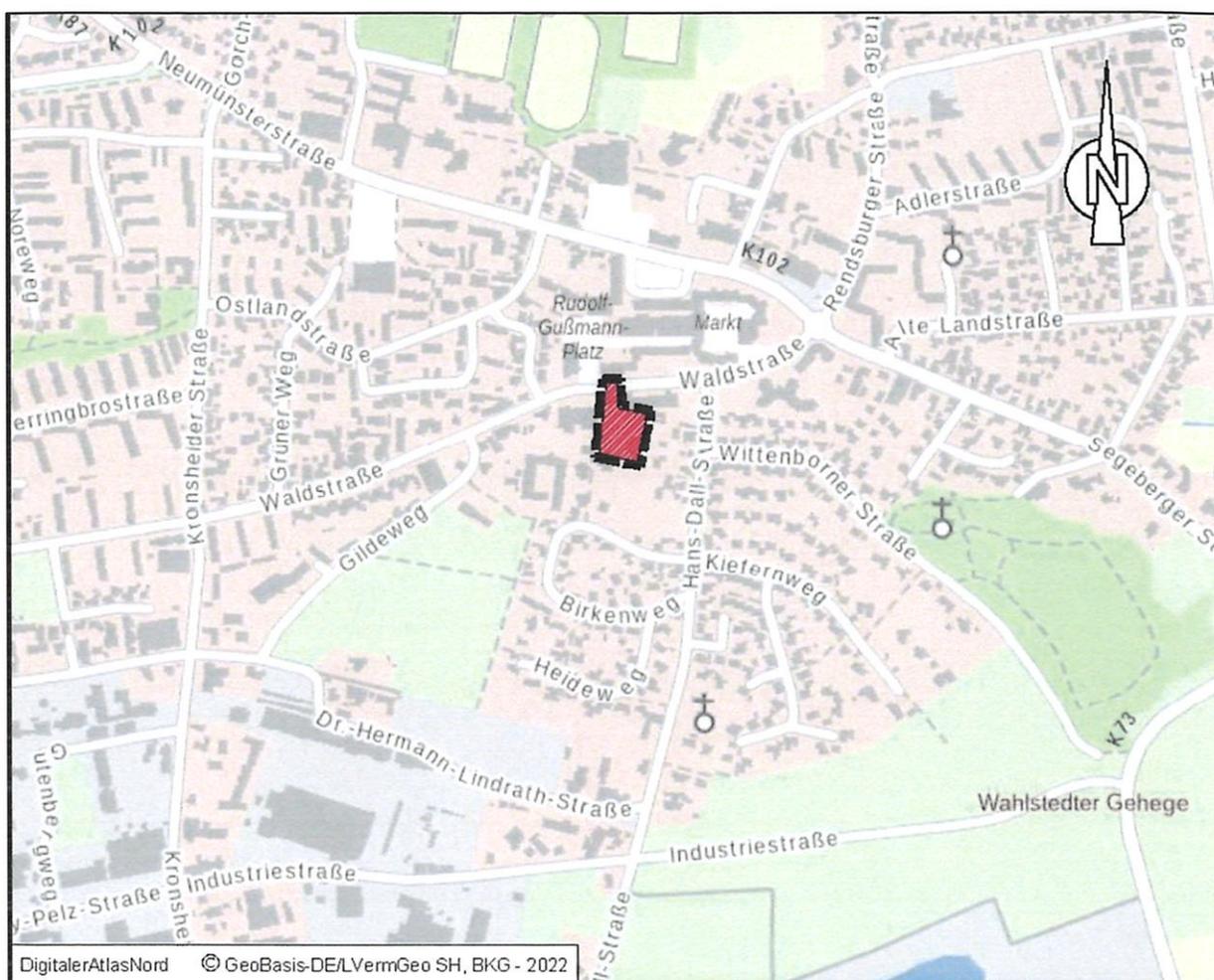


Stadt Wahlstedt

Bebauungsplan Nr. 39

„Medizinisches Versorgungszentrum“

Kreis Segeberg



Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 4(2)	§ 10
●	●	●	●	●

GSP
GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 23.06.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
2	Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	5
3	Anlass der Planung	5
4	Allgemeines Planungsziel	5
5	Rechtliche Rahmenbedingungen	6
5.1	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2021	6
5.2	Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).....	8
6	Gemeindliche Planungen	10
6.1	Landschaftsplan.....	10
6.2	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	10
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Wahlstedt	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.2.1	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	12
7.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	13
7.2.3	Bauweise und Baugrenzen	13
7.3	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	13
7.4	Verkehrsflächen.....	14
7.5	Private Grünflächen	14
7.6	Grünordnerische Festsetzungen	14
7.6.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.6.2	Bindungen für Bepflanzungen.....	15
7.7	Zuordnungsfestsetzung.....	16
8	Örtliche Bauvorschriften gemäß §84 LBO	16
9	Verkehrerschließung	17
10	Umweltbelange	17
10.1	Natur und Landschaft.....	18
10.1.1	Bestandsaufnahme zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
10.1.2	Projektwirkungen.....	22

10.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	24
10.1.4 Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Kompensation gemäß Eingriffsregelung	25
11 Nachrichtliche Übernahmen	27
12 Ver- und Entsorgung	27
13 Altlasten, Kampfmittel, Archäologie.....	29
14 Billigung	30

Anlagen:

- 54. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt als Berichtigung im Verfahren gemäß § 13 a BauGB
- Baugrundgutachten, Geotechnischer Bericht zum Neubau eines Medizinischen Versorgungszentrum, erstellt durch GBU - Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, 22.09.2022, Fahrenkrug.
- Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Grundlage einer erweiterten Potenzialanalyse, erstellt durch Bioplan GmbH, 09.02.2023, Großharrie.

1 Allgemeines

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat in seiner Sitzung am 28.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 39 „Medizinisches Versorgungszentrum“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 20.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Wahlstedt schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der medizinischen Versorgung im Stadtgebiet.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Wahlstedt als Berichtigung gemäß § 13 a BauGB. Die Stadt Wahlstedt folgt mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsbot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 zuletzt geändert durch Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens:

Die Planung befindet sich im Zentrum des Siedlungsbereiches der Stadt Wahlstedt und dient der Innenentwicklung. Aus diesem Grund kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Wahlstedt gemäß § 13 a BauGB erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Um dennoch alle wichtigen Aspekte der Planung zu berücksichtigen, erfolgte eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Wahlstedt wurde in der Zeit vom 25.07.2022 bis 19.08.2022 durchgeführt. Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die Auswirkungen und Alternativen der Planung zu unterrichten und ihr die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Wahlstedt wurde in der Zeit vom 25.07.2022 bis 19.08.2022 durchgeführt. 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 Umweltaspekte zu äußern.

Am 03.04.2023 wurde durch den Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 39 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.04.2023 ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2023 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 17.04.2023 bis 19.05.2023 abzugeben.

