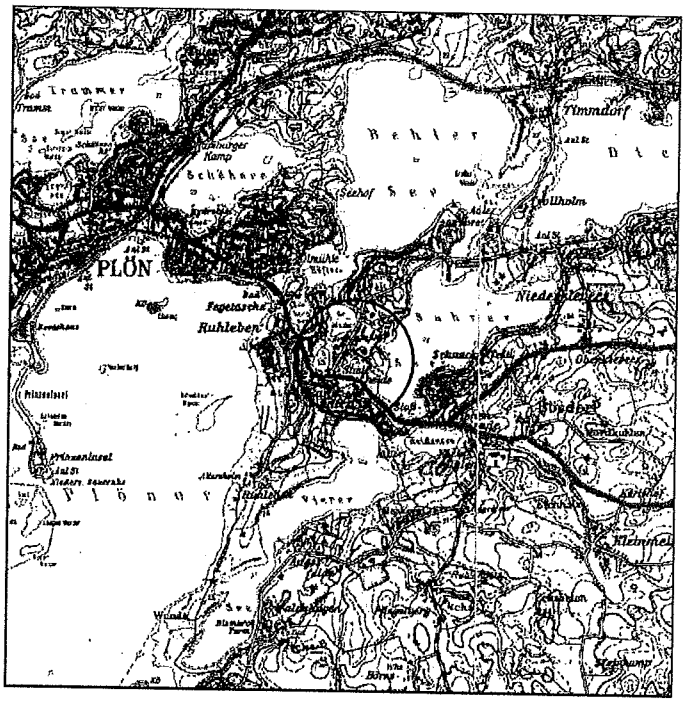
STADT PLÖN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 55 „PFLEGEHEIM“



Begründung

§ 10 BauGB

April 2003

AC PLANERGRUPPE GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
BURG 7A · 25524 ITZEHOE
TEL. 04821/682 80 · FAX 04821/682 81
POST@AC-PLANERGRUPPE.DE

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bernd Schürmann
Dipl.-Ing. Birte Plotzitza

Inhalt

1 Räumlicher Geltungsbereich 3

2 Planungserfordernis 3

3 Planungsvoraussetzungen 3

3.1. Landesraumordnungsplan 3
3.2. Regionalplan 4
3.3. Flächennutzungsplan 5
3.4. Rahmenplan 5
3.5. Landschaftsrahmenplan 5
3.6. Landschaftsplan 5
3.7. grünordnerischer Fachbeitrag 6

4 Lage und Situation des Plangebietes 6

5 Städtebauliche Zielsetzungen 7

6 Grünordnungskonzept 7

7 Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Vorhabens 8

8 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan 8

8.1. zulässige Nutzungen 8
8.2. Maß der baulichen Nutzung 9
8.3. Stellplätze 9
8.4. Gestaltung 10
8.5. grünordnerische Festsetzungen 10

9 Naturschutzrechtlicher Eingriff- und Ausgleich 11

9.1. Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen 12
9.2. Vermeidungsmaßnahmen 12
9.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 13

10 Ver- und Entsorgung 15

10.1. Frischwasserversorgung 15
10.2. Schmutzwasserentsorgung 15
10.3. Oberflächenentwässerung 15
10.4. Stromversorgung 15
10.5. Nahwärmeversorgung 15
10.6. Telekommunikation 15
10.7. Abfallbeseitigung 16

11 Brandschutz 16

12 Flächenbilanz 16

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 0,9 ha große Fläche, die an der Straße Fünf-Seen-Allee am Eingangsbereich zum neuen Stadtteil „Stadtheide" auf ehemaligen Kasernenflächen liegt. Die Begrenzung erfolgt im Westen durch die Fünf-Seen-Allee, im Osten durch eine ca. 110 m parallel zur Fünf-Seen-Allee verlaufende Linie, im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Finanzamtes und im Norden durch einen neuen Erschließungsstich, der ca. 100 m parallel zur südlichen Grundstücksgrenze verläuft.

