Satzung der Stadt Wahlstedt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 e, 3. Änderung für das Gebiet „Fläche östlich Dorfstr., nördlich Dorfstr. 6 und 6a, südlich Dorfstr. 12f bis 12l und Rendsburger Str. 9a bis 9e, westlich Rendsburger Str. – Fachpflegezentrum Wahlstedt“

Begründung

---

1 Allgemeines

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat in seiner Sitzung am 29.02.2016 beschlossen, für das Gebiet „Fläche östlich Dorfstr., nördlich Dorfstr. 6 und 6 a, südlich Dorfstr. 12 f bis 12 l und Rendsburger Str. 9 a bis 9 e, westlich Rendsburger Str. – Fachpflegezentrum Wahlstedt“ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 e, 3. Änderung aufzustellen. Mit dieser Planung werden die Festsetzungen der Ursprungsplanung auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 18.08.2016 und des Durchführungsvertrages vom 14.02.2017 an die Erfordernisse für eine Bebauung mit einem Fachpflegezentrum für Menschen mit Abhängigkeiten von psychotropen Substanzen und Gerontopsychiatrie angepasst und das Vorhaben damit planungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 e, 3. Änd. sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVOBl Schl.-H. S.6).

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Wahlstedt zwischen der Rendsburger Straße und der Dorfstraße. Es umfasst die Flurstücke 17/12 und 317/18 der Flur 8 in der Gemarkung Wahlstedt (9132) und besitzt eine Größe von ca. 6.700 m². In der nordwestlichen Ecke befand sich bis vor kurzem ein Wohnhaus mit Nebengebäude, die übrige Fläche lag brach. Auf der Ostseite hatte sich auf einer Fläche von rd. 1.600 m² ein Wald i.S.d. Waldgesetzes entwickelt. Dieser wurde mit erteilter waldrechtlicher Umwandlungsgenehmigung entfernt.

3 Planungsanlass und –ziele

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des überplanten Grundstückes besteht ein Interesse daran, die Fläche nicht weiter brach liegen zu lassen, sondern sie vielmehr mittels einer an die heutigen Bedürfnisse angepassten, geänderten Bauleitplanung einer geordneten baulichen Nutzung zuzuführen. Anlass für diese Überlegungen ist das konkrete Bestreben eines Inves-

Luftbild vor Waldumwandlung

tors, auf dem Grundstück in zwei Gebäudekomplexen ein Fachpflegezentrum für Menschen mit Abhängigkeiten von psychotropen Substanzen und eine Gerontopsychiatrie zu errichten. Psychotrope Substanzen sind von außen zugeführte Substanzen, die die menschliche Psyche und das menschliche Bewusstsein beeinträchtigen. Die Gerontopsychiatrie beschäftigt sich mit älteren Menschen und ihren psychischen Erkrankungen. Die Stadt steht dieser Nutzungsabsicht positiv gegenüber und unterstützt das Projekt. Da eine Umsetzung des Nutzungskonzeptes auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 e nicht möglich ist, erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen an das konkrete Vorhaben.

4 Planungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachpflegezentrum für Menschen mit Abhängigkeiten von psychotropen Substanzen und Gerontopsychiatrie“ festgesetzt. Folgende Nutzungen sind zulässig:

<u>Haus A</u>
An der Rendsburger Straße entsteht ein Gebäude mit 74 Plätzen (62 Einzelzimmer, 6 Doppelzimmer) für Psychotrope Substanzen bzw. Personen mit Korsakow-Sucht. Es handelt sich um Bewohner, die in Kliniken austherapiert wurden und in den Häusern in die Häuslichkeit zurückgeführt werden sollen. Rückfällige Bewohner gehen zurück in die Kliniken und werden erneut therapiert. In jeder Etage sind 24 bis 25 Bewohner untergebracht. Diese sind in zwei Wohngruppen aufgeteilt. Für jede Wohngruppe gibt es einen abgetrennten Bereich mit großem Gemeinschaftsraum.

Im Staffelgeschoss entstehen 13 Wohnungen für Intensivpflege und Beatmung.

