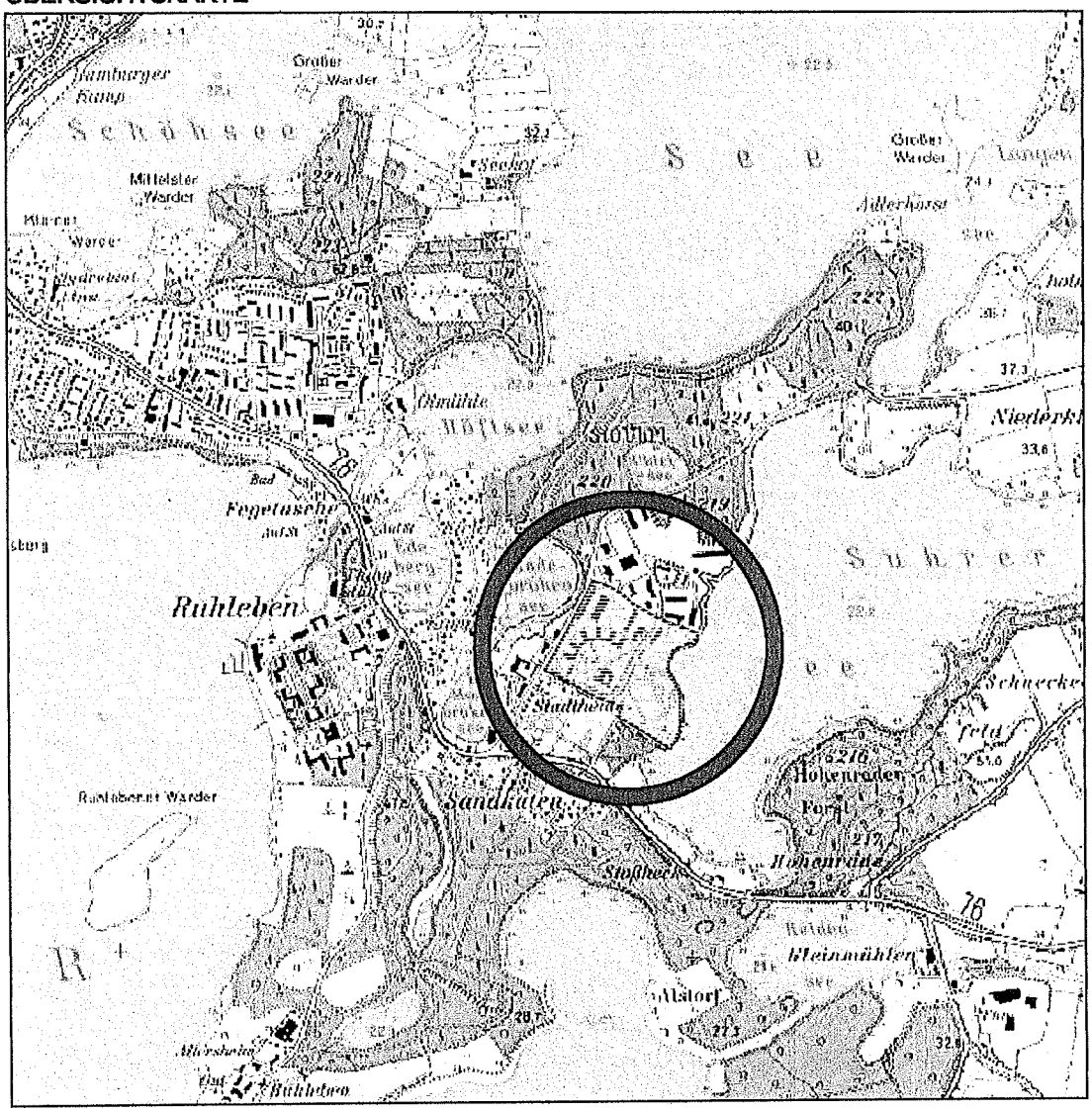
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 52
der Stadt Plön
für das Gebiet zwischen
Maria-Brandt-Straße/Käthe-Seidel-Ring und Priesterlandweg sowie
zwischen der Fünf-Seen-Allee und dem Suhrer See

ÜBERSICHTSKARTE



Stand: Satzung 12.09.2007

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich / Räumliche Lage

2. Planungserfordernis

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesraumordnungsplan

3.2 Regionalplan

3.3 Landschaftsrahmenplan, Naturschutzgebiet Suhrer See, FFH-Gebiet und EU Vogelschutzgebiet

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung, Wasserschutzgebiet Stadtheide

3.5 Städtebaulicher Kontext

4. Gesamtentwicklung Stadtteil „Stadtheide“

4.1 Zielsetzung

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

5. Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.3 Maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

5.4 Immissionsschutz

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.6 Verkehrsflächen

5.7 Ruhender Verkehr

5.8 Löschwasserversorgung

5.9 Festsetzung zur Gestaltung

5.10 Wald

5.11 Wasser

6. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

6.1 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigung

6.2 Vermeidungsmaßnahmen

6.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

6.4 Naturschutzrechtliche und sonstige nachrichtliche Übernahmen

7. Technische Erschließung

1. Räumlicher Geltungsbereich / Räumliche Lage

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52 umfasst eine ca. 14 ha große Fläche, die sich auf dem südlichen Teilbereich der ehemaligen 5-Seen-Kaserne befindet. Im Süden schließen bestehende Siedlungsbereiche der Stadt Plön an, im Norden liegt das neue Wohngebiet des Stadtteils „Stadtheide" Bebauungsplan Nr. 50), im Osten findet sich der Suhrer See und im Westen der Große Madebrökensee.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt im Westen durch die Fünf-Seen-Allee sowie durch die Grundstücksgrenzen des Pflegeheimes. Diese Nutzungsbereiche sind bereits verbindlich überplant worden, werden jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches mit dargestellt, damit die gesamtheitliche städtebauliche Entwicklung des neuen Stadtteils nachvollzogen werden kann.

Im Süden erfolgt die Begrenzung des Geltungsbereiches durch die Grundstücksgrenze der ehemaligen Bundeswehr-Kaserne. Im Osten wird die Plangeltungsbereichsgrenze durch die Uferlinie des Suhrer Sees bestimmt und im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des bereits baulich und gestalterisch umgesetzten „zentralen Grünzuges" des Stadtteils „Stadtheide".

2. Planungserfordernis

Im Zuge der Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils „Stadtheide" der Stadt Plön auf dem Gelände der ehemaligen 5-Seen-Kaserne sind unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte und Bauflächen auf den für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Fläche vorgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Plön sind die jetzt zur Entwicklung anstehenden Bereiche noch als Sondergebiet Bundeswehr dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung ist für diesen Bereich nicht vorhanden.

Um verbindliches Bau- und Planungsrecht zu schaffen wird entsprechend der Bebauungsplan Nr. 52 aufgestellt. Gleichzeitig wird für diesen Bereich auch der Flächennutzungsplan der Stadt Plön geändert (Parallelverfahren).

Zur Klarstellung der beabsichtigten zukünftigen Nutzungen werden auch die Flächen und Bereiche überplant, die weitgehend unverändert mit ihren bestehenden Nutzungsschwerpunkten erhalten bleiben. Dies betrifft hauptsächlich die bestehende sportliche Anlage im Südosten des Plangebietes und die bestehenden Wald- und Freiflächen am Suhrer See.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesraumordnungsplan

Plön wird im Landesraumordnungsplan als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt.

