

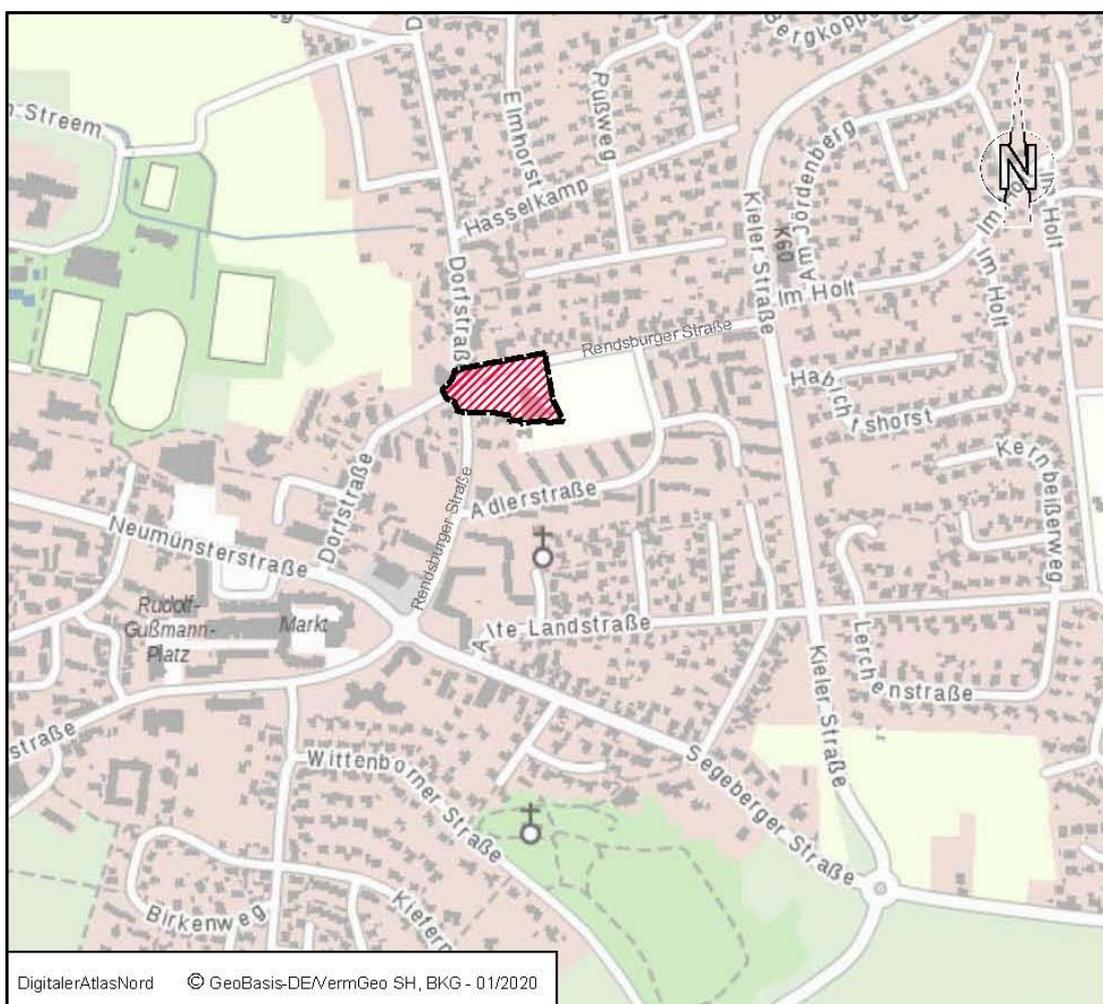
Stadt Wahlstedt

Kreis Segeberg

Bebauungsplan Nr. 6e, 4. Änderung

Ehemals Gaedekes Gasthof

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

02.11.2021

Bearbeitung:

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



GSP

GOSCH & PRIEWE

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

Inhalt

1	Allgemeines.....	4
2	Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	5
3	Anlass der Planung	6
4	Allgemeines Planungsziel	6
5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	7
5.2	2. Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2020	7
5.3	Regionalplan für den Planungsraum	10
5.4	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2005)	11
5.5	Landschaftsplan	11
5.6	Derzeit wirksamer Bebauungsplan Nr. 6e	12
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.2.1	Bauweise, Baugrenze	13
6.2.2	Höhe baulicher Anlage, Zahl der Vollgeschosse	14
6.2.3	Grundflächenzahl (GRZ)	14
6.3	Mit Rechten zu belastende Fläche	15
6.4	Grünordnerische Festsetzungen	15
6.4.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.4.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen	15
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß §84 LBO	16
8	Verkehrerschließung	18
8.1	Individualverkehr	18
8.2	ÖPNV-Anbindung	18
9	Umweltbelange	18
9.1	Immissionen und Emissionen	19
9.2	Natur und Landschaft	21
9.2.1	Projektwirkung	24

9.2.2 Maßnahmen.....	26
9.2.3 Kompensation gemäß der Eingriffsregelung.....	27
10 Ver- und Entsorgung	27
11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	29
11.1 Altlasten.....	29
11.2 Kampfmittel.....	29
11.3 Archäologie.....	30
12 Billigung	31

Anlage:

- 50. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt als Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zum geplanten Gebäudeabriss und zu den erforderlichen Baumfällungen auf dem Grundstück in der Rendsburger Straße Nr. 18 in 23812 Wahlstedt, *Bioplan, Neumünster 05.12.2016*.
- Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt "Ehemals Gaedekes Gasthof"; *Bioplan, Großharrie 25.11.2021*.
- Orientierende Untersuchung nach § 2 Abs. 3 BBodSchV zur 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 6e, *Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Eckernförde, 18.12.2015*.
- Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt, *LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, 23.10.2020*.

1 Allgemeines

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat in seiner Sitzung am 03.12.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e „Ehemals Gaedekes Gasthof“ beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 6e der Stadt Wahlstedt schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung im Nahbereich des Zentrums der Stadt Wahlstedt. Das künftige Wohngebiet kommt der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Wahlstedt zu Gute.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt die Fläche des Plangebietes als Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung ‚Hotel‘, dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13 a BauGB.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

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

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. März 2020, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Am 03.12.2018 wurde durch den Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e gefasst. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich der Stadt Wahlstedt und umfasst bereits bebaute Flächen im Siedlungsgefüge. Aus diesem Grund erfolgt ein Aufstellungsverfahren gem. § 13 a BauGB. Nach § 13 a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne in bestehenden Siedlungsgebieten, die der Innenentwicklung zu Gute kommen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6e der Stadt Wahlstedt wurde in der Zeit vom 01.09.2020 bis 30.09.2020 durchgeführt. Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zweck, 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 die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6e der Stadt Wahlstedt wurde in der Zeit vom 27.08.2020 bis 02.10.2020 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.09.2021 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum 17.09.2021 bis 19.10.2021 abzugeben.