2 Planungserfordernis

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung der Fünf - Seen - Kaserne im Stadtteil Stadtheide ergab sich für die Stadt Plön die Möglichkeit der Neuentwicklung eines gesamtheitlichen Stadtteils in landschaftlich ausgezeichneter und exponierter Lage.

Neben Dienstleistungsangeboten, Sportanlagen, Freizeit-, Erholungs- und Versorgungseinrichtungen sowie nicht störenden gewerblichen Einrichtungen sind hier in erster Linie Wohnbauflächen mit überwiegend aufgelockerter Einfamilienhausbebauung geplant, die sich z. T. bereits in baulicher Umsetzung befinden.

Im Rahmen der städtebaulich sinnvollen Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils Stadtheide, wie auch auf Grundlage der Ziele des Rahmenplans soll nun im Bereich des Stadtteileingangs ein Pflegeheim errichtet werden.

Im Regionalplan wird gefordert in diesem neu wachsenden Stadtteil Arbeitsplätze anzusiedeln, was mit dem Bau und der Nutzung des Pflegeheims an dieser Stelle erreicht wird.

Außerdem kann die städtebauliche Eingangssituation an der Fünf – Seen – Allee durch einen weiteren solitären und raumwirksamen Baukörper gestärkt werden.

Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Entsprechend der Baunutzungskategorien der BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim" festgesetzt.

3 Planungsvoraussetzungen

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.

Mit der Ausweisung solcher Stadt- und Umlandbereiche wird anerkannt, dass sich die Bautätigkeit nicht im zentralen Ort allein vollziehen kann. In diesen Räumen kommt der interkommunalen Zusammenarbeit eine besondere Bedeutung zu.

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. Dies sind Räume mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, die sich aufgrund ihrer naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und ihrer Infrastruktur für Fremdenverkehr und Erholung besonders eignen.

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. Flächennutzungsplan

Im Parallelverfahren wird die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plön aufgestellt, die Flächen des Plangebietes werden als Sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim" dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutungsplan aus dem Jahr 1971 sieht für diesen Bereich bisher Sondergebiet Bundeswehr vor.

3.4. Rahmenplan

Für den gesamten Bereich der ehemaligen Fünf – Seen – Kaserne wurde ein städtebaulicher Rahmenplan mit folgenden Aussagen aufgestellt: Während der nördliche Bereich ausschließlich dem allgemeinen und reinen Wohnen dienen soll, sind für den südlichen Bereich Mischgebietsflächen, Versorgungsflächen und allgemeines Wohnen geplant. Das Pflegeheim entspricht somit den festgelegten Zielen und Aussagen zur baulichen und nutzungsmäßigen Entwicklung des Stadtteils Stadtheide aufgrund der kommunalpolitisch festgelegten Rahmenplanung.

Die städtebauliche Entwicklung, die der Rahmenplan Stadtheide insbesondere für diesen Stadtteileingangsbereich aufzeigt, ist durch die planungsrechtlichen Festlegungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewährleistet. Insbesondere deswegen, weil einerseits die stadträumlichen und visuellen Zielsetzungen an der Straße 5-Seen-Allee durch einzelne städtebaulich dominierende Einzelbaukörper umgesetzt wird (bereits umgesetzt sind das Finanzamt und die Versorgungseinrichtungen) und andererseits die Nutzungsziele, also verträgliche gewerbliche Einrichtungen mit Schwerpunkt der Schaffung von Arbeitsplätzen und von Versorgungseinrichtungen, gesichert sind.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Plön ist somit ein weiterer wichtiger und integrierter Baustein für die Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils Stadtheide.

3.5. Landschaftsrahmenplan

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.

3.6. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Plön (MUHS / SCHUMANN 2000) ist seit Oktober 2000 festgestellt und sieht für das Bearbeitungsgebiet überwiegend eine bauliche Entwick-

lung vor.

Die aktuelle 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plön weist das Bearbeitungsgebiet nunmehr als Sondergebiet Pflegeheim und als Grünfläche aus und ist somit auch aus dem Landschaftsplan entwickelt.

