

# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER STADT WAHLSTEDT ÜBER DIE 1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 „GROSSHÖRN SÜD“



Planverfasser:



Auftraggeber:

**IPP Ingenieurgesellschaft**  
**Possel und Partner GmbH & Co. KG**  
Rendsburger Landstr. 196 – 198  
24 113 Kiel

Stadt Wahlstedt  
- Der Bürgermeister -  
Markt 3

23812 Wahlstedt

Datum der Erstellung:  
- Fassung nach Satzungsbeschluss -

Kiel, 18.06.2012

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Lage im Gebiet und bisherige Nutzung</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt	4
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen und bisherige Abstimmungen</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
3.1	Stadtteil- und Siedlungsentwicklung	5
3.2	Räumliche Struktur – Städtebauliches Konzept der Bebauung sowie der Grün- und Freiflächen	6
3.3	Nutzungskonzept	6
3.4	Verkehrskonzept - Verkehrliche Erschließung	7
3.5	Energie-Abwasser-Bodenaushub	7
3.6	Flächenbilanz	7
<b>4</b>	<b>Begründung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>8</b>
4.1	Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB - Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB – Bauweise, Baugrenzen, Höhen	8
4.3	Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB – Verkehrsflächen	8
4.4	Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB – Schallschutz	9
4.5	Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB – Grünflächen	10
4.6	Gestalterische Festsetzungen nach § 84 (3) LBO	11
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
5.1	Wasserversorgung	11
5.2	Elektrizität und Gas	11
5.3	Telekommunikation	11
5.4	Brandschutzeinrichtungen	11
5.5	Schmutzwasser	12
5.6	Niederschlagswasser	12
5.7	Abfallentsorgung	12
5.8	Öffentliche Straßenbeleuchtung	12
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
7.1	Einleitung/Vorbemerkung	13
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	14
7.1.2	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	14
7.1.3	Alternativenprüfung	15
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
7.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
7.2.1.1	Schutzgut Mensch	15
7.2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	17
7.2.1.3	Schutzgut Boden	20
7.2.1.4	Schutzgut Wasser	22

7.2.1.5	Schutzgut Klima/Luft .....	23
7.2.1.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild .....	24
7.2.1.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	24
7.3	Zusätzliche Angaben .....	25
7.3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kenntnislücken .....	25
7.3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt .....	25
7.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25
<b>8</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>27</b>
8.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	27
8.2	Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbar- gemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen (Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB) .....	27
<b>9</b>	<b>Abwägung Konfliktbewältigung .....</b>	<b>28</b>
9.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen .....	28
9.2	Abwägung der betroffenen Belange .....	28
9.2.1	Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 (1) BauGB.....	28
9.2.2	Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 (2) BauGB.....	28
9.2.3	Stellungnahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a (3) i. V. m. §§ 3 und 4 (2) BauGB.....	28
<b>10</b>	<b>Erschließungsvertrag .....</b>	<b>28</b>
10.1	Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB (Erschließungsvertrag) .....	28
<b>11</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>29</b>
<b>12</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>29</b>
<b>13</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>29</b>

## 1 Planungsanlass, Lage im Gebiet und bisherige Nutzung

Die Stadt Wahlstedt hat in den letzten Jahrzehnten eine dynamische Entwicklung vollzogen. In den sechziger und siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts ist auf Grund der Industrialisierung und der gewerblichen Entwicklung ein starkes Anwachsen der städtischen Siedlungsfläche vonstattengegangen.

Wahlstedt hat sich zu einem gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickelt und liegt günstig an der Trasse der Bahnstrecke Neumünster – Hamburg. Zusammen mit Bad Segeberg bildet Wahlstedt ein Mittelzentrum und hat sich in Teilen zu einem Entlastungsstandort für Hamburg entwickelt.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen liegen unmittelbar östlich und südlich des bestehenden B-Plangebietes Nr. 31 der Stadt Wahlstedt.

Sie werden begrenzt durch bestehende Wohnbebauung („Großhörn“) im Norden, Waldflächen im Osten sowie einen Redder im Süden und durch den Wirtschaftsweg Alte Landstraße/Im Holt im Westen. Sie gehen dann im Süden und Osten über in landwirtschaftliche Nutz- sowie Waldflächen.

Die Fläche wird bisher als extensiv bewirtschaftetes Grünland, Ackerland sowie als Fläche für eine Hofstelle genutzt und hat inklusive einer Teilfläche des Wirtschaftsweges Alte Landstraße/Im Holt eine Größe von ca. 5,2 ha. Die Nachfolgenutzung auf der Hoffläche wird/ soll solange weiterbetrieben werden, bis die derzeitige Nutzung entfällt und die Flächen für Wohnhäuser aufgesiedelt werden können.

### 1.1 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits als Wohnbaufläche dar. Planerisch soll die Fläche zukünftig überwiegend für Wohnbaunutzung verwendet, Teilflächen sollten allerdings auch als öffentliche bzw. private Grünfläche dargestellt werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 31 - 1. Erweiterung sollen zusätzlich dringend benötigte **Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau (EH und DH)** für ca. 50 Wohneinheiten (WE) geschaffen werden. Die Festsetzungen sollen die Errichtung von Wohnbauten sowie einige der sonst in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) üblicherweise zulässigen Nutzungen ermöglichen.

Der Aufstellungsbeschluss für die erforderliche Bebauungsplan-Aufstellung wurde am 04. Juni 2007 von der Stadtvertretung gefasst.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen und bisherige Abstimmungen

Wahlstedt bildet gemeinsam mit Bad Segeberg das Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt. Gemäß Landesplanung - **Regionalplan für den Planungsraum I - 5.1(7) – Fortschreibung 1998** - sollen zentrale Orte einschließlich der Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sein. Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander und haben sich zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Sie sollen künftig gemeinsam auch die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsstandortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. Das günstige Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten und die gute Lage im Schnittpunkt überregionaler Straßenverbindungen sind die Voraussetzungen dafür, dass sich dieser Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln kann.

In Wahlstedt soll das vorhandene Industriegefüge gesichert werden. Neue größere industriell-gewerbliche Ansiedlungen sollen vorrangig im gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebiet des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stattfinden.

Parallel dazu sollen Bad Segeberg und Wahlstedt in ihrer Funktion als Wohnstandort ausgebaut werden.

Zum Thema Schienenverkehr heißt es im Regionalplan I: “Eine Öffnung der Strecke zwischen Bad Segeberg und Neumünster für den Personennahverkehr ist vorgesehen.“

Zwischenzeitlich ist dieses Ziel umgesetzt. Der Haltepunkt Wahlstedt liegt im Nordosten von Wahlstedt. Er wurde vollständig neu angelegt, aber noch nicht endgültig hergestellt und verfügt über Park+Ride Parkplätze.

Sämtlichen Zielsetzungen sollen beide Städte u. a. durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste, vorausschauende Ausweisung von Wohnungsbauflächen gerecht werden. Der Bedarf an entsprechenden Flächen wird aktuell an die Stadt herangetragen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die Belange des Wachstums berücksichtigt und Wahlstedts Potentiale eines Zuwachses von Einwohnern berücksichtigt werden.

Die reizvolle Lage Wahlstedts umgeben von Wäldern und einer gepflegten Kulturlandschaft bieten gute Voraussetzungen, die Funktion eines Wohnstandortes zu übernehmen und auszubauen.