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

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

Die Stadt Wahlstedt liegt nordwestlich der Stadt Bad Segeberg, unmittelbar westlich der Autobahn 21 (A21) und gehört damit zum Kreis Segeberg. Die Stadt Wahlstedt bildet zusammen mit der Stadt Bad Segeberg den „Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt“. Die Lage im Nahbereich der B206, B205 sowie der A 21 binden die Stadt Wahlstedt an die überregionale Infrastruktur an. Die Landeshauptstadt Kiel liegt in 40 km Entfernung nördlich der Stadt Wahlstedt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Siedlungsbereich der Stadt Wahlstedt. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch die Rendsburger Straße begrenzt. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich Wohnbebauung. Unmittelbar östlich sind im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen mehrere Mehrfamilienhäuser entstanden.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha wovon ca. 0,6 ha auf die Wohngebietsfläche und 0,24 ha auf die bestehende Verkehrsfläche der Rendsburger Straße sowie 0,01 ha auf Straßenbegleitgrün entfallen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e Stadt Wahlstedt überplant die Fläche des ehemaligen „Gasthofes Gaedeke“, die derzeit keiner aktiven Nutzung unterliegen. Das Gebäude ist stark verfallen und abgängig.

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

- Südlich der Grundstücke Dorfstraße 18 und Rendsburger Straße Nr. 13-15 (nur ungerade Hausnummern)
- östlich der Grundstücke Dorfstraße Nr. 16 und 23
- westlich des ehemaligen Sportplatzes „Eichenstadion“
- nördlich der Grundstücke Rendsburger Straße 12-16 (nur gerade Hausnummern)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 360 und 115/36 (Verkehrsfläche), den nördlichen Teil des Flurstücks 12/37 (Verkehrsfläche) sowie den östlichen Teil des Flurstücks 115/35 (Verkehrsfläche).

3 Anlass der Planung

Die Stadt Wahlstedt stellt durch die gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur einen interessanten Wohnstandort dar. Um der entsprechend hohen Nachfrage an Wohnbauflächen nachzukommen, beabsichtigt die Stadt Wahlstedt die planungsrechtliche Vorbereitung einer verdichteten Wohnbebauung im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt. Diese wird als Wiedernutzbarmachung einer derzeit ungenutzten Fläche vollzogen.

4 Allgemeines Planungsziel

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 6e, 4. Änderung „Ehemals Gaedekes Gasthof“ sieht die wohnbauliche Entwicklung auf einer innerstädtischen Brachfläche im zentralen Bereich der Stadt Wahlstedt vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten geplant. Der Baumbestand im Plangebiet wird weitgehend zum Erhalt festgesetzt, um die ökologisch wertvollen Einzelbäume zu bewahren und gleichzeitig das Baugebiet von der Rendsburger Straße abzugrenzen und zu durchgrünen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rendsburger Straße.

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 Gemeinde-/Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

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

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Wahlstedt die nachfolgenden Darstellungen:



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

Die Stadt Wahlstedt:

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

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

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

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

Die Stadt Wahlstedt folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes indem sie durch das geplante Vorhaben eine brachliegende Sonderbaufläche im Innenbereich der Stadt Wahlstedt planungsrechtliche an zeitgemäße Innenentwicklungsplanungen anpasst und somit dessen Potenzial als Wohnbaufläche nutzt.

5.2 2. Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2020

Mit der Kabinettsbefassung zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes am 27. November 2018 wurde der Planentwurf auf der Internetseite der Online-Beteiligungsplattform BOB-SH freigeschaltet. Das gesetzlich vorgegebene Online-Beteiligungsverfahren startete am 18. Dezember 2018 und endete am 31. Mai 2019. Die Online-Beteiligung über BOB-SH zum 2. Entwurf erfolgte zwischen dem 08. Dezember 2020 und dem 22. Februar 2021.



Abbildung 2: 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

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.

Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen, sondern auch andere geeignete Gemeinden insbesondere in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2), den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen (Kapitel .4) und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1).

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). Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilen auf den Markt kommen werden. (Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 3.6 1 G)

Der Wohnungsneubau soll folgende Bedarfskomponenten berücksichtigen:

- Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte (Neubedarf),
- Ersatz für Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohnungen (Ersatzbedarf),

- *Mobilitäts- und Leerstandsreserven für die Sicherstellung gut funktionierender Wohnungsmärkte. (Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 3.6: 2 G)*

Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. (Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 2.4: 2 G)

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Kapitel 3.9 Absatz 3 und 5).

Die Gemeinden sollen sich möglichst in interkommunalen Vereinbarungen über die Wohnungsbauentwicklung von Teilräumen verständigen. (Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 3.6.1: 1G)

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 [beziehungsweise im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [beziehungsweise den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans], neue Wohnungen im Umfang von

- *bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen und von*
- *bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen*

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. (Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 3.6.1: 3Z)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt steht den Aussagen des Entwurfes der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen. Sie folgt den Vorgaben des Entwurfes, indem das geplante Vorhaben Festsetzungen für zeitgemäße Wohnflächen der Innenentwicklung schafft. Um sicherzustellen, dass eine bedarfsgerechte Wohnbebauung entstehen kann, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen dimensioniert.

5.3 Regionalplan für den Planungsraum

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Stadt Wahlstedt die nachfolgenden Darstellungen:

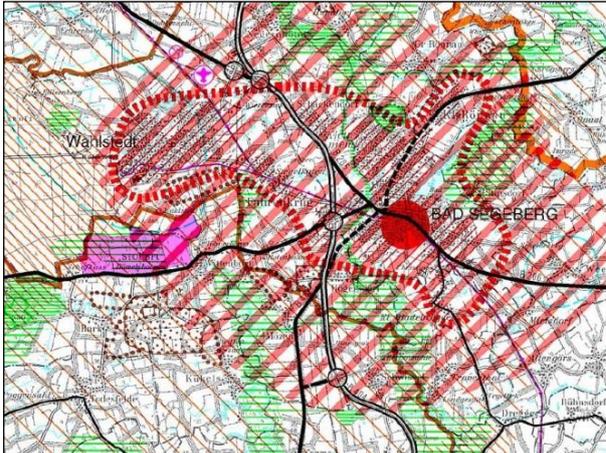


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan I von 1998,
Quelle: www.schleswig-holstein.de

Die Stadt Wahlstedt:

- 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. [..]

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

Die Stadt Wahlstedt folgt den Vorgaben des Regionalplanes, indem sie durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt ermöglicht.

5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2005)

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

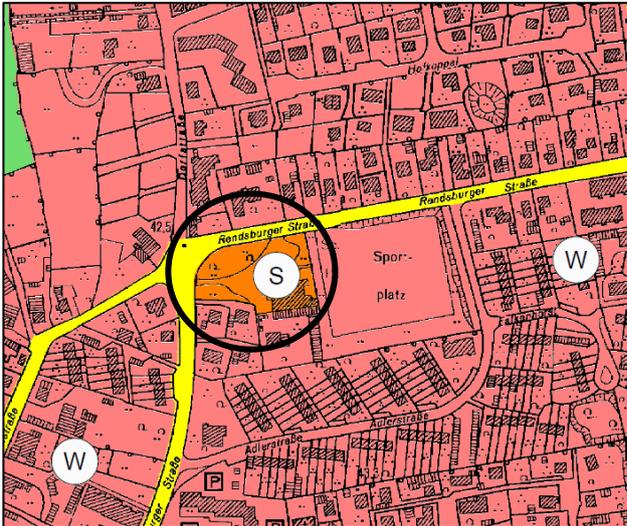


Abbildung 4 Ausschnitt FNP Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt (2005), Quelle: Stadt Wahlstedt

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrums Bad Segeberg – Wahlstedt (2005) stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung ‚Hotel‘ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 50. Änderung der Berichtigung angepasst, um das geplante Vorhaben umsetzen zu können.

