

Stadt Wahlstedt

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 19

„Tütenmoor II“



Für das Gebiet::

Teilbereich I - südöstlich der Lerchenstraße, östlich der Kieler Straße (K 60) und nördlich der Segeberger Straße (K 102) sowie

Teilbereich II - externe Ausgleichsfläche östlich des Wittenborner Weges

Inhaltsübersicht:

Seite :

1 GRUNDLAGEN	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Planungserfordernis und Ziel	3
1.3 Rechtsgrundlagen	3
1.4 Plangrundlage	4
1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1.6 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht	4
1.7 Altlastenunbedenklichkeit	4
1.8 Bestandssituation	5
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	5
2.1 Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.2 Verkehr und Erschließung	6
2.3 Immissionen	7
2.4 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe	7
2.4.1 Grünordnerisches Leitbild	7
2.4.2 Eingriffsermittlung und Kompensation	8
2.4.3 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	12
3 VERSORGUNG	12
3.1 Wasserversorgung	12
3.2 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale	13
3.3 Versorgung mit elektrischer Energie	13
3.4 Fernmeldeeinrichtungen	13
4 ENTSORGUNG	13
4.1 Beseitigung des Schmutzwassers	13
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	14
4.3 Feuerschutzeinrichtungen	14
4.4 Abfall- und Wertstoffsammlung	14
5 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	14
6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIEßUNGSKOSTEN	15

Anlagen:

- 1. Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns,**
- 2. Bestandskartierung, stadtplanung bruns,**
- 3. Variante 1b der Vorentwurfskonzeption zum B-Plan Nr. 19, stadtplanung bruns**

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das 1,06 ha große Plangebiet des Teilbereiches I liegt östlich des Stadtkerns von Wahlstedt. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke am Schwalbenweg,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke am Zeisigweg,
- im Süden durch die Segeberger Straße (K 102),
- im Westen durch die landwirtschaftlichen Flächen an der Kieler Straße (K 60).

Der Teilbereich II des Plangebietes - externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 77/36 der Flur 10 der Gemeinde Wahlstedt - liegt südöstlich des Stadtkerns von Wahlstedt, östlich des Wittenborner Weges, in der Feldflur.

Der genaue Geltungsbereich der beiden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 19 „Tütenmoor II“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Vorrangiges Ziel des B-Planverfahrens ist es, die baurechtlichen Grundlagen zu schaffen, um innenstadtnahen Wohnraum errichten zu können (Teilbereich I des BP 19).

Im Teilbereich II des BP 19 (Flurstück 77/36 der Flur 10 der Stadt Wahlstedt) werden die externen Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 19 gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, I S. 137) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991).

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine Ablichtung der Flurkarte, die durch das Katasteramt Bad Segeberg erstellt wurde.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Teilbereich I des B-Planes Nr. 19 gilt die WA-Darstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wahlstedt vom 29.08.1977 Az: IV 810 a-512.111-60.92.

Die externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 77/36 der Flur 10 der Gemeinde Wahlstedt (Teilbereich II des Plangebietes) ist im Flächennutzungsplan vom 19.08.1965 (Az.: IX 31b/312b/2/13.81) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Damit wird das Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB für beide Teilbereiche des Plangebietes eingehalten.

Der Landschaftsplan der Stadt Wahlstedt vom 12.02.1998 enthält für den Teilbereich I des B-Planes Nr. 19 die „geplante Siedlungsfläche“ und stellt im Teilbereich II ebenfalls „landwirtschaftliche Fläche - Acker“ sowie die zu erhaltenden Knickstrukturen dar. Die Aussagen des L-Planes stehen somit mit den Planungszielen des B-Planes Nr. 19 im Einklang.

1.6 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht

Gemäß Änderung des Baugesetzbuches vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1149) i. V. mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)-Änderungsrichtlinie, der UVP-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP-pflichtig ist.

Da das geplante Städtebauprojekt des B-Plangebietes Nr. 19 den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bzw. 100.000 m² zur UVP-Pflichtigkeit unterschreitet (gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO der geplanten WA- Bauflächen $0,3 = 1.895 \text{ m}^2$), ist es nicht erforderlich für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB zu erstellen.