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

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

Die Stadt Wahlstedt liegt nordwestlich der Stadt Bad Segeberg und bildet mit ihr das Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum des Siedlungsbereiches der Stadt Wahlstedt. Er umfasst bestehende Stellplätze sowie Waldflächen.

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 5.150 m² und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

- Gemeinbedarfsfläche rd. 4.420 m²
- Grünflächen rd. 450 m²
- Straßenverkehrsfläche rd. 280 m²

3 Anlass der Planung

Die Stadt Wahlstedt bildet zusammen mit der Stadt Bad Segeberg ein leistungsfähiges Mittelzentrum. Sie sollen auch künftig die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen und sich als Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln. Dementsprechend hat die Stadt Wahlstedt auch eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden, wozu auch die medizinische Versorgung gehört, inne.

Der Geltungsbereich ist Teil einer sehr locker bebauten bzw. teilweise un bebauten Fläche im Innenbereich, dessen ungültiger Bebauungsplan Nr. 6 c nun aufgehoben wird.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die zentrumsnahe Fläche planungsrechtlich für eine Nachverdichtung vorzubereiten. Dazu werden die Flächen des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ festgesetzt. Durch die Flächenausweisung soll die medizinische Versorgung im Stadtgebiet gestärkt werden und ungeordnet zudem Raum für eine Büro- und Wohnnutzung geschaffen werden.

Die westlich angrenzende Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt und ein vorgelagerter Grünstreifen vorgesehen.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. 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 der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

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

5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2021

Der ‚Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021‘ ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Mit der Fortschreibung sollen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung an die Entwicklung angepasst werden. Der neue LEP soll den veränderten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung Rechnung tragen. Er soll den LEP 2010 ersetzen. Der LEP legt die anzustrebende räumliche Entwicklung für 15 Jahre ab Inkrafttreten fest. (www.bolapla-sh.de)

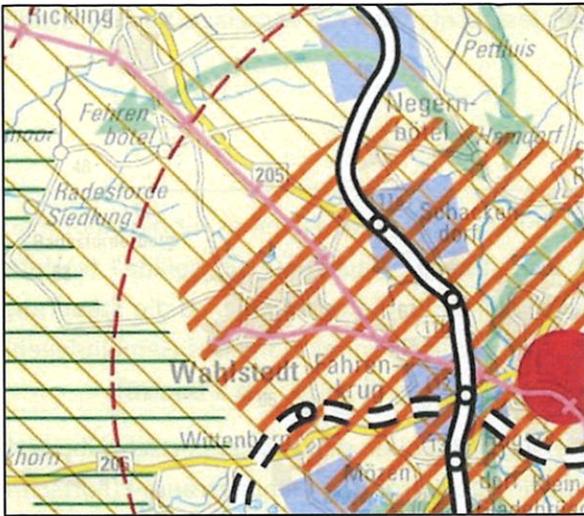


Abbildung 1: Ausschnitt Entwurf Fortschreibung LEP-SH 2018, Quelle: www.bolapla-sh.de

Die Stadt Wahlstedt:

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

Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

Wohnungsversorgung – Grundsätze und Ziele (Kap. 3.6 LEP)

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden (Kapitel 3.9). (Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 3.6: 2 G

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 39 bietet sich aufgrund der zentrumsnahen Lage auch für eine wohnbauliche Entwicklung an. Ziel der Planung ist vorrangig die Ausweisung von Flächen für ein Medizinisches Versorgungszentrum. Aufgrund der zentrumsnahen Lage und der Möglichkeit kleinere, barrierefreie Wohnungen zu schaffen, wird zudem eine Wohnnutzung im untergeordneten Umfang zugelassen.

Zur städtebaulichen Entwicklung (Kap. 3.9 LEP)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. (3.9, 4 Z)

In den Städten und Gemeinden soll im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung eine verstärkte Nutzungsmischung angestrebt werden. Wohnungen und Arbeitsstätten sowie private und öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen für die Bevölkerung unter vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichbar sein. Einrichtungen der Nahversorgung sollen möglichst in Ortszentren oder Stadt- / Stadtteilzentren bereitgestellt werden oder baulich an Wohnstandorte angebunden sein. (3.9, 6 G)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 bereitet zentrumsnahe Flächen planungsrechtlich für die Herstellung eines Medizinischen Versorgungszentrums vor. Das zusätzliche medizinische Angebot kommt der Stadt Wahlstedt als Mittelzentrum und ihrem Umland zugute. Durch die vorliegende Planung wird zudem die verdichtete Bebauung einer untergenutzten Fläche im Stadtkern vorbereitet.

Ergänzend besteht die Möglichkeit Büroräume in zentrumsnaher Lage herzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 steht den Zielen und Grundsätzen des LEP somit nicht entgegen.

Wirtschaftliche Entwicklung

Zur Solarenergie (Kap. 4.5.2 LEP)

Bestehende Dach- und Gebäudeflächen beziehungsweise bauliche Anlagen sollen für Solaranlagen genutzt werden. Durch die Aufstellung von Bauleitplänen soll die Nutzung von solarer Strahlungsenergie an und auf baulichen Anlagen durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ermöglicht werden. (Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 4.5.2: 6G)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 ermöglichen eine Nutzung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie). Auf eine verbindliche Vorgabe der Dachausrichtung wird für eine entsprechend flexible Gestaltung verzichtet.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)

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

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

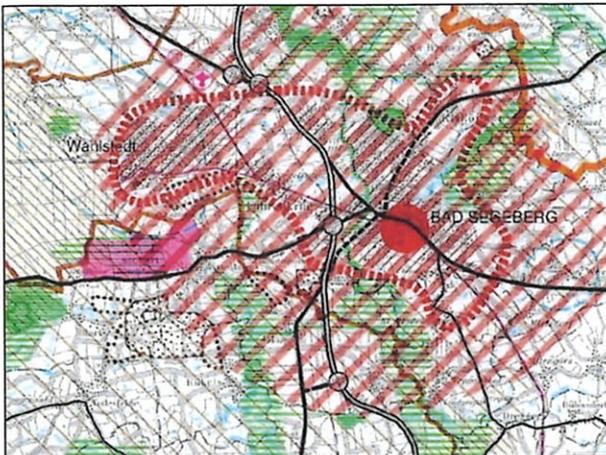


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan I, Quelle: schleswig-holstein.de

Die Stadt Wahlstedt:

- liegt südwestlich der Bundesautobahn 21, im Regionalplan von 1998 noch als in Planung dargestellt.
- Nördlich des Siedlungsgebietes verläuft die Bundesstraße B205.
- Westlich der Stadt Wahlstedt befindet sich ein Vorranggebiet für den Naturschutz.
- Im Südwesten Wahlstedts grenzt ein Schwerpunktbereich für Erholung an. Die Stadt Wahlstedt befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.
- Der Großteil der Stadt Wahlstedt befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

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. [...] (5.6.2, RP 1)

Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und insbesondere ausgehend von den Unter- und Mittelzentren Bad Segeberg/ Wahlstedt, Bad Bramstedt, Bornhöved/ Trappenkamp sowie Mölln, Ratzeburg, Büchen und Lauenburg/Elbe weiterentwickelt werden. Die Entwicklungsimpulse, insbesondere aus dem Kern der Metropolregion, sollen vorrangig in die Entwicklungs- und Entlastungsorte gelenkt werden. (G 3.4 Ländliche Räume)

Die Entwicklungsimpulse sollen über die äußeren Achsenswerpunkte hinaus vorrangig in die Entwicklungs- und Entlastungsorte des ländlichen Raums gelenkt werden. [...] In den betroffenen Gemeinden sind deshalb in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbebauflächen auszuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die der oben genannten Zielsetzung Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.