5.5 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile des Landes in den Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Auf regionaler Ebene konkretisiert der Landschaftsplan die Vorgaben des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan werden im Landschaftsplan bereits abgehandelt; beide Planwerke machen zum Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

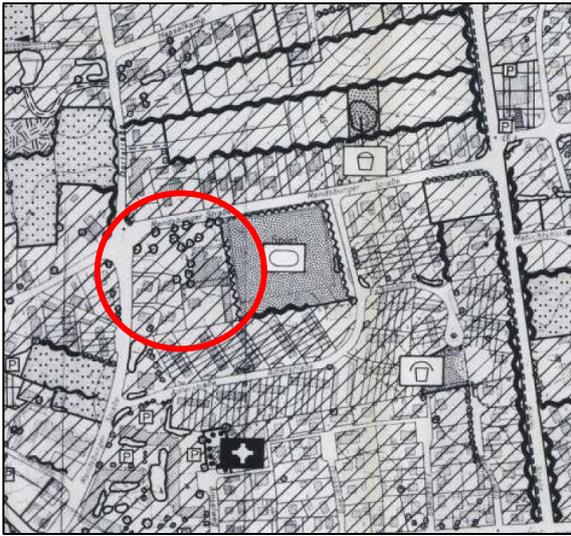


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (1995) Quelle: Stadt Wahlstedt

Der derzeit wirksame Landschaftsplan (1995) der Stadt Wahlstedt enthält für das Plangebiet die Darstellung als gemischte Baufläche und Siedlungsfläche im Stadtgebiet. Zudem weist der Landschaftsplan zahlreichen Einzelbaumbestand auf der Fläche aus.

Die Nutzung der Gaststätte „Gaedekes Gasthof“ und der zugehörigen Stellplätze wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Die Vorgaben des Landschaftsplanes werden von der Planung nur in geringem Umfang berührt. Die Abweichung ist angesichts des Zieles einer wohnbaulichen Nachverdichtung im Innenbereich und des gleichzeitigen weitgehenden Erhalts des Baumbestandes in Verbindung mit im Gebiet zu pflanzenden Ersatzbäumen, vertretbar.

5.6 Derzeit wirksamer Bebauungsplan Nr. 6e

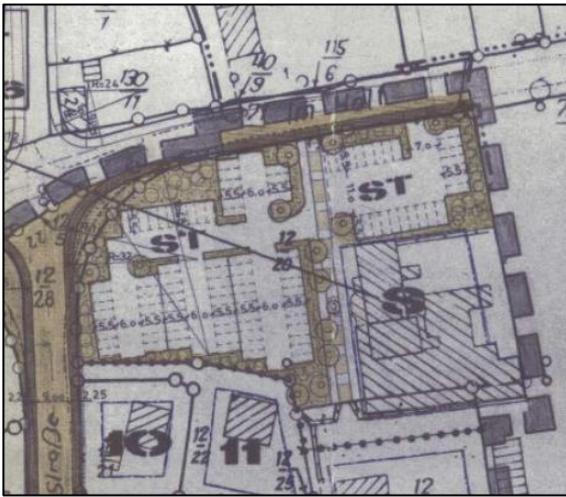


Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 6e (1983), Quelle: Stadt Wahlstedt

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6e setzt für die Fläche des Geltungsbereiches ein Sondergebiet (S) mit der Nutzung ‚Hotel‘ sowie einer Begrenzung auf 3 Vollgeschosse [III], eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest. Zudem weist der Ursprungsplan Stellplätze auf der Fläche aus.

Das geplante Vorhaben der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e sieht eine wohnbauliche Nachverdichtung im zentralen Bereich der Stadt Wahlstedt vor.

Um die planungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes zu schaffen, erfolgt neben der Änderung der Gebietsform die Veränderung der bislang vorgesehenen Baugrenze sowie eine entsprechende Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e der Stadt Wahlstedt sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene

Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen. Die Festsetzungen orientieren sich am östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 und dienen einer moderaten Nachverdichtung.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in zwei Baufenster gegliedert damit sich die zukünftige Bebauung stimmig in die Umgebung einfügt und der Baumbestand erhalten werden kann.

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

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

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Für die im Plangebiet entstehenden Wohngebäude und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen. Die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind daher nur ausnahmsweise zulässig. Sie können zu einer verträglichen Nutzungsmischung beitragen, die das entstehende Gebiet beleben kann. Hierbei sollte aber der Einzelfall unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen sorgsam abgewogen werden, um den Charakter eines Wohngebiets zu wahren.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 Bauweise, Baugrenze

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

In dem Bereich der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis 26 m zulässig sind.

Für die Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese begrenzt die maximal zulässigen Gebäudelängen in den Baufenstern. Es gilt die Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von maximal 26 m errichtet werden dürfen. Diese Bauweise entspricht den Festsetzungen der östlich angrenzenden Bebauung und bietet die Möglichkeit zur Nachverdichtung. Gleichzeitig können zu massive Baukörper mit abschirmender Wirkung vermieden werden. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei die Gebäudelängen auf 26 Meter begrenzt sind.

Um den wertvollen Baumbestand zu schützen werden zwei Baufenster festgesetzt, die sich am Rand des Plangebiets befinden. Innerhalb dieser Baufenster ist die Errichtung von Wohngebäude mit einer erhöhten Zahl an Wohnungen möglich. Durch die Festsetzung der beiden Baufenster mit 1,5 m Abstand zum Kronentraufbereich der Bestandsbäume wird die Mitte des Plangebiets freigehalten, sodass eine zu massive Bebauung des Plangebiets ausgeschlossen und der Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

6.2.2 Höhe baulicher Anlage, Zahl der Vollgeschosse

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

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

Um die künftige wohnbauliche Nutzung dem bestehenden Umfeld und Straßenbild anzupassen, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Höhe in Bezug auf die Höhe des bestehenden Fahrbahnrandes der „Rendsburger Straße“.

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ermöglicht eine Umsetzung von Gebäuden mit einer realen Höhe von bis zu 12,5 m. Die Höhe entspricht in etwa den östlich gelegenen Bestandsgebäuden und ermöglicht eine verdichtete Wohnbebauung.

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

6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Die Festsetzung entspricht den östlich angrenzenden Wohnbauflächen (Bebauungsplan Nr. 20). Die Ausschöpfung der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,4, ist aufgrund des hier vorgesehenen erhöhten Maßes der baulichen Nutzung zur Schaffung einer erhöhten Zahl von Wohnungen im Innenbereich vertretbar.