1.7 Altlastenunbedenklichkeit

Im Rahmen des Programmes zur Beherrschung der Altlasten in Schleswig-Holstein wurde vom Kreis Segeberg 1996 eine Altlaststandortliste erstellt. Da die B-Plangebietsflächen nicht Bestandteil dieser Liste sind und da auch ansonsten keine Hinweise auf Altlasten in der Stadt Wahlstedt für dieses Gebiet vorliegen, wird davon ausgegangen, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist.

1.8 Bestandssituation

Der Teilbereich I des Plangebietes grenzt direkt an die Stichstraße Zeisigweg (s. Foto 1, der Anlage 1) und deren I- geschossige Einfamilienhausbebauung (s. Foto 2, der Anlage 1), die I- geschossige Einfamilienhausbebauung am Zaunkönigweg (s. Foto 3, der Anlage 1) sowie die älteren Hofgebäude an der Segeberger Straße (s. Foto 4, der Anlage 1). Der Plangebietsteil selbst beinhaltet z. Zt. unterschiedlich genutzte Freiflächen. Das Flurstück 46/7 liegt seit einigen Jahren brach (s. Foto 5, der Anlage 1 sowie Luftbild auf dem Titelblatt). An den nördlichen, westlichen und östlichen Flurstücksgrenzen befinden sich Knickbestände nebst Überhälter bzw. Knickreste im Sinne des §15b LNatSchG in unterschiedlicher Wertigkeit, die den Charakter des Flurstücks stark prägen. Das Flurstück 46/3 wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es weist ebenfalls Knickbestände nebst Überhälter im Sinne des §15b LNatSchG an den nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen auf (s. Anlage 2, Bestand: Landschaftselemente + Nutzungen).

Die externe Ausgleichsfläche des Teilbereiches II des B-Planes Nr. 19 wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Flurstück 77/36 ist insgesamt von Knickbeständen abgegrenzt.

Die Analyse und Beurteilung der Landschaftselemente und Grünbestände kann im einzelnen dem Kapitel 2.4 „Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe“ dieser Begründung entnommen werden.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorrangiges Ziel dieses B-Planverfahrens ist die Deckung der Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern sowie die Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstrukturen. Da in diesem am Rande der Stadt Wahlstedt liegenden Plangebietsteil I die Möglichkeit geschaffen werden soll ggf. einen der Versorgung des Gebietes dienenden Laden oder eine sonstige Einrichtung anzusiedeln, werden die Bauflächen des Gebietes des B-Planes Nr. 19 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sind im WA-Gebiet gem. Text Nr. 1.1 nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig und Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit der Entwurfserarbeitung wurde eine „Kinderfreundlichkeitsprüfung“ für das Plangebiet durchgeführt. In ca. 150 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes steht ein Spielplatzstandort zur Verfügung. In den Frei- und Waldflächen südlich der K 102 grenzen weitläufige Frei- und Streifraumflächen an. Außerdem hat die Stadt Wahlstedt für die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen eine „Spielmeile“ am Kronsheider Weg, nordwestlich des Stadtzentrums errichtet. Da in den benachbarten Bereichen zum Plangebiet genügend Freiräume für die Jugendlichen zur Verfügung stehen und Kleinkinder entweder auf den künftigen Gartenflächen oder auf dem am Zaunkönigweg liegenden Spielplatz spielen können, wurde auf die Ausweisung eines gesonderten Spielplatzes innerhalb des Teilbereiches I des B-Planes Nr. 19 verzichtet.

Die Erschließung des WA-Gebietes erfolgt über die Verlängerung des Zeisigweges und das anschließende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Zur Beruhigung der Wohnsituation wird diese Planstraße verkehrsberuhigt ausgebaut.

Das Neubaugebiet des Teilbereiches I des B-Planes Nr. 19 orientiert sich in Art und Maß der Nutzung sowie der äußeren Gestaltung an die angrenzende vorhandene Bebauung (GRZ 0,3).