Diese sollen für die Nahbereiche von mehreren ländlichen Zentralorten oder Unterzentren über die Grundversorgung hinaus mindestens teilweise Versorgungsfunktionen zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs ausüben. Als zentrale Orte der mittleren Stufe soll sich die Ausstattung an der Ausstattung von Mittelzentren orientieren.

Darüber hinaus ist Plön als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen gekennzeichnet. Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen dienen in erster Linie dazu, den Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Stadtumlandes darzustellen und damit die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit dieser Bereiche und nicht zuletzt - als Entwicklungspole - die ländlichen Räume zu stärken.

Plön befindet sich gemäß Landesraumordnungsplan in einem Raum mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (landesweite Bedeutung). Diese Räume umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz der naturnahen Landschaftsteile sowie der Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Gemäß Landesraumordnungsplan liegt Plön in einem Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

3.2 Regionalplan

Neben den Übernahmen aus dem Landesraumordnungsplan werden im Regionalplan für den Planungsraum III, Schleswig-Holstein Mitte folgende Aussagen getroffen:

Die größte anstehende Stadtentwicklungsmaßnahme ist die Umnutzung der vom Bundesverteidigungsministerium aufgegebenen Fünf-Seen-Kaserne. Das Umnutzungskonzept der Stadt für dieses in bevorzugter Landschaft liegende ehemalige Kasernengelände geht davon aus, dass auf etwa 30 ha bebaubarer Fläche Gewerbeansiedlungen, Tourismus- und Wohnnutzungen sowie Nutzungen von sportlichen Einrichtungen erfolgen werden. Um die negativen wirtschaftlichen Folgen der Konversion aufzufangen, müssen mit der Umnutzung dieser Anlage vor allem auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

3.3 Landschaftsrahmenplan, Naturschutzgebiet Suhrer See, FFH-Gebiet und EU Vogelschutzgebiet

Analog zu den anderen übergeordneten Planungen wird auch im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III der Bereich Plön als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet sowie der Naturpark „Holsteinische Schweiz" dargestellt.

Der bisher als geplantes Naturschutzgebiet einstweilig sichergestellte Suhrer See ist mit Landesverordnung vom 13. August 2003 als "Suhrer See und Umgebung" mit insgesamt ca. 270 ha als Naturschutzgebiet ausgewiesen worden.

Der Suhrer See ist als FFH (Flora-Fauna-Habitat) - Gebiet und EU - Vogelschutzgebiet von Schleswig-Holstein gemeldet worden. Gesonderte Gutachten wurden zum städtebaulichen Rahmenplan in Auftrag gegeben und sind in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 eingeflossen.

Im Vorgriff auf die verschiedenen Bauleitplanverfahren wurde eine Verträglichkeitsabschätzung der geplanten Maßnahmen und Nutzungen in Auftrag gegeben. Ziel war es, frühzeitig Konfliktfelder mit potentiellen Beeinträchtigungen zu benennen und auszuräumen bzw. zu minimieren. Dies führte im Weiteren zu Änderungen und Ergänzungen der Planungskonzeption. Diese Vorabschätzung erfolgte auf der Grundlage der europäischen Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie).

Zusammenfassend kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, "dass bei Beachtung und Einhaltung der beschriebenen Gestaltungskriterien und daraus resultierender Nutzungsintensitäten im Uferbereich des Suhrer Sees eine Verträglichkeit gemäß FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie gegeben ist bzw. keine signifikante Verschlechterung des bestehenden Zustands für die zu schützenden Lebensräume und Arten erreicht wird".

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung, Wasserschutzgebiet Stadtheide

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden nicht, da nach der UVP-Richtlinie des IM SH vom 14.01.2000 dringend empfohlen wird, diese für Vorhaben im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB durchzuführen. Das ehemalige Kasernengelände, auf dem die bauliche und nutzungsmäßige Entwicklung vorgesehen ist, ist jedoch im bisher rechtswirksamen FNP der Stadt Plön als SO-Bund dargestellt. Eine zusätzliche Versiegelung von 2 ha ist ebenfalls nicht gegeben, im Gegenteil kommt es durch die vorgesehene und geplante Entwicklung zu einer erheblichen Entsiegelung von ehemals militärisch genutzten Funktionsflächen.

Das Wasserschutzgebiet Stadtheide (in der Planfassung nachrichtlich dargestellt) wurde im Februar 2000 rechtskräftig ausgewiesen.

3.5 Städtebaulicher Kontext

Wie oben ausgeführt, besteht das wesentliche Planungsziel in der Ausweisung eines Wohngebietes im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Stadtheide „Nord" (B-Plane Nr. 50). Grundlage für den ersten, nördlichen Abschnitt vom Wohngebiet Stadtheide war ein Städtebaulicher Rahmenplan (A+C 2000) für das gesamte Gebiet der Konversationsfläche Stadtheide, einer ehemaligen Pionierkaserne.

Stadt-Innenverdichtung
Mehrere Bebauungspläne wurden für die Verdichtung von Innenstadtquartieren in Plön aufgestellt (z.B. Nr. 26, Nr. 5a 2.Änderung; Nr. 5 b) Sie dienen allenfalls einer geringen Baulandentwicklung und Nachverdichtung.

B-Plan Nr.61 Düvelsbrook
Entwicklung eines reinen Baugebietes von 10 WE in einem landschaftlich sensiblen Gebiet am Trammer See. Das ca. 3,8 ha große Plangebiet liegt am Ortsrand nahe des Parnassturmes auf z.T. landwirtschaftlich genutzten Flächen und einem Teich.

Wohngebiet „Seewiesen" Stadt Plön /Gemeinde Rathjensdorf
Übergreifendes Wohngebiet mit ca. 140 Wohneinheiten in Verbindung mit der Verlegung einer Bundesstraße, dem Bau eines Lärmschutzwalles und der Neuentwicklung eines Seengebietes. Das Plangebiet umfasst insgesamt 42 ha (Plön = 32,5 ha Rathjensdorf = 9,5 ha) auf z.T. intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldflächen.
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich das Projekt in einem Vorplanungsstadium bei dem umfangreiche organisatorische, planerische und technische Vorbereitungen veranlasst, aber nicht abgeschlossen sind. Zahlreiche Teilgenehmigungen (z.B. Bodenabbau, Gewässerneubau, Straßenneubau) sind als Rahmenbedingungen für das Projekt noch erforderlich.

Zusammenfassung:
Das von der Landesplanung der Stadt Plön eingeräumte Entwicklungspotential von 550 WE bis 2010 wird durch die drei größeren Baugebietsvorhaben noch nicht erreicht, da der B Plan Nr. 52 insgesamt 43 WE, der B-Plan Nr. 61 Düvelsbrook 10 WE und das Seewiesenprojekt (auf Plöner Gebiet) insgesamt 105 WE vorsehen.

4. Gesamtentwicklung Stadtteil „Stadtheide“

4.1 Zielsetzung

Seit dem Ende der militärischen Nutzung der 5-Seen-Kaserne im Bereich Stadtheide besteht in Plön erstmalig nach vielen Jahren die Möglichkeit der Neuentwicklung eines gesamten Stadtteils in landschaftlich ausgezeichneter und exponierter Situation.

