

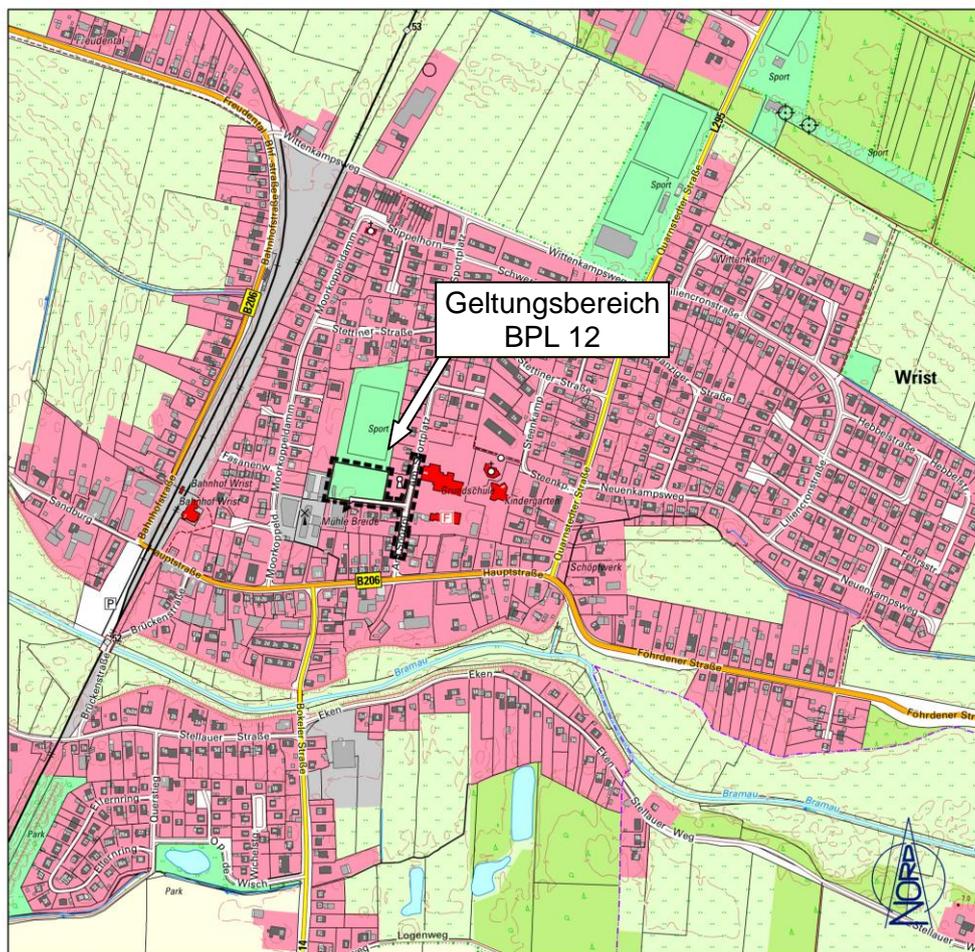
# GEMEINDE WRIST

## Bebauungsplan Nr. 12

### 'Ärztehaus'

für das Gebiet nördlich und einschließlich der Stichstraße 'Am Sportplatz', westlich der 'Hauptstraße' 'Am Sportplatz', östlich der Straße 'Moorkoppeldamm' und südlich der 'Stettiner Straße'

## Begründung



# Kreis Steinburg

Stand: Satzung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.4 Angaben zum Bestand .....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung .....	7
2.2 Ziele der Planung .....	9
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>10</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	10
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	11
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	20
3.4 Hinweise .....	22
<b>4. Flächen und Kosten.....</b>	<b>24</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2021 (GVOBl. Sch.-H. S. 1067).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei dem Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Wrist handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	14.01.2021
Frühz. Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	30.07. - 23.08.2021
Frühz. TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	28.06.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	02.09.2021
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	16.09.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	16.09. - 27.10.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Wrist ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie gehört zum Nahbereich der Stadt Kellinghusen, die ein Unterzentrum darstellt.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04. Oktober 2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13. Juli 2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum IV (alt), Fortschreibung 2005.