Die Gebäude selbst sind I-geschossig im Stil der umgebenden Bebauung (s. Teil B Text Nr. 5.1) mit Sattel- bzw. Walmdächern zu errichten. Flachdächer sind auf den Gebäuden aus städtebaulichen Gründen nur dann zu errichten, wenn sie zur Bereicherung des Mikroklimas begrünt werden.

Um keine Umstrukturierungsprozesse hervorzurufen, welche auf die angrenzenden, bestehenden Baugebiete übergreifen könnten, soll die Haushaltsanzahl im Plangebiet nicht unverhältnismäßig erhöht werden. Deshalb wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 pro Einzelhaus und 1 pro Doppelhaushälfte festgesetzt (s. Teil B Text 2.2).

Da nach Auffassung der UNB keine Bebauung auf dem Flurstück 46/7 des Teilbereiches I zugunsten der Biotoperhaltung errichtet werden darf, wird nur der mittlere Bereich dieses „Schlüsselgrundstückes“ zur Erschließung des westlich angrenzenden WA-Gebietes in Anspruch genommen. Die restliche Biotopfläche wird als Schutzgebiet gemäß §15a LNatschG und durch eine private Grünflächenfestsetzung gesichert.

Die notwendigen Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen werden auf der A1- Fläche innerhalb des Teilbereiches I und extern auf der nördlichen A 2 - Fläche des Teilbereiches II des B-Planes Nr. 19 (Flurstück 77/36 der Flur 10 der Stadt Wahlstedt) festgesetzt. Außerdem wird der nicht für die Kompensation der Eingriffe dieses B-Planes erforderliche Flächenanteil der südlichen Ausgleichsfläche A2 als „Ausgleichsflächenpool der Stadt“ für die Kompensation von Eingriffen aus anderen Vorhaben festgesetzt.

2.2 Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die südlich, an das Plangebiet anschließende Segeberger Straße (K 102) Richtung Südosten und über die nordwestlich an die K 102 anbindende Kielerstraße Richtung Innenstadt bzw. im weiteren Verlauf Richtung Nordosten.

Die innere Erschließung der Bauflächen des Teilbereichs I des B-Planes Nr. 19 erfolgt über die Verlängerung des Zeisigweges und des anschließenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Die Verkehrsberuhigung dieser Planstraße soll zum Einen über einen niveaugleichen Ausbau, und zum Anderen über einen Straßenversatz und eine Querschnittsverengung in Richtung Wendekreis, gewährleistet werden.

Darüber hinaus schließt die Festsetzungen für den Teilbereich I eine fußläufige Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein, für welche die Entwicklungspläne der Stadt eine Bauflächenerweiterung beinhaltet, deren Entwicklungsmöglichkeiten in der Entwurfsphase dieses B-Planverfahrens geprüft wurden (s. hierzu Anlage 3, Variante 1b der Vorentwurfskonzeption).

Die erforderlichen privaten Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden, wobei aus städtebaulichen Gründen gemäß Teil B Text Nr. 5.3 maximal 2 Stellplätze/ Carports oder Garagen in Reihe pro Grundstück zulässig sind.

Alle privaten Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau oder großflächig gepflastert herzustellen (s. Teil B Text Nr. 4.1 - Minimierungsmaßnahme für den Boden und Wasserhaushalt). Öffentliche Parkplätze werden innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt, da dieser Bedarf gemeinsam mit den erforderlichen privaten Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder auf den Baugrundstücken gedeckt werden kann.

2.3 Immissionen

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die stark frequentierte Kreisstraße 102 (Segeberger Straße) und in etwa 230 m Entfernung an die Kreisstraße 60 (Kieler Straße). Deshalb hat das Hanseatische Umweltbüro aus Lübeck im Rahmen der Vorentwurfsplanung zum B-Plan Nr. 19 im September 2000 eine Schalltechnische Untersuchung für den Teilbereich I erstellt.

Gemäß Anlage 1.1. und 1.2 der Untersuchung ergab die **Analyse**, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts innerhalb des zwischenzeitlich verringerten Geltungsbereiches für das Allgemeine Wohngebiet nicht überschritten werden. Es ist somit nicht erforderlich für den Geltungsbereich dieses B-Planverfahrens Immissionsschutzvorkehrungen zu treffen bzw. festzusetzen.