Grundsätzliches Planungsziel war und ist es, im Rahmen einer ganzheitlichen Planung eine Vielfalt an verschiedenen Nutzungen im Plangebiet vorzusehen (Stichwort: Wohnen, Arbeiten, Freizeit) sowie prägende bauliche Anlagen (insbesondere den sog. "Fächerbau" und die bestehenden sportlichen Anlagen) zu erhalten. Letzteres konnte nur bedingt erfolgreich umgesetzt werden. So konnte eine wirtschaftliche Folgenutzung des „Fächerbaus“ nicht sichergestellt werden. Aus dieser Not heraus war der Abriss des Fächerbaus unumgänglich.

Weitergehendes Ziel der Planung ist darüber hinaus, die vielfältigen landschaftlichen Bezüge aufrecht zu erhalten, langfristig zu sichern und zu optimieren (wie Sicherung und Schutz von Waldflächen, Renaturierung bzw. Entsiegelung von militärisch genutzten Funktionsflächen und Uferbereichen, die nachhaltige Sicherung der Wasser- und Uferflächen sowie den Erhalt von wesentlichen, standortprägenden Grünstrukturen).

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Der Planbereich des (zeitlich vorgeschalteten) städtebaulichen Rahmenplans umfasst die gesamten ehemals militärisch genutzten Funktionsflächen der 5-Seen-Kaserne, also auch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 50 (Wohngebiet im nördlichen Teilbereich, bereits in der baulichen Umsetzung), Nr. 51 (Versorgungsbereich mit Aldi/Edeka), Nr. 53 (Finanzamt, mittlerweile aufgehoben, wird nun wieder überplant durch B-Plan Nr. 52) und Nr. 55 (SO Pflegeheim).

Die Nutzungsziele für den neuen Stadtteil „Stadtheide“ umfassen insbesondere in diesem südlichen Teilbereich) über die Funktion Wohnen hinausgehend, folgende unterschiedliche Schwerpunkte:

- Im Stadtteileingangsbereich im Südwesten werden vorwiegend markante, stadträumlich prägende Einzelbaukörper entstehen. Nutzungsschwerpunkt hier: Versorgungseinrichtungen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Dies ist bereits durch die Ansiedlung von einem Lebensmittel-Discounter sowie eines Lebensmittel-Supermarktes westlich der Fünf-Seen-Allee gelungen. Des Weiteren wird diese Stadtteileingangssituation durch die Ansiedlung des Finanzamtes des Kreises Plön sowie eines Pflegeheimes baulich - räumlich charakterisiert. Die Fünf-Seen-Allee wird somit durch stadträumlich wirksame Solitär-Gebäude gestalterisch geprägt. Da südlich des Finanzamtes das ehemalige Sanitätsgebäude sowie das ehemalige Lehrsaalgebäude erhalten werden, wird die Gesamtgestaltung dieses wichtigen Bereichs weiter optimiert und gewährleistet den „baulich - räumlichen Auftakt“ in den neuen Stadtteil. Durch die Ansiedlung des Finanzamtes und des Pflegeheimes, entstanden bereits neue Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor.

- Im Bereich zwischen dem Pflegeheim im Westen und dem Suhrer See im Osten (nördlich des Plateaus) werden beidseitig entlang einer Sticherschließung gemischte Bauflächen entstehen. Hier sollen kleinere, nicht störende, gewerbliche Einrichtungen mit ergänzender Wohnnutzung angesiedelt werden. Dieser gewerblich strukturierte Bereich ist durch die Stichstraßenerschließung separat und abgeschlossen. Dadurch wird die Wohnqualität der benachbarten Wohngebiete nicht beeinträchtigt. Am Beginn der Sticherschließung (im Westen, an der Fünf-Seen-Allee gelegen) befindet sich das bereits gebaute zentrale Blockheizkraftwerk für die Gesamtversorgung des neuen Stadtteils.

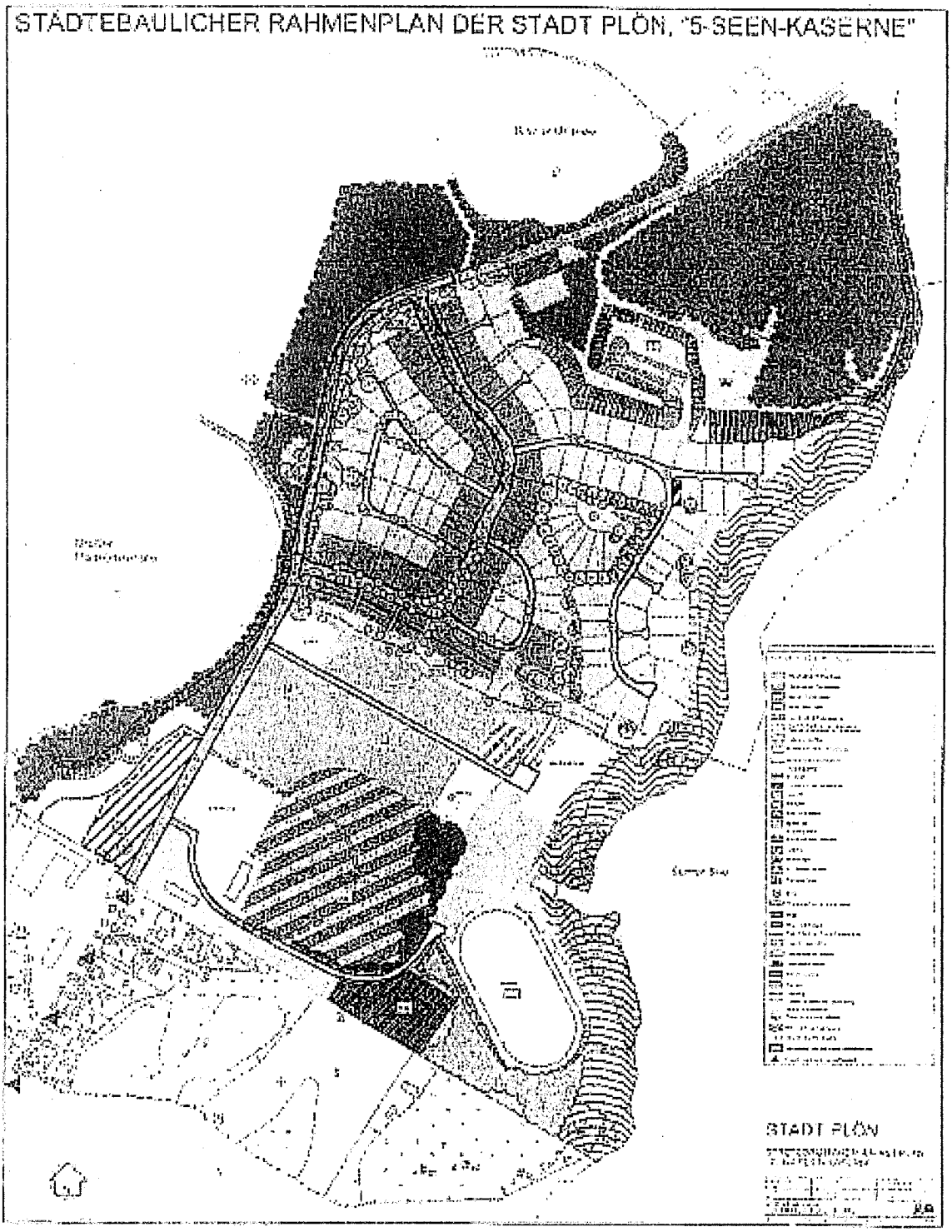
Im Rahmenplan führt diese Stichstraße noch weiter in Richtung Suhrer See und endet in einem ufernahen Bereich, der lange Zeit für touristische Nutzungen vorgesehen war (Hotel, Freizeitbad o.ä.). Diese Planungen wurden aufgegeben, nachdem intensive Bemühungen um entsprechende Investoren oder Betreiber zu keinem Erfolg führten und auch Gutachten belegten, dass der Standort für solche Nutzungen nur sehr eingeschränkt geeignet sei.
Die Stadt Plön hat sich deshalb im Einvernehmen mit dem Entwicklungsträger entschlossen, diese Fläche einer hochwertigen Wohnnutzung mit direkter Beziehung zum Suhrer See zuzuführen.