6.3 Mit Rechten zu belastende Fläche

Um die Erschließung des südlich an das Plangebiet angrenzenden mit einem Wohnhaus bebauten Flurstücks 12/30 sicherzustellen, wird die bestehende Zufahrt von der Rendsburger Straße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 12/30 sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Lage der festgesetzten Zufahrt entspricht dem gegenwärtigen Bestand. Sie weist eine Breite von 5,50 m auf und folgt somit den Vorgaben für Zufahrten und Aufstellflächen der ‚Muster-richtlinien für Flächen für die Feuerwehr‘.

Das Wegerecht ist bereits über eine Eintragung im Grundbuch abgesichert, wobei der genaue Verlauf nicht festgelegt ist. Die Grundbucheintragung ist entsprechend um den Verlauf des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu ergänzen.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

6.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Der neu anzulegende Fußweg (Gehrecht) ist mit wasserdurchlässigem Wegebelag herzustellen. Der ehemalige Fußweg ist zurückzubauen und als Straßenbegleitgrün anzulegen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen. Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen oder in wassergebundener Bauweise herzustellen.

Derzeit führt der Fußweg entlang der Rendsburger Straße in Teilen sehr dicht an Bestandsbäumen vorbei, beziehungsweise umschließt in einem Fall eine Eiche. Um eine verträglichere Führung des Fußweges zu gewährleisten wurde südlich bzw. östlich der die Rendsburger Straße säumenden Bestandsbäume ein Gehrecht dargestellt.

Es werden Festsetzungen getroffen, Stellplätze und private Grundstückszufahrten mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen und anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich im Plangebiet zu versickern. Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Annäherung an natürliche Versickerungsraten bei. Die Festsetzungen entsprechen den Forderungen des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind im Kronentraufbereich der Bäume zzgl. 1,5 m unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Anlage einer Zufahrt für das Flurstück 12/30 im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, die jedoch nur in wassergebundener Bauweise ausgeführt werden darf. Ausgenommen hiervon ist das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, welches jedoch mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen ist.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind 8 (acht) standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.

Die getroffenen Festsetzungen sollen die bestehende Durchgrünung im Plangebiet sichern. Mit dem weitgehenden Erhaltungsgebot des Einzelbaumbestandes verdeutlicht die Stadt Wahlstedt zudem die Bedeutung des alten Baumbestandes. Die Vorgaben zum Ausschluss baulicher Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume zzgl. 1,5 m sollen eine Schädigung der Bäume vermeiden. Zusammen mit den Vorgaben zur wassergebundenen Bauweise im Kronentraufbereich wird den Vorgaben des BauGB zum vorsorgenden Bodenschutz Rechnung getragen. Die Ausnahmen betreffen bereits bestehende Versiegelungen durch Infrastruktur und notwendige Zuwegungen sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, welches jedoch mit einem möglichst geringen Aufbau und in wassergebundener Bauweise auszuführen ist.

Die getroffene Festsetzung zur Pflanzung von Hausbäumen dient dem Ausgleich der zu entfallenden Bäume und trägt zum Erhalt der umfangreichen Durchgrünung des Plangebietes bei.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß §84 LBO

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

Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes von dem ruhenden Verkehr der künftigen wohnbaulichen Nutzung, erfolgt die verbindliche Vorgabe von privaten Stellplätzen im Verhältnis zur Zahl der bestehenden Wohneinheiten. Eine konkrete Verortung findet nicht statt.

Dachgestaltung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-45° sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Dächer mit Dachneigungen bis 20° sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten.

Es sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit oder schwarz für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dächer und Dachflächen gelegt, da diese im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Eingrünungsmaßnahmen – auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dachform und Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen und einheitlichen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortsbildes. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf die Klimaanpassung und die ökologische Gebäudegestaltung auch Gründächer zulässig, bzw. für Dächer mit einer Neigung von unter 20° vorgeschrieben.

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

Windkraftanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets 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.

Werbeanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und solche mit wechselndem Licht nicht zulässig.

Die durch Werbeanlagen verursachten Lichtemissionen würden die wohnbauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes beeinträchtigen. Um mögliche Konflikte hinsichtlich der v.g. Nutzungen zu vermeiden, ist die Errichtung von freidrehenden, beweglichen, blendenden oder blinkenden Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Steingärten

Private nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist nicht zulässig.

Kies-, Splitt- 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 Kies-, Splitt- 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. Kies-, Splitt- und Schotterflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.

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

8 Verkehrserschließung

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

8.1 Individualverkehr

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit über zwei Zufahrten, welche im Westen und Norden der Fläche von der Rendsburger Straße abzweigen, erschlossen.

Die Zufahrt zum Grundstück ist möglichst weit entfernt vom Kurvenbereich der Rendsburger Straße anzulegen.

8.2 ÖPNV-Anbindung

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

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit ist die ÖPNV-Bediensituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl. Die nächste Bushaltestelle „Wahlstedt, Rendsburger Straße“ befindet sich nordöstlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Rendsburger Straße.

9 Umweltbelange

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

Das vereinfachte Verfahren ist zulässig, da:

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

Der Bebauungsplan befindet sich in der Ortsmitte von Wahlstedt und hat insgesamt eine Plangebietsgröße von ca. 8.540 m². Mit den getroffenen Festsetzungen wird demnach weniger als 2 ha Grundfläche versiegelt.

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

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

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

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

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

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

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

9.1 Immissionen und Emissionen

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e „Ehemals Gasthof Gaedeke“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen. Zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen wurde durch das Büro LAIRM Consult eine schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 23.10.2020 erstellt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quelle wird die Rendsburger Straße berücksichtigt.

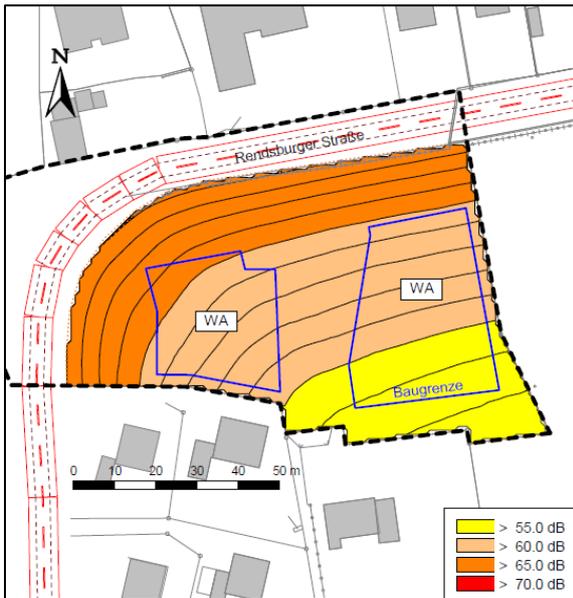


Abb. 6: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Abb. 1 der schalltechnischen Untersuchung)

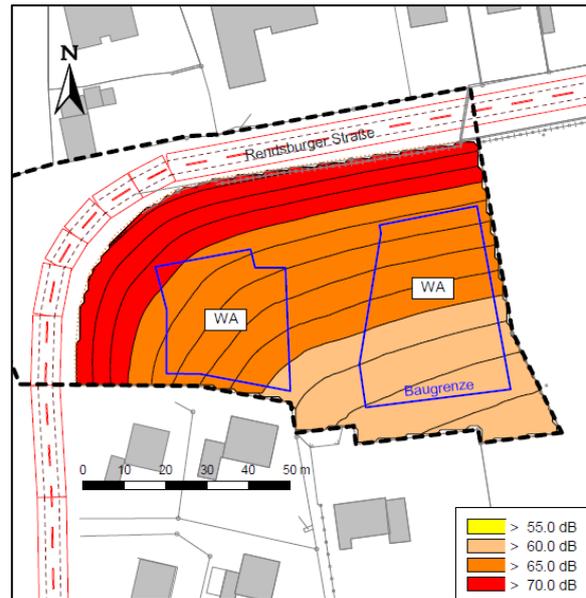


Abb. 7: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Abb. 2 der schalltechnischen Untersuchung).