(Z 5.5 Entwicklungs- und Entlastungsorte)

Die Stadt Wahlstedt folgt den Vorgaben des Regionalplanes, in dem sie die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 39 als Gemeinbedarfsfläche ausweist und somit die städtische Infrastruktur stärkt. Eine ausreichende medizinische Versorgung kommt darüber hinaus den Gemeinden im Umland zugute.

6 Gemeindliche Planungen

6.1 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.

Der derzeit wirksame Landschaftsplan der Stadt Wahlstedt gilt seit 1995.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wahlstedt: Bestand (links) und Entwurf (rechts); Quelle: Stadt Wahlstedt.

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 wird im Landschaftsplan als ‚gemischte Baufläche und Siedlungsfläche im Stadtgebiet‘ dargestellt. Nach Süden schließt sich Grünland und Laub- und Mischwald an. Das Plangebiet wird nach Westen durch eine Baumreihe begrenzt.

Die Entwurfskarte stellt das Plangebiet bereits als geplante Siedlungsfläche nach gültigem Bebauungsplan bzw. Bebauungsplan in Bearbeitung dar. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Landschaftsplanes.

6.2 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Wahlstedt bildet mit der Stadt Bad Segeberg den Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrums Bad Segeberg – Wahlstedt ist im Jahr 2005 in Kraft getreten.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt; Quelle: Geoportalsystem Kreis Segeberg.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 39 als Wohnbauflächen (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Wahlstedt wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die 54. Änderung berichtigt. Durch die Berichtigung erfolgt eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche, sodass die Stadt Wahlstedt dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB folgt.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Wahlstedt

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Wahlstedt sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen der Fläche für den Gemeinbedarf in das vorhandene Ortsbild und die Umgebung einfügen. Gleichzeitig wird eine Nachverdichtung der zentrumsnahen Flächen ermöglicht.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Gemeinbedarfsfläche 1 mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ ist die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen zulässig. Ergänzend sind Büroräume, Räume für freie Berufe sowie eine untergeordnete Wohnnutzung zulässig.

Auf der Gemeinbedarfsfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ ist innerhalb des Baufeldes und der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze die Anlage von Stellplätzen und Garagen zulässig.

Das Plangebiet wird gemäß 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ festgesetzt. Die Flächen dienen vorwiegend der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen gesundheitlicher Dienstleistungen, wie Arztpraxen, Therapieeinrichtungen, Pflegediensten etc. sowie den zugehörigen Stellplätzen. Der geplante Neubau soll die medizinische Versorgung für die Stadt Wahlstedt und das Umland sicherstellen. Als Ergänzung zu dem östlich bereits vorhandenen Ärzte- und Sanitätshaus sowie einer Apotheke soll das geplante medizinische Versorgungszentrum dazu beitragen, eine möglichst umfassende medizinische Versorgung in zentraler Lage langfristig sicherzustellen. Um die Gebäudenutzung flexibel entsprechend dem Bedarf gestalten zu können werden ergänzend eine Büronutzung bzw. Räume für freie Berufe zugelassen.

In zentraler Lage wird stets Wohnraum benötigt. Angesichts der demographischen Entwicklung besteht insbesondere ein Bedarf für kleinere, barrierefreie Wohneinheiten in integrierter städtischer Lage. Ergänzend zu der Hauptnutzung ist eine untergeordnete wohnbauliche Nutzung zulässig.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 2 sind im Anschluss an die Waldstraße Stellplatzanlagen vorgesehen. Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für den zu erwartenden Besucherverkehr bereitstellen zu können, wird die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in Kombination mit einer Höhenbegrenzung zugelassen. Somit können in diesem Bereich Stellplätze auf zwei Ebenen hergestellt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

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

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

Auf den Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt. Betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen, Kühlung und zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie), Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) um maximal 1,00 m überschreiten.

Die Höhenfestsetzung über Fahrbahnrand der nächstgelegenen Erschließungsstraße wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die künftigen baulichen Anlagen in ihrer Gebäudehöhe anpassen. Da sich die Ziel hierbei ist es, ein gleichmäßiges Ortsbild zu erhalten. Die maximale Höhenfestsetzung über Fahrbahnrand der Bestandsstraße lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe auf der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht eine Umsetzung von Gebäuden mit einer reellen Höhe von bis zu ca. 14 m in der Gemeinbedarfsfläche 1 sowie von 4 m in der Gemeinbedarfsfläche 2.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 1 sind maximal bis zu vier [IV] Vollgeschosse zulässig. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Gebäude in die angrenzenden zwei- bis viergeschossigen Bestandsgebäuden einfügen und keine baulichen Unverhältnismäßigkeiten entstehen.

Für die Gemeinbedarfsfläche 2 wird ein [I] Vollgeschosse zugelassen. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung eines Parkdecks auf max. zwei Ebenen und stellt durch die Höhenbegrenzung gleichzeitig sicher, dass die angrenzende Wohnbebauung durch die Stellplätze nicht übermäßig beeinträchtigt wird.

Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude (OKFF EG) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 1 ist mindestens 20 cm über der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße vorzusehen. Maßgeblich ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Ergänzend zu der Begrenzung einer maximalen Gebäudehöhe innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 1 erfolgt die Festsetzung der Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss. Durch die

Bezugnahme der Oberkante des Fertigfußbodens oberhalb der Erschließungsstraße wird die Entwicklung eines stimmigen Ortsbildes innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Zudem wird durch die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens 20 cm oberhalb des Fahrbahnrandes sichergestellt, dass die künftigen Gebäude nicht durch mögliches auf den Grundstücken zu versickerndes Oberflächenwasser negativ beeinträchtigt werden.

7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche überbaut werden darf. Darüber hinaus lässt die Baunutzungsverordnung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um bis zu 50 % der GRZ zu.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet ein einheitliches, geordnetes Siedlungsgebiet im Anschluss an die Bestandsbebauung. Gleichzeitig wird eine verdichtete Bebauung im zentrumsnahen Bereich der Stadt Wahlstedt ermöglicht.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt um neben der Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen auch eine Parkpalette und somit die Bereitstellung zu ermöglichen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (s. Kap. 7.3).