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2005, weist der Gemeinde Wrist eine 'ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum' zu. Unter Ziffer 6.2.1 ist dazu ausgeführt: Derart ausgewiesene Orte „sollen sich - unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte - stärker entwickeln als die sonstigen nicht zentralörtlich eingestuftten Gemeinden in den jeweiligen Nahbereichen (...). Das zentralörtliche Versorgungssystem im Bereich der Grundversorgung soll durch diese Einstufungen unterstützt werden, gleichzeitig soll aber die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte gewahrt bleiben.“

Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist gemäß Ziff. 2.3, 2. Grundsatz (2 G), festgelegt, dass Gemeinden, denen eine 'ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion' zugewiesen ist, "ergänzende Schwerpunkte für Wohnungsbau und Gewerbe in den ländlichen Räumen" sind. Darüber hinaus sollen alle Gemeinden, unabhängig ihrer zentralörtlichen Funktion, die Möglichkeit haben, Flächenvorsorge für die Ansiedlung ortsangemessener Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe zu treffen.

Daneben trifft der Regionalplan IV (2005) für das Unterzentrum Kellinghusen und dessen Nahbereich unter Ziffer 6.3.2 folgende Aussagen: „Die siedlungsstrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten des Unterzentrums sind auf Grund der naturräumlichen Lage und der Gemeindegrenzen begrenzt. Im Interesse der Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich lassen die sich ergänzenden Potentiale des Unterzentrums Kellinghusen und der Gemeinde Wrist eine interkommunale Zusammenarbeit dringlich erscheinen, um die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung zu fördern. Gute Entwicklungsaussichten bestehen in der gegenseitigen Ergänzung als Wohn- und Gewerbeschwerpunkt. Die Potentiale durch die direkte Anbindung der Gemeinde Wrist an das überregionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG auf der Strecke Hamburg - Neumünster sollen gemeinsam genutzt werden.“

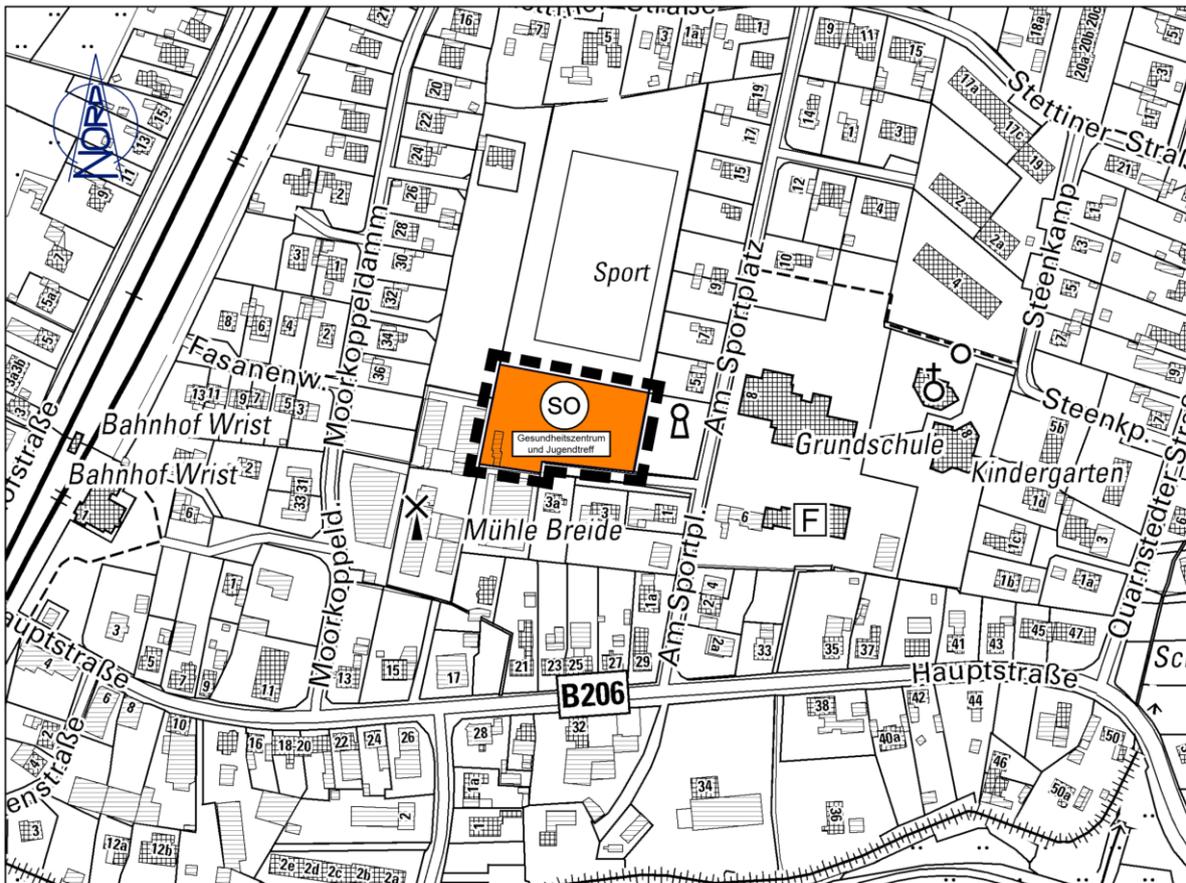
Im Regionalplan für den Planungsraum IV (Stand: 2005) sind zudem im Gemeindegebiet eine 'Fläche mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe', ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft' sowie eine 'Grünzäsur' dargestellt. Das Gemeindegebiet wird im LEP von einer Biotopverbundsachse gequert.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 stellt das Plangebiet als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' dar. Da im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 das Plangebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gesundheitszentrum und Jugendtreff' ausgewiesen werden soll, ergibt sich eine Abweichung von der derzeitigen Darstellung. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (2. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

***Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan***



**Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan  
(2. Änderung durch Berichtigung)**



**1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,58 ha große Plangebiet befindet sich zentral innerhalb der bebauten Bereiche der Gemeinde Wrist. Konkret handelt es sich um das Gebiet nördlich und einschließlich der Stichstraße 'Am Sportplatz', westlich der 'Hauptstraße' 'Am Sportplatz', östlich der Straße 'Moorkoppeldamm' und südlich der 'Stettiner Straße'.

**1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wird überwiegend von einem Sportplatz eingenommen. Dabei handelt es sich um einen kleinen Teilbereich eines großen Sportplatzes. Im Süden des Plangebietes befinden sich die Stichstraße 'Am Sportplatz', eine öffentliche und versiegelte Stellplatzanlage und ein Spielplatz. Im Westen auf der Stellplatzanlage befindet sich ein Gebäude, welches ehemals als Umkleidekabine diente und gegenwärtig für offene Kinder- und Jugendarbeit genutzt wird. Das Gebäude soll aufgrund des hohen Sanierungsstaus abgerissen werden. Hinter dem Gebäude befindet sich eine Baumreihe aus Eichen.

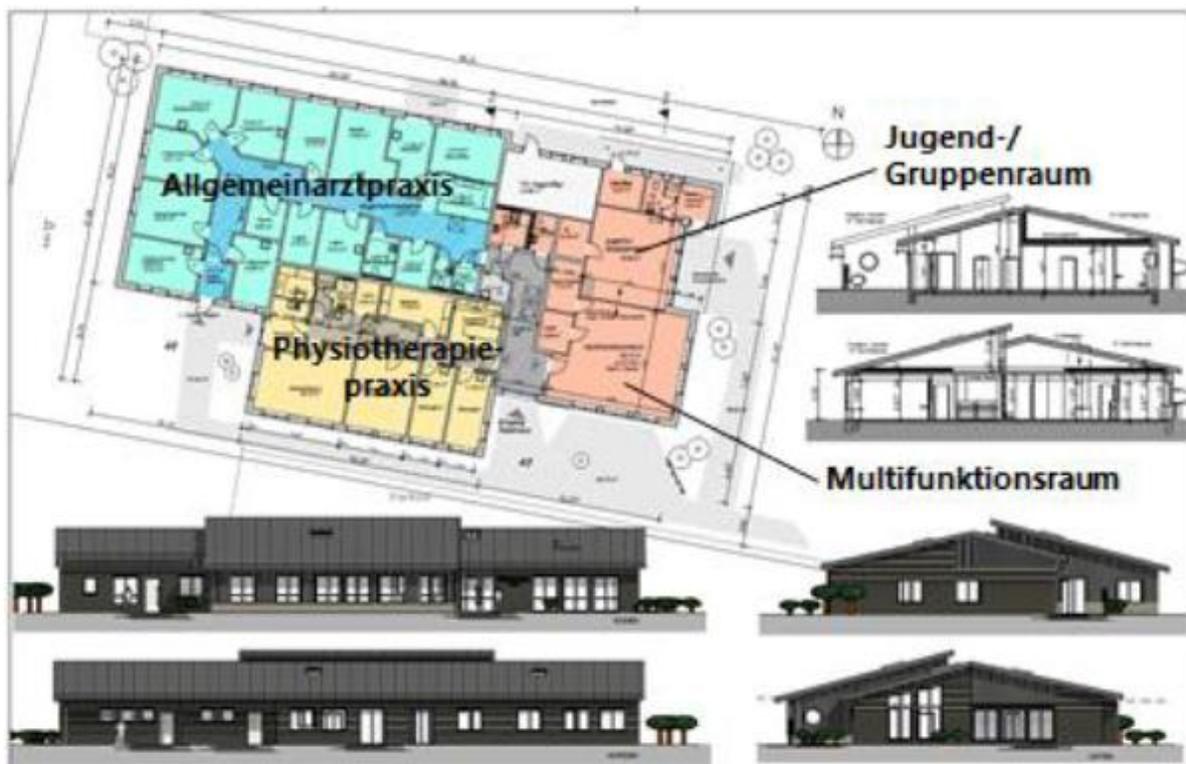
Nördlich des Plangebietes befindet sich der Hauptteil des Sportplatzes, der ausschließlich von der angrenzenden Grundschule genutzt wird. Vereinssport findet dort nicht statt. Umgeben ist das Plangebiet darüber hinaus überwiegend von Wohnbebauung, die sich vorwiegend aus lockeren Einfamilienhausstrukturen mit zugehörigen Hausgärten zusammensetzt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Mühle.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Die seit langem in Wrist ansässige Allgemeinanzpraxis stellt einen wesentlichen Baustein der Daseinsvorsorge, u. a. für die Versorgung weniger mobiler Personen, dar, und stärkt die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort. Im Kontext des demografischen Wandels hin zu einer alternden Bevölkerung ist von einer nochmals steigenden Bedeutung dieses Angebotes auszugehen. Das Halten des Allgemeinanzsitzes stellt die Gemeinde Wrist vor besondere Herausforderungen, da die Nachfolge am jetzigen Standort und im derzeitigen Objekt nicht gesichert ist.