- Die bestehende, von der Stadt Plön übernommene sportliche Anlage im südöstlichen Planbereich wird von zwei Sportvereinen vorwiegend zu Trainingszwecken und gelegentlich auch zu Spielveranstaltungen genutzt. Auf dem Sportgelände befinden sich ein Fußballplatz mit Laufbahnen und Trainingsbeleuchtung, ein Umkleide- und Gerätehaus sowie ein Behelfsparkplatz. Die verkehrliche Erschließung der sportlichen Anlage erfolgt wie bisher über die „Walter Volkers Straße".
  Das Umkleide- und Gerätehaus soll in seinem Bestand erhalten werden. Der Behelfsparkplatz soll entfallen. Der ruhende Verkehr soll durch die Einrichtung von ca. 20 öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Walter Volkers Straße untergebracht werden.

- Im Bereich des „Plateaus", also auf der Fläche südöstlich des abgerissenen „Fächerbaus", soll ein eigenständiges Wohnquartier entwickelt werden, das insbesondere durch die bestehende Eingrünung des Bereiches durch markante Bäume, Baum- und Gehölzgruppen charakterisiert ist. Insbesondere die topographisch auffallenden Böschungskanten zu den benachbarten Bauflächen (hier fällt das Gelände um bis zu 3,0 m ab), grenzt das zukünftige Wohngebiet raumwirksam von den sonstigen Bereichen ab. Das „Plateau" soll als intensiv durchgrüntes Wohnquartier entwickelt werden, dessen parkartiger Charakter gesichert und langfristig erhalten werden soll. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ebenfalls über die „Walter-Volkers-Straße , und stellt sich im Bereich des „Plateaus" selbst als neue Ringerschließung mit dem Charakter eines Wohnweges dar.

  Der Siedlungsteil ist als „Angerdorf" konzipiert. Mittelpunkt dieses Bereichs ist ein durchgrünter Anger, der über Fußwegverbindungen mit den umliegenden Bereichen verbunden ist. Es wird erwartet, dass diese Siedlungsform zu einer besonderen Identifikation der Bewohner mit ihrer Nachbarschaft führt. Die beiden bestehenden und auch weiterhin bewohnten so genannten "Feldwebel-Häuser" südwestlich des Sportplatzes waren im Bestand erhalten und ebenfalls wie bisher über die "Walter Volkers Straße" erschlossen.

- Der Bereich am Suhrer See nördlich und östlich der Sportplatzanlage wird weitgehend naturnah ausgestaltet werden, um dem Schutzanspruch des Naturschutzgebietes und gemeldeten FFH-Gebiets gerecht werden zu können. Ein Fußweg wird angelegt werden, der im südlichen Teilbereich über das Sportgelände an die Walter Volkers Straße anschließt und im Norden an die bereits baulich umgesetzten Wege des zentralen Grünzugs und des nördlichen Uferbereichs (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50) anknüpft. Südlich des „zentralen Grünzugs" ist eine Liegewiese mit Zugänglichkeit zum See und kleiner Badestelle entstanden. Andere zukünftige bauliche Anlagen berücksichtigen den 50 m Gewässer- und Erholungsstreifen sowie den 30 m Waldschutzstreifen der bestehenden Waldflächen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Suhrer See ist nicht vorgesehen. Lediglich ein Versickerungsbecken ist in der Uferzone vorgesehen.


STADTEBAULICHER RAHMENPLAN DER STADT PLÖN, "5-SEEN-KASERNE"
STADT PLÖN

5. Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Plön sind in Ergänzung zur momentan stattfindenden baulichen Umsetzung des nördlich gelegenen Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 50) weitere bauliche Entwicklungen vorgesehen, die den neuen Stadtteil „Stadtheide" sinnvoll komplettieren.

Die bestehenden zwei ehemaligen „Feldwebel-Häuser" westlich des Sportplatzes werden entsprechend ihrer tatsachlichen Nutzung (Geschosswohnungsbau) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bereich des „Plateaus", nach Norden und Westen durch einen merkbaren Geländesprung (Standort des ehemaligen Fächerbaus) abgegrenzt und nach Süden und Osten durch eine 2,5 m - 3,0 m hohe und intensiv eingegrünte Böschungskante vom Bereich des Sportplatzes räumlich getrennt, wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier soll ein räumlich und gestalterisch Eigenständiges Wohnquartier geschaffen werden, das durch eine durchgrünte und ruhige Quartiersqualität, insbesondere durch den Erhalt der vorhandenen Bäume und Baum- und Gehölzgruppen charakterisiert wird.

Um diese genannten Nutzungsziele zu gewährleisten, wurde der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet wie folgt geändert. Mögliche störende allgemein zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die das ruhige Wohnquartier stören könnten, werden ausgeschlossen.

Gemäß den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes werden Teile des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt. Dies sind die Bereiche des „Stadtteileingangs" (Standort des ehemaligen Sanitätsgebäudes und des ehemaligen Lehrsaalgebäudes sowie des Finanzamtes und der Bereich beidseitig der neuen Sticherschließung in Ost - West Ausrichtung mit Wendemöglichkeit. Hier sollen entsprechend den Zielvorgaben der Landesplanungsbehörde und der Stadt Plön neben der Wohnfunktion auch gewerbliche Ansiedlungen mit dem Schwerpunkt „neue Arbeitsplätze" entstehen. Darüber hinaus werden dadurch die notwendigen Nutzungsmischungen eines „lebendigen" Stadtteils (Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen, Versorgung etc.) gewährleistet.

Der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO wurde hierbei für die unterschiedlichen Bereiche der Mischgebiete geändert. In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe bis max. 300 qm Verkaufsfläche. Nicht zulässig sind folgende Nutzungen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art.

Mit diesen Festsetzungen werden einerseits die angestrebte Nutzungsmischung gewährleistet (unter besonderer Berücksichtigung des Aspekts der „Stadtteilversorgung für die Anwohner" sowie des Schaffens neuer Arbeitsplätze) und andererseits störende Nutzungen ausgeschlossen, die durch ihren intensiven Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe) oder durch nachfolgenden erhöhten Ziel- und Quellverkehr (Tankstellen , Vergnügungsstätten) die Mischgebiete funktional belasten würden.

Einzelhandelsbetriebe sind nur bis max. 300 m² Verkaufsfläche zulässig, damit die Stadt Plön in der weiteren Entwicklung und Sicherung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich nicht nachteilig gestört wird. Die Versorgung des neuen Stadtteils mit Waren für den periodischen Bedarf wird jetzt schon durch den bestehenden Discounter und den Supermarkt, westlich der Fünf-Seen-Allee gewährleistet.