7.2.3 Bauweise und Baugrenzen

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

Als Bebauung für die Fläche für den Gemeinbedarf werden Einzelhäuser [E] in offener Bauweise [o] festgesetzt. Diese Bauweise entspricht dem Vorhaben eines kompakten medizinischen Versorgungszentrums und fügt sich in die Eigenart der angrenzenden Bebauung ein.

Da es keine städtebauliche Notwendigkeit für die genauere Lage der zukünftigen Neubauten gibt und um innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu ermöglichen, wird eine die Gemeinbedarfsflächen übergreifende überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung wird das Baufenster im Süden und Norden um 5 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt.

7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl der Gemeinbedarfsfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ darf durch Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche (GRZ) darf innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 2 für die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die geplante Nutzung bereitstellen zu können. Die festgesetzte Überschreitung ist zudem erforderlich, da der überplante Bereich bereits bestehende, weitgehend versiegelte Patienten-Stellplätze der angrenzenden Nutzungen umfasst.

Die Zufahrt zu den neuen Stellplätzen erfolgt über die vorhandenen Fahrwege des Bestandsparkplatzes. Für die geplante Nutzung werden im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf 2 neue Stellplätze auf zwei Ebenen errichtet. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt aus der konkreten Nutzung des medizinischen Versorgungszentrums.

7.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 39 umfasst eine Teilfläche der bestehenden Straßenverkehrsfläche der „Waldstraße“, um eine ungehinderte Anbindung der Baufläche an die bestehende Infrastruktur sicherzustellen.

7.5 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gestaltungsgrün“ ist als blühreiche Gras- und Krautflur anzulegen und extensiv zu bewirtschaften.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig.

Zum Schutz der am westlichen Plangebietsrand verlaufenden Eichen-Baumreihe wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gestaltungsgrün“, welche als blühreiche Gras- und Krautflur zu entwickeln ist, festgesetzt. Entlang der bestehenden Parkfläche wird das bestehende Grün im Bestand gesichert, südlich der Parkflächen wird ein 8 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Die Vorgaben zum Ausschluss von Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze innerhalb der privaten Grünfläche soll eine Schädigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume verhindern.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

7.6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Traufkanten sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Es werden Festsetzungen getroffen, Stellplätze, Parkplätze und private Grundstückszufahrten mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Darüber hinaus ist sämtliches im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen, um einen weitgehenden Erhalt der natürlichen Versickerungsrate sicherzustellen. Die Festsetzungen entsprechen den Forderungen des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Steingärten

Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

Kies-, Split- und Schottergärten sind bodenrechtlich relevant, da sie sich erheblich auf die Bodenflora und -fauna auswirken und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berühren.

Humose Oberböden sind als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts und bilden mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme, wobei sie gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden.

Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen, sodass besagte Flächen in Bezug auf ihre Biodiversität meist arten- und individuenarm sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.

Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperaturlausgleichend zu wirken.

7.6.2 Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Je Hauptgebäude sind mind. drei (3) standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestqualität, Hochstamm, Drahtballen 3 x verpflanzt, St. U. 16-18 cm zu pflanzen.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und mit einer Mindestqualität, Hochstamm, Drahtballen 3 x verpflanzt, St. U. 16-18 cm zu ersetzen.

Die wertvolle alte Eichen-Baumreihe bietet Lebensraum für zahlreiche Brutvögel und Kleinsäuger. Zudem dient sie als Abschirmung zu der westlich angrenzenden Wohnbebauung. Darüber hinaus trägt der Erhalt der Eichen zur Durchgrünung des Plangebietes und durch seine schattenspendende Wirkung zum Erhalt der kleinklimatischen Bedingungen im Gebiet bei.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von sogenannten Hausbäumen stellen neben der üblichen Gestaltung der Außenanlagen sicher, dass auch größere Gehölzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Dieses fördert die Durchgrünung des Plangebietes und führt in Verbindung mit den herzustellenden Gründächern zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Geltungsbereiches. Um eine gute und zügige Entwicklung möglicher Ersatzbäume sicherzustellen, werden verbindliche Vorgaben zur Pflanzqualität getroffen.

7.7 Zuordnungsfestsetzung

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde mit einem Umfang von 5.364 m² Ersatzwald ermittelt. Der erforderliche Waldausgleich erfolgt vollständig auf dem Flurstück 31/1, Flur 8 und auf dem Flurstück 117, Flur 9 jeweils Gemarkung Hartenholm.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden, weshalb er dem vorliegenden Bebauungsplan über eine Zuordnungsfestsetzung konkret zugeordnet wird.

Der flächige Ausgleich für die Inanspruchnahme der Waldflächen erfolgt auf dem Flurstück 31/1, Flur 8, Gemarkung Hartenholm und auf dem Flurstück 117, Flur 9, Gemarkung Hartenholm (s. Kap. 10.1.4).

Zur Umsetzung der Planung muss der Flächeneigentümer oder dessen Bevollmächtigter Genehmigung auf Waldumwandlung bei der Unteren Forstbehörde in einem separaten Antragsverfahren beantragen.

8 Örtliche Bauvorschriften gemäß §84 LBO

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

Dachgestaltung

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ sind die Dächer der Hauptgebäude sowie überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten. Zusätzliche Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie) sind zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind im Hinblick auf die Klimaanpassung und die ökologische Gebäudegestaltung als Gründächer zu gestalten. Mit der Begrünung von Dachflächen wird der Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern verzögert und ökologische wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten im Baugebiet geschaffen. Zudem reduziert Grünbedachung im Vergleich zu harten Bedachungen die Reflektion und die Wärmeentwicklung und verbessert die Bindung von Luftstäuben. Insgesamt tragen Gründächer so zu einer klimatisch stabilisierenden Funktion für das nähere Umfeld bei. Durch die entstehende Verdunstung und kühlende Wirkung wird zudem die Effizienz von Solaranlagen gesteigert, welche in Kombination mit den Gründächern installiert werden können.

Die gem. § 11 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein verpflichtende Installation von Solaranlagen auf den Dachflächen von Nicht-Wohngebäuden wird in Kombination mit der verpflichtenden Grünbedachung zugelassen.

Stellplätze

Je 25 m² Nutzfläche des medizinischen Versorgungszentrums ist ein Stellplatz herzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 39 schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine medizinische Einrichtung und untergeordnete weitere Nutzungen wie Büroräume. Diese Nutzungen gehen mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen einher. Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vor dem ruhen-

den Verkehr der künftigen Nutzung sowie zur Bereitstellung einer ausreichenden Zahl an Patientenstellplätzen in der Nähe der medizinischen Einrichtung erfolgt die verbindliche Vorgabe zur Herstellung von einem Stellplatz je 25 m² Nutzfläche.

9 Verkehrserschließung

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

9.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird bereits über die Waldstraße erschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu einem geringfügigen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Insgesamt ist aufgrund der geringen baulichen Entwicklung nicht mit einer negativen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Waldstraße zu rechnen.