### *Ausschnitt aus dem Vorentwurf des geplanten multifunktionalen Gebäudes im Rahmen des OEKs*



Bearbeitung: ALP. Quelle: Gebr. Schmidt freischaffende Architekten GmbH. 11/2020

Im Rahmen der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) im Jahr 2020 wurde sich schwerpunktmäßig für den Neubau eines Barriere armen Ärztehauses an einem zentralen Standort ausgesprochen und bereits in Form einer Vorplanung ein Vorentwurf durch das Architekturbüro Gebrüder Schmidt freischaffende Architekten GmbH erstellt. Ergänzt werden soll das Angebot u. a. durch eine Physiotherapiepraxis. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mit potenziellen Mietern durch die Gemeinde langjährige Mietverträge geschlossen.

Gegenwärtig wird ein stark sanierungsbedürftiges Gebäude im Plangebiet, die 'Bude', für die Kinder- und Jugendarbeit genutzt. Im Rahmen des geplanten Gesundheitszentrums soll für die in die Jahre gekommene Immobilie ein adäquater Ersatz geschaffen und das Bestandsgebäude abgerissen werden. Das Konzept des Ärztehauses beinhaltet auch einen kombinierten Jugend-/Gruppenraum mit überdachtem Außenbereich, wo die Jugendarbeit der 'BiBeKu Gesellschaft für Bildung Beruf Kultur mbH' zukünftig stattfinden soll.

Die Gemeinde Wrist verfügt über keine eigenen Räumlichkeiten in Form eines Dorfgemeinschaftshauses. Für Gemeinderatssitzungen wie auch für die Veranstaltungen der Gemeinde muss als Notbehelf auf Räumlichkeiten der Vereine, der Kirche oder der Schule zurückgegriffen werden. Daneben benötigt die Gemeinde Räumlichkeiten, die sie bei Bedarf Vereinen, Verbänden und privaten Initiativen für Veranstaltungen und Feiern zur Verfügung stellen kann. Diese Funktion kann die Multifunktionsfläche im Ärztehaus nicht erfüllen. So ist die Stellplatzanzahl deutlich limitiert und die Räumlichkeiten sind auf eine Personenzahl von etwa 60 beschränkt. Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnbebauung muss sich zudem an geltende Ruhezeiten gehalten werden, was die Nutzbarkeit für Feiern o. ä. einschränkt.