Weitere wichtige grünordnerische Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen:

Der Suhrer See (Entfernung ca. 300 m) ist als FFH (Flora - Fauna Habitat) - Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet gemeldet worden. Deshalb wurden bereits gesonderte Gutachten zu diesem Thema in Auftrag gegeben (vgl. Anhang --T 1-T 3 GOP zum B Plan Nr.50). Außerdem ist er als Naturschutzgebiet sichergestellt worden.

Das Altlastengutachten (EGU 1997) gibt keine Hinweise auf sanierungsbedürftige Flächen in diesem Bereich.

Die Entfernung zum Großen Madebrökensee von ca. 50 Metern bedingt nur eine nachrichtliche Berücksichtigung der geschützten Seeufer.

3.7. grünordnerischer Fachbeitrag

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55 wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag (GFB) erarbeitet, der die grünordnerischen, naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange aufzeigt. Diese werden weitgehend durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

4 Lage und Situation des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Eingang zum neuen Stadtteil „Stadtheide". Die Begrenzung erfolgt im Westen durch die Fünf-Seen-Allee, im Osten durch eine ca. 110 m parallel zur Fünf-Seen-Allee verlaufende Linie, im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Finanzamtes und im Norden durch einen geplanten Erschließungsstich, der ca. 100 m parallel zur südlichen Grundstücksgrenze verläuft.

Der Bereich des südlich angrenzenden Finanzamts ist im Bebauungsplan Nr. 54 als Mischgebiet festgesetzt. Westlich der 5 – Seen – Allee, gegenüber Finanzamt und zukünftigen Pflegeheim befindet sich das Stadtteilversorgungszentrum (Aldi und Edeka), der entsprechen Bebauungsplan Nr. 53 setzt hier ein Sondergebiet „Einzelhandel" fest.

Das Gebiet selbst stellt sich als geräumte Sandfläche mit teilweise altem Baumbestand dar. Die Fläche ist eben, nur im Südosten grenzt ein Hang an, der durch denn Abbruch

des Fächerbaues entstanden ist.

5 Städtebauliche Zielsetzungen

Das neu entstehende Gebäude soll dieser prägnanten städtebaulichen Eingangssituation in den neuen Stadtteil „Stadtheide" Rechnung tragen. Es trägt als solitärer und raumwirksamer Baukörper zur städtebaulichen Struktur an der Fünf – Seen – Allee bei. Die Reihung großer Bauvolumen an der Fünf – Seen – Allee unterstreicht die Gestaltqualität des Eingangsbereiches in den neuen Stadtteil.

Die Erschließung des Pflegeheimes erfolgt über die Fünf – Seen – Allee, die auch Hauptzufahrt zum neuen Stadtteil „Stadtheide" ist. Zusätzlich wird es eine Ausfahrt zur neu geplanten Sticherschließung an der nördlichen Grundstücksgrenze geben, die an der nördlichen Grundstücksgrenze entlanglaufen wird.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück des Pflegeheimes selbst nachgewiesen.

6 Grünordnungskonzept

Auf Grundlage der Bestandsanalyse des GFB wurde folgendes Grünordnungskonzept entwickelt:

Der Bereich südlich der vorgesehenen Einfahrt zum Pflegeheim soll offener und unter Erhalt der vorhandenen Einzelbäume gestaltet werden. Im Bereich nördlich der vorgesehenen Einfahrt zum Pflegeheim ist lediglich die Entfernung einzelner Sträucher unter Erhalt der Einzelbäume vorgesehen.

Die Einzelbäume im internen Bereich des zukünftigen Grundstücks des Pflegeheims, die im Rahmen des Abrisses der Kaserne erhalten werden konnten, werden voraussichtlich wegen des umfangreichen Gebäudekörpers nicht erhalten werden, daher sind Neupflanzungen vorgesehen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die nicht vermeidbaren Eingriffe soll an der Ostseite des Grundstücks ein neuer Gehölzstreifen mit Einzelbäumen gepflanzt werden.

Die vorhandene Topographie (Geländeniveau) des ehem. Kasernengeländes bleibt bis auf kleinere Veränderungen erhalten. Im Südosten entsteht eine neue mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Geländekante.