Die Straße weist ausreichende Breiten zum Befahren durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug auf.

9.2 ÖPNV-Verkehr

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-Bediensituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 39 wird über die Bushaltestelle „An der Eiche“ an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Sie liegt in rd. 300 m Entfernung zu dieser.

10 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens und es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren ist zulässig, da:

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

Der Bebauungsplan befindet sich auf einer zentrumsnahen ungenutzten Fläche im Innenbereich der Stadt Wahlstedt und hat insgesamt eine Plangebietsgröße von rd. 5.150 m². Davon werden rd. 4.420 m² als Fläche für den Gemeinbedarf 1 mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung einer möglichen Überschreitung für Stellplätze von bis zu 0,6 ergibt sich eine versiegelte Fläche von rd. 1.390 m². Rd. 2.100 m² werden als Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit einer GRZ von 0,5 und einer Überschreitung von bis zu 0,9 festgelegt, sodass sich eine zulässige Versiegelung von

bis zu 1.890 m² ergibt. Zudem werden rd. 280 m² als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden demnach weniger als 2 ha Grundfläche versiegelt.

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

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

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

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

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der Lage des Plangebietes im Ortskern ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Aufhebung der Bebauungspläne und das anschließend geltende Planungsrecht die Erhaltungsziele für die Schutzgebiete berührt werden könnten.

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

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

10.1 Natur und Landschaft

10.1.1 Bestandsaufnahme zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Das Plangebiet liegt naturräumlich im östlichen Randbereich der Schleswig-Holsteinischen Geest und innerhalb dieser in der Holsteinischen Vorgeest.

Das Gelände ist eben und liegt durchgehend bei 42 m ü. NHN. Die nördlichen Flächen sind bereits stark anthropogen geprägt, da sie als Parkflächen ausgebaut sind. Die südlichen Flächen sind weitgehend ungestört. Gem. der vorliegenden Baugrunduntersuchung, erstellt durch GBU – Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, mit Stand vom 22.09.2022 stellen sich die Böden weitgehend als sandig-kiesig dar. Nach einer zwischen 30 bis 50 cm dicken Deckschicht aus Mutterboden (Schicht 1) stehen durchgehend Sande (Schicht 2) an. Im Bereich der zukünftigen Stellplätze ist dieser zt. schwach schluffig. Darüber hinaus stehen Fein- bis Mittelsande mit kiesigen Anteilen an.

Die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion basieren auf den physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften der Böden. Gemäß Umweltportal SH weisen die Flächen im Plangebiet eine besonders hohe Sickerwasserrate und entsprechend eine sehr hohe Nitratauswaschungsgefährdung auf. Sie sind als stark trocken eingestuft. Zusammenfassend wird die bodenfunktionale Gesamtleistung der im Gebiet anstehenden Böden dennoch als hoch angegeben.

Im südlichen und nordöstlichen Bereich sind die Böden unversiegelt, sodass eine Versickerung stattfinden kann, die Bodenfunktionen intakt sind und die Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen geeignet ist.

Die Böden im nordwestlichen Bereich sind durch die bestehende Zufahrt und Stellplatzanlage weitgehend versiegelt. In diesem Bereich sind die Bodenfunktionen gestört und die Böden als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen ungeeignet.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden.

Gem. der vorliegenden Baugrunduntersuchung ist die Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 in den ungesättigten Sanden (Schicht 2) über (Rohr-)Rigolenversickerung möglich. Hierbei ist ein möglicher mittlerer höchster Wasserspiegel von -4,00 m zu BN zu berücksichtigen. Die Unterkante der Versickerungsanlage sollte grundsätzlich nicht tiefer als -3,00 m zu BN angeordnet werden. Für die weitere Bearbeitung wird für die ungesättigten Sande der Schicht 2 ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-5}$ [m/s] angesetzt.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

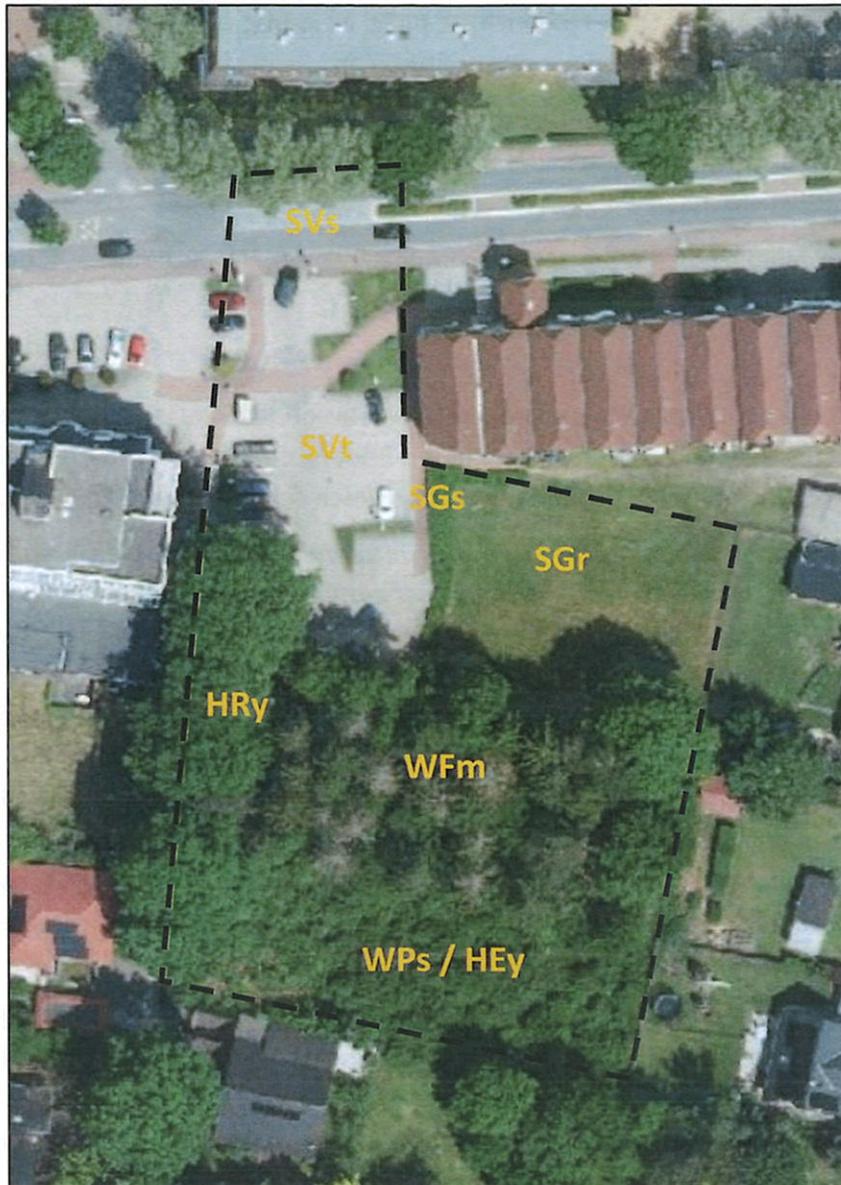


Abbildung 5: Luftbild mit Biotopkürzel, Quelle: GSP Gosch & Prieue, Darstellung ohne Maßstab

Der nordwestliche Plangebietsteil umfasst eine Stellplatzanlage mit gliedernden Pflanzflächen (SVt). Im Nordosten des Plangebietes befinden sich Scherrasenflächen (SGr), welcher durch eine Schritthecke aus Hundsrose (SGs) von den Parkplatzflächen abgegrenzt wird.