Die Versorgung und Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt durch einen ambulanten Pflegedienst. Weitere Dienstleistungen können auch bei fremden Anbietern frei gewählt werden.

Im Untergeschoss entstehen Allgemeinräume, Therapiepraxen, 2 Werkstätten für Holz und Metall, Räume für Sport, Psychotherapie, Friseur, Kosmetik, Umkleiden für Damen und Herren, Aufenthalts- und Kinoraum, Waschküche und Küche, die das Projekt an der Dorfstraße mitversorgt.

<u>Haus B</u>
An der Dorfstraße entsteht ein Gebäude für Gerontopsychiatrie mit 96 Pflegeplätzen (78 Einzelzimmer, 9 Doppelzimmer). Die Bewohner sind demenzkranke, überwiegend ältere Menschen. In jeder Etage sind 30 bis 33 Personen untergebracht. Diese sind in zwei Wohngruppen aufgeteilt. Für jede Wohngruppe gibt es einen abgetrennten Bereich mit großem Gemeinschaftsraum.

Im Staffelgeschoss entstehen 13 Wohnungen. Im Untergeschoss sind Technikräume, Lager- und Abstellräume und Umkleiden für das Personal vorgesehen.

Die Versorgung und Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt auch hier durch einen ambulanten Pflegedienst. Weitere Dienstleistungen können auch bei fremden Anbietern frei gewählt werden.

Stellplätze
Im Untergeschoss von Haus B entsteht eine Tiefgarage mit 32 Stellplätzen. Die Tiefgarage wird von der Rendsburger Straße über eine Rampe parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze angefahren. Zwischen den Häusern A und B entstehen 8 Stellplätze. Von der Dorfstraße können weitere 10 Stellplätze nördlich von Haus B angefahren werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche leitet sich aus dem Vorhabenentwurf ab. Sie ergibt sich aus der Flächenberechnung und ermöglicht durch rechnerische Aufrundungen einen geringfügigen Spielraum für die Bauausführung.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 13,50 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht aus dem Rahmen der Umgebung herausfallen und als Fremdkörper erscheinen. Sie fügen sich in die umgebende Höhenstruktur ein.

4.3 Bauweise

Die vorhandene Struktur der näheren Umgebung wird neben Ein- und Mehrfamilienhäusern auch von großvolumigen Baukörpern geprägt. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise wird die Möglichkeit geschaffen, auch im Plangebiet diese durchaus ortstypische Bauweise zu verwirklichen. Die Gebäudelänge von bis zu 115 m entsteht durch den geplanten unterirdischen Verbindungsgang zwischen den Gebäuden, durch den die beiden Baukörper als nur einer zu beurteilen sind.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen sind an den Vorhabenentwurf angepasst. Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelung wird für die Hauptbaukörper zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Verschattungen und dem „Gefühl einer erdrückenden Bebauung“ ausgeschlossen.

4.5 Grünordnung

Um bei der intensiven baulichen Ausnutzung des Plangebietes ein Minimum an Grün zu sichern, wird die Pflanzung von 10 heimischen Laubgehölzen festgesetzt, die dauerhaft zu erhalten sind. Der Standort ist variabel. Da die Bäume als Funktionsgrün festgesetzt werden, sind sie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die an der nördlichen Grenze auf Höhe der östlichen Reihe von Garagen stehende Kastanie wird zum Erhalt festgesetzt. Dies war bereits im Ursprungsplan vorgesehen.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Dorfstraße und in der Rendsburger Straße bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert. Das Plangebiet wird hieran angeschlossen.

Zur Klärung der Sickerfähigkeit des Bodens wurde ein Bodengutachten (Dr. Ruck und Partner GmbH, 11.07.2016, 22.06.2017) beauftragt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers über ein Mulden-Rigolen-System möglich ist. Lage und Ausprägung der Anlage werden im Entwässerungsantrag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens konkret zu benennen sein.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Dorfstraße und die Rendsburger Straße.