Aufgrund der überwiegend aufgefüllten Bodenverhältnisse soll das Oberflächenwasser des Bearbeitungsgebietes abgeleitet und z. T. ca. 200 Meter weiter nördlich am Großen Madebrökensee versickert werden.

7 Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Vorhabens

Mit der Neuregelung des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauGB) zum 27.7.2001 wurden auch die Rechtsgrundlagen für diesen Fachbeitrag auf eine neue gesetzliche Ebene gestellt.

Bei Bebauungsplänen für die eine Umweltverträglichkeitspüfung erforderlich ist, muss nach neuester Gesetzgebung (Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001) ein Umweltbericht in die Planbegründung aufgenommen werden.

Gemäß Nr. 18.7 der Anlage Nr.1 des neuen UVPG ist das Vorhaben Mischgebiet Süd in Plön - Stadtheide nicht UVP - pflichtig, da der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 55 insgesamt nur ca. 0,9 ha umfasst. Die UVP- Pflicht beginnt bei 10 ha; eine Vorprüfungspflicht besteht ab 2 ha zulässiger Grundfläche.

Da der Geltungsbereich des B - Plan Nr.55 ca. 0,9 Hektar umfasst und die festgesetzte GRZ 0,8 beträgt ist auch nach dem neuen Landeserlass des Innenministeriums SH vom 20.November 2001 eine allgemeine UVP-Vorprüfung nicht erforderlich.

Auch eine so genannte standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig, da das Vorhaben nicht aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten keine erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erwarten lässt.

Dies hängt entscheidend damit zusammen, das der Vorhabenstandort bereits als ehemaliges Kasernengelände baulich genutzt wurde und keine neuen Eingriffe in die Natur- oder Kulturlandschaft vorgesehen sind.

Somit ist nach Nr.18 UVP – Änderungsrichtlinie der EU 97/11/EG vom 3. März 1997 zur Änderung der UVP-Richtlinie 85/337/EWG in Verbindung mit dem Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie, der IVU - Richtlinie vom 27. Juli 2001 im Zusammenhang mit dem Schleswig-holsteinischen Erlass des Innenministeriums vom 20.November 2001, das Vorhaben Sondergebiet „Pflegeheim" in Plön - Stadtheide nicht UVP - pflichtig.

8 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

8.1. zulässige Nutzungen

Im sonstigen Sondergebiet ist entsprechend der beabsichtigten baulichen Nutzung und der festgesetzten Zweckbestimmung nur die Errichtung eines Pflegeheims zulässig.

Dazu zählen unter anderem verschiedene Pflegestationen, Pflegezimmer, max. 160 Pflegeplätze, Speiseraum, Verwaltungsräume, eine Großküche, Kühl- und Lagerräume sowie ergänzende Nutzungen wie Praxisräume, Beratungsstellen, eine Einzelhandelsfläche mit max. 50 qm Verkaufsfläche, Wohnungen für Pflegepersonal, Apotheken, kirchliche Einrichtungen und ein Bistro.

Weiterhin wird direkt an der Fünf-Seen-Allee straßenbegleitend ein ca. 12 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der sich folgerichtig an die straßenbegleitenden Grünstreifen aus dem BP 53 (südlich) und BP 50 (nördlich) anschließt. Dieser Grünstreifen parallel zur Fünf-Seen-Alle wird durch die max. 10,0 m breite Zufahrt zum Pflegeheim geteilt.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Vorhabengebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt; dies entspricht der allgemein gültigen Obergrenze des §17 BauNVO. Die Grundfläche bemisst sich durch die versiegelten Flächen, die durch das Vorhaben verursacht werden incl. aller Zufahrten, Stellplätze und sonstiger Funktionsflächen.

Die maximale Wandhöhe darf 11,0 m, die maximale Firsthöhe darf 17,0 m nicht überschreiten, um die Proportionen zu dem benachbarten Finanzamt zu wahren.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante der fertig gestellten „Fünf – Seen – Allee".