In den Mischgebieten werden darüber hinaus auch sonstige Gewerbebetriebe und alle Formen von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen, um insbesondere der landschaftlich und naturräumlich bevorzugten Situation Rechnung zu tragen. Vorrangig sollen hier Wohnnutzungen, arbeitsplatzintensive Dienstleistungsbetriebe und / oder Anlagen mit Freizeit- und Tourismusfunktionen, wie Restaurants oder Hoteleinrichtungen angesiedelt werden.

Sonstige zulässige bauliche Anlagen wie Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen können erheblichen negativen Einfluss auf das Stadt- und Siedlungsbild nehmen. Um die angestrebte stadträumliche Harmonie zu gewährleisten, wird in den festgesetzten Mischgebieten und dem allgemeinen Wohngebiet einschränkende Regelungen zur Art, Anzahl, Größe und Standort von Nebenanlagen, Garagen, Stehplätzen und überdachten Stehplätzen getroffen.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch in den nach Landesbauordnung freizuhaltenden seitlichen Abstandsflächen zulässig. Diese Festsetzungen werden getroffen, damit die sehr intensiv eingegrünten Freibereiche des „Plateaus" nicht durch bauliche Anlagen in ihrem Bestand gestört oder zerstört werden.

Einen Einfluss auf das Erscheinungsbild haben die Einfriedungen. In den Baugebieten WA und MI sind die maximal zulässigen Höhen unterschiedlich festgesetzt. In den Mischgebieten wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Freiraumlagerung von Handelsgütern das Schutzbedürfnis größer ist. Der Bodenabstand der Zäune soll dazu dienen, den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen (z.B. Igel).

Zur Sicherung einer hohen gestalterischen und auch hohen Aufenthaltsqualität werden größere Flächen des Plangebietes als öffentliche und private Grünflächen mit den jeweiligen Zweckbestimmungen Badestelle, Liegewiese, Spielplatz, Sportplatz, Uferrandzone Suhrer See, Randeingrünungen, Parkanlage und zentraler Grünzug festgesetzt.

Dies trifft vor allem auf die Bereiche zwischen den festgesetzten Bauflächen und dem Suhrer See im Osten des Plangebietes zu. Im nördlichen Abschnitt finden sich hier die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferrandzone »Suhrer See" -Kennziffer 1-, in der die Anlage einer max. 800 qm großen Liegewiese und Badestelle geplant ist, um hier eine Zugangsmöglichkeit zum Suhrer See in sehr geringfügigem Umfang, vorrangig für die zukünftigen Stadtteilbewohner, zu gewährleisten.

Südlich davon wird im Bereich des vorhandenen Hartplatzes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt, um ein weiteres wohnortnahes Angebot für Kinderspielen mit Aufenthaltsfunktion in landschaftlich reizvoller Lage zu sichern.

Die bestehende sportliche Anlage (Spielfeld, Laufbahn und umgebende Flachen) wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" dargestellt, um diese sportliche Anlage dauerhaft für die Nutzung durch die Plöner Sportvereine zu gewährleisten. Dieser Platz wird nahezu ausnahmslos als Trainingsplatz genutzt.

Um die Verträglichkeit dieser sportlichen Nutzung mit den angrenzenden Nutzungsbereichen zu gewährleisten, werden zeitliche Auflagen für den Trainingsbetrieb und für den Punktspielbetrieb zu beachten *(s. Ziffer 5.4 Immissionsschutz)* Die Auflagen gehen aus dem Schallschutzgutachten hervor, dass Bestandteil der Begründung ist.

Die im Osten des Sportplatzes gelegene festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferrandzone „Suhrer See" -Kennziffer 2- wird in ihrer jetzigen naturnahen Ausprägung erhalten.

Große Bedeutung für den gesamten Stadtteil kommt der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „zentraler Grünzug" (als räumliche Zäsur zwischen dem Wohnquartier im Norden und den jetzt zu überplanenden gemischten Bauflächen) zu, die den Großen Madebrökensee mit dem Suhrer See verbindet. Dieser zentrale Grünzug bietet auch die Funktion Spielen und Aufenthalt für die Anwohner - entlang der Fuß- und Fahrradwege werden „perlenschnurartig" und punktuell Spiel- und Sitzmöglichkeiten angeboten. Auch Querungsmöglichkeiten von Nord nach Süd werden als wichtige Verbindungen zwischen den beiden Stadtteil-Bereichen sichergestellt.

Entlang der „Fünf-Seen-Allee" wird die stadträumlich und gestalterisch bedeutsame „grüne Vorzone" („halbprivater" Bereich) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung" festgesetzt. Ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung" wird die Freifläche zwischen Walter-Volkers-Straße und südlicher Plangebietsgrenze festgesetzt. Dies dient auch der besseren Abschirmung der südlich angrenzenden bestehenden Siedlungsbereiche der Stadt Plön.

Auf dem Plateau werden die Bereiche, die durch bestehende Bäume, Baum- und Gehölzgruppen geprägt und charakterisiert sind, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage' festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig, um den bestehenden grünen Parkcharakter langfristig zu sichern und zu gewährleisten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Überwiegend sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im Bereich des Finanzamtes beträgt die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß jedoch drei. Diese etwas größere Höhenentwicklung wird begründet mit der städtebaulichen Akzentuierung des Eingangs in den neuen Stadtteil.

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine gering verdichtete Bebauung festgesetzt, die den prägenden Baumbestand weitgehend berücksichtigt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,25 festgesetzt. In diesen Bereichen sollen typische Einfamilienhäuser ihren Standort finden, um damit auch die Charakteristik des „Plateaus" als Bereich für „das Wohnen im Park" zu stärken. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt zwei Vollgeschosse. Zusätzlich erfolgt jedoch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen. Diese Kombination ist zweckmäßig, da die Gebäudehöhe das entscheidende Kriterium für das Erscheinungsbild des Gebäudes ist.

Die nördlich und östlich des „SO-Pflegeheim" gelegenen Mischgebiete bilden einen Übergangsbereich zur anschließenden Wohnbebauung. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Damit soll eine entsprechende bauliche Dichte ermöglicht werden, die auch räumlich-visuell erlebbar ist. Entlang der Sticherschließung in Ost-West-Ausrichtung sollen durchaus wahrnehmbare Raumkanten entstehen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen durch Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen ist, je nach Bereich, in unterschiedlichen Größenordnungen gestattet. Diese Festsetzungen verhindern ein Übermaß an Reglementierung für den einzelnen Bauherrn und gewährleisten eine größere Flexibilität bei der Nutzung der einzelnen Baugrundstücke.

5.3 Maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Ziel ist es, auf den festgesetzten Wohnbauflächen ein Einfamilienhausgebiet zu schaffen. Es soll möglich sein, eine zweite Wohnung z.B. für Familienangehörige zu errichten. Mehrfamilienwohngebäude entsprechen nicht dieser Zielsetzung. Von dieser Festsetzung sind die bestehenden ehemaligen Feldwebelhäuser (Bauflächennummer 13) ausgenommen, da es sich bei diesen Gebäuden um Mehrfamilienwohngebäude handelt.