Bei den zentralen Flächen handelt es sich um Wald im Sinne des §2 (1) Landeswaldgesetz (LWaldG). Diese sind als Mischwaldflächen (WFm) anzusprechen. Es dominieren Fichten und jüngere Birken und Ahorn mit Unterwuchs aus u. a. Kirsche, Holunder, Eiche, Hasel, Hainbuche und Brombeergebüsch. Zur Umsetzung der Planung ist eine Waldumwandlung und anschließende Beseitigung der Gehölze erforderlich.

Der südliche Geltungsbereich umfasst Pioniergehölze aus insbesondere später Traubenkirsche, Hartriegel, Haselnuss und Ahorn. Dieser Bereich ist nicht eindeutig als Waldstrukturen anzusprechen, schließt sich jedoch unmittelbar an die Waldstrukturen an.

Der westliche Plangebietsrand wird von einer Baumreihe aus Eichen mit Stammdurchmessern von 40 bis 80 cm sowie einer Kiefer bestanden. Die Bäume stehen im südlichen Bereich leicht erhöht, weisen jedoch kaum Unterwuchs auf.

Im Untersuchungsraum sind Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgrund ungeeigneter Standorteigenschaften nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen europarechtlich besonders und/oder streng geschützten Tierarten zu rechnen. Es liegt ein Artenschutzbericht mit Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß 44 (1) BNatSchG vom Büro Bioplan Hammerich, Hinsch & Partner vom 09.02.2023 vor.

Fledermäuse: *Insgesamt konnten sechs Fledermausarten zweifelsfrei nachgewiesen werden, bei zwei weiteren Arten (Fransen- und Wasserfledermaus) ist ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet wahrscheinlich, so dass sich die potenzielle Artenanzahl auf insgesamt 8 von 15 in Schleswig-Holstein vorkommenden Fledermausarten erhöht. (S. 17)*

Im Planungsgebiet befinden sich zwei potenziell artenschutzrechtlich bedeutende Jagdgebiete (JH1 und JH2) von Fledermäusen (S. 17).

Im Plangebiet konnten mittels zweimaliger Ausbringung von BATLOGGERN konkrete Hinweise auf zwei bedeutende Flugrouten/Flugstraßen von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus zum einen entlang der Baumreihe am Fuß- und Radweg zwischen Waldstraße und Birkenweg (FS1) sowie entlang des nördlichen Waldrandes (FS2) erbracht werden (vgl. Abb. 6 und Tab. 5). Die Flugstraße FS1 hat zudem potenzielle Bedeutung für die Mückenfledermaus. (S. 18)

Brutvögel: *Insgesamt können im Planungsraum mindestens 28 Brutvogelarten auftreten (vgl. Tab. 6), alle werden als ungefährdet in der aktuellen Roten Liste der Brutvögel Schleswig-Holsteins (KIECK-BUSCH ET AL. 2021) geführt. Im Plangebiet konnten während der Begehungen am 24.05. und 30.06.2022 insgesamt 13 Arten konkret nachgewiesen werden. [...] In einer abgestorbenen Fichte konnten mehrere Buntspechthöhlen gesichtet werden. (S. 21)*

Amphibien, Reptilien, Fischotter: *Da die verschiedenen Amphibien- und Reptilien-Arten kein passendes Habitat im Plangebiet vorfinden, sind diese Arten nicht von dem Vorhaben betroffen und haben somit keine Relevanz für das Vorhaben.*

Auch der Fischotter findet kein passendes Habitat innerhalb des Plangebietes sowie im weiteren Umkreis vor. (S. 23)

Haselmaus: Es wurde eine Haselmauskartierung zwischen Mai bis Oktober 2022 durchgeführt. Es wurden keine Haselmäuse angetroffen.

Schutzgut Mensch, Landschaft, Luft, Klima sowie kulturelles Erbe

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Wahlstedt und wird durch die umliegende Wohn- und Gewerbebebauung geprägt. Das Ortsbild wird insbesondere durch die Baumreihe aus alten Eichen geprägt.

Das Klima in Schleswig-Holstein ist als kühl-gemäßigtes, ozeanisch geprägtes Klima zu bezeichnen. Hierzu gehören feuchte, milde Winter und kühle feuchte Sommer.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist davon auszugehen, dass dieses keine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion hat. Aufgrund des Baumbestandes hat es auf die direkt angrenzenden Siedlungsflächen jedoch eine ausgleichende Wirkung, da es sich nicht so schnell aufheizt wie bebaute Flächen. Die Gehölzbestände dienen in geringem Maße der Kaltluftentstehung und haben eine hohe Luftfilterfunktion. Lokalklimatisch handelt es sich insbesondere um einen klimabegünstigten Bereich innerhalb der Ortslage. Der Landschaftsplan weist dem Plangebiet selbst keine besondere klimatische Funktion zu.

Es ist nicht vom Einwirken von grenzwertüberschreitenden Immissionen auf das Plangebiet auszugehen.

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

Wirkungsgefüge

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.

Eine Darstellung der Bedeutung einzelner Schutzgüter kann nicht ohne die zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter bestehenden Wechselwirkungen geschehen. Zum Beispiel kann die Beurteilung der Bedeutung der Böden nicht erfolgen, ohne deren Grundwasserhaltungs- und Leitungsvermögen, Bodenlufthaushalt, natürliche Ertragsfunktion und Eignung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu betrachten. Die Bewertung der Biotoptypen schließt die nutzungsbedingte Struktur- und Artenvielfalt einiger Biotoptypen ein und berücksichtigt die Bindung an besondere Boden- und Wasserverhältnisse.

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich durch die anthropogene Nutzung überformt. Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind insbesondere im Bereich der Stellplätze erheblich beeinträchtigt. In den südlichen Bereichen sind die Wechselwirkungen jedoch weitgehend intakt.

10.1.2 Projektwirkungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Durch die Planung kommt es zu einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Innenbereich, welche jedoch bereits durch die angrenzenden Nutzungen geprägt sind.