8.3. Stellplätze

Die Errichtung von Stellplätzen ist sowohl innerhalb wie auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, da diese den Gestaltzielen an der „Fünf-Seen-Allee" im Bereich des Stadtteileingangs widersprechen würden.

Aufgrund der vorliegenden hochbaulichen Funktionsplanung (als Vorhabenplan Bestandteil der Satzung) sowie aufgrund der festgelegten und definierten Größe des Pflegeheims, der Bettenanzahl, der eingeschätzten Zahl der Angestellten werden insgesamt 34 Stellplätze für Besucher und Angestellte des Pflegeheims errichtet werden. Im Vergleich zu ähnlichen Einrichtungen in Schleswig-Holstein konnte festgestellt werden, dass der zu erwartende Stellplatzbedarf abgedeckt wird.

Die geforderte Anzahl von Stellplätzen nach Stellplatzerlass des Landes ist deutlich übererfüllt. Der Stellplatzerlass sieht für Altenwohnheime, Altenheime (Nr. 1.8) einen Stellplatz je 8 – 15 Plätze vor. Dies bedeutet eine Richt-

zahl von 11 bis 20 Stellplätzen, errichtet werden 34 Stellplätze.

8.4. Erschließung

Um die Erschließung des Grundstücks planungsrechtlich zu sichern, wird im Bereich der Zufahrt zum Pflegeheim ein geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Anlieger festgesetzt.

8.5. Gestaltung

Die Gebäude werden den Eingangsbereich zum neuen Stadtteil Stadtheide der Stadt Plön in erheblichem Maß mitprägen. Deshalb sind Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer getroffen worden, um krasse Fehlentwicklungen in der Gestaltung zu vermeiden. Aufgrund dieser stadträumlichen Ziele wird ebenfalls die „Firstrichtung – bauliche Hauptausrichtung" der Hauptbaukörper festgesetzt.

Aus gleichen Gestaltzielen sind im gesamten Geltungsbereich Verglasungen aus dunklen, farbig getönten oder verspiegelten Gläsern unzulässig. Nur Sonnenschutzverglasungen sind ausnahmsweise zulässig.

8.6. grünordnerische Festsetzungen

Heckenpflanzungen

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Heckenanpflanzung" sind als neuer Strauch / Gehölzstreifen mit Einzelbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Strauch / Gehölzstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze ist dabei mit einer Mindesthöhe von 1,80 m (Höhenbezugsebene siehe Pkt. 2.2) sowie einer durchschnittlichen Breite von 3,0 m herzustellen. Diese Heckenpflanzungen dienen als Sichtschutz vor ruhendem Verkehr und als Anpflanzflächen zum Ausgleich von Gehölzverlusten.

Eingrünung der Grundstücksgrenze

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung der Grundstücksgrenze" ist mit 8 standortgerechten, heimischen Bäumen und an der südöstlichen Grundstücksgrenze mit Sträuchern entsprechend der Artenliste des GFB zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Auch die Anpflanzungen auf dieser Fläche dienen dem Ausgleich der Gehölzverluste.

Parkplatzbäume

Je 6 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume in

der Festsetzung „Heckenpflanzungen" (Pkt. 3.1) können dabei angerechnet werden. Hiermit soll diese reine Funktionsfläche gestalterisch und mikroklimatisch aufgewertet werden.

Erhalt von Bäumen

Im gesamten Plangebiet sind eine Reihe von Bäumen zum Erhalt festgesetzt, sie sind vor schädigenden Einflüssen dauerhaft zu bewahren. Dies sichert die bereits existierende Freiraumqualität vor Ort.

Darüber hinaus werden in den festgesetzten Grünflächen und Anpflanzflächen eine Reihe von anzupflanzenden Bäumen festgesetzt, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Maßnahmen § 9 (1) Nr 20 BauGB

Zur Sicherung der Mehlschwalben- und Mauerseglerkolonien im Bereich des abgerissenen Förderbaus sind Dachüberstände (30 cm) und Nisthilfen an der Ostseite des zukünftigen Gebäudes des Pflegeheims baulich umzusetzen.