Vor dem Hintergrund der oben geschilderten Situation und Defizite überlegt die Gemeinde, mittel- bis langfristig am Standort Wittenkampsweg direkt westlich neben der Fläche des Sportvereins ein Dorfgemeinschaftshaus zu errichten. Dessen Kapazitäten und Nutzungsmöglichkeiten würden über die der im geplanten Ärztehaus vorgesehenen Räumlichkeiten maßgeblich hinausgehen. Die angedachte Fläche böte ausreichend Platz für das Gebäude und eine ausreichend große Stellplatzanlage; daneben wären Synergieeffekte mit der benachbarten Nutzung des Sportvereins möglich. Auch hinsichtlich der Lärmimmissionen durch dort stattfindende Veranstaltungen wäre der Standort geeignet. Folglich wird der Multifunktionsraum im Ärztehaus eher für kleinere Veranstaltungen genutzt, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet gebietsverträglich wären. Eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung ist sicherzustellen. Es wird unterhalb des Textteils B ein Hinweis mit aufgenommen, dass die geltenden schalltechnische Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts im Rahmen der Nutzung einzuhalten sind. Es dürfen jährlich maximal zehn Veranstaltungen nach 22:00 Uhr innerhalb des Plangebietes stattfinden (seltene Ereignisse gemäß TA Lärm).

Eine Gebietsverträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Nutzungskonzept sicherzustellen. Durch organisatorische Maßnahmen und Begrenzungen der Veranstaltungen wird die

Gemeinde sicherstellen, dass keine Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung entstehen.

Mit dem demographischen Wandel und der damit einhergehenden immer älter werdender Bevölkerung werden auch Veränderungen der Bedürfnisse der Bevölkerung einhergehen, die wiederum Anpassungsmaßnahmen bei Infrastrukturangeboten notwendig machen werden. In diesem Zusammenhang plant die Gemeinde, einen Mehrgenerationen-Bewegungsplatz auf der Fläche des derzeitigen Spielplatzes einzurichten. Bei einem Mehrgenerationen-Bewegungsplatz handelt sich im Regelfall um ein Freizeitangebot mit Elementen eines Trimm-Dich-Pfads und eines Spielplatzes, das neben der Hauptzielgruppe Senioren/Seniorinnen auch weitere Altersgruppen und Familien ansprechen soll.

Da das Plangebiet gegenwärtig im Flächennutzungsplan als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' dargestellt und nicht mit einem Bebauungsplan überplant ist und aufgrund seiner Größe nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden kann, ist für die Realisierung des multifunktionalen Gebäudes die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

## **2.2 Ziele der Planung**

Die Gemeinde beabsichtigt, ein multifunktionales Gebäude im Plangebiet zu errichten. Es beinhaltet neben der Allgemeinarztpraxis noch eine Physiotherapiepraxis, Räume vorwiegend für die Jugendarbeit sowie durch die Gemeinde nutzbare Funktionsräume, so dass der Begriff Ärztehaus insofern etwas irreführend ist. Aufgrund der Größe der Sportanlage wird die wichtige Funktion des alten Sportplatzes durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Nutzung bleibt weiterhin möglich.

Die gemeindlichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Förderung der qualitativen Innenentwicklung durch Nachverdichtung;
- Verbesserung des Gesundheitsinfrastrukturangebotes und Aufrechterhaltung der medizinischen Versorgung in der Gemeinde;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Ärztehauses mit ergänzenden Dienstleistungen, einem Jugendtreff und einem Mehrgenerationen-Bewegungsplatz;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein **'Sonstiges Sondergebiet' (SO)** mit der Zweckbestimmung **'Gesundheitszentrum und Jugendtreff'** ausgewiesen.

Das Plangebiet ist überwiegend von faktischen 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA) umgeben. Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke wären nach § 4 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich ebenfalls in einem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) planungsrechtlich allgemein zulässig. Eine Einschränkung hierzu ergibt sich jedoch aus §13 BauNVO. Hier ist geregelt, dass in einem Reinen und einem Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, nur Räume zulässig sind und keine Gebäude. Damit das Ärztehaus bzw. das Gesundheitszentrum an dem vorgesehenen Standort planungsrechtlich zulässig ist, kann dieser Bereich nicht als Wohngebiet nach § 3 oder § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Ausweisung einer 'Gemeinbedarfsfläche' ist ebenfalls nicht möglich, da das Ärztehaus keine Gemeinbedarfseinrichtung darstellt. Die Ausweisung eines 'Mischgebietes' (MI) gemäß § 6 BauNVO kommt aufgrund der fehlenden Durchmischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben innerhalb des Plangebietes nicht in Betracht. Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur und sind damit als Gebietstypus vorliegend nicht geeignet. Planungsrechtlich ist deshalb die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) nach §11 BauNVO notwendig. Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO dienen ganz allgemein solchen baulichen Nutzungen bzw. Nutzungszusammensetzungen, die nicht in den §§ 2 bis 10 der BauNVO berücksichtigt werden.