5.4 Immissionsschutz

Sportlärm
Von dem vorhandenen Sportplatz gehen Emissionen aus, die die Wohnqualität beeinträchtigen können. Zur Bewältigung des Problems wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, das entsprechende zeitliche Nutzungseinschränken vorschlägt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Nachtanlieferung
Des Weiteren erfolgt u.a. eine Nachtanlieferung im Einkaufszentrum nordwestlich der Fünf-Seen-Allee. Beeinträchtigungen der unmittelbar benachbarten Wohnnutzung sind nicht bekannt. Aufgrund der Schirmwirkung der vorhandenen Gebäude sowie der größeren Entfernung des Plangebiets sind die Lärmimmissionen geringer als in unmittelbarer Nachbarschaft. Aus diesen Gründen ist ebenfalls davon auszugehen, dass durch den nächtlichen Anlieferverkehr keine Beeinträchtigung der Wohnruhe im Plangebiet erfolgt.

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird nur im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise. Entsprechend sind hier Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit den jeweiligen einzuhaltenden seitlichen Abstandsflächen zulässig. Dies entspricht der städtebaulichen Konzeption.

In den festgesetzten Mischgebieten wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, um hier die größtmögliche Flexibilität für zukünftigen Bauherrn zu gewährleisten.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden Firstrichtungen - bauliche Hauptausrichtungen festgesetzt, die den Gebäudestellungen des städtebaulichen Konzepts entsprechen und die gewollten baulichen Raumkanten sicherstellen.

5.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind überwiegend als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Hierarchie der Straßen wird aus den unterschiedlichen Straßenbreiten und Ausstattungen deutlich. Die vorhandene Fünf-Seen-Allee weist mit der Funktion der Hauptsammelstraße die größte Breite auf. Eine Sammelfunktion hat auch die Walter-Volkers-Straße, die ebenfalls bereits vorhanden ist.

Aufgrund möglicher Lastwagenverkehre ist die Erschließungsstraße des Mischgebietes nördlich des SO-Pflegeheims entsprechend breit ausgebildet. Bei den übrigen Verkehrsflächen handelt es sich um Erschließungsstraßen mit überwiegender Mischnutzung durch die Verkehrsteilnehmer. Fußwege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet.
Darüber hinaus wird in Nord-Süd-Ausrichtung ein zentraler öffentlicher Fußweg festgesetzt, der die fußläufige Verknüpfung des Wohngebietes im Norden (B-Plan Nr. 50), über die zentralen Bereiche der Mischgebietsflächen bis zum Wohnquartier auf dem Plateau im Süden des Plangebietes gewährleistet.

5.7 Ruhender Verkehr

Zur Sicherstellung eines genügend großen öffentlichen Parkplatzangebotes im Bereich der Mischgebietsflächen werden am Beginn und innerhalb der Stichstraße 23 Parkplätze festgesetzt, die sowohl den Kundenverkehr für gewerbliche Einrichtungen, wie auch die KFZ der Besucher des neuen Stadtteils aufnehmen können. Auch bei besonderen sportlichen Ereignissen und Veranstaltungen auf dem Sportplatzgelände können diese Parkplätze mitgenutzt werden. In der Walter-Volker-Straße und deren Verlängerung sind insgesamt weitere 23 Parkplätze geplant, die teilweise auch als Ersatz für die entfallenden provisorischen Stellplätze am Sportplatz gedacht sind. Des Weiteren sind im Bereich der Planstraße A 14 Parkplätze festgesetzt. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze beträgt 40. Darüber hinaus ist eine gewisse Doppelbelegung der zum benachbarten Versorgungszentrum gehörenden Stellplätze möglich.

5.8 Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserentnahme bestehen bereits zwei Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern und zwar je eine am Großen Madebrökensee (Entfernung ca. 100 m und eine am Suhrer See(Entfernung ca. 70 m). Außerdem ist eine Ergänzung durch Hydranten vorgesehen.

5.9 Festsetzung zur Gestaltung

Um dem Plangebiet eine einheitliche und harmonische städtebauliche Struktur zu verleihen und eine Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, ist es erforderlich, für die Gestaltung privater baulicher Vorhaben einen bestimmten Gestaltungsrahmen vorzugeben. Insbesondere die Dachlandschaft sowie die Gebäudekubaturen der zukünftigen Bauvorhaben im Baugebiet werden die stadträumliche Gesamtgestalt des neuen Stadtteils entscheidend prägen. Im Bebauungsplan sind deshalb baugestalterische Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachmaterialien, Dachfarben usw. vornehmlich der Wohngebäude getroffen, die einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck gewährleistendem, aber dennoch dem einzelnen Bauherrn Gestaltungsspielräume lassen. Auch wurden Festsetzungen zur Einheitlichkeit von Fassaden und Fassadenmatenahen getroffen.

Darüber hinaus sind auch Gestaltungsfestsetzungen zu baulichen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, überdachten Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet getroffen worden, da durch eine Vielfalt und Vielzahl von kleinteiligen Nebenanlagen (Kellerersatzräume, Carports, Wintergärten und sonstigen baulichen Anlagen) die Gesamtgestaltung des Bereichs negativ beeinflusst werden kann. Insbesondere sind Wände von Garagen, überdachten Stehplätzen und von baulichen Nebenanlagen zu begrünen.

Es sind auch gestalterische Maßnahmen zur Integration von Mülltonnenabstellplätzen festgesetzt worden und es wurde Wert darauf gelegt, dass die zulässigen Einfriedungen zwischen Grundstück und Straße raumwirksame Funktionen übernehmen sollen bzw. einheitlich auszuführen sind und Einfriedung zwischen zwei Grundstücken ebenfalls einheitlich auszuführen sind (sowohl in Form der Materialwahl der Pflanzenauswahl wie auch in der Höhenentwicklung). Trotz möglicher erhöhter Investitions- und Pflegekosten für private Bauherrn durch diese gestalterischen Auflagen, kann i.S.d. Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen aus stadträumlichen Gründen und aus Gründen der Sicherung der gesamtheitlichen Harmonie im neuen Stadtteil Stadtheide nicht auf diese Regelungen verzichtet werden.

Im Bereich der festgesetzten Mischgebiete wurden einschränkende Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. So werden die Größe der Werbeanlagen sowie deren Beleuchtung bzw. ihre Leuchtwirkung reglementiert, um somit gestalterische Störungen des öffentlichen Raums weitgehend zu minimieren.

5.10 Wald

Die bestehenden Waldflächen am Sportplatz und südlich der Liegeweise bzw. der kleinen Badestelle werden als „Fläche für Wald" festgesetzt. Die Waldflächen besitzen teilweise Biotopeigenschaften - die Flachen für Biotope i. S. des Naturschutzrechts werden nachrichtlich aus der Fachplanung in die Planfassung des Bebauungsplans übernommen.

Auf dem Plateau wurden ehemalige Waldflächen bereits im Jahr 2000 durch Bescheid der unteren Forstbehörde in Gehölzflächen umgewandelt und Ersatzflächen außerhalb des B- Plangebietes (Gemarkung Kossau) geschaffen.

5.11 Wasser

Der Suhrer See liegt überwiegend außerhalb des B-Plangebiets, grenzt aber als Naturschutzgebiet und als gemeldetes FFH-Gebiet unmittelbar an. In Seeufernähe liegen zwei verlandete Kleingewässer, die als naturbestimmte Flächen festgesetzt sind.

6. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Neben der Berücksichtigung und Aufarbeitung von Kriterien für das ökologische Bauen und der Grünordnung im Gebiet, ist es Aufgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags, die Eingriffsregelung im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes SH (LNatSchG) vorbereitend auf die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, abzuarbeiten.

Die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen stellt gemäß § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muss. Der vorliegende Grünordnerischen Fachbeitrags setzt sich, nach einer Landschaftsanalyse, mit den voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung auseinander und zeigt notwendige Vermeidungs-, Gestaltungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen auf.

6.1 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigung

Der aus dem Rahmenplan entwickelte Bebauungsplan-Entwurf sieht für einen Großteil des Bearbeitungsgebietes die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes mit neuer Erschließungsstraße auf dem Hochplateau vor.

Auf den tiefer gelegenen Flachen im Anschluss an das Pflegeheim soll ein Mischgebiet entstehen.
Die Grundflächenzahlen (GRZ) als Maß für die zulässige Bebauung liegen bei 0,25 für das Wohngebiet und bei 0,6 für das Mischgebiet. Dies bedeutet, dass eine Überbauung mit 40-60% + Nebenanlagen (Erhöhung auf max. 50% (WA) bzw. 80% (MI) der Gesamtversiegelung gemessen am Gesamtgrundstück) auf den Baugrundstücken ermöglicht wird.

Trotz vieler Vermeidungsmaßnahmen sind bei dieser Konversionsmaßnahme von den geplanten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild viele Flachen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, sowie einige Bäume betroffen.

Viele Gehölzflächen und für den Naturschutz wertvolle Strukturen und Einzelbäume konnten erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden. Insofern kommt es zu keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Bodenhaushalt, Wasserhaushalt sowie Landschafts- und Ortsbild.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind im Grünordnungsplan erläutert.

6.2 Vermeidungsmaßnahmen

Nach dem Vermeidungsgebot des Landesnaturschutzgesetzes SH (LNatSchG) und des Baugesetzbuches (§ 1 a (2) Nr. 2 BauGB) sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die bauliche Entwicklung zu unterlassen bzw. auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken. Dieser gesetzlichen Forderung wird in dem geplanten neuen Stadtteil Plön - Stadtheide und den umliegenden Flächen durch folgende Maßnahmen besonders Rechnung getragen, die weitgehend als Festsetzungen Einfluss in die verbindliche Bauleitplanung gefunden haben.

Arten- und Biotopschutz:

- Erhalt und Schutz der vorhandenen Kleingehölze, Böschungsgehölze, Steilhänge und Kleinbiotope vor Veränderungen durch bauliche Maßnahmen durch Anlage von Pufferstreifen

- Erhalt vieler geschützter Einzelbäume

- Verwendung von heimischen Pflanzenarten bei Neupflanzungen
  (Übernahme in den Bebauungsplan durch Festsetzungen zu Grünflächen und der Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb der Grünflächen, durch Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Aufnahme von empfohlenen Pflanzlisten, Übernahme der Biotope).

Bodenschutz und Bodenhaushalt:

- Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenabflusses durch Entsiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster, Kies/Splittdecken) bei Flächen für Stellplätze und Zufahrten. Die festgesetzten Fuß- und Radwege sollen weitgehend in wassergebundener Bauweise hergestellt werden.

- Bodenbilanz innerhalb des Gebietes. Der vorhandene Oberboden wird bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 gesichert. Er ist auf der Fläche zwischen zu lagern und eventuell zu begrünen. Abtrags- und auftragsarme Erschließung durch höhenparallele Lage der Straßen mit geringen Bodenbewegungen. Geringer Abtrag von Hügeln und Hängen
  (Übernahme in den Bebauungsplan durch Festsetzungen zu Maßnahmen - Verwendung von Oberflächenmaterialien, Sicherung des Oberbodens)

Wasserhaushalt:

- Verbesserung des Grundwasserhaushaltes durch zusätzliche Bodenentsiegelungsmaßnahmen

- Vorklärung und Entlastung der Seen als Vorfluter durch Versickerung des Oberflächenwassers auf den Wohnbau-Grundstücken , sowie zusätzlich in Versickerungsflächen.
  (Übernahme in den Bebauungsplan durch Festsetzungen zu Maßnahmen - Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers bzw. Dachflächenwassers)

Klima- und Energiehaushalt:

- Zulassung von Dachbegrünungen als Beitrag zum Klimaausgleich und zur Verringerung der Abflussspitzen des Dachwassers.
  (Übernahme in den Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen).

6.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Arten und Lebensgemeinschaften:

Gehölzverluste
Die im GOP, Kap. 4.1 ermittelten Gehölzflächenverluste von ca. 1.460 qm werden durch Neupflanzungen im öffentlichen Bereich (Grün- und Ausgleichsflächen) ausgeglichen. Dabei handelt es sich zum einen um Ergänzungspflanzungen an vorhandenem Randgrün, um Neupflanzungen im Bereich der neuen Uferzone am Suhrer See und um Neupflanzungen im Bereich des zentralen Grünzuges. Zusätzlich werden auch auf privaten Gartenflächen Neupflanzungen festgesetzt.
Mit ca. 2.200 qm Neupflanzungen werden die bilanzierten Gehölzverluste ausgeglichen.

Die Bepflanzung der verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt mehrreihig mit standortgerechten, heimischen, Gehölzen (vgl, GOP, Gehölzliste Kap. 7.3), wobei artgerechte Pflanzabstände gewählt werden.

Baumverluste
Die Baumverluste belaufen sich auf 31 Einzelbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zahlreiche neue Baumpflanzungen sind im Rahmen der Begrünung des Gebietes vorgesehen. Bei der Badestellenneugestaltung werden 10 Bäume vorgesehen. Weitere 45 Bäume sind als Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.
Damit sind insgesamt 55 neue Einzelbäume im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 52 vorgesehen. Somit werden die Baumverluste im Gebiet im Verhältnis von fast 2:1 ausgeglichen.

Waldverluste
Auf einer gemeinsamen Begehung mit dem Forstamt am 04.02.2000 wurde festgelegt, dass auch im Bereich des B-Planes Nr. 52 im Bereich des Plateaus eine Fläche von 2.800 qm als Waldfläche zu beurteilen ist.

Eine Umwandlung dieser Fläche erfolgte bereits im Rahmen der Genehmigung vom 25.01.2001 durch das Forstamt Eutin und dem Nachweis der Ersatzwaldfläche in der Gemeinde Kossau, sodass der betroffene bereits umgewandelte Wald bereits im Bestandsplan des GOF zum BP Nr. 52 als Gehölzfläche dargestellt ist (Im Jahre 2001 wurde eine Waldersatzpflanzung in der Gemeinde Kossau auf einer Fläche von 5,8 Hektar durchgeführt (Ersatzmaßnahme E 1). Dies geschah vor dem Hintergrund der Waldumwandlungen für den B-Plan Nr. 50 in Plön – Stadtheide, dem Bunkergelände und einem Verfahren in Neustadt. Insgesamt sind aus dieser Poollösung noch 1,2 Hektar anrechenbar

Die Waldflächen in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz und Seeufer bleiben mit den entsprechenden Schutzstreifen von 30 m bestehen.

Bodenhaushalt:

Neue Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes erfolgen in einem Umfang von ca. 27.690 m² zusätzlicher Bodenversiegelungen. Nach dem Eingriffs- /Ausgleichserlass wird die Summe mit dem Faktor 0,5 multipliziert Somit müssten mindestens 13.845 m² naturnahe Biotoptypen planerisch nachgewiesen werden. Da aber noch aus dem Bebauungsplan Nr. 50 ein Überschuss besteht, ist kein Ausgleich vorgesehen.