Der Erhalt der Mehlschwalben- und Mauerseglerkolonien im FFH- Bereich des Suhrer Sees wird hier der Vorrang vor hochbaulichen Gestaltzielen eingeräumt.

9 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 Fachbeitrages die Eingriffsregelung im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes SH 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 Landesnaturschutzgesetz SH (LNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muss. Der vorliegende Grünordnerische Fachbeitrag 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.

Damit wird der Forderung des § 6 LNatSchG entsprochen, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Grünordnungsplan oder Grünordnerischem Fachbeitrag darzustellen.

9.1. Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen

Der aus dem Rahmenplan entwickelte Bebauungsplan-Entwurf sieht für einen Großteil des Bearbeitungsgebietes die Errichtung eines Sondergebietes für ein Pflegeheim vor. Die Grundflächenzahlen (GRZ) als Maß für die zulässige Bebauung liegen bei 0,8. Dies bedeutet, dass eine Überbauung mit 80 % auf den Baugrundstücken ermöglicht wird (Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie sonstige Zufahrten und Funktionsflächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen). Damit ist eine 80 % Versiegelung des Grundstückes möglich.

Trotz einiger Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 5) sind bei dieser Konversionsmaßnahme von den geplanten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild fast ausschließlich Flächen mit geringer oder allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, sowie einige geschützte Einzelbäume betroffen und der Gehölzstreifen mittlerer Bedeutung betroffen.

Angrenzende Waldflächen und für den Naturschutz wertvollen Strukturen (z.B. Steilhang, Seeufer) konnten erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden.
Insofern kommt es zum jetzigen Planungsstand zu geringen z. T. nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Bodenhaushalt- und Wasserhaushalt sowie Landschafts- und Ortsbild.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind im Grünordnerischen Fachbeitrag erläutert.

9.2. Vermeidungsmaßnahmen

Nach dem Vermeidungsgebot des Landesnaturschutzgesetzes SH (LNatSchG) und des Baugesetzbuches (§1a (2) Nr. 2 BauGB) sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die bauliche Entwicklung zu unterlassen bzw. auf ein geringst mögliches Maß zu beschränken.
Dieser gesetzlichen Forderung wird in dem geplanten Sondergebiet Plön - Stadtheide durch folgende Maßnahmen besonders Rechnung getragen:

Arten- und Biotopschutz:

- Erhaltung einiger geschützter Einzelbäume
- Verwendung von heimischen Pflanzenarten bei Neupflanzungen

Bodenschutz und Bodenhaushalt:

- Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenabflusses durch Entsiegelung

Wasserhaushalt:

- Vorklärung und Entlastung der Seen als Vorfluter durch Versickerung des Oberflächenwassers auf angrenzenden Flächen am Madebrökensee

Klima- und Energiehaushalt:

- Fassadenbegrünung als Beitrag zum Klimaausgleich

9.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleich Arten- und Lebensgemeinschaften

Gehölzverluste:

Die im GFB in Kap. 4.2 genannten Gehölzflächenverluste (45 m Gehölzstreifen) sollen durch Neupflanzungen im privatem Bereich (Grün- und Ausgleichsflächen) ausgeglichen werden.
Dabei handelt es sich hauptsächlich um neue Gehölzstreifenpflanzungen an der Nord- und Ostseite des Grundstückes.

Mit ca. 394 qm Neupflanzungen können die bilanzierten Gehölzverluste (180 qm) in einem Verhältnis von 2:1 ausgeglichen werden. Ein zusätzlicher Ausgleich für Bodenverluste ist bilanzierbar.

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

Baumverluste:

Die Baumverluste belaufen sich nach aktuellem Planungsstand auf 8 Einzelbäume im Geltungsbereich des BP 55. Einige neue Baumpflanzungen sind im Rahmen der Begrünung des Gebietes vorgesehen. Die Ausgleichsmaßnahme im hinteren Teil des Grundstückes sieht insgesamt 8 große Einzelbäume vor.