Allgemein zulässig im SO sind folgende Nutzungen:

- Räume für Arztpraxen;
- Räume für Physiotherapiepraxen;
- Räume für ergänzende Dienstleistungen;
- Büroflächen;
- Lagerräume;
- Gemeinschafts-, Seminar-, Veranstaltungs- und Aufenthaltsräume;
- Räume für Kinder- und Jugendtreffs;
- ein Mehrgenerationen-Bewegungsplatz;
- sonstige dem Gesundheitszentrum und Jugendtreff dienende Nutzungen;
- Stellplätze für den durch die Nutzung hervorgerufenen Bedarf;
- Einrichtungen für Abfallbehälter.

Da der Betrieb eines Gesundheitszentrums mit ergänzenden Dienstleistungen und einem Jugendtreff im Plangebiet untergebracht und kein Wohngebiet geschaffen werden soll, ist das allgemeine Wohnen im Plangebiet unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird im gesamten Plangebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. Die hohe Überschreitungsmöglichkeit ist der bereits vollversiegelten Stellplatzanlage im Süden des Plangebietes geschuldet.

Die **Baugrenzen** ermöglichen den Bau des Gesundheitszentrums. Für das Plangebiet gilt die **offene Bauweise**. Das geplante Gesundheitszentrum soll eine Länge von unter 50 m aufweisen.

Im Plangebiet beträgt die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** baulicher Anlagen 7,0 m. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist der in der Planzeichnung kenntlich gemachte Höhenbezugspunkt (HBP). Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeneiveau angepasste Bebauung erfolgt. Geplant ist ein ebenerdiges, Barriere armes Gebäude.

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsrohre etc. ausgenommen, da von ihnen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die störend auf die umliegende Wohnbebauung einwirken würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

### 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich (mit Ausnahme bei geschützten Biotopen) ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für

eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen.

### **Landschaftsplan (1997)**

Im Landschaftsplan sind die Baumreihen an der Westseite sowie die des Sportplatzes dargestellt, ebenso wie ein geringwertiger Knick entlang der Westseite des Sportplatzes. Das Plangebiet ist in der Planungskarte des Landschaftsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Eine bauliche Nutzung ist in diesem Bereich also bereits vorgesehen. Auch wenn hier keine Wohnnutzung entstehen wird, ist die Fläche für eine Bebauung vorgesehen. Insofern bestehen keine Abweichungen gegenüber den Darstellungen aus dem Landschaftsplan.

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Biotope. Im Nordwesten grenzt jedoch ein Knick an das Plangebiet an. Dieser ist jedoch weit genug entfernt, als dass er betroffen sein könnte.

Das Plangebiet wird überwiegend von einem kleineren Bereich eines Sportplatzes eingenommen. Im Süden des Plangebietes befinden sich die Stichstraße 'Am Sportplatz', eine öffentliche und versiegelte Stellplatzanlage und ein Spielplatz. Auf dem Spielplatz stocken einige größere Bäume. Die Gemeinde plant, in diesem Bereich einen Mehrgenerationen-Bewegungsplatz einzurichten. Bei einem Mehrgenerationen-Bewegungsplatz handelt es sich im Regelfall um ein Freizeitangebot mit Elementen eines Trimm-Dich-Pfades und eines Sportplatzes, der neben der Hauptzielgruppe Senioren/Seniorinnen auch weitere Altersgruppen und Familien ansprechen soll. Die Bäume werden daher erhalten.

Im Westen auf der Stellplatzanlage befindet sich ein marodes Gebäude, das aufgrund des hohen Sanierungsstaus abgerissen werden soll. Hinter dem Gebäude befindet sich eine Baumreihe aus Eichen.



**Abbildung 1: Bäume auf dem Spielplatz (Foto: Büro für Bauleitplanung)**



**Abbildung 2: Baumreihe hinter dem maroden Gebäude (Foto: Büro für Bauleitplanung)**

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Hauptteil des Sportplatzes. Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung, die sich vorwiegend aus lockeren Einfamilienhausstrukturen mit zugehörigen Hausgärten zusammensetzt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Knick. Dieser liegt zwar außerhalb des Plangebietes, grenzt jedoch an dieses an.