Wasserhaushalt:

Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser des geplanten Wohngebietes wird über ein neues Rohrsystem abgeleitet und über eine Pumpstation der Kläranlage der Stadt Plön zugeführt.

Oberflächenwasser aus privaten Flächen des Wohngebietes
Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Wohngrundstücken ist wegen der sandigen Bodenverhältnisse überwiegend möglich und wird zwingend festgesetzt.

Oberflächenwasser aus öffentlichen Flächen
Eine Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Wege und Straßen soll in vorhandene Regenwasser-rückhalte- und Versickerungsbecken am Großen Madebrökensee erfolgen. Zusätzlich ist eine Versickerungsfläche in der Uferzone des Suhrer Sees festgesetzt.

Damit gelten die Beeinträchtigungen im Bereich des Schutzgutes Wasser durch Herrichtung der Versickerungsfläche als ausgeglichen.

Landschaftsbild/Ortsbild:

Das Landschaftsbild der ehemaligen Kaserne wird durch die vorgesehene Bebauung im Bearbeitungsgebiet des B-Plan Nr. 52 verändert und geringfügig beeinträchtigt. Allerdings werden bis auf kleinere Wald-, Gehölz-, Steilhang- und Baumverluste keine weiteren Beeinträchtigungen auftreten. Durch umfangreiche Gehölzpflanzungen und Maßnahmen im Nahbereich des Seeufers (Naturschutzgebiet, FFH) werden auch umfangreiche Aufwertungen des Landschaftsbildes erreicht, so dass Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Durch eine differenzierte innere Durchgrünung wird des Wohngebietes in private und öffentliche Flächen gegliedert. Zusätzlich werden im Baugebiet einige neue öffentliche Grünflächen angelegt, die den Charakter des Gebietes weiter aufwerten und zur Durchgrünung beitragen. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Grünzügen und die Seeuferzone am Naturschutzgebiet Suhrer See, aber auch den Straßenbaumpflanzungen zu.

Zusammen mit den z.T. als Ausgleichsflächen vorgesehenen Maßnahmen sind insgesamt 3.500 m² öffentliche Grünflächen (ohne Sportflächen) vorgesehen. Außerdem sind für die verschiedenen öffentlichen Straßen Baumpflanzungen vorgesehen, um diese in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume im Bereich der Straßen und Stellplätze, sind als heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m^2 betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

Außerdem ist, außer den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen, auf jedem Grundstück je angefangene 100 m^2 versiegelte Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Gehölzpflanzungen sind, bis auf die parkartigen öffentlichen Grünflächen, aus heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste (siehe GOF) herzustellen. Dabei ist eine artenreiche Pflanzenzusammensetzung zu verwenden, wobei Pflanzen einer Art jeweils in kleinen Gruppen (je nach Wuchsstärke 3 - 8 Stk/m².) zusammenzupflanzen sind. Gehölzstreifen mit einer Breite von 5 m sind 4-reihig, die 3 m breiten 2-reihig zu bepflanzen.

Der Reihenabstand hat 1 m zu betragen. Je nach Wuchsgröße der verwendeten Arten sind die Pflanzenabstände zwischen 1 und 1,5 m zu wählen. Bei flächigen und breiteren Pflanzungen ist auf einen gestuften Aufbau zu achten, d.h. Bäume 1. und 2. Ordnung sind verstärkt in der Mitte zu pflanzen, Sträucher in den Randbereichen.

Der zentrale Grünzug ist als öffentliche Parkanlage mit Einzelbäumen und mit Gehölzpflanzungen zu untergliedern, wobei diese bei einer detaillierten Planung sinnvoll eingefügt werden sollen (Abschirmung, Kletterbaum, Schattenwurf etc.). Bei der Pflanzenauswahl ist auf die Verwendung giftiger Pflanzen zu verzichten (vgl. GOF, Gehölzliste, Tab.12). Bei der Errichtung von Garagen und Carports wird aus landschaftspflegerischer Sicht die Anlage von Gründächern empfohlen.

6.4 Naturschutzrechtliche und sonstige nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen und dargestellt werden der Flora - Fauna - Habitat - Gebiet Suhrer See, das Naturschutzgebiet Suhrer See sowie die vor Ort festgestellten Biotope an den Steilhängen auf einem Teil der Waldflächen südlich des Sportplatzes und in der Uferrandzone „Suhrer See".

Im südöstlichen Plangebiet entlang der Waldflächen wird der gem. LWaldG nachrichtlich zu übernehmende Waldschutzstreifen in einer Breite von 30 m dargestellt.

Gem. LNatSchG wird ebenfalls der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen in der vorgeschriebenen Breite von 50 m nachrichtlich dargestellt, dies betrifft die entsprechenden Bereiche am Suhrer See und am Großen Madebrökensee.

7. Technische Erschließung

Entwässerung des Wohnquartiers auf dem „Plateau"
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung in das Grundwasser bedarf einer Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz. Die Versickerungsanlage muss den heute gültigen Regeln der Technik entsprechen.

Eine Brauchwassernutzung ist zulässig. Ein zusätzlicher Anschluss an die zu errichtende Regenwasserkanalisation als „Notüberlauf" für eine max. Abflussmenge von 0,5 l/s per Grundstück ist zulässig. Eine Baugrundanalyse, die vorgesehenen Maßnahmen sowie die technische Überrechnung der Oberflächenversickerung sind den Baugenehmigungsunterlagen beizufügen.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser sowie das anfallende Schmutzwasser werden im Trennsystem über neu herzustellende Gefällekanäle in das vorhandene Kanalisationssystem der Stadt Plön transportiert.

Entwässerung der sonstigen Bereiche (gemischte Bauflächen und Verkehrsflächen)
Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser von den privaten und öffentlichen Flächen wird im Trennsystem abgeleitet und durch neu herzustellende Gefällekanäle in das vorhandene Kanalisationssystem der Stadt Plön transportiert.

Frischwasser
Das Plangebiet wird an das Frischwassernetz der e.on-Hanse, Betriebsstätte Plön, angeschlossen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird ebenfalls durch das vorhandene Ortsnetz der eon Hanse, Betriebsstätte Plön, sichergestellt.

Nahwärme

Durch die eon-Hanse wurde im Plangeltungsbereich ein Blockheizkraftwerk errichtet (auf der Fläche für Versorgungsanlangen), das den gesamten neuen Stadtteil mit Nahwärme versorgt.

Abfall

Die Abfallbeseitigung ist nach dem Abfallbeseitigungsgesetz Angelegenheit des Kreises Plön.

Brandschutz. In der Stadt Plön besteht eine freiwillige Feuerwehr. In den öffentlichen Straßen sind Unterflurhydranten in ausreichendem Maße vorzusehen. Im Übrigen sind durch die Stadt Plön jeweils eine Löschwasser- Entnahmestelle am Großen Madebrökensee und am Suhrer See (Badestelle) eingerichtet worden.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 wurde am 12. September 2007 durch die Ratsversammlung gebilligt.

Plön, im Mai 2008

STADT PLÖN 6

Stadt Plön
- Der Bürgermeister -

(Jens Paustian)
Bürgermeister