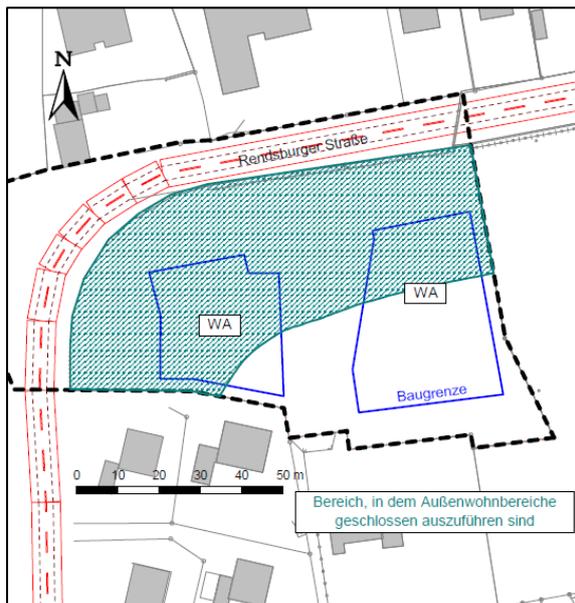


Abb. 8: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche (Abb. 3 der schalltechnischen Untersuchung)

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches im straßennahen Bereich der Rendsburger Straße Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 64 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts zu erwarten sind. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereiches überschritten.

Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird bei freier Schallausbreitung überwiegend überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird nicht eingehalten.

Da laut Untersuchung durch die Planung aktiver Lärmschutzmaßnahmen die Erschließung des Plangebietes über die Rendsburger Straße nicht mehr gewährleistet wäre und ein solcher städtebaulich nicht gewünscht ist, wird auf die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Außenwohnbereiche sollten in den Bereichen, in denen der geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) überschritten wird, geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite ausgeführt werden. In diesen Bereichen sind geplante Außenwohnbereiche ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der

jeweils geltende Immissionsgrenzwert tags eingehalten wird. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig.

9.2 Natur und Landschaft

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Das Gelände ist nahezu eben und liegt bei einer Geländehöhe von 42 bis 43 m ü. NHN. Gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas steht im Plangebiet ursprünglich Braunerde an. Gemäß dem vom Büro H.-U. Mücke GmbH erstellten Bodengutachten mit Stand vom 21.01.2015, stehen im Plangebiet Fein- bis Mittelsande an, welche eine Durchlässigkeit von ca. 1×10^{-4} bis 1×10^{-5} aufweisen.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits stark anthropogen in Anspruch genommen. Die Böden im Plangebiet sind durch die ehemalige Nutzung als Gaststätte und deren zugehörige Stellplätze verändert und in ihren Bodenfunktionen entsprechend gestört. Der Boden ist oberflächlich verdichtet, der Bodenaufbau für die Nutzung der Stellplätze anthropogen überformt und im Bereich der Zuwegungen auf rd. 700 m² und im Bereich der Gaststätte auf rd. 1050 m² vollständig versiegelt. In diesen vollversiegelten Teilen ist der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich, die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium behindert und eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich. In den nicht versiegelten Flächenteilen des Plangebietes sind die Bodenfunktionen weitgehend intakt. Hier kann von einer guten Versickerung des Oberflächenwassers ausgegangen werden.

Der Landwirtschafts- und Umweltatlas gibt an, dass sich das Plangebiet im Trinkwassergewinnungsgebiet WGG Kronsheide befindet. In diesen Bereichen werden Maßnahmen im Rahmen des allgemeinen flächendeckenden Grundwasserschutzes als ausreichend erachtet. Im Rahmen der Altlastenuntersuchung durch das Büro Mücke GmbH wurde Grundwasser in einer Tiefe von 4,05 m unter Gelände angetroffen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde ehemals als Gaststätte mit zugehörigen Stellplätzen genutzt, die Nutzung wurde jedoch aufgegeben. Das Grundstück wurde am 03. Juni 2020 begangen und das Plangebiet in dem untenstehenden Bestandsplan (s. Abb. 9) dargestellt.

Das Bestandsgebäude des Gasthofes ist zu Großteilen verfallen und mit Gebüsch zugewachsen. Der Bereich der Stellplätze ist nicht mehr als solcher zu erkennen und ist weitestgehend mit Ruderalflur und stellenweise mit (Eichen- und Ahorn-)Gebüsch bewachsen.

Im Osten des Plangebietes finden sich frei wachsende Pioniergehölze wie Hasel, Schlehdorn, Ahorn, Birke, Weide und Brombeere. Besagter Gehölzaufwuchs reicht auf Höhe der Gebäude vom Ostrand des Plangebietes bis an das Gebäude des Gasthofes heran. Am südlichen Plangebiet befindet sich Pionieraufwuchs aus Ahorn, Eiche und Rosen, welcher in Ruderalflur übergeht.



Abb. 9: Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 6e, 4. Änderung der Stadt Wahlstedt

Im Süden grenzt Wohnbebauung mit Gärten an das Plangebiet an und im Osten ist auf dem ehemaligen Eichenstadion Geschosswohnungsbau entstanden.

Im Südwesten und Nordwesten des Plangebietes befinden sich einige junge Eichen inmitten von Ruderalflur. Im Westen des Plangebietes stehen an der Gebietsgrenze zwei alte Linden und am nördlichen Plangebietsrand drei alte Stieleichen. Die von Norden nach Süden verlaufende Zufahrt zur Gaststätte sowie des Grundstücks Nr. 16 ist von weiteren fünf alten Eichen sowie zwei alten Spitzahorn gesäumt. Zwei der die Rendsburger Straße säumende sowie eine zentral gelegene Eiche stehen bis zu einem Meter über vorhandenem Geländeniveau.

Entlang der westlichen Zuwegung befindet sich eine Anhäufung aus Boden und Holzschnitzeln.

Zur Beurteilung der Artenschutzbelange liegt eine artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme des Büros Bioplan aus Großharrrie aus Dezember 2016 sowie ergänzend aus November 2021 vor. Zudem wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ehemaliges Eichenstadion“ zur Beurteilung

der Artenschutzbelange eine artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Greuner-Pönicke aus Kiel (Januar 2018) durchgeführt. Dieses nimmt auch Stellung zur möglichen Besiedlung des östlichen Teils des Plangebietes einschließlich der ehemaligen Gaststätte und der Eichenbestände.

Das Plangebiet bietet insbesondere heimischen Brutvögeln Lebensraum. Es sind störungsunempfindliche, gebüschbrütende Arten mit geringen Ansprüchen wie Amsel, Dorngrasmücke und Klappergrasmücke zu erwarten (Greuner-Pönicke 2018). Auch für eine Reihe von baumbewohnenden Siedlungsvögeln wie z.B. Ringeltaube, Rabenkrähe, Eichelhäher, Blau- und Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Amsel, Singdrossel, Stieglitz oder Buchfink stellen die alten Bäume eine hochwertige und kurzfristig nicht wiederherstellbare Brutplatzressource dar, die von ihnen alljährlich regelmäßig wieder besiedelt wird (Bioplan 2016).

Störepfindliche Gehölzbrüterarten können wegen der geringen Flächengröße und der Nähe zu Siedlungen in den das Plangebiet im Süden und Osten säumenden Gehölzstrukturen ausgeschlossen werden (Greuner-Pönicke 2018).

Hinweise auf das Auftreten von koloniebrütenden Vogelarten in dem stark verfallenen Gebäude wie Schwalben oder Sperlinge konnten nicht gefunden werden (Bioplan 2016). Nach Aussage der artenschutzrechtlichen Prüfung aus 2018 ist von einer Besiedlung durch Schwalben aufgrund des Fehlens von Viehweiden und Gewässer als typische Nahrungshabitate in der Umgebung ohnehin eher nicht auszugehen.

Fledermäuse finden potenzielle Quartierbäume in den zentralen Gehölzen, insbesondere in den älteren Eichen und Linden. Da das Gebäude durch regelmäßiges Auftreten von Steinmarder, Schimmel und Fäulnis als gefährlich für winterschlafende Fledermäuse einzuschätzen ist, ist das Potenzial für eine aktuelle Winterquartiernutzung durch Fledermäuse praktisch nicht vorhanden. Ähnlich ist das Potenzial für eine Sommerquartiernutzung einzuschätzen. Es ist jedoch möglich, dass Einzelindividuen der anpassungsfähigen Zwerg-, Mücken- oder Rauhautfledermäuse in dem Gebäude Tageseinstände oder Balzquartiere beziehen. (Bioplan 2016)

In den im Westen stehenden Linden konnten kleinere quartiergeeignete Strukturen für Fledermäuse gefunden werden. Aufgrund der geringen Dicken der Äste in der Nähe der Höhlen ist eine Winterquartiernutzung durch den Großen Abendsegler jedoch auszuschließen. *Die Strukturen können allenfalls für eine sommerliche Quartiernutzung z. B. als Wochenstube oder Zwischenquartier für einige baumbewohnende Fledermausarten wie die Wasserfledermaus oder das Braune Langohr in Frage kommen. Alle übrigen Bäume besitzen zumindest eine Eignung für eine Tages- oder Balzquartiernutzung z. B. durch Kleinfledermäuse der Gattung Pipistrellus (Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus). Insgesamt ist also die Qualität der betroffenen Bäume als Quartierträger für die lokalen Fledermauspopulationen als eingeschränkt und damit als durchschnittlich zu bezeichnen (Bioplan 2016)*

Nach Aussage der artenschutzrechtlichen Prüfung (Greuner-Pönicke 2018) ist aufgrund der geringen Größe und der suboptimalen Eignung auch von einer Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat für Fledermäuse nicht auszugehen.

Im Vorfeld wurde bereits überprüft, dass die stark gefährdete Haselmaus, die rund um Wahlstedt weit verbreitet ist, im Planungsraum nicht vorkommt (Bioplan 2016).

Schutzgut Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Wahlstedt ohne Kontakt zur freien Landschaft. Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion kommt dem Planungsgebiet nicht erkennbar zu.

Das Ortsbild im Planungsraum wird wesentlich durch die auf der Fläche stehenden, die Straße säumenden Einzelbäume geprägt.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende Gewerbefläche. Über die Fläche führt eine asphaltierte Straße, welche von der umliegenden Bevölkerung für das Ausführen ihrer Hunde genutzt wird. Bezüglich des Schutzgutes Mensch ergeben sich im Plangebiet Störungen durch Verkehrslärm von der Rendsburger Straße (vgl. hierzu Ziffer 8.1).

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Insbesondere die Bodenbefestigung im Bereich des Gebäudes und teilweise der Stellplätze hat zu Änderungen im Boden- und Wasserhaushalt geführt. Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind in einigen Bereichen bereits erheblich gestört.

9.2.1 Projektwirkung

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

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

Durch die Neuplanung entsteht eine zusätzliche Versiegelung im Plangebiet. Der derzeitige Bebauungsplan setzt eine GRZ I von 0,2, d. h. rund 1.195 m², sowie eine undefinierte Überschreitung für Stellplätze fest. Die durch die 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 6e zugelassene maximal zulässige Versiegelung beläuft sich für die GRZ I (0,4) auf rd. 2.390 m² und die GRZ II (50 % der GRZ I) auf zusätzlich rd. 1.195 m², insgesamt rd. 3.585 m².

Die von Versiegelungen betroffenen Böden im Bereich der Gaststätte und der Zufahrten weisen bereits zum Zeitpunkt der Planung beeinträchtigte Bodenfunktionen auf. Durch die Planung ist jedoch im Bereich der Stellplätze mit weiteren, negativen Beeinträchtigungen bzw. dem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. In den versiegelten Teilen wird der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich, die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium behindert.

Die Planung führt zur Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche. Damit wird in Bezug auf das Schutzgut Fläche bisher nur teilweise versiegelte Bodenfläche in Anspruch genommen. Der Verbrauch unzerschnittener, nicht zersiedelter Freiflächen im Außenbereich wird jedoch durch die zentrale Lage im Innenbereich verhindert.

Die entstehende Versiegelung wirkt sich auf den natürlichen Niederschlagsabfluss, die Flächenverdunstung und die Grundwasserneubildung aus. Der im Geltungsbereich anfallende Niederschlag ist jedoch vollständig auf den Baugrundstücken zu versickern.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Überplanung des Gebietes geht mit dem Verlust von Pioniergehölzen und Ruderalflur einher. Mit den Gehölzstrukturen gehen Lebensräume geschützter Tierarten verloren. Dieses betrifft insbesondere gebüschbrütende, störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungsbereiche. Durch die Bebauung ist insgesamt von einem Strukturverlust im Rahmen der Vegetationsbereiche auszugehen.

Durch die Planung entfallen eine Linde im Westen des Plangebietes sowie zwei zentral im Gebiet gelegene Eichen. Somit werden die potentiell wochenstubengeeigneten Baumhöhlen in der westlichen Linde von der Planung berührt. Gemäß der artenschutzrechtlichen Stellungnahme von Bioplan ist durch den Abbruch des Gebäudes ein Verlust von Tages- und Balzquartieren für Zwerg-, Mücken- oder Rauhautfledermäuse möglich, auch wenn kein Hinweis auf eine solche Nutzung gefunden werden konnte. Grundsätzlich wird die Funktionsfähigkeit der Lebensstätte für Fledermäuse nicht wesentlich eingeschränkt. Ein Baum, welcher zwischen den Gebäuden stand wurde bereits 2017 vor Aufnahme der Planung gefällt. Somit entfallen durch die Planung insgesamt 4 Einzelbäume.