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Größe von 4.420 m² eine GRZ von 0,4 fest. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der möglichen Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen von 0,8 eine zulässige Versiegelung von rd. 3.540 m². Darüber hinaus werden rd. 280 m² als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die entstehende Versiegelung wirkt sich auf den natürlichen Niederschlagsabfluss, die Flächenverdunstung und die Grundwasserneubildung aus. Die Zunahme an Versiegelung hat einen höheren Niederschlagsabfluss zur Folge, wodurch sich Versickerungs- und Verdunstungsmuster im Plangebiet verändern und die Grundwasserneubildungsrate gemindert wird.

In den versiegelten Teilen wird der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich, die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium behindert und eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht oder nur teilweise möglich. Insgesamt entsteht durch die Überplanung des Gebietes eine Zunahme der versiegelten Bereiche.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Planung geht mit dem Verlust von Scherrasen, Mischwaldflächen und Pioniergehölzen und somit dem Verlust von Lebensraum heimischer Tierarten einher. Durch den Biotopverlust gehen die Funktionen als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Aufenthaltsraum verschiedener planungsrelevanter Tierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, einher.

Durch die Planung sind die gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten Schierlings-Wasserfenchel, Kriechender Scheiberich und Schwimmendes Froschkraut nicht betroffen.

Während der Bauzeit kann es vorübergehend zu Störungen durch Lärm, Licht, Staub und Bewegungen anzunehmen. Davon sind jedoch insbesondere Tierarten betroffen, die an Störungen im Siedlungsraum gewöhnt sind.

Nach dem Artenschutzbericht des Büro Bioplan sind relevante Auswirkungen insbesondere für die Artengruppe der Fledermäuse und Brutvögel – hier insbesondere Gehölzbrüter – zu erwarten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote wird eine Einhaltung der Bauzeitenregelungen sowie artenschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Staubemissionen kommen. Da es sich bei dem Plangebiet nicht um wesentliche Kaltluftentstehungsgebiete handelt, sind keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft nicht zu erwarten.

Durch die Neubebauung und den Wegfall der Waldflächen ist allerdings mit einer Verschlechterung des Lokalklimas und geringfügigen stadtklimatischen Effekten zu rechnen. Bauliche Nutzungen wie Gebäude und Straßen heizen sich durch die Sonneneinstrahlung schneller und stärker auf und geben diese Wärme nicht so schnell wieder ab. Dadurch ist es in bebauten Gebieten wärmer als im Umland.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Infolge der Flächeninanspruchnahme kommt es zu einer wesentlichen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes innerhalb des Plangebietes. Da die prägende Eichenbaumreihe jedoch zum Erhalt festgesetzt ist, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Mensch sind dahingehend positiv zu bewerten, dass durch die Flächenausweisung Raum für einen Ausbau der medizinischen Versorgung geschaffen werden kann.

10.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Maßnahmen zum Schutz von Gehölzen

Im Rahmen der anstehenden Bebauung ist der Erhaltung der Baumreihe besonders Rechnung zu tragen. Die festgesetzte Grünfläche steht für das Baugeschehen nicht zur Verfügung und ist von Baustelleneinrichtungen und Materiallagern freizuhalten. Grundlage hierfür sind die DIN 18 920 und der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

Es werden zudem Festsetzungen getroffen, dass bauliche Anlagen, Versiegelungen sowie Auf- und Abgrabungen im Bereich der Grünfläche unzulässig sind. Sollten die nördlichen Parkplatzflächen erneuert werden müssen, ist der Schutzabstand zu den Bestandsbäumen möglichst zu erhöhen.

Maßnahmen zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild

Um die neue Bebauung in die Umgebung einzugliedern, werden neben Festsetzungen zum Erhalt bzw. Versatz der Baumreihe Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe getroffen.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens, des Grundwassers und des Klimas

Bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima werden nachteilige Auswirkungen auf diese, vor allem durch die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet und die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächenbefestigung, minimiert. Die Dachflächen aller Gebäude sind als Gründächer herzustellen, welche zur Abflusssdämpfung beitragen.

Generell soll mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB; DIN 18915) sowie nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden (§ 1 BBodSchG). Zur Erreichung dieser Ziele wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung bei einer gleichzeitigen Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) angestrebt.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Vorgaben des BauGB (u.a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Es werden Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Wegebefestigungen und zur Versickerung von Oberflächenwasser getroffen. Zum Schutz des Lokalklimas und der biologischen Vielfalt werden sogenannte Schottergärten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Vorgaben zum Anpflanzen von Hausbäumen, der Anlage von Gründächern sowie den Erhalt der Baumreihe sichern eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet.

Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Um besonders wertvolle randliche Gehölzstrukturen im Plangebiet, welche insbesondere Lebensraum für heimische Brutvogelarten bieten, zu erhalten, wird die Baumreihe mit einem Erhaltungsgebot belegt. Diese wird zudem durch einen vorgelagerten Schutzstreifen in Form einer blühreichen Gras- und Krautflur geschützt. Zur Durchgrünung des Plangebietes sollen zudem je neu errichtetem Gebäude drei Hausbäume gepflanzt werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nennt der Artenschutzbericht des Büros Bioplan zudem die folgenden Maßnahmen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 - Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse: Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2020) sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 - Keine zusätzliche Beleuchtung auf Höhe der Baumreihe am Fuß- und Radweg an der Westgrenze des B-Plangebiets: Eine über das aktuelle Maß hinausgehende Beleuchtung der Baumreihe am Fuß- und Radweg an der Westgrenze des Planungsraumes ist unzulässig und daher zu vermeiden. (S. 33-34)

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 - Lebensrauersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter): Der Verlust des 2.680 m² großen Waldstücks mit den betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist im Verhältnis 1:2 in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet (im selben Naturraum, hier: Geest) auszugleichen: Es sind somit 5.360 m² Wald neu anzulegen. Dabei sind standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen. Diese Maßnahme ist zeitnah (innerhalb von max. 5 Jahren nach der Baufeldfreimachung) umzusetzen. (S. 34)

Bei den im Artenschutzgutachten angegebenen Ausgleichswerten handelt es sich um Rundungen. Im Rahmen des multifunktionalen Ausgleichs wird der volle Ausgleich von 5.364 m² Ersatzwald erbracht (s. Kap. 10.1.4). Es wurde geprüft, dass der vorgesehene Ersatzwald multifunktionell einsetzbar ist, d. h. als Lebensraumausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung sowie als Ausgleich für die entfallenden Waldflächen geeignet ist.

Darüber hinaus ist die folgende Empfehlung zu beachten:

Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung:

Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten (z.B. Myotis-Arten, Braunes Langohr) und nacht-aktiven Insekten sollten sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur max. 2.700 Kelvin oder weniger) ausgestattet werden. Im Bereich der Verkehrswege sollten Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von nach Möglichkeit nicht mehr als 3 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten sollten ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben und zu Knicks, Baumreihen und sonstigen Grünflächen hin abgeschirmt sein.

10.1.4 Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Kompensation gemäß Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB 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 an Natur und Landschaft unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen, der Schutzgebiets- und Biotopschutz und Landschaftselemente von besonderer Bedeutung zu berücksichtigen.

Mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes kommt es zu einer Beseitigung von insgesamt 2.682 m² Waldflächen. Diese sind gemäß der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde Neumünster vom 02.08.2022 im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Insgesamt werden somit Ersatzwaldflächen von 5.364 m² erforderlich.

Der im Rahmen des kombinierten naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs erforderliche Waldersatz kann nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Der erforderliche Ausgleich für die Inanspruchnahme der Waldflächen mit einem Umfang von 5.364 m² wird vollständig auf dem Flurstück 31/1, Flur 8 (4.687 m²) und dem Flurstück 117, Flur 9 (677 m²) der Gemarkung Hartenholm erbracht. Er wird dem vorliegenden Bebauungsplan über eine Zuordnungsfestsetzung konkret zugeordnet.



Die Aufforstung auf dem Flurstück 31/1, Flur 8 Gemarkung Hartenholm wurde im Winter 2021 zum ersten Mal hergestellt und durch einen 1,80 hohen Zaun gegen Verbiss geschützt. Gepflanzt wurden die Baumarten Stieleiche, Hainbuche, Roterle und als Randpflanzung Gemeiner Apfel.

Die Anpflanzung wurde Stand Januar 2023 bisher zweimal gemulcht.

Abbildung 6: Auszug aus dem Bescheid zur Genehmigung einer Erst-aufforstung vom 3. Juni 2014

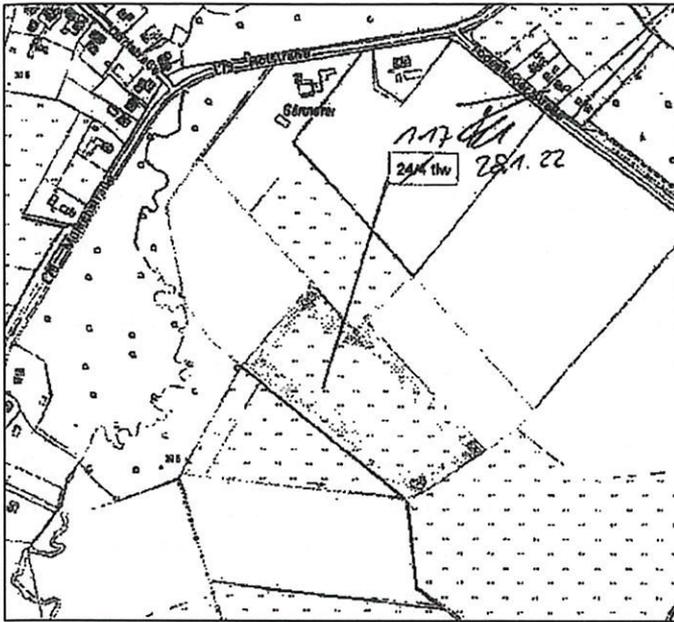


Abbildung 7: Auszug aus dem Bescheid zur Genehmigung einer Erstaufforstung vom 08. Februar 2022.

Die Aufforstung auf dem Flurstück 117, Flur 9 Gemarkung Hartenholm wurde im Winter 2022 angepflanzt. Die Genehmigung zur Erstaufforstung erging am 08.02.2022.

Gepflanzt wurden standortheimische Strauch- und Baumarten wie Stieleiche, Hainbuche, Roterle und als Randpflanzung Gemeiner Apfel. Die Anpflanzung wurde durch einen 1,80 hohen Zaun gegen Verbiss geschützt.

11 Nachrichtliche Übernahmen

Im südlichen Geltungsbereich befinden sich Waldstrukturen im Sinne des §2 (1) Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG). Zur Verhütung von Waldbränden und zur Walderhaltung ist es gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist eine Waldumwandlung notwendig. Der Flächeneigentümer oder dessen Bevollmächtigter benötigt die Genehmigung auf Waldumwandlung von der Unteren Forstbehörde in einem separaten Antragsverfahren.

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

12 Ver- und Entsorgung

Da das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Wahlstedt innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Wahlstedt liegt, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Waldstraße zum größten Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Leitungen werden entsprechend den Anforderungen ergänzt oder ausgebaut.

Wasserversorgung

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

Geothermie

Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet WGG Kronsheide. 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 kann gem. Auskunft des zuständigen Wasserversorgers im Rahmen eines Löschwassergrundschatzes (96 m³/h für mindestens 2 Stunden) aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden. Die Anordnung eines ggf. erforderlichen zusätzlicher Hydranten erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung unter Beachtung der DVGW Arbeitsblätter W 405 und W 400-1 und in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

Flächen für die Feuerwehr (z.B. Zufahrten oder Bewegungsflächen) sind gem. § 5 LBO und nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Bestehende Leitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Fernwärmesatzung der Stadt Wahlstedt, beschlossen am 27. Dezember 2004, mit allen Änderungen sowie zugehörige Anlagen zu berücksichtigen.

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Niederspannungsleitungen der EWS Netz GmbH. Eine außerhalb des Plangebietes verlaufende Mittelspannungsleitung führt zudem zum bestehenden Trafogebäude im Westen des Plangebietes. Der nördliche Plangebietsbereich wird zudem von einer Fernwärmeleitung gequert. Diese Leitungen sind bei der Planung zu berücksichtigen und vor Beeinträchtigung zu schützen. Eine erforderliche Verlegung ist mit der EWS Netz GmbH abzustimmen.

Schmutz-/Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz zur zentralen Abwasserreinigungsanlage der Stadt Wahlstedt. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

Es ist festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone auf diesen zu versickern ist. Hofflächenwasser sowie Niederschlagswasser von Stellplätzen und kupfer- und zinkgedeckten Dachflächen ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden/ Rigolen zu versickern.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Gründach zu gestalten. Durch die umfassende Nutzung von Versickerungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Abflusssdämpfung werden die wasserwirtschaftlichen Ziele erreicht. Entsprechend wird auf die Führung des Berechnungsverfahrens nach dem A-RW 1 Erlass verzichtet. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde erbracht.

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung von Baugruben geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass verhältnismäßige technische Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserzustroms einzuplanen sind, um die Umweltauswirkungen durch die Wasserhaltungsmaßnahme auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche befinden sich zudem Leitungen der Vodafone GmbH. Darüber hinaus verläuft über die bestehenden Parkplatzflächen eine Leitung der Deutschen Glasfaser. Bestehende Leitungen sind im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

13 Altlasten, Kampfmittel, Archäologie

13.1 Archäologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

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

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

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

13.2 Kampfmittel

Die Stadt Wahlstedt gehört nicht zu den Städten mit bekannten Bombenabwürfen. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

13.3 Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand 02/2022) keine Altablagerungen und keine Altstandorte.

14 Billigung

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat die Begründung in der Sitzung am 18.09.2023 gebilligt.

Wahlstedt, den 17.10.2023

Aufgestellt durch:


Der Bürgermeister



GSP
GOSCH & PRIEWE