In der Dorfstraße verläuft lt. Auskunft von Holsteiner Wasser eine Leitung mit einer Kapazität von 48 bis 96 m³/h, in der Rendsburger Straße mit > 96 m³/h. Die Löschwasserversorgung ist damit gesichert.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

a) Inhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 e, 3. Änderung wird die Errichtung eines Fachpflegezentrums für Menschen mit Abhängigkeiten von psychotropen Substanzen und Gerontopsychiatrie planungsrechtlich vorbereitet.

b) Ziele des Umweltschutzes

In dem Bebauungsplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

<u>Allgemein</u>

Zur Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen wurden am 19.11.2015, 15.04.2016 und 30.06.2016 Ortsbesichtigungen durchgeführt und mit dem Landschaftsplan (Hess Jacob, Februar 1998) abgeglichen. Dabei wurden unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden die aktuelle ökologische Qualität und der

gesetzlichen Status überprüft. Die Abarbeitung der Artenschutzbelange erfolgt mittels einer Potenzialabschätzung auf der Basis der 3 Ortsbesichtigungen und einer Datenrecherche.

Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Plangebietes zu betrachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und wird vollständig von Bebauung umrahmt. Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entsprechen den üblichen Belastungen im innerörtlichen, von den Hauptverkehrsstraßen entfernt gelegenen Bereich. Für das Plangebiet können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angenommen werden.

Im und am Plangebiet gibt es keine Wander-, Rad- oder Reitwege. Die Fläche wird derzeit häufig als fußläufige Verbindung zwischen der Dorfstraße und der Rendsburger Straße oder auch als Hundeauslauf genutzt. Das Gebiet besitzt keine Erholungsfunktion. Es vermittelt vielmehr den Eindruck einer überdimensionalen Baulücke.

Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum Schleswig-Holsteinische Geest, in der Untereinheit Holsteinische Vorgeest. Diese ist geprägt von aufgeschütteten Sanderflächen, welche durch die nacheiszeitlichen Ablagerungen der aus Skandinavien vorgerückten Gletscher der letzten Weichselvereisung geschaffen wurden. Dementsprechend besteht der Untergrund aus glazifluviatilen Ablagerungen (Schmelzwassersanden).

Der Boden ist sandig, nährstoffarm und sauer und gehört zu den ertragsarmen Böden. Die Bodenart ist Sand, der Bodentyp Podsol. Nährstoffgehalt und Wasserhaltevermögen sind gering. Derartige Böden sind von allgemeiner Bedeutung.

Wasser

Im Plangebiet sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden.

Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt mit 750 bis 775 mm leicht über dem landesweiten Mittel von 720 mm.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Das Plangebiet gehört zu den städtisch geprägten Siedlungsbereichen. Diese sind im Vergleich zu Freilandflächen gekennzeichnet von höheren Temperaturen, einer deutlich verminderten relativen Luftfeuchte und einer geringen Durchlüftung. Besondere Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet aufgrund der relativ geringen Größe und der umliegenden Bebauung nicht.

Luft
Die lufthygienische Situation im Plangebiet ist gut. Durch die von den Hauptverkehrsstraßen abgesetzte Lage und das Fehlen emittierender Betriebe in der näheren Umgenung sind die Schadstoff- und Staubeinträge im Plangebiet eher gering.

Biotope
Ursprünglich befand sich auf der Fläche ein wiesenartiger Bewuchs, der jährlich gemäht wurde. Im Osten hatte sich auf einer Fläche von 1.600 m² ein Wald gebildet. Losgelöst von dem Bauleitplanverfahren wurde im Vorwege von der Forstbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde eine waldrechtliche Umwandlungsgenehmigung erwirkt und umgesetzt (Genehmigungsdatum 01.07.2016). Eine Ersatzaufforstung in 2-facher Flächengröße wurde nachgewiesen. Im Planverfahren wird der ursprünglich vorhandene Wald daher nicht weiter berücksichtigt.

Heute stellt sich das Plangebiet als wiesenartig bewachsen dar. Auf der West- und auf der Ostseite schlagen erste Gehölze aus. Die Biotopqualität ist gering.