Der Bebauungsplan wird aus dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt entwickelt, der im Jahre 2005 rechtswirksam geworden ist. Aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre sind potentielle Baulandflächen in Wahlstedt inzwischen rar geworden. Es wird daher zukünftig darum gehen, bestehende Gebiete und Strukturen zu arrondieren. Die 1. Erweiterung des B-Planes dient auch der städtebaulichen Vervollständigung des B-Planes Nr. 31.

Auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung wird der im Folgenden erläuterte und begründete Bebauungsplan Nr. 31 – 1. Erweiterung aufgestellt:

BauGB, BauNVO, BNatSchG, BImSchG, 16. BImSchV, LNatSchG (SH), LBO (SH), PlanzV

## 3 Ziele des Bebauungsplanes

### 3.1 Stadtteil- und Siedlungsentwicklung

Durch die Bahntrasse und die vorhandenen Waldflächen wird eine räumliche Trennung von den überwiegend industriell-gewerblichen Flächen im Nordosten erreicht, so dass südwestlich der Bahn und der Waldflächen weitere Wohnbauflächen entwickelt werden können, die sich

gut in das Stadtgefüge integrieren lassen, sowohl in Bezug auf die technische als auch in Bezug auf die soziale Infrastruktur.

Der Bereich ist bereits jetzt schon durch straßenbegleitende Besiedelung („Im Holt“) gekennzeichnet. Ehemals landwirtschaftliche Betriebe bzw. freistehende Gebäude mit Wohnnutzung prägen neben markanten Bäumen und Baumreihen die Fläche.

Die Nutzung eines Flurstücks als landwirtschaftliche Hofstelle (Im Holt Nr. 54) soll endgültig aufgegeben werden. Die mit landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden sowie einer Pflanzenkläranlage besiedelte Fläche soll mittel- bis langfristig beräumt und neu bebaut werden. Für die südlich daran anschließende bebaute Fläche des Flurstücks 19/3 ergibt sich kein Planungserfordernis.

Es ist beabsichtigt, mit der 1. Erweiterung des bestehenden B-Planes 31 die weiterhin vorhandene Nachfrage nach Grundstücken überwiegend für die individuelle Wohnhausbebauung abdecken zu können. Die in der Nähe vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten sowie die nahe liegenden Nahversorgungseinrichtungen ergeben gute Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Flächenentwicklung/ -arrondierung an dieser Stelle.

### **3.2 Räumliche Struktur – Städtebauliches Konzept der Bebauung sowie der Grün- und Freiflächen**

Die Grundstruktur des Gebietes ist geprägt durch eine regelmäßige Knickstruktur in West-Ostrichtung und mächtige dicht stehende Baumreihen in gleicher Richtung sowie eine markante Straßen begleitende Baumreihe.

Damit sind wesentliche Entwurf bestimmende Bedingungen bereits vorgezeichnet.

Der Entwurf hat zunächst das Ziel, das Erweiterungsgebiet mit dem bereits rechtskräftigen B-Plan 31 zu verknüpfen und folgt damit den ursprünglichen Intentionen des vor geschalteten Rahmenplanes. Die bisher als Sackgasse mit provisorischem Wendepplatz geführte Erschließungsstraße „Am Eichengrund“ wird zu einer Ringerschließung vervollständigt, die südlich der ehemaligen Hofstelle „Im Holt 54“ wieder an diese Straße anschließt. Diese Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) mit einer unregelmäßig angeordneten Setzung von Bäumen dient der Orientierung im Baugebiet. Hier sollen ebenso wie in den anderen Anliegerstraßen und Wohnwegen (teilweise mit Wendepplätzen) Häuser in offener Bauweise zulässig sein. Um die Siedlungskante der Stadt an dieser Stelle zu betonen, werden auf den jeweils östlichsten und südlichsten Baufeldern kräftigere Bauvolumina angestrebt. Im Kern des Gebietes sind lediglich maximal eingeschossige Gebäude vorgesehen.

Im Bereich aller Planstraßen ist eine Bebauung ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude gewünscht, die das Baugebiet prägen sollen.

Die zentrale extensive Weide mit dem doppelreihigen Eichenhain wird im östlichen Bereich als öffentliche Grünfläche gesichert und weiterentwickelt. Bestehende Knicks innerhalb des Gebietes werden als Landschaft gliedernde Elemente in die Bauleitplanung einbezogen und schaffen damit innerhalb der Gesamtfläche einzelne Cluster. Nach Osten wird die Bebauung mit einem neu aufgesetzten Knick zur Kulturlandschaft ein „grüner Übergang“ geschaffen.

### **3.3 Nutzungskonzept**

Als dominierende Nutzung im Plangebiet wird entsprechend den Festsetzungen von Wohnnutzung ausgegangen. Die Stadt Wahlstedt beabsichtigt in diesem Baugebiet, wohnortnah die Ansiedelung von Dienstleistungsbetrieben zu ermöglichen. Daher sollen Anlagen und Einrichtungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO bewusst zulässig sein. Die Einbringung von Nutzungen,

die gem. BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet auch zulässig sind jedoch mit erheblichem Ziel- und Quellverkehr verbunden sind, soll ausgeschlossen werden. Dazu zählen nicht störende Handwerksbetriebe sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Flächen für diese Einrichtungen stehen im Nahbereich ausreichend zur Verfügung.

Im gesamten Plangebiet werden voraussichtlich ca. 50 Grundstücke gebildet - daraus resultierend entstehen ca. 50 - 60 Wohneinheiten. Ausgehend von einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,4 E/WE wird das Gebiet ca. 120 - max. 150 Einwohner aufnehmen. Damit kann die Stadt Wahlstedt ihrem überörtlichem Auftrag zur Bereitstellung von Wohnbauflächen nachkommen und gerecht werden.

### 3.4 Verkehrskonzept - Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird extern über die Kieler Straße erschlossen. Die Straße „Im Holt“ wird als zweiseitiger Anschlusspunkt zur Anbindung genutzt. Durchgangsverkehre innerhalb des neuen Plangebiets sind durch die Ringschließung nicht zu erwarten. Die neue (verlängerte) Straße „Am Eichengrund“ (Planstraße A) erhält durch die unregelmäßige Anordnung einer lockeren Baumreihe eine besondere Wertigkeit. Die übrigen Straßen sind an das Fußwegenetz auch außerhalb des Plangebiets angebunden.

### 3.5 Energie-Abwasser-Bodenaushub

Die überwiegend vorgesehene Süd-/Südwestorientierung der Gebäude ermöglicht die Nutzung der Solarenergie. An diesen Gebäudeseiten bietet sich auch die Errichtung von Wintergärten an.

Sämtliches Niederschlagswasser muss aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit des Bodens zunächst in ein Leitungsnetz eingeleitet und dann einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden, welches dann die gesammelten Wassermengen gedrosselt an die vorhandenen Vorfluter abgibt. Zur Einleitung sämtlicher Oberflächenwasser von öffentlichen und privaten Flächen des Geltungsbereiches ist das vorhandene Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes vorgesehen.

Um den Transport des Bodenaushubs (des Straßenbaus, aber auch soweit schon vorhanden von privaten baulichen Anlagen) zu Deponien zu vermeiden, wird angestrebt, den Bodenaushub weitgehend im Plangebiet zu belassen und z. B. zur Aufschüttung neuer Knickwälle zu nutzen.