Zusätzlich sollen als Gestaltungsmaßnahmen im Bereich von Stellplätzen und an der südwestlichen Grundstücksgrenze insgesamt 12 weitere kleinkronige Bäume vorgesehen werden.

Somit werden auch die Baumverluste im Gebiet im Verhältnis von 2 : 1 ausgeglichen.

Ausgleich Bodenhauhalt

Ein Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodenhaus-

haltes ist nicht notwendig.

Nach der Gegenüberstellung von vorhandenen und geplanten Bodenversiegelungen im Gebiet des B-Planes Nr. 50 sind bisherige Bodenentsiegelungsmaßnahmen von ca. 2,9 Hektar berechnet worden die bereits durchgeführt wurden.

Nach dem Erlass zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (MUNF 1998) von 1998 sind als :
„....Ausgleichsmaßnahmen für eine Bodenversiegelung eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion".

Zieht man die zusätzliche Versiegelung in den B-Plänen 51/53 davon ab verbleibt eine positive Entsiegelungsbilanz von 2,4 Hektar.

Ausgleich Wasserhaushalt

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des geplanten Mischgebietes wird über das vorhandene Rohrsystem der ehemaligen Kaserne abgeleitet und über eine Pumpstation der Kläranlage der Stadt Plön zugeführt.
Oberflächenwasser aus privaten Flächen

Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Versickerung ist ca. 200 m weiter nördlich am Großen Madebrökensee an einem neuen Regenwasserrückhaltens und eines Versickerungsbecken im Rahmen der Wasserrechtliche Genehmigung bindend festgelegt.

Ausgleich Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild der ehemaligen Kaserne wird durch die vorgesehene Bebauung des Pflegeheims mit einer Firsthöhe von bis zu 17 Metern Höhe im Bearbeitungsgebiet verändert und geringfügig beeinträchtigt. Allerdings werden bis auf mittlere Gehölz- und Baumverluste keine weiteren Beeinträchtigungen auftreten.
Einige neue Gehölzpflanzungen und die Fassadenbegrünung sollen Einbindungen in das Landschaftsbild bewirken, so dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

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 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetati-

onsdecke zu versehen.

Die Gehölzpflanzungen sind, bis auf die parkartigen öffentlichen Grünflächen, aus heimischen Bäumen und Sträuchern der beigefügten Pflanzenliste herzustellen. Dabei ist eine artenreiche Pflanzenzusammensetzung zu verwenden, wobei Pflanzen einer Art jeweils in kleinen Gruppen (je nach Wuchsstärke 3 – 8 Stk./qm.) zusammenzupflanzen sind. Gehölzstreifen mit einer Breite von 3 m sind 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.

10 Ver- und Entsorgung

10.1. Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an das Frischwassernetz der Schleswag AG, Betriebsstätte Plön, angeschlossen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

10.2. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser des geplanten Sondergebietes wird über das vorhandene Rohrsystem der ehemaligen Kaserne abgeleitet und über eine Pumpstation der Kläranlage der Stadt Plön zugeführt.

10.3. Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Versickerung ist ca. 250 m weiter nördlich am Großen Madebrökensee an einem neuen Regenwasserrückhalte- und einem Versickerungsbecken im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung bindend festgelegt.

10.4. Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das vorhandene Ortsnetz der Schleswag AG, Betriebsstätte Plön.

10.5. Nahwärmeversorgung

Für die Nutzer besteht eine Anschlusspflicht für die Nahwärmeversorgung entsprechend dem Erschließungsvertrag zwischen LEG und Schleswag vom 22./24.10.2001.

10.6. Telekommunikation

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes ist im Anschluss an die angrenzend vorhandene Bebauung neu herzustellen.

10.7. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist nach dem Abfallbeseitigungsgesetz Angelegenheit des Kreises Plön.

11 Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Plön und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Nähe zum Großen Madebrökensee sichergestellt.

12 Flächenbilanz

Sondergebiet:	8.262 m²
Öffentliche Grünfläche:	985 m²
Gesamtfläche:	9.247 m²

Plön, den im Mai 2003

Stadt Plön

(Ulf Demmin)
Bürgermeister