Arten
Aufgrund der fehlenden Biotopqualitäten besitzt das Plangebiet kaum Eignung als Lebensraum. Der junge Gehölzaufwuchs ist als Nist- und Brutplatz für Vögel oder Haselmäuse noch nicht geeignet. Die Freiflächen sind für Bodenbrüter zu kleinflächig. Für nektarsammelnde Insekten ist die Fläche aufgrund regelmäßiger Mahd und daher fehlenden Blühpflanzen ebenfalls ungeeignet. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von den Behörden dementsprechend keine Hinweise auf Artenvorkommen gegeben. Das Vorkommen geschützter Arten kann ausgeschlossen werden.

Kultur- und Sachgüter
Im und am Plangebiet sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

Landschaftsbild
Das Landschaftsbild beschreibt die natürliche Attraktivität einer Landschaft. Es hat eine hohe Bedeutung, wenn Landschaftsbildeinheiten weitgehend der naturraumtypischen Eigenart entsprechen. Charakteristisch hierfür ist ein hoher Anteil natürlich wirkender Biotoptypen bzw. landschaftsprägender Oberflächenformen sowie historischer Kulturlandschaftselemente.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Wahlstedt und ist Ende 2015 geräumt worden. Natürliche oder natürlich wirkende Biotoptypen sind nicht vorhanden. In der näheren Umgebung gibt es vereinzelte Grünflächen und Gehölze. Das Ortsbild ist städtisch geprägt und wenig attraktiv.

b) Entwicklungsprognose und Bewertung

Mensch

Durch die Bebauung des Plangebietes verändert sich das Umfeld der heute bereits vorhandenen Wohnbebauung. Die aufgelockerte Bebauung wird stark verdichtet und auf der bisherigen Freifläche entsteht ein massiver, großvolumiger Baukörper. Eine Bebauung der Fläche war bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes vorgesehen. Im Vergleich zur Ursprungsplanung rückt die Bebauung zwar dichter an die nördlich gelegene Wohnbebauung heran, wird jedoch in der Höhe deutlich reduziert. Die Veränderung des Ortsbildes ist für die Anwohner subjektiv bedeutsam, kann jedoch aufgrund der schon in der Ursprungsfassung enthaltenen, bekannten Bebauungsmöglichkeiten als unerheblich beurteilt werden.

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einer verstärkten Verschattung der nördlich gelegenen Wohnhäuser und deren Gärten kommen. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung ist im Regelfall gewährleistet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Gleichwohl hat das BVerwG entschieden (vgl. Beschl. v. 11.1.1999 - 4 B 128/98 -), dass das Rücksichtnahmegebot auch dann verletzt sein kann, wenn die landesrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten sind.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung gibt es keine verbindlichen Grenzwerte. Mindestanforderungen für die Besonnungsdauer von Wohnräumen beschreibt die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ (2011). Danach ist eine Wohnung ausreichend besonnt, wenn am 17. Januar in mindestens einem Wohnraum eine Besonnungsdauer von mindestens 1 Stunde gegeben ist. Darüber hinaus wird eine mögliche Besonnungsdauer während der Tag- und Nachtgleiche (21.3./21.9.) von mindestens 4 Stunden in mindestens einem Wohnraum gefordert.

Zur Klärung der Belichtungssituation für die nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnhäuser wurde vom Investor in Nutzung des Sonnenverlaufsrechners www.sonnenverlauf.de eine Verschattungsabschätzung vorgenommen. Dabei kommt er zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der DIN 5034 erfüllt werden und der Bau der Einrichtung zu keinen unzumutbaren Verschattungen der angrenzenden Bebauung führen wird.

Projekt	Architekt	Bauherr
2 Fachpflegezentren	Böbs Architekten	Wilhelm Kuhrt
Dorfstraße 8-10	Jarrestrasse 44	Elisabeth Miller Weg 2
23812 Wahlstedt	22303 Hamburg	25469 Halstenbek

Ermittlung der Sonnenstunden am 17.01.2016	
Sonnenaufgang 08:29	
Sonnenhöchststand 12:30	
Sonnenuntergang 16:30	
Haus 9a - Grundstück 14/17	
Ost-Seite	ab 09:20 - 11:00
West-Seite	ab 14:20 - 16:00
Haus 9b - Grundstück 14/16	
Ost-Seite	ab 09:30 - 11:00
West-Seite	ab 13:35 - 15:50
Haus 12l - Grundstück 14/30	
Ost-Seite	ab 09:50 - 11:00
West-Seite	ab 12:00 - 14:20
Haus 12k - Grundstück 14/29	
Ost-Seite	ab 10:05 - 11:00
West-Seite	ab 12:00 - 14:05