### 3.6 Flächenbilanz

Wohnbauflächen	31.108 m <sup>2</sup>	59 %
Private Grünfläche	8.745 m <sup>2</sup>	17 %
Straßen- und Wegeflächen	1.631 m <sup>2</sup>	3 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbest.	5.386 m <sup>2</sup>	10 %
Öffentliches Grün	5.673 m <sup>2</sup>	11 %
<b>Gesamt</b>	<b>52.543 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt somit ca. 5,25 ha.

## **4 Begründung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **4.1 Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB - Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der angestrebten Nutzung entsprechend wird das Plangebiet flächendeckend als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1-5 sind gemäß §1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen Situation im Nordwesten (B-Plan 31), an die das Gebiet unmittelbar anschließt sowie den weiteren Siedlungsbereichen im Westen und im Norden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird vor allem über die Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. Dem städtebaulichen Ziel an dieser Stelle eine lockere Bebauung mit geringer Dichte und einem hohen Anteil an unversiegelten Flächen zu erreichen, wird die GRZ entsprechend gering mit 0,30 festgesetzt. Die Überschreitung gem.

§ 19 (4) BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Somit kommt zur maximal 30-prozentigen Grundstücksversiegelung noch die 50%- Regelung weiterer Versiegelungsoptionen für Nebenanlagen, Stellplätze, Terrassen und Wegeführungen hinzu. Diese festgesetzten Werte stellen einen Kompromiss zwischen dem öffentlichen und dem privaten Interesse dar und haben sich in der Praxis bewährt.

### **4.2 Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB – Bauweise, Baugrenzen, Höhen**

Die überbaubaren Grundstücksfelder sind durchschnittlich 15 - 18 m tief angelegt. So gibt es genügend Spielraum zur Positionierung der Hausgrundfläche auf dem jeweiligen Grundstück. Da das „individuelle Bauen“ neben dem konventionellen Bauen mit eher regional bekannten Einzelhausanbietern regional unterschiedlich aber doch zum Tragen kommt, soll individuellen Bauformen, die durch Architekten geplant sind, der nötige Spielraum gegeben werden.

Es werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dieses hat zum Ziel eine lockere offene Bauweise zu erreichen, die dem Charakter der umgebenden bereits bebauten Gebiete entspricht.

Des Weiteren soll für den gesamten Bereich des Plangebietes die Freiheit der Gebäudestellung eingeräumt werden, um vor allem eine optimale Ausnutzung der beabsichtigten Nutzung von Solarenergiekomponenten zu ermöglichen und zu fördern. Auf eine Festsetzung von Firstrichtungen ist daher verzichtet worden.

Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäude bzw. Firsthöhe) ist auf 9,50 m beschränkt worden. Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens über OK Gelände darf 0,50 m nicht überschreiten. Es soll damit insgesamt der nachbarschützenden Funktion dieser Satzung Rechnung getragen werden.

### **4.3 Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB – Verkehrsflächen**

Über die Kieler Straße und die Straße „Im Holt“ erfolgt die externe Erschließung.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptsammelstraße „Am Eichengrund“ (Planstraße A), die in Ringform ausgeführt, als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. In der Ausführung erhält die Planstraße A einen Querschnitt von 6,50 mit einer nutzbaren Fahrbahnbreite von 4,75 m sowie einen überfahrbaren Gehwegstreifen von 1,25. Damit wird der Regelbegegnungsfall Pkw/ Pkw unter verminderter Geschwindigkeit ermöglicht. Der Begegnungsfall Pkw/ Lkw erfordert das Überfahren des Gehwegstreifens. Durch eine Mischnutzung dieses Bereiches wird erreicht, dass der motori-



sierte Verkehr von Tempo 30 auf Schrittgeschwindigkeit reduziert wird. Innerhalb dieser Flächen sind außerdem 14 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Das entspricht bei ca. 60 WE einem Schlüssel von 1:4 bzw. einem Satz von ca. 25 % und entspricht der Bedeutung und dem Stellenwert eines Siedlungsbereiches am Rande einer Kleinstadt.

Die nach geordneten Straßen und Wohnwege sind ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) vorgesehen, ebenso wie die Fußwegeverbindungen. Durch diese Festsetzungen soll die gleichberechtigte bzw. ausschließliche Nutzung der Flächen durch Fußgänger und Fahrradfahrer gesichert werden. Eine bauliche Differenzierung erfolgt in diesen Bereichen nicht mehr. Es handelt sich hier um reine Mischverkehrsflächen.

Das Wegekonzept wie unter 3.4 erläutert, bietet die notwendigen Anbindungen für Fußgänger an den offenen Landschaftsraum bzw. an die Waldflächen.

Verkehrsflächen, die überwiegend der Erschließung von privaten Grundstücken dienen und die keine verkehrliche Sammelfunktion haben, werden als Wohnbaufläche festgesetzt, auf denen aber Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten verschiedener Begünstigter eingeräumt werden sollen.

#### **4.4 Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB – Schallschutz Besondere Schutzvorkehrungen nach dem BImSchG**

##### **a) Allgemeines**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Erweiterung der Stadt Wahlstedt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

##### **b) Gewerbelärm**

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den vorhandenen industriell und gewerblich genutzten Flächen erfolgte ein Ansatz von Emissionsbeschränkungen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Tageszeitraum an den Baugrenzen innerhalb des Plangeltungsbereiches Beurteilungspegel von bis zu 52,4 dB(A) zu erwarten sind. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Im Nachtabschnitt (lauteste Stunde zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) an den Baugrenzen teilweise um bis zu etwa 1,9 dB(A) überschritten. Richtwertüberschreitungen von bis zu 1 dB(A) liegen innerhalb des gemäß TA Lärm zulässigen Maßes. Auf den verbleibenden von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Bauflächen ist durch Grundrissgestaltung (Orientierung schutzbedürftiger Räume zu den Lärm abgewandten Seiten) bzw. den Einbau von nicht offenbaren Fenstern (Lichtöffnungen) bzw. nur zum Reinigen zu öffnenden Fenstern ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Bebauung vor Gewerbelärm sichergestellt ist.

#### c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden als maßgebliche Quellen ausschließlich die Schienenverkehrsbelastungen auf der DB-Schienenstrecke Neumünster – Bad Oldesloe berücksichtigt, da im vorliegenden Fall durch die geplanten Wohneinheiten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen und der B-Plan- induzierte Zusatzverkehr somit nicht beurteilungsrelevant ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf den Baugrenzen parallel der Gleise Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 45,3 dB(A) tags und 45,7 dB(A) nachts zu erwarten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird eingehalten, der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts werden innerhalb der Baugrenzen jedoch sicher eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem oder passivem Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen kann festgestellt werden, dass im gesamten Plangeltungsbereich der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Außenwohnbereiche sind somit überall zulässig.

## 4.5 Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB – Grünflächen

Im B-Plangebiet werden unterschiedliche öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen sowie aufgrund der landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben sind unterschiedliche Zweckbestimmungen erforderlich und notwendig.

Aufzuführen sind hier der „Eichenhain“, die „Knicks“ sowie die „Randeingrünung“.

#### „Eichenhain“

Der Eichenhain verknüpft gestalterisch und funktional die beiden Baugebietsteile B-31 und B-31-1. Erweiterung. Unter den Bäumen entwickeln sich Wiesen- und Rasenflächen, die vielfältig nutzbar und beispielbar sind. Ein Fußweg wird den Hain in Nordsüd- und Ostwestrichtung durchqueren. Die Spielplatzfläche wird auf diesen zentralen Kern- bzw. Kreuzungsbereich beschränkt. Die restliche Fläche wird Parkanlage.