Durch Bauarbeiten und spätere Nutzung können optische und akustische Wirkungen entstehen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung für Wohnbebauung ist jedoch davon auszugehen, dass die Auswirkungen sich nach Fertigstellung der Gebäude weitgehend im Rahmen der bereits bestehenden Störungen bewegen. Erhebliche Störungen, d.h. Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population, sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild

Beeinträchtigungen im Ortsbild sind hier insbesondere aus städtebaulicher Sicht zu bewerten. Bestehende Gehölzstrukturen mit straßenraumprägender Bedeutung werden mit einem Erhaltungsgebot belegt und dadurch von der Planung nicht berührt. Beeinträchtigungen wertvoller Einzelbäume sind durch geeignete Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zu vermeiden (s. 8.2.2).

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

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Aufgrund von Straßenlärm besteht die Gefahr der Entstehung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (s. Ziff. 8.1). Weitere erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Neubebauung des Plangebietes werden nicht erwartet.

Die getroffenen Festsetzungen garantieren eine Einbindung der Bebauung in das vorhandene Straßenbild.

9.2.2 Maßnahmen

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Generell soll mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB; DIN 18915) sowie nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden (§ 1 BBodSchG). Zur Erreichung dieser Ziele wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung bei einer gleichzeitigen Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) angestrebt. Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen. Die DIN 18915 sowie DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen, sodass der Forderung einer dezentralen Versickerung gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – „Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ – entsprochen wird.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse und Gebäudebrüter sind Umbau-, Erweiterungs- und Abrissarbeiten am bestehenden Gebäude im Zeitraum 1. März bis 31. November nicht zulässig.

Mit fortschreitender Zeit und vor Baubeginn ist zu kontrollieren, dass kein Besatz durch Vögel oder Fledermäuse vorliegt, um sicherzustellen, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Tierarten nicht eintreten. Bei der Feststellung eines Besatzes ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die wertvollen Einzelbaumbestände im Plangebiet, während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen sind. Die Bäume sind während der Baumaßnahmen durch einen stationären Baumschutzzaun gem. DIN 18 920, der den Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m umfasst, nach allen Seiten zu schützen. Diese Bereiche stehen für das Baugeschehen nicht zur Verfügung und sind von Baustelleneinrichtungen und Materiallagern freizuhalten. Die Maßnahmen umfassen fast alle mit einem Erhaltungsgebot belegten wertvollen alten Bäume innerhalb des Plangebietes.

Die Herstellung des Gehweges ist baumgutachterlich zu begleiten. Gutachterliche Empfehlungen zu erforderlichen Maßnahmen, wie Handausschachtung oder Materialienwahl, sind zu berücksichtigen.

Eingriffe in Gehölze zur Baufeldräumung sind gemäß Vorgabe § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG („Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 1. März und 30. September“) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Schutzgut Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild

In Bezug auf die Schutzgüter Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild werden keine Maßnahmen notwendig. Durch den hohen Baumbestand ist eine hinreichende Eingrünung gegeben.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Mensch werden Schallschutzmaßnahmen notwendig um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen (s. Kapitel 9.1.)

Darüber hinaus werden keine Maßnahmen für das Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter erforderlich.

9.2.3 Kompensation gemäß der Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen sowie der Schutzgebiets- und Biotopschutz sowie gemeindliche Baumschutzsatzungen. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope müssen auch im beschleunigten Verfahren ausgeglichen werden.

Gem. der vorliegenden artenschutzrechtlichen Kurzstellungnahmen, erstellt durch das Büro Bioplan in den Jahren 2016 und 2021, wird kein artenschutzrechtlicher Ausgleich für Fledermäuse erforderlich, da durch den Verlust der Linde die Funktionsfähigkeit der Lebensstätte am Standort nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Für die betroffene Vogelgilde der Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter führt der geplante Eingriff jedoch zu einem Verlust von drei hochwertigen und als Brutorte genutzten Laubbäumen. Insbesondere aufgrund der besonderen Qualität und des bereits höheren Alters der Bäume wird aus gutachterlicher Sicht für deren Verlust daher ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für erforderlich gehalten. Der Ausgleich sollte orts- und zeitnah realisiert werden und die Neupflanzung von jeweils 2 standortgerechten heimischen Laubbäumen für einen jeweils betroffenen Fällbaum umfassen.

Der Ausgleich für die durch die Aufstellung des Bebauungsplan entfallenden Einzelbäume kann durch die Festsetzungen von acht (8) standortgerechten, heimischen Laubbäumen vollumfänglich im Plangebiet erbracht werden.

10 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

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

Geothermie

Das Vorhaben liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet und Trinkwasserschongebiet. Eine geothermische Nutzung ist grundsätzlich möglich. Es muss jedoch rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg gestellt werden.

Solange die Altlastensituation unverändert vorliegt, dürfen keine Spülgruben angelegt werden und Bohrungen sind grundsätzlich zu verrohren. Die entstehenden Bohrschlämme sind in wasserdichten

Container aufzufangen und abfallrechtlich zu behandeln, das heißt zu beproben, nach LAGA M20 zu klassifizieren und ordnungsgemäß zu verwerten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird im Rahmen eines Löschwasser-Grundschatzes (96m³/h/Hydrant über 2 h) über eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt. In einer Entfernung von max. 130 m zum Plangebiet befinden sich zwei Entnahmestellen, an welchen jeweils 48-96 bzw. >96 m³/h bereitgestellt werden können. Darüber hinaus befindet sich in 320 m Entfernung ein Löschwasserbrunnen, welcher in Absprache mit der Brandschutzdienststelle und der örtlichen Feuerwehr unter Umständen ebenfalls in Anspruch genommen werden kann.

Flächen für die Feuerwehr (z.B. Zufahrten oder Bewegungsflächen) sind 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.

Das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist so herzustellen, dass eine ausreichende Tragfähigkeit für Feuerwehrfahrzeuge gesichert ist.

Energieversorgung

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

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH (Straßenverkehrsfläche). Diese sind bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung besagter Anlagen ist mit dem Eigentümer abzusprechen.

Schmutzwasser / Regenwasserentsorgung

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

Die Bodenverhältnisse innerhalb des Vorhabengebietes ermöglichen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, weshalb diese Form der Entwässerung für die privaten Grundstücke verbindlich vorgegeben wird. Damit wird den Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes / der EU - Wasser-rahmenrichtlinie und dem Bodenschutzgesetz Rechnung getragen. Insgesamt verbessert sich somit die Situation des Wasserhaushaltes im Plangebiet im Verhältnis zum Bestand.