2.4 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe

Auf der Grundlage des Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über Festsetzungen des B-Planes gesichert werden.

2.4.1 Grünordnerisches Leitbild

Die Lage des Baugebietes ist durch die vorhandenen Knickwälle charakterisiert. Grünordnerisches Leitbild ist es, die städtebauliche Entwicklung der landschaftlichen Struktur unter zu ordnen und diese weitestgehend zu erhalten und zu entwickeln. Im Hinblick auf den gesetzlichen Schutz der Knickstrukturen nach §15b LNatSchG werden die Knickflächen mit ihren Randbereichen mit einer Erhaltungsbindung gesichert. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Hecken durchzuführen und Nutzungsregelungen für die angrenzenden Bereiche zu berücksichtigen.

Zur Realisierung des Baugebietes ist für die Erschließung des Gebietes ein Knickdurchbruch für die Straße sowie einer für die Trasse des Geh- und Leitungsrecht jedoch unvermeidbar. Für die Ausführung der Knickdurchbrüche ist bei der UNB ein gesonderter Ausnahmeantrag auf die Zulässigkeit des mit dem Bau der Anlagen verbundenen Eingriffs zu stellen. Die Knickdurchbrüche sind im Rahmen der landschaftspflegerischen Maßnahmen auszugleichen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich zwischen den beiden in Nord-Südrichtung verlaufenden Knickstrukturen eine Sukzessionsfläche, die nach Einschätzung der UNB als geschütztes Biotop nach §15a LNatSchG zu bewerten und dementsprechend zu schützen ist. Für den Bereich der querenden Straße ist für die Gebietserschließung eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt worden. Für die Inanspruchnahme dieser Fläche ist bei der UNB ein gesonderter Ausnahmeantrag auf die Zulässigkeit des mit dem Bau der Straße verbundenen Eingriffs zu stellen. Der Eingriff in die Sukzessionsfläche ist im Rahmen der landschaftspflegerischen Maßnahmen auszugleichen.

2.4.2 Eingriffsermittlung und Kompensation

Die Auswirkungen der Eingriffe lassen sich durch eine Vielzahl von Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann. Folgende grünordnerische Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung; Pflanzung eines Straßenbaumes, Anlage und Bepflanzung eines Knickwalles an der südlichen Gebietsgrenze, Erhaltungsbindungen für Knicks, wasserdurchlässige Befestigung von Grundstückszufahrten und das Verbot von Aufschüttungen und Abgrabungen.

Mit nachfolgender Tabelle wird der Brutto - Ausgleichs- /Kompensationsbedarf für die flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für die Eingriffe in die Knickbestände und Sukzessionsflächen ermittelt;

Eingriff				Ausgleichserfordernis		
Art des Eingriffs	GRZ / Fakt.	Fläche in qm / m	versiegelte Fläche (qm)	Ausgleichsfaktor lt. Erlass für das Schutzgut		erf. Ausgleichsfläche (qm / m)
Wohnbaufläche 1		6320,00				
GRZ / überbaubare Fläche + 50% für zul. Überschreitung	0,3	1888,00 944,00	2832,00	0,50	Boden	1416,00
Verkehrsflächen						
Strassen	1,00	869,00	869,00	0,50	Boden	434,50
	1,00	869,00	869,00	0,20	Wasser	173,80
Abschnitt im §15a-Biotop	1,00	152,00	152,00	2,00	Arten- und Lebensgemeinschaften	304,00
Fußweg, wassergebunden	1,00	100,00	100,00	0,30	Boden	30,00
	1,00	100,00	100,00	0,00	Wasser	0,00
					Summe (qm)	2358,30
Beseitigung von Knicks (Knickdurchbrüche)	1,00	13,00	/	2,00		26,00
Qualitätsverlust von Knicks durch Bebauung						
ohne Vorbelastung	1,00	163,00	/	0,20		32,60
mit Vorbelastung	1,00	45,00	/	0,10		4,50
					Summe (m)	63,10
Anrechenbarer Ausgleich im Plangebiet						
Massnahme			Fläche (qm)	Ausgleichsfaktor		Ausgleichswert (qm)
A1- Grünflächen mit Knick			640	0,50		320,00
A2 - Mähwiese auf Ackerfläche		80 m * 22 m	1760	1,00		1760,00
A2 - Sukzession auf Ackerfläche		17 m * 18 m	306	1,00		306,00
		flächenhafte Massnahmen in qm		Summe		2386,00
Knickbepflanzung auf Ackerfläche			77	1,00		77,00
		Knickpflanzung in m		Summe		77,00
Ergebnis der Eingriffsbilanzierung						
flächenhafte Eingriffe	2358,30	abzügl. flächenhafte Massnahmen 2386,00		Ergebnis 27,70 (ausgeglichen)		
Knickeingriffe in m	63,10	abzügl. Knickersatzpflanzung in m 77,00		Ergebnis 13,90 (ausgeglichen)		