#### „Knickstrukturen“

Die Knickstrukturen prägen das Gebiet wesentlich. Als geschützte Landschaftselemente nach § 21(1) Nr. 4 LNatSchG sollen sie zukünftig überwiegend private Grünflächen werden, die einen beidseitigen Schutzstreifen von 3,00 m aufweisen. In diesen Bereichen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von Nebenanlagen, unzulässig, um den Wallfuß vor Verdichtung und weiteren Beeinträchtigungen zu schützen.

#### „Randeingrünung“

Zur Abgrenzung des Baugebietes nach Osten und zur Bildung einer Ortsrandeingrünung soll ein neuer Knick angelegt werden. Auch hier ist ein (einseitiger) Schutzstreifen von 3,00 m vorgesehen, der von Überbauung freizuhalten ist.

#### „Eingriff/Ausgleich“

Der Eingriff in das Schutzgut Boden sowie die anderen Ausgleichserfordernisse werden innerhalb des parallel zu dieser Planung aufgestellten **Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF)** behandelt und geregelt. Weiteres siehe Umweltbericht unter Kapitel 7. Er ist Teil dieser Begründung.

#### **4.6 Gestalterische Festsetzungen nach § 84 (3) LBO**

Die Dachlandschaft eines Baugebietes prägt entscheidend seine stadträumliche Gesamtgestalt. Um dem Plangebiet eine einheitliche und harmonische städtebauliche Struktur zu verleihen, ist es erforderlich, für die Dachgestaltung einen bestimmten Gestaltungsrahmen vorzugeben. Im Bebauungsplan werden deshalb baugestalterische Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigung sowie Dachfarben getroffen, die einerseits dem einzelnen Bauherrn Gestaltungsspielräume lassen, andererseits aber einen abgestimmten, harmonischen Gesamteindruck gewährleisten.

Für die Freiflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes insbesondere für die Einfriedungen wurden einige Regeln aufgestellt, um im Übergang zum öffentlichen Raum ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Die Zulässigkeit von höheren Einfriedungen bei Freisitzbereichen soll dem Blickschutz dienen, und gewährleistet im Gartenbereich private Zonen, die nicht oder kaum von außen eingesehen werden können. Ansonsten ist die Höhe von Einfriedungen auf max. 1,50 m begrenzt.

### **5 Ver- und Entsorgung**

#### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch einen autorisierten Träger sichergestellt.

#### **5.2 Elektrizität und Gas**

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Erdgas ist ein autorisierter Träger zuständig.

#### **5.3 Telekommunikation**

Die Telekommunikation wird durch einen autorisierten Träger sichergestellt.

#### **5.4 Brandschutzeinrichtungen**

Die Menge für den Grundschutz der Löschwasserversorgung gemäß Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334 - 166.701.400 - (Tabelle 1) beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen in einem Abstand von maximal 70 m zum Objekt (Zufahrt) herzustellen. Daraus ergibt sich ein Hydrantenabstand von maximal 140 m (DVGW Arbeitsblatt W 405).

## 5.5 Schmutzwasser

Das im Baugebiet anfallende häusliche Abwasser wird in neu zu erstellenden Kanälen gesammelt und in das bestehende Kanalnetz abgeleitet. Die erforderlichen Einrichtungen werden vom Erschließungsträger in Abstimmung mit dem hierfür zuständigen Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt hergestellt. Die erforderlichen Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlichen Frachten werden in der Anlage gewährleistet.

## 5.6 Niederschlagswasser

Das gesamte im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser muss aufgrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit des Bodens in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben werden. Die hierfür erforderlichen Transportleitungen werden durch den Erschließungsträger erstellt.

## 5.7 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

## 5.8 Öffentliche Straßenbeleuchtung

Die öffentliche Straßenbeleuchtung wird durch den Erschließungsträger sichergestellt.

## 6 Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Kieler Straße und von der Straße „Im Holt“ aus. Die Hauptsammelstraße (Planstraße A) wird grundsätzlich ebenso wie die übrigen Straßen und Wohnwege (Planstraßen B-D) für eine Entwurfsgeschwindigkeit von max. 30 km/h bemessen.

Die Planstraße A ist mit einem einseitigen Gehweg in 1,50 m Breite geplant. Dieser Streifen kann im Bedarfsfalle auch überfahren werden.

In den übrigen Straßen bzw. Wohnwegen werden keine separaten Gehwege ausgewiesen. Diese sollen zukünftig als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden.

Sieben öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum der Planstraße A festgesetzt. In den Planstraßen B sind weitere sieben öffentliche Parkplätze geplant.

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Einleitung/Vorbemerkung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Hinblick auf § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.06.2007 über das Vorhaben der Stadt Wahlstedt unterrichtet, um Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere die im Schreiben des Kreises Segeberg vom 06.07.2007 genannten Hinweise.

Im Jahr 2007 wurde für die 1. Erweiterung des B-Plans Nr. 31 das Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt. Danach wurde das Verfahren abgebrochen. Da sich zwischenzeitlich ein neuer Projektträger/ Investor gefunden hat, wird das Verfahren fortgeführt. In der Erschließung sowie hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung haben sich lediglich geringfügige Änderungen ergeben. Der Geltungsbereich ist durch den Wegfall des Regenrückhaltebeckens reduziert worden.

Insofern wird das Verfahren nun nach § 4a (3) BauGB fortgesetzt, so dass für den geänderten Plan die Verfahrensschritte nach § 3 (2) BauGB „Öffentliche Auslegung“ und § 4 (2) BauGB „TÖB- Beteiligung“ erneut durchgeführt wurden.

Nach Rücksprache mit dem LLUR und der UNB des Kreises Segeberg sind die im Jahr 2007 erhobenen Daten der artenschutzrechtlichen Prüfung noch zu verwenden, wenn sich die Gegebenheiten im Geltungsbereich im Vergleich zum Jahr 2007 nicht bzw. nur geringfügig verändert haben. Dies kann für den Geltungsbereich konstatiert werden, was auch am Bestandsplan feststellbar ist.

Insofern basiert der artenschutzrechtliche Beitrag auf den im Jahr 2007 erhobenen Daten und wurde von Dr. Voß lediglich in rechtlicher Hinsicht im Januar 2012 überarbeitet.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes für die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 sind somit die Ergebnisse folgender Gutachten berücksichtigt:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum B-Plan Nr. 31 der Stadt Wahlstedt (SCHLESWIG-HOLSTEINISCHE LANDGESELLSCHAFT, 2004)
- Baugrundbeurteilung zur Versickerungsfähigkeit eines B-Plan-Gebietes in Wahlstedt (EGBERT MÜCKE, 1999)
- Landschaftsplan der Stadt Wahlstedt (HESS JACOB)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Großhorn-Süd“ 1. Erweiterung der Stadt Wahlstedt (LAIRM-CONSULT GMBH, HAMMOOR, 2011))
- Faunistische Potentialabschätzung zum Vorkommen geschützter Arten nach § 19, 42 BNatSchG (DR. KLAUS VOSS, 2007, überarbeitet 2012)
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 31, 1. Erweiterung der Stadt Wahlstedt (IPP INGENIEURE FÜR BAU, UMWELT UND STADTENT-WICKLUNG, 2012)

### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht am östlichen Ortsrand von Wahlstedt die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Die dafür überplanten Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen, die derzeit überwiegend brach liegen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,25 ha.