Die anstehenden Mittelsande mit einer Durchlässigkeit von 1×10^{-4} bis 1×10^{-5} sowie Grundwasserstände ab einer Tiefe von 4,05 m lassen die Anlage von Versickerungsanlagen gem. DWA-138 im Plangebiet zu. Der Situation im Bereich geplanter Versickerungsanlagen ist vor Baubeginn durch weitere Erkundungs Sondierungen zu verifizieren.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg sichergestellt. Sie erfolgt über die Rendsburger Straße und die Adlerstraße. Die bestehenden

Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

Oberboden

Überschüssiger Oberboden ist vor dem Abfahren auf die Vorsorgewerte der BBodSchV zu untersuchen und unter Einhaltung des § 12 BBodSchG in Absprache mit der unteren Abfallbehörde zu entsorgen. Anfallender Bodenaushub ist vor Abfuhr zu beproben, nach LAGA M20 zu klassifizieren und entsprechend ordnungsgemäß zu verwerten.

Grundwasser

Sollte bei Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung nötig sein, so ist eine entsprechende Erlaubnis mindestens vier Wochen vor Durchführung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Schichten- und Stauwasser wird wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet.

11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

11.1 Altlasten

Es wurde eine orientierende Untersuchung nach § 2 Nr. 3 BBodSchV zur Klärung eines bestehenden Altlastenverdachts durchgeführt. Das Gutachten mit Stand vom 21.01.2015, erstellt durch das Büro H.-U. Mücke GmbH, trifft folgende Aussagen:

Zusammenfassend konnten keine Hinweise auf nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt werden. Geringe Verunreinigungen innerhalb der oberflächennahen Auffüllungen (PAK) sind auf schadstoffhaltige relativ inerte Bestandteile (z. B. teerhaltige Asphaltbestandteile) in den Auffüllungen zurückzuführen und stellen keine Gefährdung dar.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann festgestellt werden, dass auf dem Standort keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 3 vorliegen. Eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ist auszuschließen.

Der Altlastenverdacht für den Standort konnte ausgeräumt werden.

Im Hinblick auf eine zukünftige sensiblere Wohnnutzung des Grundstücks wird aus Vorsorgegründen empfohlen, die PAK-verunreinigten Oberbodenhorizonte (im Mittel bis 0,3 m unter GOK) des Wirtschaftshofes durch Bodenaushub zu entfernen.

Der Empfehlung wird gefolgt. Der Bereich des Messpunkt 2 (MP 2, s. Anlage 3 des Bodengutachtens) ist auszukoffern und fachgutachterlich zu begleiten. Die gutachterliche Begleitung ist in einem Bericht zu dokumentieren, mittels Analysen zur Beweissicherung zu verifizieren und der Bericht der unteren Bodenschutzbehörde zu übermitteln.

11.2 Kampfmittel

Die Stadt Wahlstedt wird in der Anlage der Kampfmittelverordnung nicht aufgeführt und es liegen keine Hinweise auf Kampfmittelfunde vor. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

11.3 Archäologie

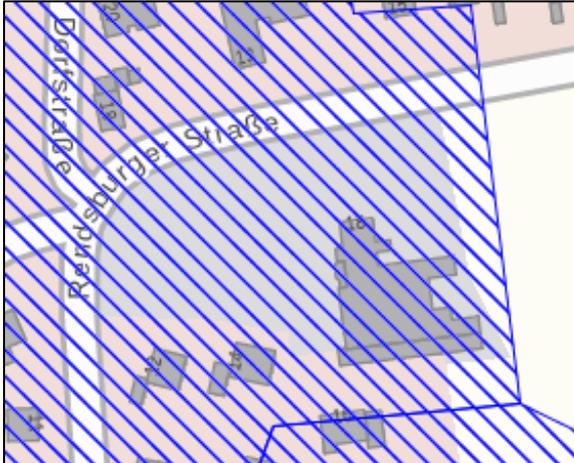


Abbildung 7: Ausschnitt Archäologischer Atlas: Archäologisches Interessengebiet, Quelle: Amt Digitaler Atlas Nord,

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

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

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

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

12 Billigung

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Wahlstedt, den

Aufgestellt durch:



Der Bürgermeister

Siegel

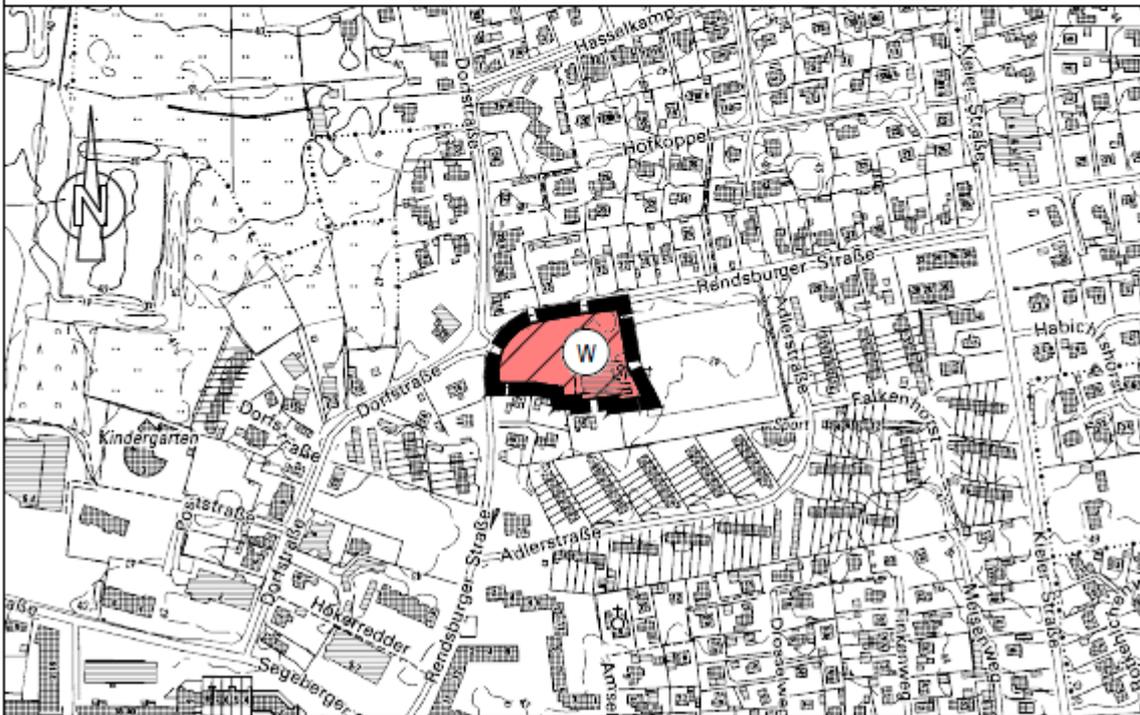
23843 Bad Oldesloe

**50. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes
Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt
als Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
(im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e)**

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

M. 1:5000



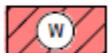
Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

Darstellungen

Art der baulichen Nutzung

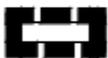
§ 5 (2) Nr.1 BauGB



Wohnbaufläche

§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
50. Änderung des Flächennutzungsplanes

§ 5 (1) BauGB

P-Nr. 18 / 1130

Stand: 30.08.2021 / MP

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de