Neben den in vorstehender Tabelle aufgeführten flächenhaft und linear geplanten Eingriffen sind die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter insgesamt wie folgt zu beurteilen:

Flora:

Von wesentlicher Bedeutung sind die im Plangebiet vorhandenen Knickwälle, die zumindest in Teilabschnitten eine große Artenvielfalt aufweisen und teilweise von Eichen überstanden sind. Die zur Realisierung des Baugebietes unvermeidbare Herstellung von Knickdurchbrüchen für die Erschließung wird für die dafür in Anspruch genommene Knicklänge mit dem Faktor 2,0 im Rahmen einer Knickersatzpflanzung auf der Ausgleichsfläche A2 ausgeglichen. Darüber hinaus ist durch die an die Knickwälle angrenzende Bebauung trotz der festgesetzten Schutzstreifen von einem nachhaltigen Qualitätsverlust für die Knickwälle auszugehen. Dieser wird für die bisher nicht angebaute Knicklänge mit dem Faktor 0,2 im Rahmen der Knickwälle angerechnet.

Im Bereich der privaten Grünfläche entwickelt sich die Weidefläche zur Sukzession und weist in Teilbereichen einen Gehölzjungwuchs (*Salix spec.*) von insgesamt ca. 250 m² auf. Nach Auffassung der UNB ist diese Fläche als ein nach § 15a Abs. 1 Nr. 10 LNatSchG geschütztes Biotop zu bewerten und durch die Knickersatzpflanzung ausgeglichen. Für die unvermeidbare Inanspruchnahme der Fläche für den Bau der Erschließungsstraße erfolgt für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein zusätzlicher Ersatz mit dem Faktor 2.

Flächenhaft bestandsbildend ist im Bereich des künftigen WA-Gebietes die intensive Weidenutzung, die bis an den Fuß der Knickwälle heranreicht und dementsprechend zu erhalten ist (vgl. Grünordnerisches Leitbild). Für die durch eine bereits einseitig angrenzende Bebauung vorbelasteten Knickabschnitte erfolgt der Ausgleich für den zusätzlichen Qualitätsverlust mit dem Faktor 0,1.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Flora mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Eine über die in vorstehender Tabelle zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses dargestellte Betrachtung hinausgehende eingriffsrelevante Berücksichtigung erfolgt daher nicht.

Orts- und Landschaftsbild:

Das Plangebiet befindet sich an der derzeitigen Ortsrandlage und ist durch die vorhandenen Knickstrukturen ein landschaftlich besonders geprägter und sensibler Wiesenbereich. Mit der Ausweisung des Baugebietes entwickelt sich der Siedlungsrand weiter in die Landschaft und stellt trotz des Erhalts der vorhandenen Knickstrukturen einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Landschaftsbild mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme A2 (Anlage und Bepflanzung von 77 m Knickwall und Pflanzung von 6 Bäumen) ausgeglichen werden können. Eine weitergehende Betrachtung des Schutzgutes erfolgt daher in der vorstehenden Tabelle zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses nicht.

Fauna:

Eine faunistische Bestandsaufnahme ist nicht vorgenommen worden. Auf den Bauflächen selbst ist aufgrund der derzeitigen intensiven Weidenutzung und den bisher von den Randlagen ausgehenden Nutzungen kaum von nennenswerten Störungen auszugehen. Störender wird sich dagegen an die vorhandenen Knicks angrenzende Bebauung auf die in den Gehölzstrukturen lebende Avifauna auswirken.