Das Gebiet wird über den nordwestlich gelegenen ersten Bauabschnitt erschlossen, bei dessen Realisierung bereits eine Erweiterung vorgesehen war. Von hier aus erfolgt die innere Erschließung über eine Ringstraße von der aus kleinere Straßen abzweigen. Weiter südlich schließt die Ringerschließung an der Westgrenze des Geltungsbereiches an den Wirtschaftsweg Alte Landstraße/Im Holt an.

Die Grundflächenzahl als Maß für die zulässige bauliche Nutzung ist für das gesamte Gebiet mit 0,3 festgesetzt. Es entstehen ca. 31.000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche, für Erschließungsanlagen sind ca. 5.700 m<sup>2</sup> Fläche erforderlich.

Überwiegend sind von dem geplanten Eingriff Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Die bestehenden Knicks und die im Geltungsbereich kartierten Trockenrasenbestände sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden im Umweltbericht die durch den Eingriff verursachten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt und bewertet (siehe Kap. 2)

### 7.1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, z.B.:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z.B.

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§1a (2) BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a (3) BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);

Die Art und Weise, in der diese Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist dem nachfolgenden Kapitel des Umweltberichts zu entnehmen.

### 7.1.3 Alternativenprüfung

Die vorgesehene Bebauung ist als Erweiterung des bereits realisierten 1. Bauabschnittes des B-Planes Nr. 31 geplant. Die Fortführung der Erschließung war bereits bei der Planung des ersten Bauabschnittes vorgesehen, so dass sowohl die Straßen als auch die Ver- und Entsorgung entsprechend ausgelegt sind.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle korrespondiert mit dem Landschaftsplan der Stadt Wahlstedt, der diesen Bereich als Eignungsflächen für die Wohnbauentwicklung darstellt.

Da auch die Verfügbarkeit der Flächen für eine bauliche Entwicklung gegeben ist, hat die Stadt Wahlstedt sich zur Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle entschieden.

## 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden nachfolgend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des B-Planes dargestellt und bewertet.

Im Einzelnen findet, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Bewertung

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt zusammenfassend in Kap. 7.3.3..

### 7.2.1.1 Schutzgut Mensch

#### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Der Landschaftsrahmenplan weist weite Teile des Kreises Segeberg als Gebiete mit besonderer Erholungseignung aus. Dies sind Bereiche, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen. Hierzu zählt auch die Umgebung von Wahlstedt inklusive des Geltungsbereiches. Zwar sind die betroffenen Flächen nicht durch Wege erschlossen, werden aber aufgrund der Tatsache, dass sie in den letzten Jahren nicht mehr intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wurden von Spaziergängern (überwiegend mit Hunden) genutzt.

Vorbelastungen für die Wohnfunktion sind durch Schallimmissionen gegeben, die zum einen durch einen östlich der Bahn liegenden Glasverarbeitungsbetrieb (Gewerbelärm) sowie eine östlich des Geltungsbereiches gelegene Bahnstrecke (Verkehrslärm) verursacht werden. Die lärmtechnische Untersuchung (LAIRM-CONSULT, 2011) kommt bzgl. des Gewerbelärms zu dem Ergebnis, dass „im Tageszeitraum auf den Baugrenzen innerhalb des Plangelungsbereiches Beurteilungspegel von bis zu 52,4 dB(A) zu erwarten sind. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Im Nachtabschnitt (lauteste Stunde zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) auf den Baugrenzen teilweise um bis zu etwa 1,9 dB(A) überschritten. Richtwertüberschreitungen von bis zu 1 dB(A) liegen innerhalb des gemäß TA Lärm zulässigen Maßes.“

Zum Verkehrslärm führt die lärmtechnische Untersuchung folgendes aus:

*„Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden als maßgebliche Quellen ausschließlich die Schienenverkehrsbelastungen auf der DB-Schienenstrecke Neumünster – Bad Oldesloe berücksichtigt, da im vorliegenden Fall durch die geplanten Wohneinheiten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen und der B-Plan- induzierte Zusatzverkehr somit nicht beurteilungsrelevant ist.“*

und

*„Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf den Baugrenzen parallel der Gleise Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 45,3 dB(A) tags und 45,7 dB(A) nachts zu erwarten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird eingehalten, der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts werden innerhalb der Baugrenzen jedoch sicher eingehalten.“*

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingt wird es durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr zu verstärkten Lärmimmissionen und Staubbelastrungen kommen. Die ersten Erschließungsarbeiten werden über die Straße „Am Eichengrund“ erfolgen. Bei weiterem Baufortschritt wird der überwiegende Baustellenverkehr über die südliche Anbindung an den Wirtschaftsweg Alte Landstraße/Im Holt erfolgen, so dass dann die baubedingten Beeinträchtigungen der Anwohner im ersten Bauabschnitt geringer werden.

Vom Baustellenverkehr betroffen sind zudem die Anwohner des Wirtschaftsweges Alte Landstraße/Im Holt.

Durch Überbauung und Versiegelung gehen siedlungsnaher Freiflächen verloren, was zu einer Veränderung des Landschaftsbildes und damit der visuellen Wahrnehmung der Landschaft durch den Menschen führt. Die Flächen verlieren ihr landschaftstypisches Bild und sind damit nicht mehr Bestandteil der ortsnahen Erholungslandschaft.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung die betroffenen Flurstücke auch weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen werden. Durch die hohe Nachfrage nach Flächen für den Anbau von Energiepflanzen ist es wahrscheinlich, dass in naher Zukunft auch die bislang brach liegenden Flächen wieder einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen würden. Dies zeigt sich bereits an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, wo im Jahr 2007 noch brach liegende Flächen in dieser Vegetationsperiode mit Mais bestanden waren. Dadurch verliert die Landschaft für Naherholungssuchende an Reiz.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bzgl. erforderlicher Maßnahmen zum Lärmschutz stellt die lärmtechnische Untersuchung fest:

Gewerbelärm:

*„Auf den verbleibenden von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Baugrenzen ist durch Grundrissgestaltung (Orientierung schutzbedürftiger Räume zu den Lärm abgewandten Seiten) bzw. den Einbau von nicht öffenbaren Fenstern (Lichtöffnungen) bzw. nur zum Reinigen zu öffenbaren Fenstern ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Bebauung vor Gewerbelärm sichergestellt ist.“*

*„Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Gewerbelärm sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches Außenbauteile von Gebäuden vor Aufenthaltsräumen*



(schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109) geschlossen auszuführen. Die Festsetzung gilt für die dem östlich des Plangeltungsbereiches liegenden Industrie- und Gewerbegebiet zugeordneten Außenbauteile (Ausrichtung zwischen 35 Grad bis 230 Grad gegen die Nordrichtung).

Fenster als Bestandteil des Außenbauteils vor schutzbedürftigen Räumen, die nur zum Reinigen zu öffnen sind, sind dann zulässig, wenn die natürliche Lüftung der schutzbedürftigen Räume über eine lärmabgewandte Front des Gebäudes erfolgen kann. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.“

#### c) Verkehrslärm

„Schutzmaßnahmen in Form von aktivem oder passivem Lärmschutz sind nicht erforderlich. Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen kann festgestellt werden, dass im gesamten Plangeltungsbereich der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.“

Durch öffentliche Grünflächen, Bepflanzungen und Wegeverbindungen soll das Wohngebiet mit Aufenthaltsqualitäten versehen werden. Besonderer Wert wird auf fußläufige Wegeverbindungen gelegt, die es den künftigen wie auch den bereits ansässigen Anwohnern ermöglichen, die Naherholungsfunktionen der umliegenden Landschaft nutzen und wahrnehmen zu können.

### 7.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

##### Flora

Bei den betroffenen Flurstücken handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die in Anbetracht einer künftigen Bebauung brach liegen. Die Vegetation deutet darauf hin, dass die Flächen mindestens einmal im Jahr gemäht werden.

Auf drei Teilflächen im Geltungsbereich wurden Trockenrasen festgestellt, die gemäß § 30 (2) Nr. 3 BNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope einzustufen sind. **(DR. KLAUS VOSS; Vorkommen von geschützten Trockenrasen-Biotopen in den Erweiterungsflächen des B-Plans Nr. 31 Wahlstedt, vgl. Anlage).**

Zwei dieser Flächen sind auf Störungen zurückzuführen. Die größte im nördlichen Geltungsbereich festgestellte Trockenrasenfläche hat sich auf Sandflächen gebildet, die für die Verfüllung von Leitungsräben beim Bau des ersten Abschnittes verwendet wurden. Die südliche Fläche wurde von einem Anlieger als Rennbahn für Modellautos genutzt. Die Flächen sind floristisch vielfältig, es kommen diverse Rote Liste-Arten vor. Bei der mittleren Fläche beruht der § 25 LNatSchG- Status (heute § 30 BNatSchG) v. a. auf der Dominanz der trockenrasenspezifischen Grasart Schaf-Schwingel (Rote Liste „V“, Vorwarnliste), dessen Horste durch ihre blaugrüne Farbe auffallen.

Die Trockenrasen sind als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Landschaftselemente mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind die nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG geschützten Knicks. Deren Bewuchs ist teilweise lückenhaft die Knickwälle sind streckenweise degradiert. Die Gehölzzusammensetzung wird vielfach von wenigen, z. T. nur von einer Art bestimmt.

Besonders hervorzuheben ist der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand, der vorwiegend aus Überhältern besteht. Als Ortsbild prägende und markante Baumgruppe sind zwei

parallele Baumreihen aus alten Eichen einzustufen, die nordwestlich des vorhandenen Resthofes Im Holt Nr. 54 stehen.

### Fauna

Hinsichtlich der Tierwelt wurde eine faunistische Potentialabschätzung erarbeitet (*DR. KLAUS VOSS; 2007; B-Plan Nr. 31 Wahlstedt, Erweiterung; Faunistische Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten nach § 19, 42 BNatSchG; überarbeitet 2012*)

Es wurden das Vorkommen der Tierartengruppen Säugetiere, Vögel, Amphibien und Reptilien untersucht. Dies ergab folgende Ergebnisse:

### Säugetiere

Es wurden mit der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus 2 Arten nachgewiesen, wobei es sich um typische Arten des menschlichen Siedlungsbereiches handelt. Das B-Plangebiet weist vor allem mit den alten Eichen gut geeignet erscheinende potenzielle Quartiere auf. Weiterhin sind gut ausgebildete Nahrungshabitate in Form von vielfältigen Gehölzbereichen und artenreichen Brachen vorhanden.

Unmittelbar benachbart finden sich weitere potenzielle Quartiere (z.B. Hofgebäude Im Holt Nr. 54) und Nahrungshabitate (nordöstlich angrenzendes Regenrückhaltebecken).

Potentiell vorkommende Arten sind zudem die Haselmaus (vgl. Artenschutzbericht 2012).

### Vögel

Im B-Plangebiet wurden 34 Vogelarten festgestellt (vgl. *DR. KLAUS VOSS; 2007/2012*).

Überwiegend zählen diese Arten zu den Vögeln der halboffenen Landschaft und den anspruchslosen Gehölzvögeln. Insbesondere die alten Eichen sind ein gut geeigneter Lebensraum für Altholzvögel, von denen 3 Arten nachgewiesen wurden. Als besonders geschützte Art, die in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgelistet ist, wurde ein Brutplatz des Neuntöters im südlichen Redder festgestellt.

### Reptilien

Die Blindschleiche wurde im Bereich des westlich gelegenen Resthofes festgestellt, die Waldeidechse unmittelbar benachbart zum Baugebiet am großen Rückhaltebecken (GGV 2006). Potentiell vereinzelt vorkommende Art ist zudem die Zauneidechse (vgl. Artenschutzbericht 2012).

### Amphibien

Im Geltungsbereich gibt es keine Laichgewässer. Im nördlich gelegenen RRB wurden 4 Arten nachgewiesen. Ein weiteres Laichgewässer befindet sich ca. 150 m östlich des Baugebietes. Der Geltungsbereich ist Teillebensraum für Amphibien. Vor allem die Erdkröte nutzt den Bereich als Landlebensraum.

Als Vorbelastung für die Fauna ist die Tatsache zu bewerten, dass die derzeit brach liegenden Flächen von vielen Anwohnern zum Spaziergehen, insbesondere mit (z. T. nicht angeleinten) Hunden genutzt werden.

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und anlagebedingt wird das Schutzgut "Pflanzen und Tiere" infolge der Flächenversiegelungen erheblich beeinträchtigt. Die für eine Überbauung durch Häuser und Straßen vorgesehenen Bereiche fallen als Lebensraum für Flora und Fauna weg. Die gesetzlich geschützten Trockenrasenflächen werden infolge des Eingriffes zerstört.

Die Fledermäuse werden durch den Eingriff nicht erheblich betroffen sofern der alte Baumbestand erhalten bleibt. Gleiches gilt bei den Vögeln für die Altholzvögel. Unspezifische Gehölzbrüter können auf benachbarte Gehölze ausweichen. Erheblich betroffen ist der Neuntöter als besonders geschützte Art, da dessen Lebensraum zerstört wird. **Für den Neuntöter liegt**

**somit das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Befreiung vor.** Es ist ein entsprechender Ersatzlebensraum zu schaffen.

Für die vorkommenden Reptilien geht die Fläche des künftigen Baugebietes als Lebensraum verloren. Ein Ausweichen auf benachbarte Flächen ist möglich.

Bei den Amphibien liegt nur ein Teilverlust der Landlebensräume vor. Im Geltungsbereich bleiben naturnahe Flächen erhalten, zudem ist ein Ausweichen auf benachbarte Flächen möglich.

Für den Bau der Erschließungsstraße werden die Knicks als „Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ durch den Eingriff an drei Stellen in einer Breite von jeweils 7,5 m, an einer weiteren Stelle in einer Breite von 3 m durchbrochen.

Anlagebedingt wird es durch die neuen Bauflächen zu einem erhöhten Nutzungsdruck auf die im Geltungsbereich befindlichen Knicks und die umliegenden Landschaftsteile kommen, die zum einen durch die Wohnnutzung, zum anderen durch Naherholungsaktivitäten hervorgerufen werden.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung die betroffenen Flurstücke künftig wieder intensiver landwirtschaftlich genutzt würden als es heute aufgrund einer bevorstehenden Bebauung der Fall ist.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die vorhandenen Knicks werden in die Planung integriert und durch einen 3 m breiten Knickenschutzstreifen, der als private Grünfläche ausgewiesen wird, geschützt. Auf diesem Streifen ist eine Bebauung jeglicher Art untersagt.

Die Bäume werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen, so dass sie über die gemeindliche Satzung des B-Planes geschützt sind.

Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten zu lassen, müssen die Knickdurchbrüche innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist zwischen dem 31. Oktober und dem 01. März erfolgen.

Für die Knickdurchbrüche wird ein Ersatz im Verhältnis von 1:2 erbracht. Dieser wird an der östlichen Geltungsbereichsgrenze durch den dort vorgesehenen neuen Knick erbracht.

Im Nordosten des Gebietes wird gemäß § 24 LWaldG zwischen baulichen Anlagen und den benachbarten Waldflächen ein Abstand von 30 m eingehalten.

Die Zerstörung der gesetzlich geschützten Trockenrasenbestände wird auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 3/1 der Flur 6, Gemarkung Sulfeld in der Gemeinde Sulfeld, Kreis Segeberg. Ein Lageplan der Fläche ist auf der letzten Seite dieser Begründung dargestellt. Sie liegt gemäß Landschaftsrahmenplan in der Kernzone des Biotopverbundsystems.

In Kombination mit der Nutzung als Ausgleichsfläche ist hier auch die Schaffung eines Ersatzlebensraumes für den Neuntöter geplant (vgl. Grünordnerischer Fachbeitrag). Der südliche Teil dieses Flurstücks ist bereits als Ausgleichsfläche genutzt.

Als Vermeidungsmaßnahme für die betroffenen Amphibien ist beim Entwässerungssystem auf amphibiensichere Abdeckungen zu achten.

Bei der Realisierung des Planes sind zudem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920.
- Lärminderungsmaßnahmen (gemäß AVV Baulärm).
- keine Bodenverdichtungen im Bereich nicht zu bebauender Flächen. Schutz zukünftiger Grünflächen.
- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Schutz wertvoller Gehölzstrukturen (Bäume und Knicks) während der Bauphase.

### 7.2.1.3 Schutzgut Boden

#### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Die geologische Entstehung des Gebietes ist gekennzeichnet durch weichseleiszeitliche Sande. Es liegen Eisenhumuspodsole vor, die Orterde bzw. Ortsteinschichten aufweisen. Südlich und östlich grenzen sandige Gleypodsole an.

Die Flächen liegen auf einer Höhe von ca. 47 m ü NN. Im Nordosten fällt das Gelände zum dort befindlichen Regenrückhaltebecken auf ca. 43 m ü. NN ab.

Unter einer ca. 25 cm starken Oberbodenschicht liegen sowohl Fein- und Mittelsande als auch Geschiebelehm und Geschiebemergel vor. Die Geschiebeböden werden von Sanden über- und unterlagert.

Untersuchungen des Baugrundes haben ergeben, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im künftigen Baugebiet aufgrund der Geschiebeböden und der teilweise schluffigen Sande nur schwer möglich ist. Daher rät der Gutachter von einer Versickerung ab.

Altlasten sind für das Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Überbauung infolge der Versiegelung durch Gebäude und Straßen wird der Boden seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen können.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Baustraßen, Baustelleneinrichtungen und Baugruben sind zu vernachlässigen, da der überwiegende Teil dieser Flächen anschließend bebaut/versiegelt wird.

Der B-Plan ermöglicht folgende Versiegelungen:

Bauflächen mit GRZ 0,3 (31.108 m <sup>2</sup> ):	9.332 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen (GRZ + 50%):	4.666 m <sup>2</sup>
Straßen, Wege, Parkplätze:	5.729 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>19.727 m<sup>2</sup></b>

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Bodengefüge in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Flurstücke auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt würden.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Ausweisungen des B-Planes mögliche Versiegelung ist auszugleichen. Dies erfolgt gemäß dem gemeinsamen Runderlass von Innenministerium und Ministerium für Um-

welt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“. Demnach ergibt sich folgende Bilanzierung:

<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Stadt Wahlstedt B-Plan Nr. 31, 1. Erweiterung</b>						
	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Versie- gelung in m <sup>2</sup>	inklusive Zuschlag 50 %	Aus-gleichs- faktor	Flächen-größe in m <sup>2</sup>
<b>I. Berechnung der Eingriffsflächen</b>						
1. Neue Bauflächen:						
Allgemeines Wohngebiet	31.108	0,30	9.332	13.999	0,5	6.999
Zuschlag für die Beseitigung geschützter Trockenrasen	4.476				1	4.476
2. Verkehrsanlagen:						
Ausbau Straße "Im Holt"	300		300		0,5	150
Verkehrsfläche besonderer Zweckbest., voll versiegelt	5.729		5.729		0,5	2.865
<b>Mindestgröße der Ausgleichsfläche:</b>						<b>14.490</b>
<b>II. Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich:</b>						
A 1	Knickanlage	300 m x 3 m				900
Verbleibender Bedarf (extern zu erbringen)						13.590
<b>III. Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme extern:</b>						
A 2	Externe Ausgleichsfläche; Gemeinde Sülfeld; Gemarkung Sülfeld; Flur 6, Flurstück3/1	Anrechenbarkeit: 0,8 (Intensivgrünland) Bedarf: 13.590 m <sup>2</sup> /0,8 = 16.988 m <sup>2</sup> 10% Bonus wegen Lage im Biotopverbund: 16.988 m <sup>2</sup> - 1.699 m <sup>2</sup> = 15.289 m <sup>2</sup>				
<b>Größe externe Ausgleichsfläche: 1,53 ha</b>						
Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses von IM und MUNF vom 3. Juli 1998 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht).						

Die Bilanzierung ergibt demnach, dass neben der Maßnahme A1 im Gebiet (Knickneuanlage) eine externe Ausgleichsfläche erforderlich ist. Diese wird auf dem Flurstück 3/1 der Flur 6, Gemarkung Sülfeld in der Gemeinde Sülfeld, Kreis Segeberg, erbracht. Sie liegt gemäß Landschaftsrahmenplan in der Kernzone des Biotopverbundsystems. Bei einem Anrechnungsfaktor von 0,8 und einem Bonus von 10% aufgrund der Lage im Biotopverbund muss diese Fläche eine **Größe von 1,53 ha** haben.

Der südliche Teil dieses Flurstücks ist bereits als Ausgleichsfläche genutzt.

Neben dem Ausgleich für Flächenversiegelungen wird hier auch der Ersatz für die Trockenrasenflächen erbracht. In Kombination mit der südlich angrenzenden Ausgleichsfläche ergeben

sich vielfältige Biotopstrukturen, die auch als Ersatzlebensraum für den Neuntöter fungieren können.

Dazu sind auf der 1,53 ha großen externen Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anlage von Dornengebüschinseln im Randbereich: Vorgesehen ist die Anlage von 3 Gebüschinseln in einer Größe von jeweils ca. 400 m<sup>2</sup>. Es sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden, vornehmlich solche mit Dornen bzw. Stacheln wie z.B. Weißdorn, Schlehe, Hundsrose. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1 x 1 m zu pflanzen. Die Gebüschinseln sind die ersten Jahre einzuzäunen und so vor Verbiss zu schützen.
- Extensive Beweidung: Die Ausgleichsfläche ist auf Dauer einer extensiven Pflege zu unterziehen. Eine Beweidung könnte ggf. im Zusammenhang mit den angrenzenden Ausgleichsflächen erfolgen.
- Entwicklung von Trockenrasen: Ziel ist es, auf der von Nordwesten nach Südosten über 10 m abfallenden Ausgleichsfläche einen Magergrünland mit Trockenrasenaspekten zu entwickeln. Durch Exposition und die sandigen Bodenverhältnisse bietet die Fläche dafür günstige Voraussetzungen.