**Abbildung 3: Restfläche des Sportplatzes mit dem westlich liegenden Knick, im Hintergrund ist die Einfamilienhausbebauung erkennbar (Foto: Büro für Bauleitplanung)**

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Mühle. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die sich aus einer ordnungsgemäßen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Die geplante Bebauung wird zu der teilweisen Beseitigung der Sportplatzteilfläche führen. Im Bereich der Kronenbereiche der Eichen wird es allerdings zur Entsiegelung kommen, um einen ausreichenden Schutz der Bäume zu gewährleisten. Das vorhandene marode Gebäude wird beseitigt. Durch die Errichtung des Multifunktionshauses werden zusätzliche Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu

berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend Reinsande an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Sandböden wäre eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet theoretisch möglich. Nach Aussagen der Gemeinde ist in Wrist allerdings die Möglichkeit zur Versickerung von Oberflächenwasser nicht gegeben. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird daher eine Baugrunduntersuchung erfolgen, die den Boden abschließend bewertet und außerdem Aussagen zur Versickerung enthalten wird. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden daher im weiteren Verfahren geklärt.

Aufgrund der geringen Flächengröße sowie des schon vorhandenen Anteil des Versiegelungsgrades wird die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer überschaubaren Rasenfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Das Plangebiet liegt inmitten des Gemeindegebietes von Wrist. Im Westen sind bereits Gehölzstrukturen vorhanden, die erhalten werden sollen, im Süden und Osten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Der Spielplatz im Osten soll zu einem Mehrgenerationen-Bewegungsplatz umgerüstet werden. Die vorhandenen Laubbäume werden dabei als zu erhalten festgesetzt. Im Norden befindet sich die Restfläche des Sportplatzes. Aufgrund der Lage inmitten der Ortschaft sind keine weiteren Eingrünungen erforderlich.

Im Plangebiet werden mehrere Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Kronentraufbereich der zu erhaltenden Einzelbäume darf nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig. Im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage sind im Kronentraufbereich der Bäume Pflasterungen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise erlaubt.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die randlichen Gehölzstrukturen und die in der Umgebung stockenden Bäume bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen (falls erforderlich) in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg zu beantragen.

Wenn der vorgenannte Zeitraum eingehalten wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Die Grünfläche dient verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Grünflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) darstellen. Die Eignung einer Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die vorhandenen Gehölze im Westen sowie die Wohngebäude im Süden und Osten des Plangebietes die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölz-

strukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige, offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die Feldlerche einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Grünlandfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf dem Bereich der betroffenen Sportplatzfläche ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

Künstliche Lichtquellen wie z. B. Außenwandleuchten überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Lichtimmissionen können darüber hinaus auch störend oder belästigend auf die schutzwürdige Nachbarschaft wirken. Bei der Auswahl und Ausrichtung der erforderlichen Beleuchtung sind daher auch Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben.

Die Schaffung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gesundheitszentrum und Jugendtreff' wird zu keinen signifikanten

Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Multifunktionshaus wird gering sein und sich für die angrenzenden Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen. Zudem bietet ein Gesundheitszentrum und ein Jugendtreff viele positive Eigenschaften für das Schutzgut Mensch.

## Ermittlung des Eingriffs

### a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Schaffung eines Multifunktionshauses als Gesundheitszentrum und Jugendtreff sowie nutzbarer Räume durch/für die Gemeinde vorgesehen. Das Plangebiet wird über die Straße 'Am Sportplatz' erschlossen.

### b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude und die Anlage von befestigten Hofflächen. Es sind allerdings bereits Flächenversiegelungen vorhanden.

#### 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden

Flächengröße SO:

2.143 m <sup>2</sup> x 0,8	1.714 m <sup>2</sup>
<u>./.</u> bereits vorhandene Versiegelung	ca. 1.075 m <sup>2</sup>
<b>Summe neu versiegelbare Fläche</b>	<b>639 m<sup>2</sup></b>

Straßenfläche:	1.833 m <sup>2</sup>
<u>./.</u> bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche	1.833 m <sup>2</sup>
<b>Summe neue Straßenfläche</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

#### 2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 320 m<sup>2</sup> ergeben (639 m<sup>2</sup> x 0,5).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

#### **c) Schutzgut Wasser**

##### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Sande an. Diese Böden weisen i. d. R. eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Um die Versickerungsfähigkeit abschließend zu klären, wird noch ein Baugrundgutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit erstellt. Die Auswirkungen auf das Grundwasser werden daher im Rahmen des weiteren Verfahrens beurteilt.

#### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Aufgrund des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades und des Verlustes einer flächenmäßig geringen Sportplatzteilfläche werden sich keine spürbaren Auswirkungen für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

#### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **Verluste von Biotopflächen**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

#### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Sportplatzteiffläche,
- bereits versiegelte Stellplatzflächen.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

**Da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein weiterer Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.**

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Im Westen des Plangebietes sowie im Osten auf der Spielplatzfläche befinden sich bereits Gehölzstrukturen, die erhalten werden sollen. Eine weitere Eingrünung ist aufgrund der Innenbereichslage nicht erforderlich.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße, die von der Straße 'Am Sportplatz' abzweigt, erschlossen. Die Straße 'Am Sportplatz' führt in Richtung Süden zur B 206, die eine Querverbindung zwischen den Städten Itzehoe und Bad Segeberg darstellt.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle 'Wrist Schule' ist in ca. 100 m Entfernung zu erreichen. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- Linie 6551: Hohenwestedt – Hennstedt – Rade – Kellinghusen – Wrist;
- Linie 6559: Kellinghusen – Wrist – Kronsmoor – Hardebek – Armstedt.

Um den Autofahrern ein sicheres Einmünden aus der Stichstraße in die Straße 'Am Sportplatz' zu gewährleisten, sind in der Planzeichnung Sichtdreiecke festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Mittleres Störgebiet.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m, bezogen auf das zukünftige Ärztehaus zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen der Einsatzstelle, z. B. einem brennenden Gebäude, und dem Hydranten maximal 75 m Luftlinie beträgt. Dies entspricht einer 80 bis 120 m langen Druckschlauchleitung, die zwischen dem Hydranten und der Einsatzstelle zu verlegen ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Löschwasserversorgung durch die entlang der Straße 'Am Sportplatz' vorhandenen Hydranten gesichert ist.

### Abwasserentsorgung

#### a) Regenwasser

Ob das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet versickert werden kann, ist im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens zu klären. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen aus dem Plangebiet kann sonst über das Kanalnetz, das bis in die Stichstraße 'Am Sportplatz' reicht, entsorgt werden.

#### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über das vorhandene Kanalnetz, das bis in die Stichstraße 'Am Sportplatz' reicht, entsorgt.

### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Wrist ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Der 'Breitband Zweckverband Steinburg' hat die Stadtwerke Neumünster mit der Breitbandversorgung der Gemeinde Wrist beauftragt.

### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Wrist ist an das Strom- und Gasnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen.

### Abfall

Die Firmen Dörner (Restabfall, Altpapier), USN Umweltservice Nord (Sperrmüll, Elektroaltgeräte), Optisys (Gelber Sack), ISR Itzehoer Schrott und Recycling GmbH & Co. KG (Biotonne) und Veolia Umweltservice (Schadstoffe) erfüllen im Auftrag des Kreises Steinburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Steinburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

### 3.4 Hinweise

#### Bodendenkmale

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.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, anzuzeigen.

#### Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes können sich im Boden Kampfmittel (Fliegerbomben) aus dem 2. Weltkrieg befinden. Aus diesem Grund muss das Plangebiet vor Beginn von Tiefbauarbeiten gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersucht werden. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird empfohlen, sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in die geplanten Baumaßnahmen einbezogen werden können.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen (falls erforderlich) in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg zu beantragen.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

#### Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002))

Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.

Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

#### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

#### Lärmschutz

Die geltenden schalltechnische Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts sind im Rahmen der zukünftigen Nutzung einzuhalten. Es dürfen jährlich maximal zehn Veranstaltungen nach 22:00 Uhr innerhalb des Plangebietes stattfinden (seltene Ereignisse gemäß TA Lärm). Eine Gebietsverträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Nutzungskonzept sicherzustellen.

#### Mühlenbetrieb in der näheren Umgebung

An das Plangebiet grenzt im Süden ein Mühlenbetrieb. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die sich aus einer ordnungsgemäßen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

#### Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. Ä.) können während der Dienststunden im Amt Kellinghusen, Fachbereich II Bauverwaltungsamt, Hauptstraße 14, 25548 Kellinghusen, eingesehen werden.

### **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

#### 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
'Sonstiges Sondergebiet' (SO)	2.143	37,2
Verkehrsflächen	1.833	31,9
Grünflächen	1.752	30,5
Allgemeines Wohngebiet (WA)	25	0,4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.753</b>	<b>100,0</b>

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 02. November 2020 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 15. Januar 2021 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wrist hat die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 in ihrer Sitzung am 26. November 2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

**Wrist, den**

.....  
**Jörg Frers**  
**(Bürgermeister)**