Die bebauten Flächen gehen in den Baugebieten in wesentlichen Teilen als potenzieller Lebensraum verloren. Auch die Knickdurchbrüche bedingen einen Realverlust an Lebensraum. Die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens auf den faunistischen Lebensraum sind jedoch ohne detailliertere faunistische Bestandsaufnahmen nicht weiter zu quantifizieren.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Fauna mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Eine weitergehende Betrachtung des Schutzgutes erfolgt daher in der vorstehenden Tabelle zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses nicht.

Boden:

Mit der Versiegelung von Boden durch die geplante Wohnbebauung und Erschließung gehen die Bodenfunktionen irreversibel verloren. Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit wird für die Versiegelung durch Verkehrsflächen ein Faktor von 1,0 angesetzt. Für die Trasse des wassergebundenen Fußweges wird für die Einschränkungen der Bodenfunktionen ein Faktor von 0,3 angesetzt.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Eine weitergehende Betrachtung des Schutzgutes erfolgt daher in der vorstehenden Tabelle zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses nicht.

Wasserhaushalt:

Der Eingriff durch die Wohnbebauung als solche wird als eingriffsneutral betrachtet, da sich die Versiegelungsflächen verhältnismäßig kleinteilig darstellen und das Niederschlagswasser jeweils unmittelbar auf den Grundstücken wieder zu versickern ist. Sofern die Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht oder nur unzureichend möglich ist, ist das unbelastete Niederschlagswasser dem an der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandenem Graben zur Retention und Versickerung zuzuführen.

Für die zusammenhängenden Flächen der Verkehrsflächen wird dagegen ein erforderlicher Ausgleichsfaktor von 0,2 angesetzt, da hier die Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt direkt am Eingriffsort deutlich beeinträchtigt werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Wasserhaushalt mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Eine weitergehende Betrachtung des Schutzgutes erfolgt daher in der vorstehenden Tabelle zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses nicht.

Ausgleich der Eingriffe

Zum Ausgleich der vorgenannten Eingriffe sind landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich, um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Der nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderliche Maßnahmenumfang kann nur in Teilen innerhalb des eigentlichen Entwicklungsgebietes realisiert werden, so dass zusätzlich eine externe Maßnahmenfläche erforderlich ist. Aus diesem Grund ist der B-Plan in den Teilbereich I und den Teilbereich II gegliedert. Die Maßnahmen der Ausgleichsfläche A1 werden im Teilbereich I realisiert. Die darüber hinaus erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Teilflächen der Maßnahmenfläche A2 umgesetzt.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind im B-Plan Teil B Text Nr. 4.4 und 4.5 festgesetzt. Der Ausgleich auf der externen Ausgleichsfläche soll innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden. Zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

2.4.3 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit der Umsetzung der zuvor beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen können die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Nach der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser verbleibt auf der Ausgleichsfläche A2 ein erhebliches Entwicklungspotenzial für die Kompensation von Eingriffen aus anderen Vorhaben.

In Abstimmung mit der Stadt Wahlstedt wird der nicht für die Kompensation der Eingriffe dieses B-Planes erforderliche Flächenanteil der Ausgleichsfläche A2 in den Ausgleichsflächenpool der Stadt eingestellt und steht damit für die Kompensation von Eingriffen aus anderen Vorhaben zur Verfügung.

3 VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Wahlstedt wird durch die Stadtwerke Wahlstedt mit einer stadteigenen, zentralen Wasserversorgungsanlage mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19, Teilbereich I wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

3.2 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Die Anordnung und Gestaltung der Gebäude soll unter Berücksichtigung der Energiesparaspekte erfolgen. Die Errichtung von Solaranlagen wird aus ökologischen Gründen empfohlen.

3.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Wahlstedt wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt.

Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle durchzuführen.

Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragungen zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Die Leitungstrassen im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind so zu verlegen, dass der in der Planzeichnung festgesetzte Baum lagetreu angepflanzt werden kann.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die Stadt Wahlstedt wird von der TELEKOM und anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM und den anderen privaten Fernmeldeanbietern ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen.

Beim Straßenneubau sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen. Bei Veränderungen und/ oder Verlegungen ist frühstmöglich - ca. 2 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Fernmeldeamt bzw. sonstigen privaten Anbietern Kontakt aufzunehmen.

4 ENTSORGUNG

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Das Plangebiet wird an die bestehende zentrale Kläranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt in Bad Segeberg angeschlossen. Die Satzung über die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt (Abwassersatzung) vom 31. März 1993 ist zu beachten. Entsprechende Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Auch die Behandlung des Oberflächenwassers muss auf der Grundlage der Abwasser-satzung erfolgen. Gemäß §5 der Satzung ist Niederschlagswasser von Dächern und Flächen, die nicht von Kraftfahrzeugen befahren werden, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder kann zur Bewirtschaftung des Grundstückes benutzt werden, sofern dieses die Bodenverhältnisse und andere Rechtsvorschriften zulassen.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken sind die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu beachten.

Sofern die gegebenen Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht oder nur unzureichend zulassen, sind die überschüssigen Niederschlagswasser in den nördlich verlaufenden Graben des Teilbereiches I zu sammeln und zu versickern. Darüber hinaus kann das Regenwasser aus den südliche Baufeldern über eine Mulde in der westlichen, öffentlichen Grünfläche der Versickerung zugeführt werden.

Für die geplanten Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß §35 LWG bzw. §7 WHG einzuholen. Die Richtlinie zur Behandlung von Regenwasser sind hierbei zu beachten. Die Genehmigung entsprechender Anlagen sind ebenfalls bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Stadt Wahlstedt ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt. Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 96 m³/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30-).

Die Bereitstellung des Löschwassers kann durch das Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt werden.

4.4 Abfall- und Wertstoffsammlung

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg (WZV) im Plangebiet wahrgenommen.

Der WZV weist darauf hin, dass die Rest- und Bioabfallbehälter der Grundstücke, die nicht über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden, am Abfuhrtag an der Wendeanlage bereitgestellt werden müssen.

Die Details der Müll- und Wertstoffsammlung sind rechtzeitig mit dem Wegezweckverband abzustimmen.

5 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu un-

tragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen Anwendung (§45 ff und §85ff BauGB).

6 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Für die vorgesehenen Maßnahmen entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

- a) Ausbau der Straßenverkehrs- + Fuß-/Radwegflächen
einschl. Beleuchtungsanlagen
nebst Ver- und Entsorgungsanlagen¹ ca. 190.000,- Euro

Da diese Erschließungskosten ebenso wie die Ausgleichskosten im Rahmen von privatrechtlichen Verträgen vom Bauträger / der Raiffeisenbank übernommen werden, fallen für die Stadt Wahlstedt keine Kosten an.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Wahlstedt
am 23.09.2002 gebilligt.



Wahlstedt, den 22. OKT. 02

Sten Heinicke
Der Bürgermeister

¹ Quelle: Erschließungsträger der Raiffeisenbank

1. Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns,



Bild 1: Stichstraße Zeisigweg



Bild 2: Einfamilienhausstruktur am Zeisigweg



Bild 3: Einfamilienhausstruktur am Zaunkönigweg



Bild 4: Hofgebäude an der Segeberger Straße



Bild 5: Brache- / Sukzessionsfläche



Bild 6: Grünland nebst Knick

2. Bestandskartierung, stadtplanung bruns

BESTAND: LANDSCHAFTSELEMENTE + NUTZUNGEN



3. Variante 1b der Vorentwurfskonzeption zum B-Plan Nr. 19, stadtplanung bruns

Variante 1b "Hügelanlage" "mit kleinen Grundstücken"

Legende:

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Ausgleichsflächen
- Grünbaumbestand
- Baumreifelementen
- erhöhter Gehfußbestand
- von Bebauung freizuhaltender Gehfußbestand
- vertikale Klinkerstrukturen
- Heckenpflanzungen

Bereitstellung / MÜ
Stand: 09. Oktober 2000

