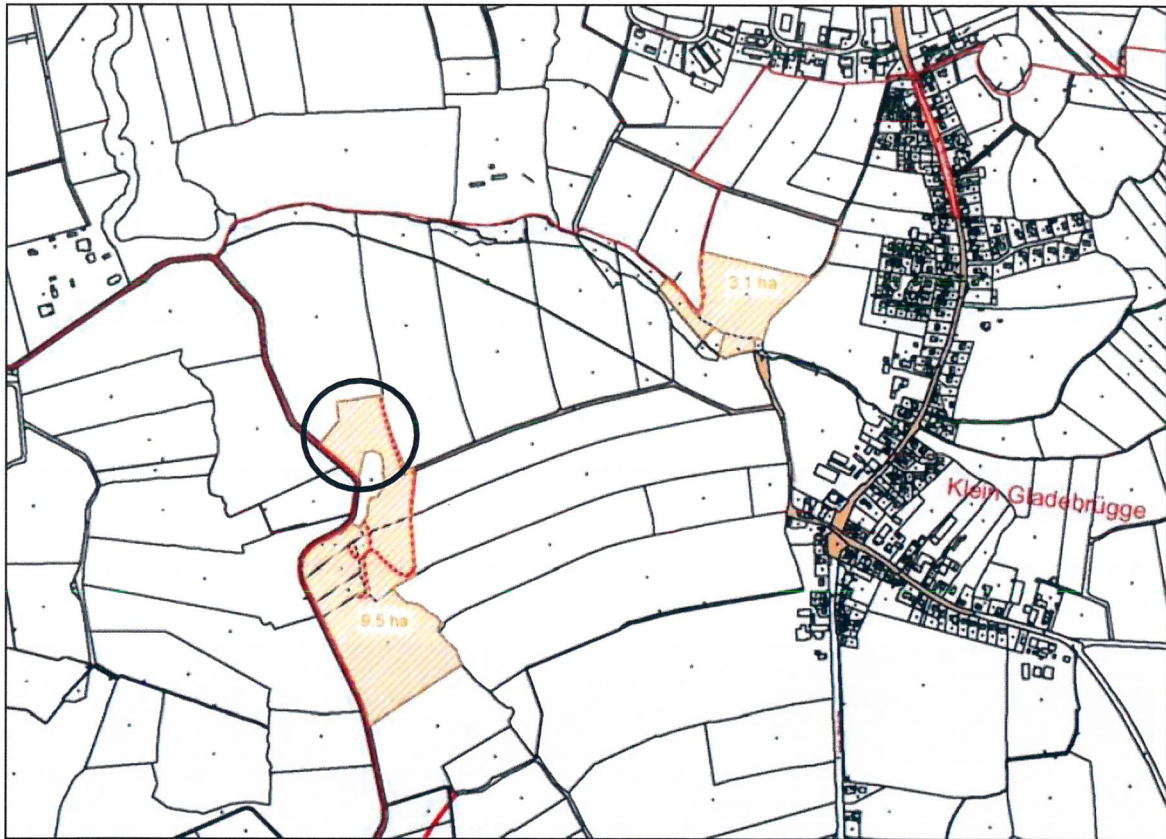
Der erforderliche Knickausgleich in einem Umfang von 147 m kann nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

44 m des erforderlichen Knickausgleichs werden über die Ausgleichsfläche Am Wiesenweg der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nachgewiesen.



Übersicht der Kompensationsmaßnahme der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Umweltbericht zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, GSP, Bad Oldesloe) mit Kennzeichnung der Lage des zugeordneten Knickausgleichs.

Der verbleibende Knickausgleich in Höhe von 103 m soll im Zusammenhang mit dem erforderlichen Ausgleich des Bebauungsplans Nr. 32 erfolgen. Dieser Bebauungsplan befindet sich derzeit im Planverfahren. Auf der zugehörigen Ausgleichsfläche K5 in der Gemeinde Klein Gladebrügge werden neue Knicks angelegt, die in Teilen für den erforderlichen Ausgleich der vorliegenden Planung herangezogen werden.



Übersicht der Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Gemeinde Klein Gladebrügge (Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 32, Büro Planung und Moderation, Hamburg) mit Kennzeichnung der Lage des zugeordneten Knickausgleichs.

Der erforderliche Ausgleich wird dem vorliegenden Bebauungsplan über eine Zuordnungsfestsetzung konkret zugeordnet.

Gemäß dem vorliegenden Artenschutzgutachten wird für den Verlust von Gehölzstrukturen artenschutzrechtlicher Ausgleich in einem Umfang von 1 : 1 erforderlich. Daraus resultiert ein Kompensationsumfang von voraussichtlich ca. ~200 m² Gehölzneuanlage. Der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt multifunktional im Zusammenhang mit den erforderlichen Knickneuanlagen, so dass kein zusätzlicher Ausgleich notwendig wird.

Beim Roden der Gehölze sind die gesetzlichen Fällzeiten zu berücksichtigen. Demnach dürfen Fällarbeiten nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.

Eine Beseitigung dieser Eiche muss gesondert artenschutzrechtlich geprüft werden, damit es hier nicht zur Vernichtung von Gelegen oder Tötungen von Fledermäusen kommt. Für den Verlust der Höhlen müssen 2 Höhlenbrüterkästen und ein Fledermauskasten in den Nachbarbäumen aufgehängt werden.

Schutzmaßnahmen an Gehölzen

Im Rahmen der anstehenden Bebauung ist auf die Erhaltung der Eichen im Südwesten des Plangebietes besonders Rechnung zu tragen. Die Bäume sind während der Baumaßnahmen durch einen stationären Baumschutzzaun gem. DIN 18 920, der den Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m umfasst, nach allen Seiten zu schützen. Diese Bereiche stehen für das Baugeschehen nicht zur Verfügung und sind von Baustelleneinrichtungen und Materiallagern freizuhalten. Die Maßnahmen umfassen nicht nur die mit

einem Erhaltungsgebot belegten Eichen innerhalb des Plangebietes, sondern auch die Knicküberhänger, welche angrenzend an das Plangebiet stehen, deren Kronentraufbereich jedoch in den Geltungsbereich hineinragen.

9 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der EWS.

Geothermie

Das Vorhaben liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet und Trinkwasserschongebiet. Für eine geothermische Nutzung des Untergrundes muss rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg gestellt werden.

Es muss mit erhöhten technischen Auflagen zur Umsetzung einer geothermischen Nutzung des Untergrundes zu Heiz-/Kühlzwecken gerechnet werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Wohngebiets (WA) wird im Rahmen eines Löschwasser-Grundschutz (96m³/h/Hydrant über 2 h) über eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt. Es wird außerdem geprüft, ob an den in etwa 320 m entfernten Löschwasserbrunnen der Stadt Wahlstedt angeschlossen werden kann.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutzwasser / Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Wahlstedt zu leiten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt, auf welches im Weiteren verwiesen wird (siehe Anlage). Die Möglichkeit einer verminderten Einleitung in die bestehenden Regenwasserkanäle der Stadt Wahlstedt wird geprüft.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg sichergestellt. Sie erfolgt über die Rendsburger Straße und die Adlerstraße. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 2-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

10 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Altablagerungen oder archäologische Funde sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Wahlstedt gehört nicht zu den Gemeinden/Städten mit bekannten Bombenabwürfen. Für das Gebiet ist keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Stadt Wahlstedt liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

11 Billigung

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat die Begründung in der Sitzung am 18.06.2018 gebilligt.

Wahlstedt, den 24.07.2018


gez.
Der Bürgermeister



Aufgestellt durch:

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
Gesch. Schreyer Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe