BEGRÜNDUNG

ZUR

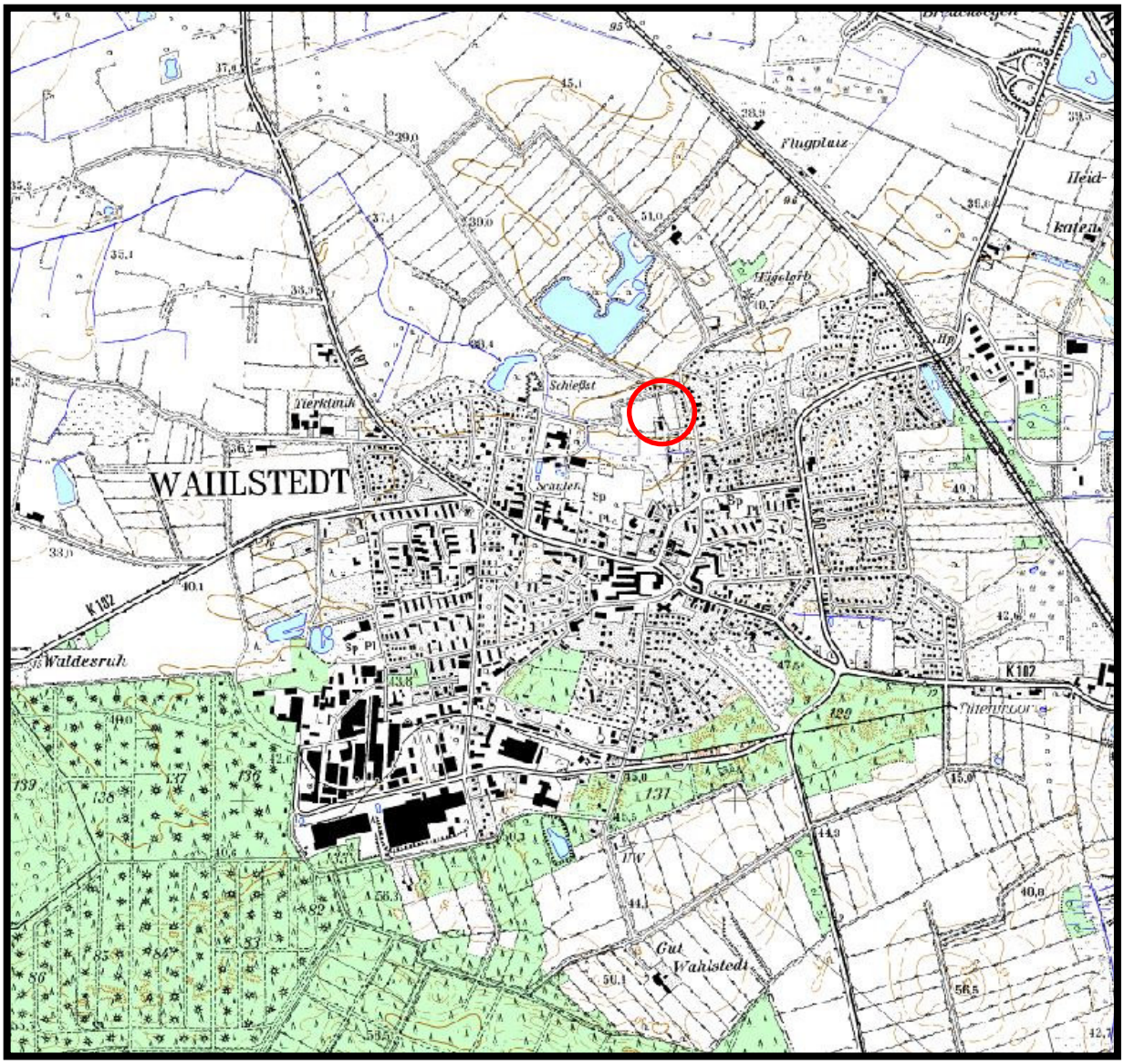
7. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 11
„GLÖDEKOPPEL“

DER

STADT WAHLSTEDT
KREIS SEGEBERG



7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Glödekoppel“ der Stadt Wahlstedt

Kreis Segeberg

Verfahrensstand nach BauGB 15.08.2016

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung 4
3. Anlass der Planung 5
4. Allgemeines Planungsziel 5
5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben 5
5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) 6
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998 6
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan 7
6. Festsetzungen der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wahlstedt 8
6.1 Art der baulichen Nutzung 8
6.2 Maß der baulichen Nutzung 8
6.2.1 Bauweise und Baugrenzen 8
6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) 9
6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse 10
6.3 Örtliche Bauvorschriften 10
7. Natur und Landschaft – Umwelt 11
7.1 Landschaftsplanung 11
7.2 Eingriffsregelung 12
7.3 Umweltprüfung 12
7.4 Bes. Schutz bestimmter Teile der Natur 13
7.5 Gesetzlich Geschützte Biotope (Knicks) 13
7.5.1 Potentielle Knicks gemäß Festsetzung B-Plan 11 (Ursprungsplan) 13
7.5.2 Knicks 16
7.6 Natura 2000 20
7.7 Artenschutz 20
7.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes 22
7.8.1 Planinterne Maßnahmen und Flächen des Naturschutzes 22
7.8.2 Planexterne Maßnahmen und Flächen des Naturschutzes 22
7.9 Pflanz- und Erhaltungsgebote 31
7.10 Immissionsschutz 31
7.10.1 Sportlärm 32
7.10.2 Verkehrslärm 32
7.11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel 32
8. Verkehrserschließung 33
8.1 Individualverkehr-Anbindung 33
8.2 ÖPNV-Anbindung 34
9. Ver- und Entsorgung 34

Anlagen:

1. 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wahlstedt. Faunistischer Bestand und Artenschutzrechtliche Prüfung. Verfasser: BBS Büro Greuner-Pönicke (Stand 15/07/2016)
2. Schalltechnische Untersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wahlstedt. Verfasser: LAIRM Consult GmbH (Stand 11.03.2016)
3. HARTMANN 2016: Gutachterliche Stellungnahme über den Zustand der Lindenbaumreihe und einer Buche sowie Bewertung des Baumbestandes im Zuge des Bauvorhabens ‚B-Plan 11 in Wahlstedt' (Strand: 07/2016)

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat in ihrer Sitzung am 11.04.2016 die Aufstellung für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Glödekoppel“ im Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wahlstedt schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche, an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Entwicklung im Bereich der „Dorfstraße/Im Streem“ im Innenbereich der Stadt Wahlstedt.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die Aufstellung der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wahlstedt im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Da die Planung im Innenbereich der Stadt Wahlstedt liegt, bereits durch den Bebauungsplan Nr. 11 überplant ist und mit dem Plan insgesamt nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen, kann dieses beschleunigte Verfahren genutzt werden, sodass eine Umweltprüfung entfällt.

Stand des Verfahrens:
Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB kann gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
Um alle Aspekte der Planung berücksichtigen zu können, wurde eine frühzeitige Beteiligung der wichtigsten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.12.2015 bis 15.01.2015 durchgeführt. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung fand am 01.02.2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.
Die planungsrelevanten Stellungnahmen wurden geprüft und gegebenenfalls in der Planung zur 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wahlstedt berücksichtigt.

2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt 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. Der Geltungsbereich der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wahlstedt überplant den nordöstlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 „Schul-, Sport-, Jugend- und Freizeitzentrum“ der Stadt Wahlstedt.
Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,7 ha von denen ca. 0,2 ha auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Straßen „Im Streem“ und „Dorfstraße“ entfallen.
Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke 2 – 6 (nur gerade Hausnummern) entlang der Straße „Streemweg“ sowie durch das Grundstück „Dorfstraße“ 59
- im Westen durch die weiteren Grünflächen der „Wischhöfe“
- im Süden durch die Grundstücke 37 und 36 der „Dorfstraße“ sowie die westlich angrenzenden Grünflächen
- im Osten durch die Grundstücke 45-57 (nur ungerade Hausnummern) entlang der „Dorfstraße“ sowie die Straßenverkehrsfläche der „Dorfstraße“.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine private Grünlandfläche. Die in dem v.g. Bereich bislang bestehenden Gebäude einer ehemaligen Hofstelle sind zwischenzeitlich abgängig. Auf der Grünfläche besteht eine Baumreihe Linden, welche die ehemals bestehenden Ge-

bäude von den westlich angrenzenden Grünlandflächen abgegrenzt hat. Östlich sowie südlich grenzen die privaten Grundstückflächen der bestehenden Wohnbebauung an das Plangebiet an und prägen dieses. Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst die Straßenflächen, der Straße „Im Streem“ über die das Plangebiet künftig erschlossen wird. Knickstrukturen grenzen das Plangebiet im Norden von der Straßenverkehrsfläche „Im Streem“ ab.

Um ein stimmiges Bild zwischen der Bestandsbebauung und den künftigen Gebäuden des Vorhabens zu schaffen, werden die bestehenden Wohngebäude rückwärtig der „Dorfstraße“ in das Plangebiet der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wahlstedt mit einbezogen. Die bereits bestehenden Gebäude werden entsprechend ihres Bestandes in die Planunterlagen übernommen.

3. Anlass der Planung

Die Stadt Wahlstedt ist durch ihre Nähe zu Lübeck, Neumünster und Hamburg und die in diesem Bereich gut ausgebaute überregionale Infrastruktur optimal verkehrlich angebunden. Die Stadt stellt einen attraktiven Wohnstandort für Pendler als auch Familien mit Kindern dar.

Die Fläche des Plangebietes ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 11 überplant und bietet die Möglichkeit der Entwicklung einer wohnbaulichen Siedlungsfläche am nördlichen Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur der Stadt Wahlstedt.
Die ursprüngliche wohnbauliche Planung des Bebauungsplanes Nr. 11 aus dem Jahr 1983 entspricht nicht mehr den heutigen Planungsvorstellungen der Stadt Wahlstedt, so dass diese durch die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 an zeitgemäße Anforderungen angepasst werden soll.

4. Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die rückwärtige Grünfläche entlang der Grundstücke 45-57 (nur ungerade Hausnummern) der „Dorfstraße“ für eine zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Wahlstedt baurechtlich vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO festgesetzt, um durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Möglichkeit der Errichtung von ca. 20 Einzel- bzw. Doppelhäusern [E/D] mit entsprechenden Nebenanlagen unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten geschaffen.

5. 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 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 dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).
Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Wahlstedt die nachfolgenden Darstellungen:

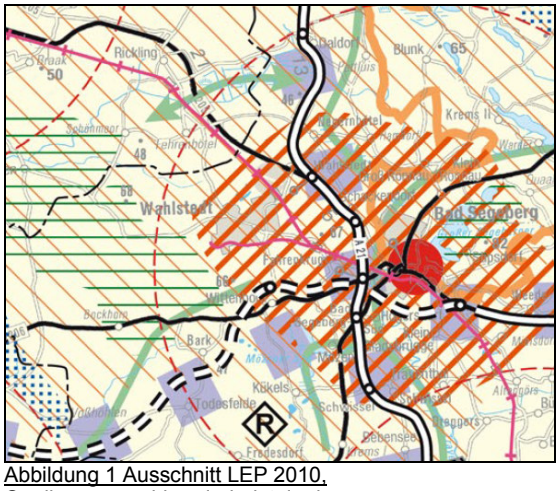


Abbildung 1 Ausschnitt LEP 2010,
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Die Stadt Wahlstedt liegt im ländlichen Raum sowie im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Bad Segeberg.
- Die Stadt Wahlstedt liegt im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Bad Segeberg.
- Die Stadt Wahlstedt liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.
- Die Stadt Wahlstedt liegt westlich der Landesentwicklungsachse Bad Segeberg – Kiel.

Gemäß LEP können *grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. (…) Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab* (2.5.2, 1G, LEP).
Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (2.5.2, 6Z, LEP).

Die Stadt Wahlstedt folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes indem sie durch die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 eine bereits planungsrechtlich zulässige wohnbauliche Entwicklung an zeitgemäße Anforderungen anpasst.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP 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:

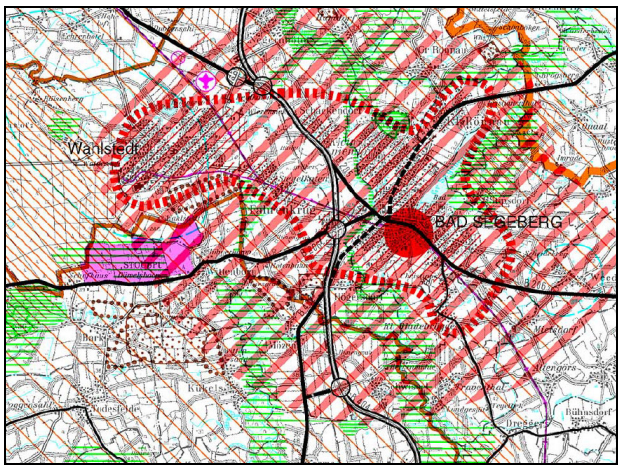


Abbildung 2 Ausschnitt RP 1,
Quelle: www.schleswig-holstein.de

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

*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. (…) Parallel dazu sollen Bad Segeberg und Wahlstedt in ihrer Funktion als Wohnstandort ausgebaut werden (*5.6.2, RP I).

Die Stadt Wahlstedt folgt den Vorgaben des Regionalplanes indem sie durch die 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 eine potenzielle wohnbauliche Entwicklungsfläche im Innenbereich der Stadt Wahlstedt an zeitgemäße Anforderungen anpasst und so für eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

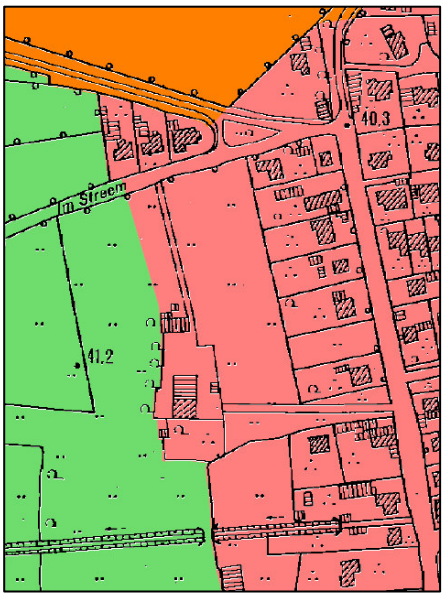


Abbildung 3 Ausschnitt FNP Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt, Quelle: Stadt Wahlstedt

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt (2005) enthält für den Plangeltungsbereich der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wahlstedt die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Westlich des Plangebietes grenzt eine allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB an den Geltungsbereich der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 an.
Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrums Bad Segeberg – Wahlstedt nicht flächenscharf abzugrenzen sind und die Fläche des Plangebietes bereits durch den Ursprungsbebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet überplant ist, wird keine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Verfahren gemäß § 13 a BauGB notwendig.

6. Festsetzungen der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wahlstedt

Sämtliche Festsetzungen der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

Das Gebiet wird in 3 Bereiche (WA 1 bis WA 3) mit unterschiedlichen Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und maximalen Firsthöhe (FHmax) unterteilt, um durch die verschiedenen Bebauungen das Gelände mit seinen Eigenschaften optimal auszunutzen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeine Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3)
Für das Plangebiet der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Um das Plangebiet an die Gegebenheiten der Umgebung anzupassen, wird es in drei Bereiche mit differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur maximal zulässigen Firsthöhe (FHmax) unterteilt (vgl. Ziff. 6.2).
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.
Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Zudem wird die unmittelbar nachbarschaftliche Bebauung der „Dorfstraße“, sowie der Straße „Streemweg“ überwiegend wohnbaulich genutzt, sodass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären 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 beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in drei Bereiche mit differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Firsthöhe (FHmax) und der Bauweise gegliedert, um die Gebäude an die unterschiedlichen Eigenheiten der Umgebung optimal anzupassen.

6.2.1 Bauweise und Baugrenzen

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

Als Bebauung für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 3 (WA 1 und 3) werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise [o] und in dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ausschließlich Einzelhäuser in abweichender Bauweise [a] festgesetzt.
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (WA 1 und 3) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] zulässig. Diese Festsetzung wird vorgenommen, um in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 eine zu massive Bebauung innerhalb des Quartiers auszuschließen.
Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist hinsichtlich der Größe lediglich die Bauweise als Einzelhaus in Verbindung mit einer GRZ von 0,25 zulässig.

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt.
Zum Schutz der bestehenden Knickstrukturen am nördlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes 1 weisen die künftigen Baufenster ausreichenden Abstand zu ihnen auf, um sie vor Beeinträchtigungen zu schützen (vgl. Ziff. 8.2).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) wird aufgrund der Größe ein einzelnes Baufenster für die Umsetzung eines Einzelhauses [E] festgesetzt.
Die Bestandsbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes mit einzelnen Baufenstern festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) ist ein gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen an der südlichen Grundstücksgrenze gemäß den festgesetzten Baugrenzen um bis zu 0,5 m zulässig.
Um die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) hinsichtlich der relativ geringen Grundstücksbreite bestmöglich ausnutzen zu können, ist für die südliche Grundstücksgrenze eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche auf bis zu 2,50 m zulässig.
Aufgrund der relativ geringen Grundstücksbreite des Grundstückes im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist eine geringfügige Unterschreitung der gemäß LBO vorgegebenen Abstandsfläche von 3,00 m auf bis zu 2,50 m zulässig. Die südlich an das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich dient der Erschließung der rückwärtigen bestehenden Wohnbebauung entlang der Dorfstraße. Da sich der Nutzerkreis der v.g. Verkehrsfläche auf den Anliegerverkehr der Flurstücke 110/11 und 110/8 beschränkt, wird die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer durch die zulässige Verringerung des Grenzabstandes auf 2,50 m nicht beeinträchtigt. Eine wohnbauliche Nutzung des ohnehin schon schmalen Grundstückes wird durch Verkleinerung des festgesetzten Baufensters zusätzlich eingeschränkt.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet und der Bebauung in der „Dorfstraße“ und der Straße „Streemweg“ zu schaffen.
Diese Festsetzung entspricht in etwa den unmittelbar angrenzenden bestehenden Einzelhausgrößen entlang der „Dorfstraße“ und bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) wird aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen und der besonderen Lage an der „Dorfstraße“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, um die unmittelbar angrenzende Bebauung nicht zu beeinträchtigen.

Für die bestehende Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
Somit ist ein stimmiges Bild zwischen der Bestandsbebauung und der künftigen Bebauung innerhalb des Quartiers gewährleistet.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) werden maximal festgesetzte Firsthöhen (FH) durch die Höhenangabe über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlage, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.
Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie an die bestehenden Wohngebäude, anpassen.
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 Normalhöhennull (ü.NN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die maximal zulässigen Firsthöhen der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) werden auf 50,00 bis 51,00 m ü.NN festgesetzt. Diese Höhe entspricht in etwa den Firsthöhen der angrenzenden Bestandsgebäude entlang der „Dorfstraße“ und der Straße „Streemweg“. Die festgesetzte maximal zulässig Zahl von zwei [II] Vollgeschossen in Verbindung mit der begrenzenden Firsthöhe (FH) stellt sicher, dass innerhalb des künftigen Quartiers keine baulichen Unverhältnismäßigkeiten entstehen.
Die bestehende Wohnbebauung der angrenzenden Gebiete grenzt unmittelbar an das künftige Plangebiet. Durch die Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in die Umgebung der Bestandsgebäude einfügt ohne diese zu beeinträchtigen.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen in einem gewissen Maße vorgenommen.

<u>Fassaden</u>
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Für die Fassadenflächen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
Für die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) optisch an die Wohnbebauung der „Dorfstraße“ und der Straße „Im Streem“ anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gewährleistet. Durch die einheitlichen Materialien und eine strukturierte Verwendung fügt sich die geplante Wohnbebauung an die Bestandsbebauung an und erhält das Bild eines in sich geschlossenen und geordneten Quartiers.
Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) besitzen würden und sich nicht an die innerhalb des Plangebietes bestehende sowie angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

<u>Dacheindeckungen</u>
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit 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 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 Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen 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.

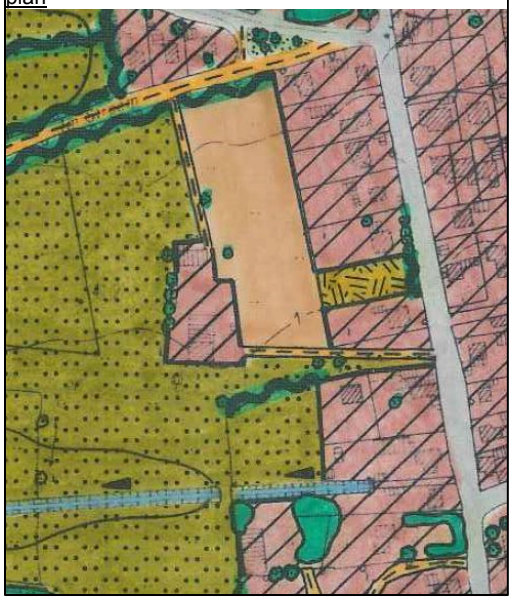
Windkraftanlagen
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) ist die Errichtung von freidrehenden Windkraftanlagen unzulässig.
Die durch freidrehende Windkraftanlagen verursachten Geräusch- und Lichtemissionen würden die wohnbauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes beeinträchtigen. Um mögliche Konflikte hinsichtlich der v.g. Nutzungen zu vermeiden, ist die Errichtung von freidrehenden Windkraftanlagen innerhalb des Plangebietes unzulässig.

7. Natur und Landschaft – Umwelt

7.1 Landschaftsplanung

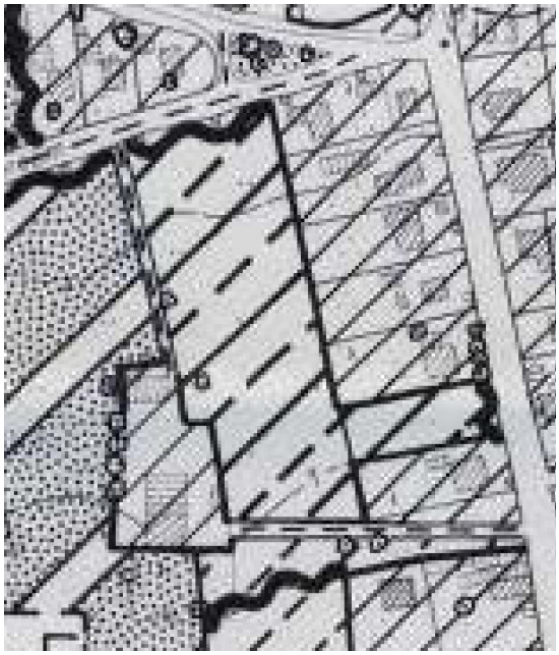
Für den Geltungsbereich existiert ein Landschaftsplan. Ein Grünordnungsplan existiert nicht. Planungsaussagen der übergeordneten Landschaftsplanung werden unter Berücksichtigung der Darstellungen des Landschaftsplans sowie aufgrund des Planungsmaßstabes als nicht planungsrelevant betrachtet.

Abbildung: Ausschnitt Landschaftsplan – Bestandsplan



Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Wahlstedt stellt im Bestandsplan das Vorhabengebiet der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 als Siedlungsgebiet sowie als landwirtschaftliche Fläche (Acker bzw. Grünland) inkl. ergänzender punktueller und linearer Gehölzstrukturen sowie Gewässerstrukturen dar.
In den nördlichen und südlichen Randbereichen werden gesetzlich geschützte Knickstrukturen dargestellt.

Abbildung: Ausschnitt Landschaftsplan – Entwurf (Zielplan)



Der Zielplan des Landschaftsplans stellt das Plangebiet unter Erhalt insbesondere der Knickstrukturen überwiegend als geplantes Siedlungsgebiet gemäß gültigem Bebauungsplan bzw. Bebauungsplan in Bearbeitung dar.

Westliche Randbereiche des Geltungsbereiches im B-Plan 11 werden hierbei noch als geplante Grünfläche dargestellt.

Grundsätzliche grünordnerische oder landschaftspflegerische Planungen und Belange stehen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wahlstedt demnach zusammenfassend nicht entgegen.

7.2 Eingriffsregelung

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich die Eingriffsregelung anzuwenden und zusammen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan werden Veränderungen der Gestalt und/oder Nutzung von Grundflächen festgesetzt, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild führen *können*. Somit werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind i.d.R. nach den bisherigen Festsetzungen bereits planungsrechtlich zulässig. Eine Kompensation ist hierfür somit nicht erforderlich.

Da es sich darüber hinaus bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, muss für die sich ergebenden erheblichen Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB zusammenfassend grundsätzlich kein Ausgleich erbracht werden.

7.3 Umweltprüfung

Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt und der Bauleitplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet.

7.4 Bes. Schutz bestimmter Teile der Natur

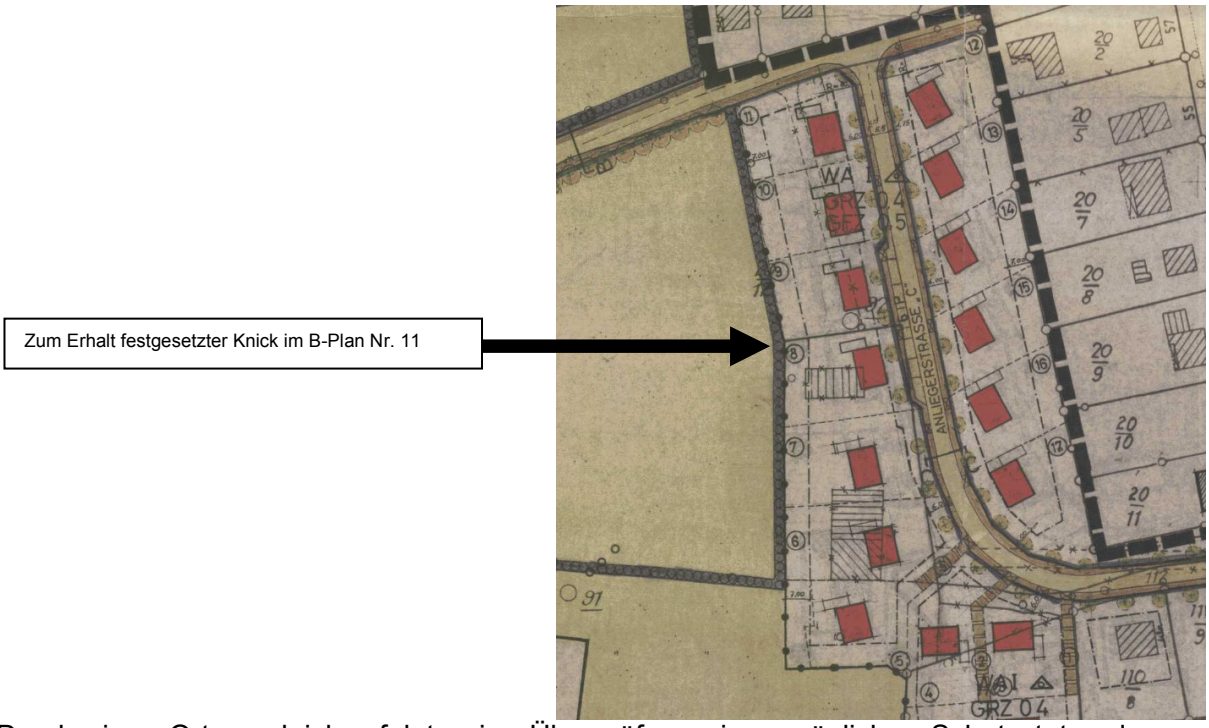
Für die Stadt Wahlstedt existiert keine Baumschutzsatzung.

Gemäß Kapitel 4 Abschnitt 1 BNatSchG bzw. LNatSchG geschützte Teile von Natur und Landschaft befinden sich mit Ausnahme der u.g. Knicks nicht innerhalb des Geltungsbereiches bzw. dessen Wirkbereich.

7.5 Gesetzlich Geschützte Biotope (Knicks)

7.5.1 Potentielle Knicks gemäß Festsetzung B-Plan 11 (Ursprungsplan)

Gemäß Festsetzung des B-Plan 11 befinden sich zum Erhalt festgesetzte Knickabschnitte im Geltungsbereich der 7. Änderung (vgl. folgende Abbildung). In der Begründung zur 7. Änderung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB wird der Knick als nicht existent beschrieben. Gemäß Stellungnahme der UNB v. 20.01.2016 wird diese Einschätzung als nicht korrekt beschrieben (vgl. ebenda).



Durch einen Ortsvergleich erfolgte eine Überprüfung eines möglichen Schutzstatus der gemäß Ursprungsplan festgesetzten Knickabschnitte.
Grundlagen für die Beurteilung von Knicks sind:

- LLUR 2015: Erläuterungen zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein
- LLUR 2003: Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein
- LLUR 2015: Kartieranleitung und Biotopschlüssel für Biotopkartierung Schleswig-Holstein (Mai 2015)
- MELULR 2013. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz.
- Landesverordnung zur Änderung der Biotopverordnung v. 11.06.2013

Hierbei kommt es im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- Nach dem Ortsvergleich handelt es sich nach planerischer Einschätzung um eine Baumreihe aus Linden (Tilia spec.). Dies entspricht dem Biotoptyp ‚HGr' gemäß LLUR 2003. Bei den Bäumen handelt es sich nicht um Überhälter (Linden wären hier auch untypisch),

sondern um in regelmäßigen Abständen angepflanzte Einzelbäume (vgl. folgendes Foto). Solche Baumreihen, i.d.R. wie im vorliegenden Fall aus Linden, wurden typischerweise häufig entlang der windexponierten Seite entlang von i.d.R. landwirtschaftlichen Hofstellen angepflanzt (so auch hier – vgl. folgenden Ausschnitt aus Vermessungsunterlage). Aufgrund des Brachecharakters besteht die Krautschicht aus einer lückigen, ruderalisierten Krautschicht. Eine Strauchschicht existiert aktuell nicht und war hier augenscheinlich auch in der Vergangenheit nicht vorhanden. Ein für Knicks typischer und charakteristischer Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern, die i.d.R. regelmäßig auf den Stock gesetzt werden, fehlt und war augenscheinlich auch nie existent.

Abbildung: Vermessungplan der Baumreihe bzw. des umstrittenen Knicks

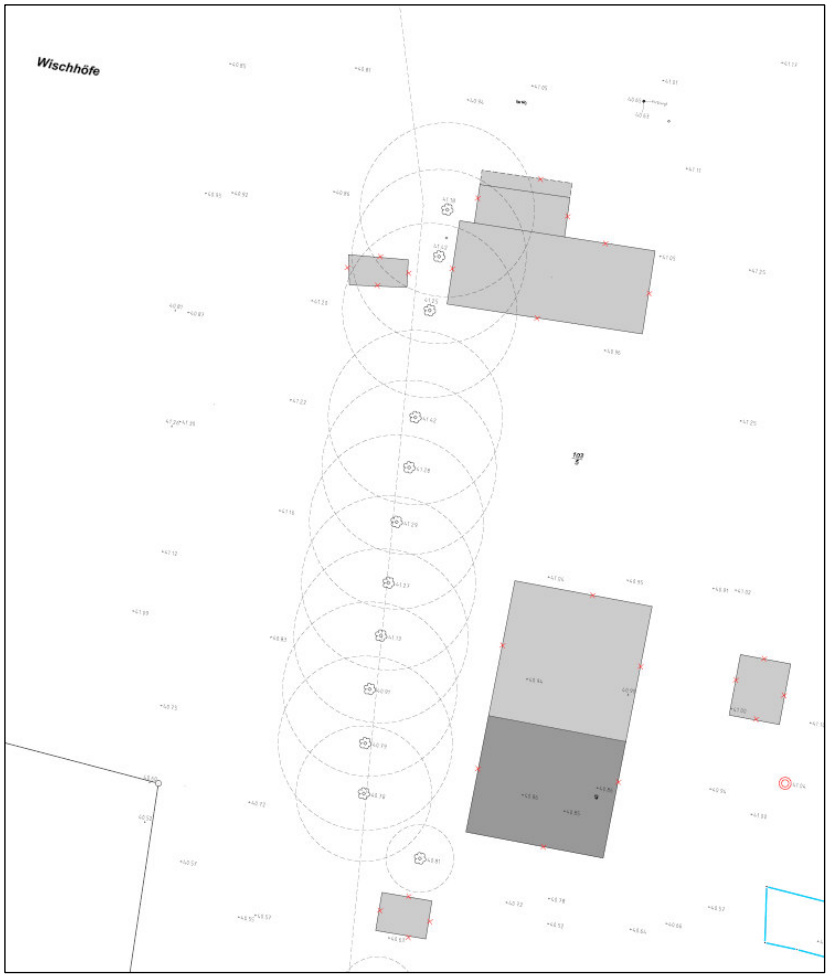


Foto: Lindenbaumreihe / umstrittener bzw. potentieller Knickabschnitt

- Im Bereich der Baumreihe befindet sich auch kein (Knick)Wall. Aufgrund der Geländehöhen und auch der Wurzelanläufe der Linden kann davon ausgegangen werden, dass hier auch in der Vergangenheit kein Wall vorhanden war (vgl. folgendes Foto).

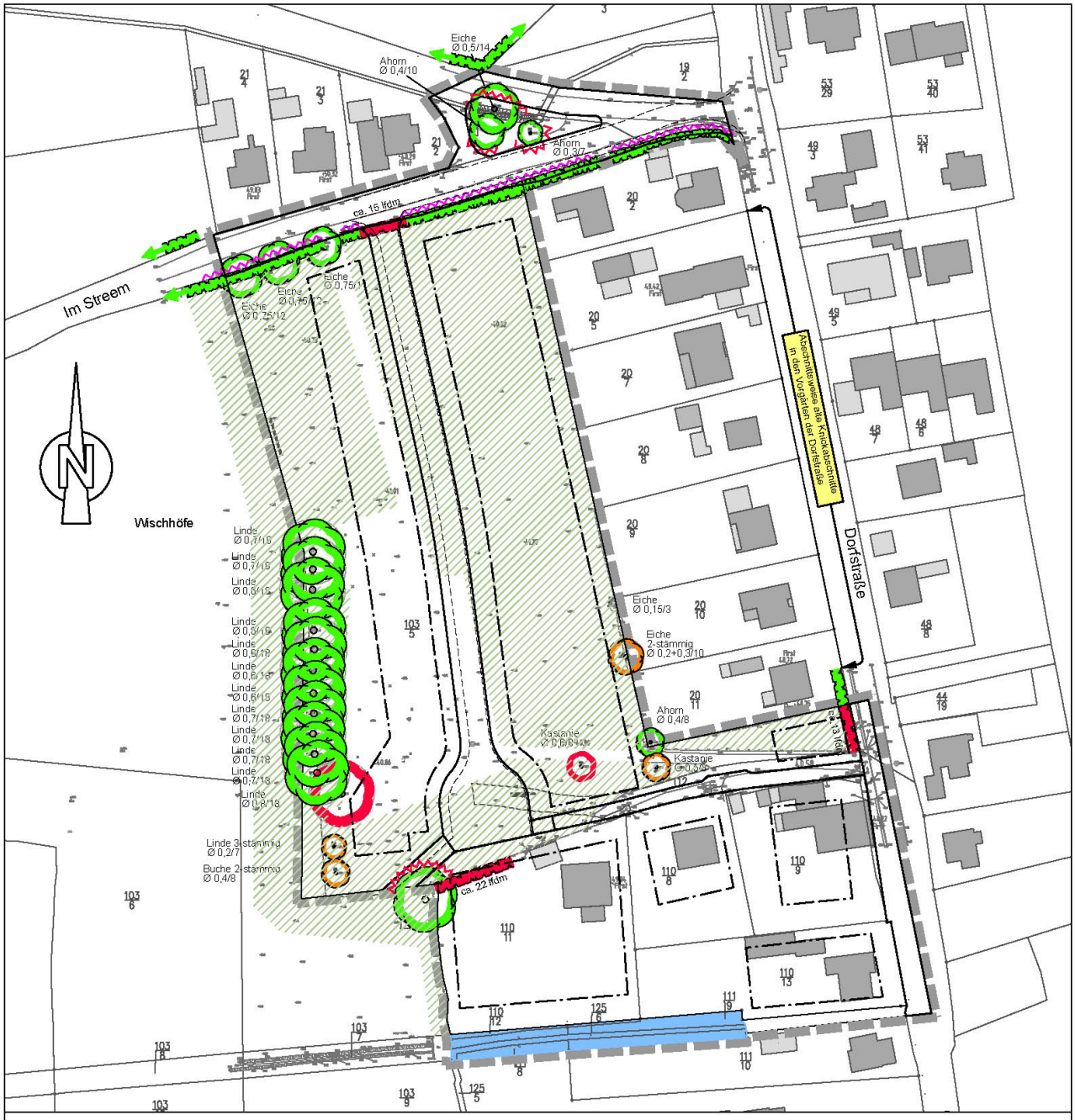
Foto: Lindenbaumreihe / umstrittener bzw. potentieller Knickabschnitt

Fazit: Bei den Linden handelt es sich nach planerischer Einschätzung um eine Baumreihe (= Biotoptyp HGr) und nicht um einen (geschützten) Knick bzw. eine ebenso geschützte ebenerdige Feldhecke (= Biotoptyp HW bzw. HF). Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 11 sind somit (wie auch in anderen Punkten – s.u.) fehlerhaft. Die UNB hat dieser Einschätzung gem. E-Mail v. 15.03.2016 einvernehmlich zugestimmt.

7.5.2 Knicks

Im bzw. angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich folgende gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG gesetzlich geschützte Knicks (vgl. Darstellung in gesonderter nachfolgender Textkarte ‚Flächen und Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz):

	Knick an der Straße ‚Im Streem‘: Alter, entlang der Straße ‚Im Streem‘ entlang laufender durchgängiger Knick mit Funktionszusammenhang in die sog. ‚freie Landschaft‘- Im weiteren Verlauf außerhalb des Geltungsbereiches auch mit Redderausbildung. Knick mit Wallausbildung und überwiegend einreihigem Haselgebüsch. Hier mit dahinterliegender Wohnbebauung auf dem Flurstück 20/2 und mit vorgelagerter teilversiegelter Straße (wassergebundene Decke). Der Knick ragt gemäß Vermessung in den Geltungsbereich hinein und befindet sich auch außerhalb des Geltungsbereiches auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken.
	Hier im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße in das Baugebiet hinein mit dahinterliegender Brachfläche sowie ebenso mit vorgelagerter teilversiegelter Straße (wassergebundene Decke).
	Knick an der ‚Dorfstraße‘: Alter weitgehend isolierter Knick mit Wallausbildung und überwiegend einreihigem Haselgebüsch als rudimentärer Rest eines durchgehenden Knicks entlang der Dorfstraße (weitere rudimentäre Reste außerhalb des Geltungsbereiches sind abschnittweise entlang der Dorfstraße noch vorhanden).
	Knick auf dem Flurstück 110/11: Alter, derzeit isolierter Knick mit leichter Wallausbildung und überwiegend einreihigem Haselgebüsch als rudimentärer Rest eines ehemals durchgehenden Knicks. Im Vordergrund mit einer Eiche außerhalb an den Geltungsbereichs angrenzend.



Flächen und Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Voraussichtlicher Erhalt von geschützten Knicks (ca. 90 lfdm.) sowie Knicks außerhalb des Geltungsbereiches
- Voraussichtlich zwingende Beseitigung von geschützten Knicks (∑ 50 lfdm.)
- Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Knicks durch heranrückende bauliche Anlagen (Straßenausbau)
- Voraussichtlicher Erhalt von Einzelbäumen (sowie planungsrelevante angrenzende Bäume außerhalb des Geltungsbereiches)
- Voraussichtlicher zwingende Beseitigung von Einzelbäumen
- Voraussichtlich mögliche Beseitigung von Einzelbäumen
- Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen von Einzelbäumen durch heranrückende bauliche Anlagen (Straßenausbau)
- Voraussichtlich zwingende Beseitigung von Ruderalfluren / Grünlandbrachen (ca. 1,21 ha) (Hinweis: keine flächenscharfe Abgrenzung der betroffen Flächen möglich)
- Voraussichtlicher Erhalt von Fließgewässern incl. Saumstrukturen (ca. 0,06 ha)

Stadt Wahlstedt
7. Änderung des Bebaungsplanes Nr. 11

Textkarte ohne Maßstab

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0
Fax : 0 45 31 / 67 07 79
E-mail:oldesloe@gsp-ig.de

Knickschutz:
Die zu erhaltenden Knicks werden als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Knicks können in Anlehnung an die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz v. 11.06.2013 (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein 2013, Kapitel 4) nach planerischer Einschätzung durch einen ausreichenden Abstand zu der geplanten Bebauung (= Baugrenze) vermieden werden.

In dem vorliegenden Fall beträgt der Abstand zwischen Knickfuß und Baugrenze mind. ca. 6 m. Der Kronentraufbereich der in dem Knick z.T. vorhandenen Überhälter kann so z.B. von Gebäuden freigehalten werden. Dieser Abstand wird von der Stadt Wahlstedt zusammenfassend als ausreichend betrachtet.

Entlang der Knicks wird ein 3,00 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens sind zum Schutz des Knicks bauliche Anlagen jedweder Art unzulässig (z.B. auch Aufschüttungen und Abgrabungen – vgl. Kapitel 7.8).

Knickbeseitigungen:
Im Zusammenhang mit den Festsetzungen sind jedoch auch folgende Knickbeseitigungen erforderlich (vgl. o.g. Textkarte):

a. Eine Knickbeseitigung in der Breite der künftigen Planstraße (ca. 15 lfdm) in der Straße ‚Im Streem' erscheint zur Erschließung des Plangebietes zwingend erforderlich. Eine entsprechende Nutzung der vorhandenen, weiter westlich gelegenen Knicklücke, ist aufgrund der nicht mittigen Lage städtebaulich sehr unvorteilhaft.
b. Ein grundsätzlich möglicher Knickerhalt an der Dorfstraße erscheint insbesondere aufgrund der beengten Platzverhältnisse mit der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung eines Baugrundstückes unvereinbar. Aus diesem Grund soll der Knick beseitigt werden (ca. 13 lfdm).
c. Ein grundsätzlich möglicher Knickerhalt auf dem Flurstück 110/11 erscheint insbesondere aufgrund der städtebaulich beabsichtigten öffentlichen Verkehrserschließung sowie der daraus resultierenden Anordnung der privaten Wohnbauflächen unvereinbar (u.a. unmittelbare Lage des Knicks innerhalb von Wohnbauflächen). Aus diesem Grund soll der Knick beseitigt werden (ca. 22 lfdm).

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine ökologische Knickbewertung nach EIGNER der zu beseitigenden Knickabschnitte. Zusammenfassend handelt es sich demnach um geringwertige Knicks, wobei die Bedeutung als potentieller Lebensraum für die Haselmaus hervorgehoben werden muss (vgl. hierzu Kapitel 7.7).

Tabelle 1 : Ökologische Knickbewertung

A Grundwertung		Wert-punkte	a	b	c
Aufbau	ebenerdig	1			
	degradierter Wall	2	2	2	2
	stabiler Wall	3			
Gehölz-anordnung	einreihig	1	1	1	1
	zweireihig	2			
	mehrreihig/flächig	3			
Gehölz-bestand	spärlich	1			
	lückig	2	2	2	2
	dicht	3			
Besonder-heiten	besondere Grenzlinie	1-3			
	beherrschende Höhenlage	1			
	besondere ökologische Funktion	1	1		
	besondere Windschutzfunktion	1-3			
	Überhälter	1			
	Sonderformen	1			
	besondere Arten	1-2	2	2	2
	Zwischensumme A:		8	7	7

B Wertung Knicktyp					
Arten-vielfalt	eine Gehölzart vorherrschend	1	1	1	1
	wenige Gehölzarten vorherrschend	2			
	bunte Knicks	3			
	Endsumme (Produkt A x B)		8	7	7

C Klassifizierung				
=> 20 Punkte = Klasse I	hochwertig			
12 bis 19 Punkte = Klasse II	mittelwertig			
3 bis 11 Punkte = Klasse III	geringwertig	III	III	III

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:
Die Ausgleichsgrundsätze für die Beseitigung von Knicks ergeben sich aus MELULR 2013 (Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz v. 11.06.2013). Demnach erfolgt der Ausgleich durch die Neuanlage eines Knicks in einem Ausgleichsverhältnis von 1:2.

Daraus ergibt sich die Erfordernis von insgesamt 100 lfdm Knickneuanlage.

Der Ausgleichsbedarf kann grundsätzlich durch Knickverlegung bzw. vorzeitige (um mind. 5 Jahre vorgezogenen) Knickneuanlage reduziert werden. Durch geeignete / gleichwertige Aufwertungsmaßnahmen auf bestehenden Knicks kann der erforderliche Knickausgleich durch Knickneuanlagen um maximal 50 % reduziert werden. Der Ausgleich muss im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff bzw. der Beseitigung stehen und den Anforderungen des Biotopverbundes und der Erhaltung der Kulturlandschaft und des Landschaftsbildes Rechnung tragen.

Darstellung der geplanten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen:
Die UNB hat in ihrer Stellungnahme v. 18.05.2016 aufgrund der bis dahin geplanten Kompensationsmaßnahmen keine Genehmigung für die Knickbeseitigungen in Aussicht gestellt. Nach erneuter Prüfung und Überplanung der externen Ausgleichsfläche sind nunmehr geeignete Knickneuanlagen im erforderlichen Umfang innerhalb der planexternen Ausgleichsfläche (Naturraum Geest) möglich. Demnach erscheint eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 3 LNatSchG bzw. eine Befreiung gem. § 67 Abs.1 BNatSchG nach planerischer Einschätzung derzeit möglich. Spätestens rechtzeitig vor Be-

ginn der Erschließungsarbeiten ist eine entsprechende Genehmigung bei der UNB zu beantragen.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen:

- Bepflanzung eines Knickwalles ohne Gehölze mit standortheimischen Knickgehölzen sowie Überhältern auf einer Länge von ca. 30 lfdm innerhalb der planexternen Ausgleichsfläche.
- Knickneuanlagen auf einer Gesamtlänge von ca. 82 lfdm an der Nordgrenze der planexternen Ausgleichsfläche.
- Schließen einer Knicklücke im Geltungsbereich gegenüber der Straße ‚Im Streem' (ca. 5 lfdm).

Diese Maßnahmen erscheinen zusammenfassend als geeignet und ausreichend, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Befreiung bzw. Ausnahmegenehmigung für die Knickbeseitigungen von der UNB in Aussicht gestellt werden kann. Eine entsprechende Inaussichtstellung ist vor Satzungsbeginn von der UNB einzuholen. Ein sich bei den Knickneuanlagen ergebender Überschuss soll für sonstige Eingriffsvorhaben angerechnet werden.

Eine Darstellung, Beschreibung und Bewertung der planexternen Maßnahmenfläche für den Naturschutz (‚Ausgleichsfläche') inkl. der Darstellung der geplanten Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Kapitel 7.8.1.

7.6 Natura 2000

Innerhalb des Wirkungsbereiches des Plangebietes befinden sich keine Gebiete des sog. ‚Netzes Natura 2000'.

7.7 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung zur 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wahlstedt wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Greuner-Pönicke aus Kiel erarbeitet (BBS 2016). Der Fachbeitrag liegt als Anlage bei und ist Bestandteil der Begründung. Der Fachbeitrag kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind aufgrund der Beseitigung von Knicks, Einzelbäumen und Brachflächen Lebensstätten von Fledermäusen, Haselmaus und Brutvögeln der Gehölze und Brachen betroffen. Im Ergebnis können Verbote i.S. § 44 BNatSchG des Artenschutzes vermieden werden, wenn Bauzeitenregelungen im Sommer aber auch Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Haselmaus in Winterquartieren beachtet und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Umsetzung ist über den B-Plan sicher zu stellen. Es handelt sich zusammenfassend um folgende Maßnahmen:

Zusammenfassung Artenschutzrechtliche **Vermeidungs**maßnahmen

Hinweis: Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden. Bei sogenannten Negativnachweisen, d.h. ein Biologe stellt fest, dass eine Art nicht zu einem Zeitpunkt vorkommt, kann von den Vorgaben abgewichen werden.

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe	Umsetzung
Fledermäuse	Das Fällen von Bäumen mit Höhlen oder Spalten hat außerhalb der Sommer-Quartierzeiten zu erfolgen. Es ist zwischen Anfang März bis Ende November unzulässig. Höhlen in Bäumen sind vor der Nutzung als Winterquartier im Okt./Nov. zu verschließen, wenn die Tiere ausgeflogen sind, bevor die Fällung erfolgt.	Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten bzw. dem privaten Eigentümer.
Haselmaus	Fällen der Knickabschnitte 1. bis 14. Oktober, 5 Tage Holz/Äste ungeschreddert am verbleibenden Knick liegen lassen, 15. bis 30. Okt. Rodung Knickwall sofern noch keine Temperaturen < 10 Grad C.	Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten bzw. dem privaten Eigentümer.
Vogelarten	Eingriffe in Gehölzbestände und Brachflächen sind nur außerhalb der Brutzeit zulässig, d.h. nicht von Anfang März bis Ende September	Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten bzw. dem privaten Eigentümer.

Zusammenfassung Artenschutzrechtliche **Ausgleichs**maßnahmen

Hinweis: Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann der Verlust von geschützten Teillebensräumen ausgeglichen werden. Die Umsetzung der Maßnahmen muss jeweils im räumlich-funktionalem Zusammengang mit der betroffenen Population umgesetzt werden. Bei sogenannten Negativnachweisen, d.h. ein Biologe stellt fest, dass eine Art nicht zu einem Zeitpunkt vorkommt, kann von den Vorgaben abgewichen werden.

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe	Umsetzung
Fledermäuse	Anbringen von 5 Sommerersatzquartieren und 1 Winterquartier im Nahbereich, z.B. an der nördlichen Straße mit Altbäumen oder an der Lindenbaumreihe . Die Maßnahmen müssen im Februar nach Fällen von Bäumen umgesetzt sein, damit im Frühjahr kein Lebensstättenverlust eintritt.	Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten bzw. dem privaten Eigentümer. Die konkrete Lage der Ersatzquartiere muss noch festgelegt werden.
Gehölzvögel	Ausgleichsfläche mit Gehölzausgleich im Umfang der dreifachen Zahl der zu fällenden Bäume (6 Stück Verlust = Ausgleich 18 Stück Gehölze): 4 Stammbüsche Eichen, Buchen, Linden und Birken sowie 4 Heister der gleichen Arten und 10 Sträucher von Hasel, Strauchrosen, Pfaffenhütchen, Schlehe o.ä	Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit der planexternen Ausgleichsfläche (vgl. Kapitel 7.8.2)
	Ersatzmaßnahme Nistkästen für Höhlenbrüterarten im Umfang von 4 Stück (z.B. Anbringen an Bäumen im Geltungsbereich). Die Maßnahmen müssen im Februar nach Fällen von Bäumen umgesetzt sein, damit im Frühjahr kein Lebensstättenverlust eintritt.	Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten bzw. dem privaten Eigentümer. Die konkrete Lage der Ersatzquartiere muss noch festgelegt werden.
Brachevögel, Nahrungsfläche Grünspecht	Nutzung einer Ausgleichsfläche mit ruderalen Säumen (Größenordnung mind. ca. 100 x 3 m) und Grünlandanteil, kombinierbar mit dem Gehölzausgleich.	Umsetzung erfolgt durch die Stadt Wahlstedt im Zusammenhang mit der planexternen Ausgleichsfläche (vgl. Kapitel 7.8.2)

Hinsichtlich der weiteren Details wird auf die Anlage bzw. Kapitel 7.8.2 verwiesen!

7.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes

7.8.1 Planinterne Maßnahmen und Flächen des Naturschutzes

Zur Vermeidung eines Funktionsverlustes durch angrenzende bauliche Anlagen wird entlang der im B-Plan liegenden gesetzlich geschützten Knicks ein sog. ‚Knick- und Knickschutzstreifen' festgesetzt (Breite 3,0 m gegenüber der privaten Gartennutzung sowie 1,0 m gegenüber der öffentlichen Straße, jeweils gemessen vom Knickfuß). Innerhalb dieses Streifens sind bauliche Anlagen jedweder Art unzulässig. Innerhalb des Schutzstreifens befindet sich der sog. und ebenso gesetzlich geschützte Saumstreifen mit einer Breite von 0,5 m. Für diesen 0,5 m breiten Saumstreifen ist eine gärtnerische Nutzung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nicht zulässig.

7.8.2 Planexterne Maßnahmen und Flächen des Naturschutzes

Die notwendigen flächenhaften artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen für die Knickbeseitigungen können nicht bzw. nur teilweise durch Schließen einer Knicklücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11, 7. Änderung und Ergänzung durchgeführt werden. Es ist daher beabsichtig, auf einer externen Fläche die notwendigen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

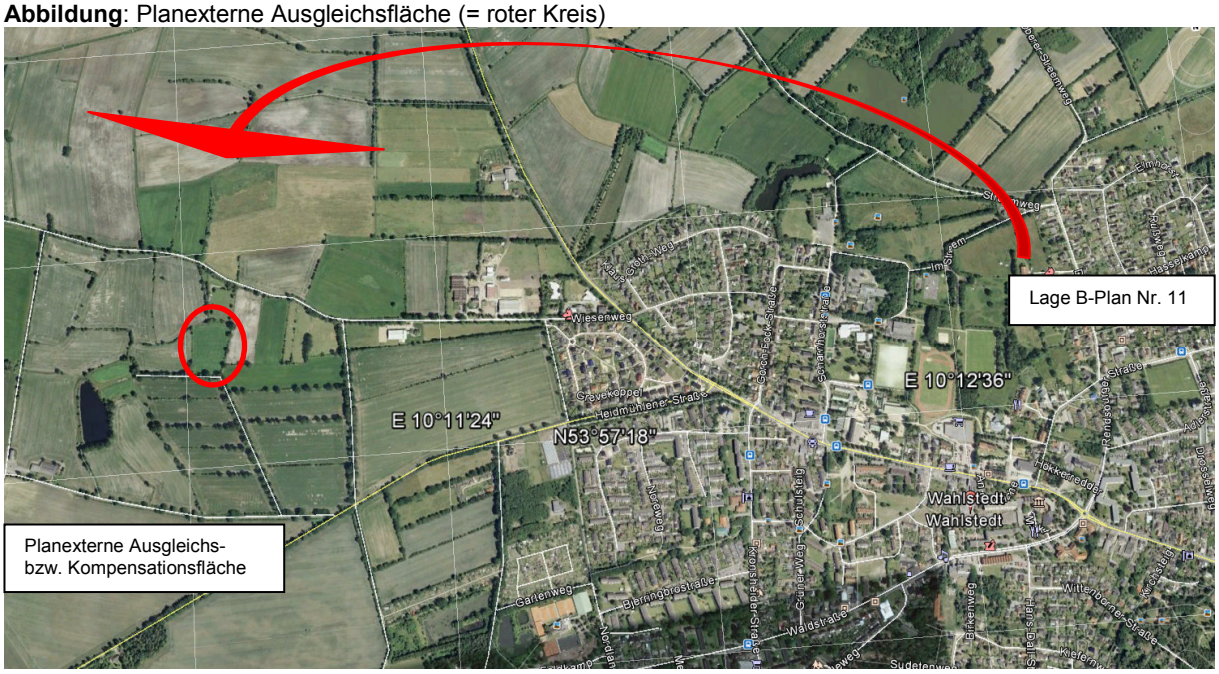
Es handelt sich hierbei um folgende Fläche:

GEMEINDE	GEMARKUNG	FLURNUMMER	ZAEHLER	NENNER	AMTLICHEFLAECHE
Wahlstedt	Wahlstedt	17	110		11.866

Diese Ausgleichsfläche befindet sich derzeit noch in Privateigentum eines Landwirtes. Die Stadt Wahlstedt beabsichtigt das folgende Flurstück zu erwerben und als Kompensationsfläche zu entwickeln.

Die Lage der planexternen Ausgleichsfläche im Stadtgebiet sowie der räumlich-funktionale Zusammenhang mit dem B-Plangebiet ergeben sich aus folgender Abbildung:

Abbildung: Planexterne Ausgleichsfläche (= roter Kreis)



Die Bestandssituation sowie die geplanten Maßnahmen auf der Fläche sind in den beiden folgenden Textkarten dargestellt und werden anschließend textlich kurz erläutert.

Die Fläche wird derzeit als Ansaatgrünland (sog. Grasacker') genutzt. Die angrenzenden Nutzungen sind in der o.g. Textkarte dargestellt. Die Brutto-Gesamtfläche beträgt 11.866 m². Abzüglich der vorhandenen schon für den Naturschutz bedeutsamen und somit nicht aufwertbaren Strukturen (Knicks, Gebüsch- und Saumstrukturen) ergibt sich überschlägig (es liegt keine Vermessung vor) eine Netto-Fläche von ca. 11.200 m², die als Ausgleichsfläche zur Verfügung steht (Netto-Ausgleichsfläche).

Die Umsetzung der für den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt zeitnah zu den Eingriffen - jedoch frühestens im Winterhalbjahr 2016/2017. Die über diesen erforderlichen Bedarf hinausgehenden Kompensationsmaßnahmen sollen für andere Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang i.d.R. mit der Bauleitplanung verwendet werden und somit als sog. ‚kommunale Ökokontofläche' verwendet werden (s.u.).

Nach der Formulierung in § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB kann auf den räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich verzichtet werden, „*soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist*."

Unvereinbarkeiten mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sind nicht erkennbar:

Der Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Bereich als Fläche für Landwirtschaft dar.

Der Regionalplan (Stand 1998) stellt den betroffenen Bereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar. Der Bereich liegt in einem großflächigen Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen.
Die Fläche liegt außerhalb von Vorranggebieten für den Naturschutz sowie von Gebieten mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines sog. ‚Biotopverbundsystems'.

Der Landesentwicklungsplan (Stand 2010) macht gegenüber dem Regionalplan keine weitergehenden Aussagen.

Unvereinbarkeiten mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind ebenfalls nicht erkennbar:

Nach dem Landschaftsprogramm (Stand 1999) liegt die Fläche innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Darüber hinaus liegt die Fläche innerhalb eines dargestellten Wasserschongebietes. Es handelt sich hierbei um Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Hierfür werden folgende Ziele formuliert:

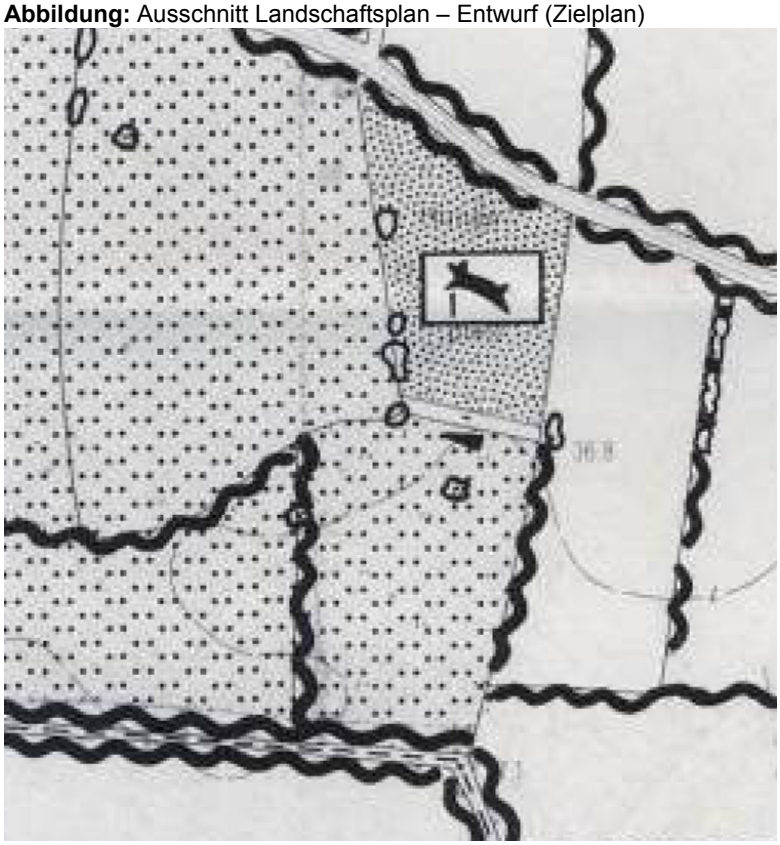
- Schutz des Bodens und der Gewässer, einschließlich Grundwasser
- Klimaschutz
- Erhaltung von Tier- und Pflanzenarten, die an kulturbedingte Lebensräume gebunden sind
- Schutz der Landschaft insbesondere als Grundlage für die Erholung

Als Maßnahme werden Erhalt und Entwicklung von besonders umweltschonend genutzten, vielfältigen Kulturlandschaften mit einem hohen Anteil an naturraumtypischen Lebensräumen genannt.

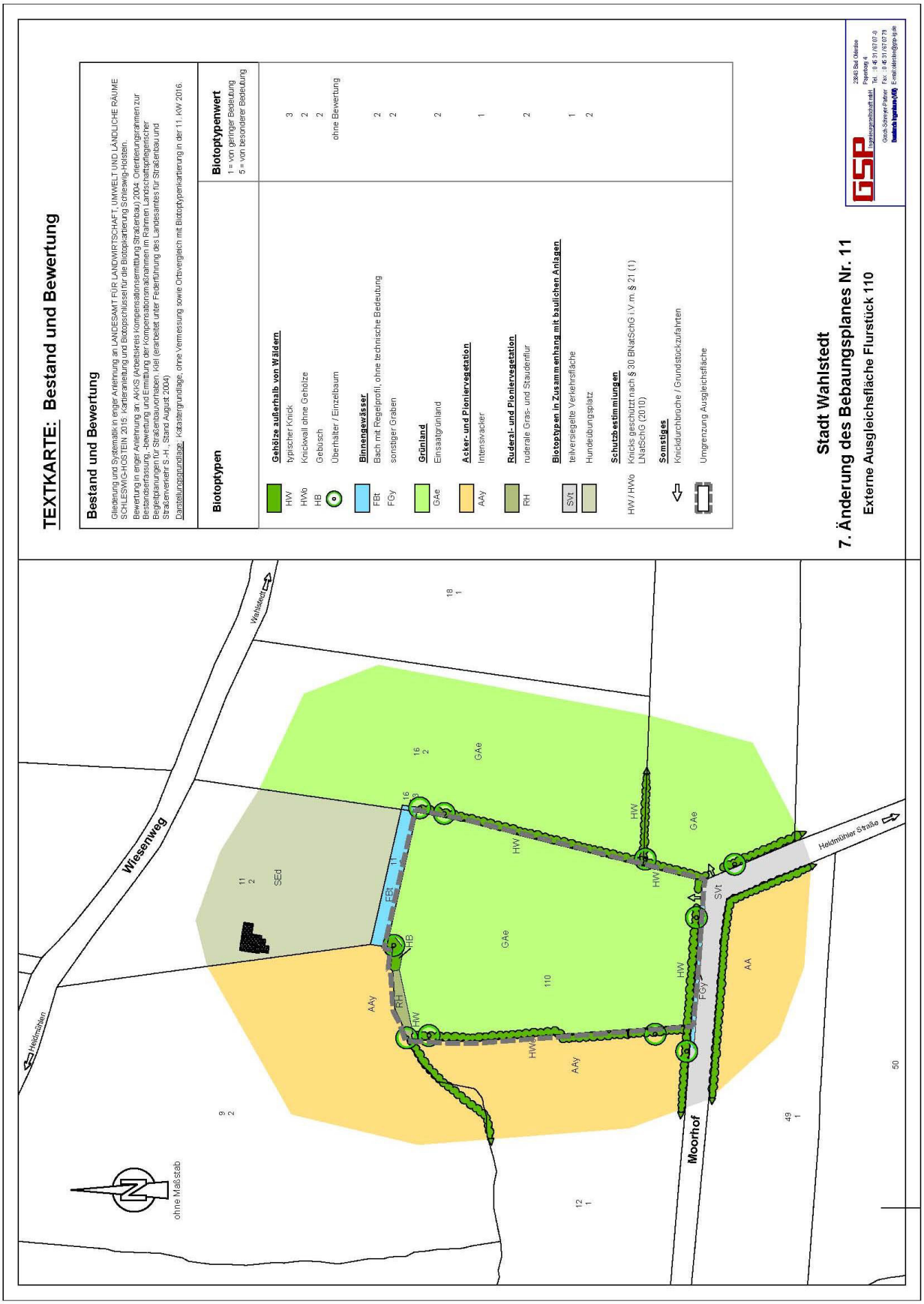
Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans (Stand 1998) liegt die Fläche innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Hier sind Landschaftsteile, die die Erholungseignung bestimmen, zu sichern und naturverträglich zu entwickeln. Weitergehende planungsrelevante Darstellungen sind nicht erkennbar.

Im Landschaftsplan (Entwurf 1996) ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche Grünland dargestellt. Nach dem Landschaftsplan befinden sich in den Randbereichen gesetzlich geschützte Knicks. Spezielle Planungsaussagen macht der Landschaftsplan zu dem betroffenen Bereich nicht.

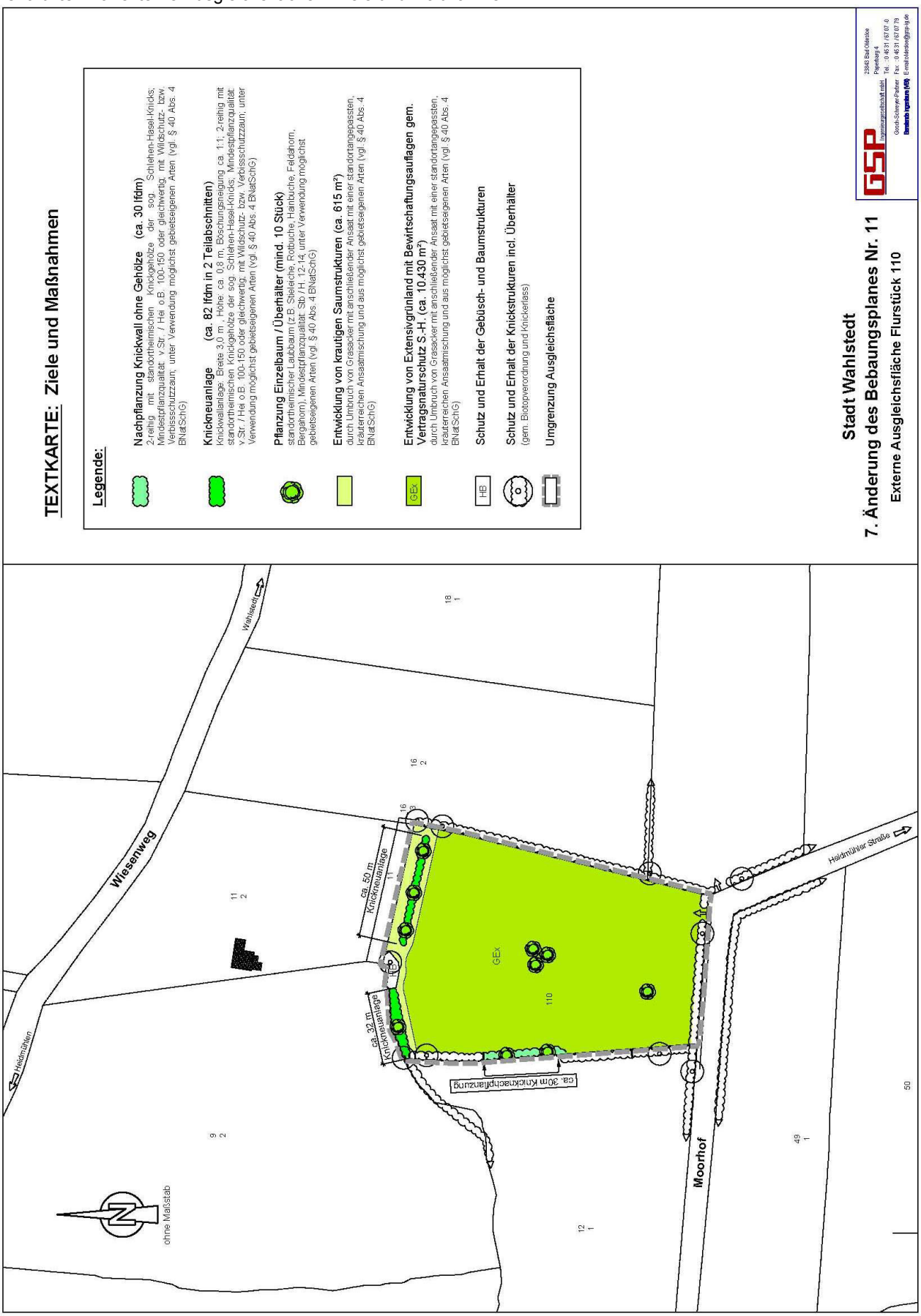
Abbildung: Ausschnitt Landschaftsplan – Entwurf (Zielplan)



Textkarte: Planexterne Ausgleichsfläche – Bestand und Bewertung



Textkarte: Planexterne Ausgleichsfläche – Ziele und Maßnahmen



Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Entwicklungsziel für die Kompensationsfläche ist der Erhalt und die Entwicklung einer durch Knicks gegliederten landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft bei gleichzeitiger Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen und biotopschutzrechtlichen Erfordernisse.

Hierdurch soll der Flächenverlust landwirtschaftlich genutzter Flächen minimiert, die Artenvielfalt gefördert und die Erholungseignung der Landschaft erhöht werden.

Hierzu sind folgende Maßnahmen geplant:

a) Umwandlung von Grasacker in artenreiches Extensivgrünland

Aus dem bestehenden Grasacker (vgl. folgendes Foto) soll ein artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden.

Foto: Grasacker

Die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland aus Grasacker allein durch Änderung der Nutzung ist erfahrungsgemäß i.d.R. kaum möglich (Problem u.a. aufgrund der i.d.R. stabilen und dichten Grasnarbe). Aus diesem Grund sollte Grünland mit einer standortangepassten, kräuterreichen Ansaatmischung neu angesät werden. Bei der Ansaat ist möglichst Saatgut aus gebietseigenen Arten zu verwenden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

Die Bewirtschaftung des Grünlandes erfolgt gemäß den aktuellen Bewirtschaftungsauflagen gemäß Vertragsnaturschutz in Schleswig-Holstein (vgl. Vertragsmuster ‚Weidewirtschaft' in nachfolgender Abbildung).

Die Gesamtfläche des Extensivgrünlandes beträgt **ca. 10.430 m².**

Vertragsmuster: Weidewirtschaft

Vertragsnaturschutz

Erläuterung zum Vertragsmuster „Weidewirtschaft"

des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

des Landes Schleswig-Holstein

Ziel des Vertrages „Weidewirtschaft" ist es, Grünland auf der Geest und im Östlichen Hügelland, das durch Kleinstrukturen wie Gewässer, Knicks, Gehölze und ungenutzte Flächenanteile gegliedert ist, zu erhalten und ggf. zu erweitern, um damit die Lebensräume von Amphibien und anderen Lebewesen zu bewahren bzw. zu verbessern. Zu den Fördergebieten zählen insbesondere die Natura 2000-Gebiete und ausgewiesene Naturschutzgebiete. Weiterhin werden Flächen gefördert, die unmittelbar an diese Schutzgebiete angrenzen oder auf denen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (u. a. Amphibien-Arten) oder ggf. auch Wiesenvögel vorkommen.

Der Vertrag soll vorrangig die Weidewirtschaft fördern. Bei Vertragsbeginn wird festgelegt, ob der Landwirt die Fläche mähen will oder ausschließlich eine Beweidung erfolgen soll. Zur besonderen naturschutzfachlichen Entwicklung ausgewählter Flächenkomplexe kann auf Grundlage eines entsprechenden LLUR-Fachkonzeptes eine sehr extensive, jährlich mindestens 8 Monate umfassende Beweidung („*Halboffene Weidelandschaft*") oder eine ausschließliche Beweidung während des Winterhalbjahres („*Winterweide*") vereinbart werden; in diesen besonderen Einzelfällen können auch öffentliche Flächen unter Vertrag genommen werden.

Die Varianten *Mähweide* und *Standweide* ermöglichen es, flexibler auf die besonderen standörtlichen Wuchsbedingungen zu reagieren. Die auf freiwilliger Basis durchgeführten Biotop gestaltenden Maßnahmen zielen auf Wasserhaltung in Gräben und anderen Kleingewässern, ungenutzte Randstreifen bzw. - wo nötig - neue Kleingewässer- und Knickanlagen ab.

Die wichtigsten Auflagen: *Nutzung der Flächen als extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland;* • *kein Absenken des Wasserstandes;* • *kein Schleppen sowie andere Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 01.04. bis zum 20.06.;* • *keine Düngung der Flächen;* • *kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;* • *keine Zufütterung auf den Vertragsflächen;* • *Duldung der Nahrungsaufnahme von Gänsen, Schwänen und Enten.* *Mähweide-Variante:* • *1 Mahd ab 21.06., danach Nachweide mit max. 3 Rindern/ha bis 31.10.* *Standweide-Variante:* • *01.05. - 31.10. max. 3 Tiere/ha, in der übrigen Zeit max. 1,5 Rinder/ha oder Schafweide ohne Tierzahlbegrenzung; Pflegemahd ab 21.6. zulässig.* *Halboffene Weidelandschaft:* • *mind. 8 Monate Weidezeit; max. 1,5 Rinder/ha;* • *keine Schnittnutzung.*	*Winterweide:* • *Weidegang nur im Zeitraum 16.09. – 15.03.;* • *keine Tierzahlbegrenzung; keine Schnittnutzung.* **Ausgleichszahlung:** *Das Land zahlt als Ausgleich für die Auflagen zwischen 300 € (Mähweide) und 310 € (Standweide) je ha und Jahr. ‚Halboffene Weidelandschaften' (HOW) und ‚Winterweiden' werden mit 380 € (bzw. 120 € für öffentliche Flächen) je ha und Jahr honoriert.* *Für Flächen mit freiwilligen (fachlich erforderlichen) Biotopmaßnahmen erhöht sich die Zahlung um weitere 30 €/ha je vollem % hiervon betroffener Vertragsfläche bis max. 450 €/ha Ausgleichszahlung insgesamt.* *Hinweis: Für HOW-Flächen und ‚Winterweiden' wird keine Ökoprämie gewährt.* **Vertragsdauer:** *Der Vertrag wird für die Dauer von 5 Jahren geschlossen.* *Angestrebt wird eine kontinuierliche Verlängerung der Verträge jeweils um 5 Jahre im Sinne eines nachhaltigen freiwilligen Naturschutzes.*

Zusätzlicher Hinweis:
Über die im Einzelnen in den Verträgen für bestimmte Flächen vereinbarten Bewirtschaftungs-beschränkungen hinaus sind im gesamten Betrieb die Anforderungen des Greenings und der „anderweitigen Verpflichtungen" (Cross Compliance und Grundanforderungen für die Anwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln) einzuhalten.

Stand: 01.09.2014

b) Nachpflanzung eines Knickwalls ohne Gehölze

Der an der westlichen Grenze des Flurstückes gelegenen Knickwall ist weitgehend ohne Gehölze (vgl. folgendes Foto). Der Knick soll aufgewertet und wie folgt neu bepflanzt werden. Es handelt sich um einen Kompensationsmaßnahme für das Beseitigen von Knicks sowie eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für sog. Gehölzvögel.

- 2-reihig mit standortheimischen Knickgehölze der sog. Schlehen-Hasel-Knicks mit einer Mindestpflanzqualität: v.Str. / Hei o.B. 100-150 oder gleichwertig; Pflanzabstand in der Reihe ca. 1,0 m
- Mit mind. 2 standortheischen Überhältern mit einer Mindestpflanzqualität: Stb oder H. 12-14 oder gleichwertig
- mit Wildschutz- bzw. Verbissschutzzaun;
- unter Verwendung möglichst gebietseigenen Arten (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG)

Die Gesamtlänge der Knicknachpflanzung beträgt ca. **30 lfdm.**

Foto: Knickwall ohne Gehölze

c) Knickneuanlage

Als Kompensationsmaßnahme für das Beseitigen von Knicks sowie als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für sog. Gehölzvögel sollen folgende Knickneuanlagen durchgeführt werden.

Innerhalb einer bestehenden Lücke gegenüber dem Flurstück 9/2 kann zwischen Grünlandfläche und angrenzender externer Ackerfläche ein Knick angelegt werden (ca. 32 lfdm). Als zweiter Abschnitt soll eine Knickneuanlage gegenüber dem nördlichen angrenzenden Flurstückes 11/6 erfolgen (ca. 50 lfdm). Hierfür muss zwischen Fließgewässer (bzw. Flurstücksgrenze) und dem geplanten Knick ein Unterhaltungsstreifen von 5 m Breite inkl. Zufahrtsbereichen freigelassen und gepflegt werden, um so die bisherige Zugänglichkeit auch weiterhin dauerhaft zu gewährleisten. Der Unterhaltungsstreifen wird als Saumstruktur gemäß dem u.g. Punkt e) entwickelt und gepflegt.

Die beiden Knickabschnitte werden wie folgt angelegt:

- Knickwallanlage mit folgenden Regelmaßen: Breite 3,0 m , Höhe: ca. 0,8 m, Böschungsneigung ca. 1:1
- Bepflanzung zweireihig mit standortheimischen Knickgehölze der sog. Schlehen-Hasel-Knicks;
- Mindestpflanzdichte: Pflanzabstand in der Reihe: 1,0 m;
- Mindestpflanzqualität: v.Str. / Hei o.B. 100-150 oder gleichwertig;
- Mit mind. 4 standortheimischen Laubbäumen als Überhälter mit einer Mindestpflanzqualität: Stb oder H. 12-14 oder gleichwertig
- mit Wildschutz- bzw. Verbissschutzzaun;
- unter Verwendung möglichst gebietseigenen Arten (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG)

Die Gesamtlänge der Knickneuanlagen beträgt **ca. 82 lfdm.**

Der sich ergebende Überschuss in der Größenordnung von ca. 12 lfdm Knickneuanlagen soll für sonstige Eingriffe angerechnet werden (s.o.).

d) Einzelbaumpflanzung

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für sog. Gehölzvögel müssen insgesamt mind. 4 Einzelbaumpflanzungen durchgeführt werden. Zusätzlich zu der Pflanzung von 6 Stück sog. Überhältern (vgl. Darstellung entsprechender Maßnahmen bereits bei den o.g. Punkten b) und c) sollen innerhalb der geplanten Extensivgrünlandfläche noch weitere 4 standortheimische Laubbäume mit einer Mindestpflanzqualität: Stb oder H. 12-14 oder gleichwertig gepflanzt werden, so dass die **Gesamtanzahl von Einzelbaumpflanzungen 10 Stück beträgt**. Der sich ergebende Überschuss in der Größenordnung von 6 Einzelbaumpflanzungen soll für sonstige Eingriffe angerechnet werden (s.o.).

e) Entwicklung krautiger Saumstrukturen

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für sog. ‚Brachevögel' sowie als Nahrungsfläche für den Grünspecht sollen zwischen der o.g. Knickneuanlagen und der extensiven Grünlandnutzung (hier mind. 3 m breit) bzw. dem nördlich angrenzendem Graben (hier mind. 5 m breit) ungestörte, möglichst artenreiche Saumstrukturen entwickelt werden.

Aufgrund der dichten und stabilen Grasnarbe soll die Entwicklung hier ebenso durch Umbruch des Grasacker mit anschließender Neuansaat mit einer standortangepassten, kräuterreichen Ansaatmischung eingeleitet werden. Bei der Ansaat ist möglichst Saatgut aus gebietseigenen Arten zu verwenden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

Pflegemaßnahmen in diesem Bereich sollen nur im erforderlichen Umfang durchgeführt werden, damit die Flächen nicht dauerhaft und vollständig verbuschen.

Die Gesamtfläche der Saumstrukturen beträgt **ca. 615 m².** Der artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf beträgt 300 m². Der sich ergebende Überschuss in der Größenordnung von 315 m² soll für sonstige Eingriffe angerechnet werden (s.o.).

f) Wanderweganlage

Zur Verbesserung der grundsätzlichen Raumdurchlässigkeit für Erholungssuchende sollte geprüft werden, inwieweit über die Kompensationsfläche ein entsprechender Wanderpfad zwischen dem Wirtschaftsweg mit einem ortsbildprägenden Redder und dem nördlich gelegenen Wiesenweg geschaffen werden kann. Insbesondere durch nur gering ausgebaute, schmale Wanderpfade, die gegenüber ausgebauten Wirtschaftswegen einen deutlich erhöhten Naturerlebniswert haben, kann hierdurch die Attraktivität für Erholungsuchende deutlich erhöht werden. Da der Wirtschaftsweg mit der o.g. Reddersituation z.Zt. auch eine Sackgasse ist, wird dieser Weg aktuell nach planerischer Einschätzung auch kaum genutzt. Für die Umsetzung wäre jedoch auch eine Flächeninanspruchnahme der nördlich angrenzenden Flurstücke erforderlich (z.B. über bzw. entlang des Hundeübungsplatzes). Die sich aus der

Erholungsnutzung ergebenden Störwirkungen für Tiere wären nach planerischer Einschätzung aufgrund durchschnittlicher Empfindlichkeit sowie der grundsätzlichen Bedeutung des Planungsgebiets für die Erholungsnutzung vertretbar.

Hinweis: Diese Maßnahme ist in der Textkarte aufgrund der noch fraglichen Umsetzbarkeit noch nicht dargestellt!

7.9 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die vorhandene Knicklücke in der Straße ‚Im Streem' soll geschlossen werden. Hierfür wird eine Knickneuanlage festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 5.2). Die Knickneuanlage soll als Kompensationsmaßnahme für die Knickbeseitigungen angerechnet werden (vgl. Kapitel 7.5.2).

Die drei Bäume in der Rasendreiecksfläche im Kreuzungsbereich an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sollen aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung erhalten werden und werden daher zum Erhalt festgesetzt. Der Schutz der Bäume ist bei den Ausbaumaßnahmen in der Straße ‚Im Streem' besonders zu berücksichtigen. Zur dauerhaften Durchgrünung und Gestaltung der betroffenen Straßenraumsituation sind abgängige Bäume durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Die Lindenbaumreihe an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird aufgrund der hohen Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturschutz sowie der besonderen Wohlfahrtswirkung zum Erhalt festgesetzt. Maßnahmen, die zu einer Entfernung, Zerstörung, Schädigung oder wesentlichen Änderung der Gestalt führen sind unzulässig.

Eine gärtnerische Nutzung innerhalb des Kronentraufbereiches erscheint unter Berücksichtigung des Baumschutzes grundsätzlich möglich und mit dem Erhalt der Bäume vereinbar. Gleichwohl wird die Nutzungsfähigkeit der Baugrundstücke hierdurch grundsätzlich eingeschränkt. Diese Einschränkungen sowie der sich für die zukünftigen Flächeneigentümer ergebende Erhaltungsaufwand werden jedoch zusammenfassend als zumutbar und verhältnismäßig bewertet.

Im Zusammenhang mit dem Erhalt der o.g. Bäume wurde eine Gutachterliche Stellungnahme durch den Sachverständigen M. Hartmann erstellt (HARTMANN 2016). Die Stellungnahme liegt als Anlage bei und ist Bestandteil der Begründung. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die ca. 60 bis 80 Jahre alten Bäume übliche alters- und entwicklungsbedingte Mängel und Schäden aufweisen. Hierzu sollten entsprechende ebenda dargestellte Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Die zu erwartenden Kosten hierfür betragen ca. 200,00 bis 250,00 € / Baum. Aufgrund der zukünftig höheren Sicherheitserwartungen wird durch den Gutachter für die Linden eine Baumkontrolle in zweijährigen Intervallen durch eine Baumsachverständigen empfohlen.

7.10 Immissionsschutz

Die Stadt Wahlstedt beabsichtigt mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen zu schaffen. Es ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.
Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau", wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung") orientieren.

7.10.1 Sportlärm

Bei der Ermittlung der durch den Sportlärm hervorgerufenen Immissionen ist der Sportbetrieb sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten zu betrachten, da dieser Lastfall den lärmtechnisch ungünstigsten Fall tags darstellt. Sofern für den maßgeblichen Lastfall eine Verträglichkeit besteht, ist für den übrigen Betrieb gleichfalls davon auszugehen, dass den Vorgaben der 18. BImSchV entsprochen wird.
Es zeigt sich, dass bei freier Schallausbreitung der geltende Immissionsrichtwert sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten für Allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) auf den Baugrenzen innerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten wird.
Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der 18. BImSchV entsprochen.

Zum Schutz des Geltungsbereiches der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt vor Sportlärm sind keine Festsetzungen erforderlich.

7.10.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden der Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 aus Daten des Auftraggebers entnommen und auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet. Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgt auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.
Zur Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehre auf Grundlage der geplanten Wohneinheiten. Es zeigt sich, dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant ist.
Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wird innerhalb des Plangeltungsbereiches überwiegend eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden im Plangebiet eingehalten.
Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Dorfstraße überwiegend aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes nicht möglich.
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.
Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.
Innerhalb der Baugrenzen der Plangeltungsbereiche ergeben sich Lärmpegelbereiche II und I. Fenster, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, erfüllen bereits die erforderlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz, somit sind dahingehend keine Festsetzungen erforderlich.
Aufgrund der Einhaltung des Immissionsschutzgrenzwertes von 49 dB(A) nachts, ergeben sich keine Festsetzungen hinsichtlich des Einsatzes von schallgedämmten Lüftungen.
Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen kann festgestellt werden, dass im gesamten Plangeltungsbereich der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Außenwohnbereiche sind somit überall zulässig.

Zum Schutz des Geltungsbereiches der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt vor Verkehrslärm sind keine Festsetzungen erforderlich.

7.11 *Archäologie, Altlasten, Kampfmittel*

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde, Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

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

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 Veränderung oder Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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.

8. Verkehrserschließung

8.1 Individualverkehr-Anbindung

Die künftige Erschließung des Plangebietes wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und im weiteren Verlauf über die Straßenverkehrsflächen der Straßen „Im Streem“ und „Dorfstraße“ gesichert. Die geplanten Verkehrsflächen weisen ausreichende Breiten auf, um eine ungehinderte Entsorgung der künftigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu gewährleisten.
Im südlichen Teil des Plangebietes schließt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ an die „Dorfstraße“ an und stellt somit die Erschließung der rückwärtig bestehenden Wohnbebauung dauerhaft sicher. Um unnötige Umfahrten zwischen den künftigen Planstraßen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, wird zwischen der nördlichen und südlichen Erschließungsstraße ein Teilstück als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt. Somit ist das künftige Quartier fußläufig an die umgebende Wohnbebauung angebunden, aber unnötige Verkehrsbewegungen zwischen den beiden künftigen Planstraßen werden vermieden, wodurch die Qualität des neuen Wohngebietes deutlich gesteigert wird.

Im südlichen Teil des Plangebietes schließt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ an den geplanten Wendehammer an und schafft so eine mögliche Anbindung an den südlich des Plangebietes bestehenden Graben.

Um dem künftigen Besucherverkehr innerhalb des Plangebietes ein Angebot von öffentlichen Besucherparkplätzen zu bieten, wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Rücksicht auf die künftigen Grundstückszufahrten, eine möglichst hohe Zahl an Parkplätzen im Straßenraum vorgesehen.

8.2 ÖPNV-Anbindung

Der ÖPNV spielt für eine Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle, besonders ältere Menschen, Mobilitätseingeschränkte 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.
Das Plangebiet liegt außerhalb der im gültigen 4. Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) des Kreises Segeberg 2014-2018 definierten Haltestelleneinzugsbereiches. Die Luftlinienentfernung von der Mitte des Plangebietes beträgt zum Bahnhof Wahlstedt ca. 1.100 Meter (Einzugsbereich lt. RNVP = 600 Meter), die nächstgelegene Bushaltestelle Wahlstedt, Rendsburger Straße ist 450 Meter entfernt (Einzugsbereich lt. RNVP = 400 Meter).
Abstimmungsgespräche zur Erweiterung des derzeitigen Liniennetzes sind seitens der Stadt Wahlstedt derzeit nicht beabsichtigt. Die Entfernung von 450 Metern zur nächstgelegenen Bushaltestelle wird als ausreichend vertretbar erachtet. Die grundsätzlich zentrale Lage des Plangebietes im Innenbereich der Stadt Wahlstedt macht die Fläche zu einem interessanten Wohnstandort.

9. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, können die betroffenen Flurstücke an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Wahlstedt angeschlossen werden.

<u>Wasserversorgung</u>
Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der EWS.

<u>Löschwasserversorgung</u>
Die Löschwasserversorgung des künftigen Quartiers wird im Rahmen eines Löschwasser-Grundschutz (96m³/h/Hydrant über 2 h) über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt. Eine weiterführende Löschwasserversorgung erfolgt über die Fischteiche im Bereich der Straße „Streemweg“ sowie über das Regenrückhaltebecken an der „Scharnhorststraße“.
Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

<u>Energieversorgung</u>
Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der EWS.

<u>Fernmeldeversorgung</u>
Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

<u>Schmutz-/ Regenwasserentsorgung</u>
Für die Flächen des Plangebietes der 7. Änderung und Ergänzung der Stadt Wahlstedt gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.
Gemäß § 3 Abs. 5 der Abwasserbeseitigungssatzung des Zweckverbandes Mittelzentrums Bad Segeberg – Wahlstedt *ist in den Fällen der Übertragung der Pflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung nach Abs. 2, 3 und 4. Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln. Bei der Bemessung, der Ausgestaltung und dem Betrieb der Versickerungsanlage sind die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die für die Versickerung oder Verrieselung erforderlichen Flächen mit ausreichender Versickerungsfähigkeit ohne eine Ableitung auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke sind vom Grundstückseigentümer vorzuhalten und auf Anforderung dem Zweckverband nachzuweisen. Dabei ist hinsichtlich der anfallenden Niederschlagswassermenge von den im*

Zweckverbandsgebiet üblichen Niederschlagshöhen auszugehen (Abwasserbeseitigungssatzung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt, 2007).
Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der privaten Grundstücke wird über einen Schmutzwasserkanal in der Planstraße vorgesehen. Je nach Bebauung und Grundstückslage kann eine Hebeanlage zum Anschluss an den Schmutzwasserkanal erforderlich sein.

Das auf der Planstraße anfallende Niederschlagswasser wird über eine einseitige Mulde westlich neben der Straße versickert. Bei der Planung von Grundstückszufahrten auf der Westseite der Planstraße ist die erforderliche Versickerungsfläche der Mulde zu überprüfen und einzuhalten. In Fließrichtung unterhalb einer Zufahrt ist mindestens die gleiche Länge, wie die von der Zufahrt eingenommene Breite für die Entwässerungsmulde freizuhalten, sofern die Mulde nicht gesondert nachgewiesen wird. Eine Entwässerung der privaten Grundstücke in die Mulde ist nicht vorgesehen.

Das auf der Straße „Im Streem“ anfallende Niederschlagswasser erfolgt über Bordrinnen und einen Regenwasserkanal, der an das Kanalisationsnetz in der Dorfstraße angeschlossen wird.

Müllentsorgung
Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch den Wege-Zweckverband sichergestellt. Sie erfolgt über die „Planstraße“ sowie im weiteren Verlauf über die Straßen „Im Streem“ und Dorfstraße“. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

Stadt Wahlstedt, den _____

Der Bürgermeister

Aufgestellt durch:

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)