Ermittlung der Sonnenstunden am 21.03.2016	
Sonnenaufgang 06:19	
Sonnenhöchststand 12:27	
Sonnenuntergang 18:35	
Haus 9a - Grundstück 14/17	
Ost-Seite	ab 07:20 - 11:00
West-Seite	ab 12:20 - Untergang
Haus 9b - Grundstück 14/16	
Ost-Seite	ab 07:20 - 11:00
West-Seite	ab 12:20 - Untergang
Haus 12l - Grundstück 14/30	
Ost-Seite	ab 07:45 - 11:00
West-Seite	ab 12:20 - Untergang
Haus 12k - Grundstück 14/29	
Ost-Seite	ab 07:45 - 11:00
West-Seite	ab 12:20 - Untergang

Ermittlung der Sonnenstunden am 21.09.2016	
Sonnenaufgang 06:29	
Sonnenhöchststand 13:13	
Sonnenuntergang 19:22	
Haus 9a - Grundstück 14/17	
Ost-Seite	ab 07:55 - 12:10
West-Seite	ab 12:55 - Untergang
Haus 9b - Grundstück 14/16	
Ost-Seite	ab 07:55 - 12:10
West-Seite	ab 12:55 - Untergang
Haus 12l - Grundstück 14/30	
Ost-Seite	ab 08:30 - 12:10
West-Seite	ab 12:55 - Untergang
Haus 12k - Grundstück 14/29	
Ost-Seite	ab 08:40 - 12:10
West-Seite	ab 12:55 - Untergang

in 5 - 10min Intervallen
Alle Solardaten unter www.sonnenverlauf.de ermittelt

Hamburg, den 13.09.2016
Böbs Architekten

Boden
Der Bau des dann planungsrechtlich vorbereiteten Fachpflegezentrums wird zu umfänglichen Bodenversiegelungen führen. Durch die Versiegelung werden sämtliche Bodenfunktion ausgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist als erheblich zu beurteilen.

Wasser
Durch die Versiegelungen im Plangebiet wird es zu einem verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Durch eine Versickerung über Mulden und Rigolen wird das Wasser vor Ort versickert, so dass die Veränderung bezogen auf den Standort als unerheblich beurteilt werden kann.

Klima
Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung der Bebauung nicht nachweisbar verändert. Die geringfügige Veränderung des Lokalklimas durch zusätzliche Versiegelungen wird als unerheblich beurteilt, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.

Luft
Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird sich durch die Umsetzung der Planung nicht nachweisbar verändern.

Biotope
Der junge Gehölzaufwuchs und Mähwiese werden beseitigt. Da die Biotopqualität gering ist, wird die Veränderung als naturschutzfachlich kaum erheblich beurteilt.

Arten
Die Situation für geschützte Arten verändert sich nicht. Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand wird von der Planung nicht berührt.

Kultur- und Sachgüter
Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde entdeckt werden. Sollte dies der Fall sein, wäre unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Landschaftsbild
Die Umsetzung der Planung verändert zwar das Ortsbild nachhaltig und negativ, nicht jedoch das Landschaftsbild. Sie ist in der Landschaft nicht wahrnehmbar und so weder raumwirksam noch raumbedeutsam.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mit der Planung wird eine innerörtliche Fläche als Standort für ein Fachpflegezentrum planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Auswahl einer naturschutzfachlich unbedeutenden Fläche und der kompakten und damit flächensparenden Bauweise wird der Eingriff weitestmöglich minimiert. Es gibt in der Stadt Wahlstedt im innerstädtischen Bereich keine Alternativflächen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Eine Ermittlung der Kompensation für die Flächenneuversiegelungen erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht“ vom 09.12.2013:

Plangebietsgröße 6.672 m², davon werden

4.530,07 m²	vollversiegelt
485 m²	teilversiegelt (aufgrund der Ausführung mit Rasengitterstein und wassergebundener Schotterschicht erfolgt die Anrechnung nur zu 50 % = 242,5 m²))

4.530,07 m² + 242,5 m² = 4.772,57 m² rechnerische Gesamtversiegelung

Bei der Berechnung des Kompensationsbedarfes ist die bisher nach dem Ursprungsplan zulässige Versiegelung zu berücksichtigen. Der zu ermittelnde Kompensationsbedarf beschränkt sich auf die von der aktuellen Planänderung zugelassene Mehrversiegelung.

Bisher zulässige Versiegelung:

6.672 m² x 0,45 (GRZ 0,3 + 50%) = 3.002,40 m²

Damit ergibt sich eine von der Änderungsplanung verursachte Mehrversiegelung von 4.772,57 m² - 3.002,40 m² = 1.770,17 m².

Mehrversiegelung 1.770,17 m² x 0,5 (Ausgleichsfaktor lt. Erlass) ergibt einen Kompensationsbedarf von 885,085 m² gerundet **900 m².**

Die Kompensation wird auf der stadteigenen Fläche Flurstück 110, Flur 17 in der Gemarkung Wahlstedt erbracht.

Bei der Fläche handelt es sich um eine städtische Ökokontofläche, deren Eignung und Entwicklungspotenzial bereits im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, 7. Änd. „Glödekoppel“ geprüft und festgelegt wurde:

Das naturschutzfachliche Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Entwicklung einer durch Knicks gegliederten landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft bei gleichzeitiger Umsetzung artenschutzrechtlicher und biotopschutzrechtlicher Erfordernisse (Gosch, Schreyer, Partner, Begründung zum B-Plan 11, 7. Änd., Juli 2016). Folgende Maßnahmen sollen ungesetzt werden:

- 10.430 m² Umwandlung von Grasacker in artenreiches Extensivgrünland,
- 30 lfdm. Knicknachpflanzung,
- 82 lfdm. Knickneuanlage,
- Pflanzung von 10 Einzelbäumen,
- Entwicklung von 615 m2 krautartiger Saumstrukturen.

Der Kompensationsbedarf von 900 m² wird als Extensivgrünland erbracht. Da das vorhandene Grünland lediglich extensiviert werden soll, erhöht sich nach den Hinweisen zum o.g. Runderlass der Ausgleichsbedarf. Es werden daher **1.800 m² Extensivgrünland** als Kompensation den von der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 6 e verursachten Eingriffen in das Schutzgut Boden zugeordnet.

Der erhöhte Oberflächenabfluss kann nach dem Runderlass als ausgeglichen beurteilt werden, wenn das normal verschmutzte Niederschlagswasser nach den Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation – Bekanntmachung des Ministers für Natur und Umwelt vom 25. November 1992 – (Amtsbl. Schl.-H. S. 829) abgeführt und behandelt wird. Dies ist in Wahlstedt gegeben.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten
Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

6.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten
Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung
Eine Überwachung der Kompensationsmaßnahme erfolgt durch die Stadt als örtliche Ordnungsbehörde und die Baugenehmigungsbehörde.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 e dient der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Fachpflegezentrums für Psychotrope Substanzen und Gerontopsychiatrie. Der Plangeltungsbereich stellt sich derzeit als intensiv genutzte Grünfläche dar. Durch die geplante Bebauung sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (Versiegelungen) und Wasser (verstärkter Abfluss des Oberflächenwassers) zu erwarten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch die Inanspruchnahme eines städtischen Ökokontos und das ordnungsgemäße Abführen und Behandeln des Niederschlagswassers gesichert.

7 Hinweise

7.1 Archäologischer Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

7.2 Brandschutz

Der Nachweis einer Feuerwehrzufahrt mit Aufstellfläche ist im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des Brandschutzkonzeptes nachzuweisen.

7.3 Grundwasserschutz

Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die im Rahmen der Neubebauung geplanten Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Stadt Wahlstedt
Der Bürgermeister

_____ Wahlstedt, den

Bürgermeister