Die langfristige Sicherung der externen Ausgleichsfläche wird zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Wahlstedt im Erschließungsvertrag geregelt. Darin wird festgelegt, dass die Fläche nach Herstellung und Abnahme unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein übereignet wird.

Weiterhin sind zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens
- Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Wiedereinbau soweit als möglich im B-Plangebiet ohne Vermischung der Bodenschichten (z.B. für Verwallungen, Grünflächen)
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf dem Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden
- Bodenmanagement: vorausschauende Planung bei der Abwicklung der Bauvorhaben zum eingriffsnahen Wiedereinbau von Aushubböden, Bodenbewegungen sollen minimiert werden
- Flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden überwiegend auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert.

#### **7.2.1.4 Schutzgut Wasser**

##### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bei der Durchführung der Bodenuntersuchungen wurden Grundwasserstände zwischen 1,1 und 4,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Wie die Bodenuntersuchungen zeigen, ist eine Versickerung im Geltungsbereich nur stark eingeschränkt möglich.

##### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Unmittelbare Beeinträchtigungen von Oberflächenwasser oder Grundwasser sind durch die Bautätigkeiten nicht zu erwarten.

Infolge der Flächenversiegelungen wird es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen im Hinblick auf die Wasserverhältnisse zu erwarten.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei der Umsetzung folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens.
- Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit Wasser gefährdenden Stoffen.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird das auf den Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser gesammelt, vorgeklärt und in das nördlich des Geltungsbereiches vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet.

### **7.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

#### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Derzeit herrscht im Bearbeitungsgebiet ein offenes Freilandklima vor, so dass von einem hohen Luftaustausch ausgegangen werden kann. Der ganzjährig vorhandene, flächige Vegetationsbestand führt zu einer hohen Transpirationsrate und wirkt dadurch ausgleichend auf hohe Lufttemperaturen (Steigerung der Luftfeuchtigkeit).

Aufgrund des vorhandenen Knicknetzes ist von einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas auszugehen (Windschutz, Transpirationsschutz, Lufttemperatur).

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommt. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den Eingriff nicht zu erwarten.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Durchgrünung des Baugebietes z.B. auch mit Fassadenbegrünung, Dachbegrünung
- Pflanzung von Bäumen (auf privaten und öffentlichen Flächen)
- Minimierung von Versiegelung
- Minderung von Abwärmeproduktion durch Isolierung von Gebäuden, verdichtete Bauweise.
- Weitgehende Nutzung regenerativer Energien, z. B. Solarenergie (Photovoltaik, Solarzellen)

### 7.2.1.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

#### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Landschaftsbild des Eingriffsbereiches wird im Wesentlichen durch die Knicks und den Baumbestand bestimmt.

Die Knicks gliedern den Geltungsbereich und verleihen ihm eine kleinräumige Struktur. Dieser Effekt wird durch die östlich angrenzenden Waldflächen mit ihren deutlichen Raumkanten verstärkt.

Prägend sind zudem die alten Bäume, bei denen es sich überwiegend um Knick-Überhalter handelt. Besonders hervorzuheben sind die Bäume auf dem Knick an dem Wirtschaftsweg Alte Landstraße/Im Holt sowie die aus alten Eichen bestehenden Baumreihen nordwestlich und nordöstlich des Resthofes. Im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem leicht bewegten Relief ergibt sich ein typisches Bild einer Schleswig-Holsteinischen Kulturlandschaft.

Die vorhandenen Knicks stellen bereits eine äußere Eingrünung des geplanten Baugebietes dar, wodurch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verringert werden.

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das jetzt vorhandene, durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägte Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung erheblich verändern. Ein charakteristischer Bereich schleswig-holsteinischer Kulturlandschaft wird in ein von baulicher Substanz geprägtes Ortsbild umgewandelt.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Veränderung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch den weitgehenden Erhalt der Knicks und der Bäume gemindert. Die Knicks sind gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG geschützt. Im B-Plan wird entlang der Knicks eine 3 m breite private Grünfläche festgesetzt, auf der die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen untersagt ist. Die Bäume werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen, um auch diese über die gemeindliche Satzung zu schützen.

Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes wird als Abgrenzung zur Landschaft ein neuer Knick aufgesetzt.

Baumpflanzungen an Straßen sowie auf öffentlichen und privaten Flächen führen zu einer inneren Durchgrünung des B-Plan-Gebietes.

### 7.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit Ausnahme der Knicks als Elemente der historischen Kulturlandschaft sind im Geltungsbereich und im Umfeld keine baulichen oder archäologischen Denkmale oder weitere Elemente der historischen Kulturlandschaft bekannt. Die vorhandenen Knicks werden erhalten bzw. ergänzt. Für die Knickdurchbrüche wird ein entsprechender Ersatz erbracht.

Weitergehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind infolgedessen nicht zu erwarten.



### 7.3 Zusätzliche Angaben

#### 7.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kenntnislücken

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Ergebnisse der Fachplanungen herangezogen, die im Zuge der Bauleitplanung für den ersten und den zweiten Bauabschnitt des B-Planes Nr. 31 erarbeitet worden sind.

Diese Unterlagen sind in Kap. 13 aufgelistet. Auf diese Fachgutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

Kenntnislücken bestehen im Hinblick auf die Entstehung der beiden Baumreihen aus alten Eichen. Gegebenenfalls handelt es sich hierbei um Elemente der historischen Kulturlandschaft. Über den B-Plan sind diese Bäume mit einem Erhaltungsgebot versehen.

#### 7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) obliegt je nach Zuständigkeitsbereich der Gemeinde, den Genehmigungsbehörden sowie dem Erschließungsträger. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beachtung des nach LNatSchG festgelegten Zeitraumes für die Eingriffe in das Knicknetz.
- Überwachung und vertragliche Sicherung der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche.
- Beachtung und Überwachung der fach- und zeitgerechten Umsetzung der im Grünordnerischen Fachbeitrag festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

#### 7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst und im Hinblick auf ihre Auswirkungen bewertet.

Dabei werden die folgenden Bewertungskategorien verwendet:

**Geringe/ keine Auswirkungen:** Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) nachteilige bzw. positive Umweltauswirkungen.

**Erhebliche Auswirkungen:** Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich. Um die Auswirkungen auszugleichen, sind geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

**Nicht umweltverträglich:** Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

## Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bewertung
<b>Mensch</b>	Für die Anwohner des ersten Bauabschnittes und teilweise auch der Straße „Im Holt“ wird es während der Bauphase Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Staubentwicklung geben. Es geht ein Stück typisch Schleswig-Holsteiner Kulturlandschaft verloren, das Bestandteil eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung ist. Eine Sicherung vorhandener Landschaftselemente, Begrünungsmaßnahmen im Gebiet, die Anlage öffentlicher Grünflächen und neuer Wegeverbindungen führen zu einem attraktiven Wohnumfeld. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als <b>gering</b> eingestuft.
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Die Knicks und Trockenrasen sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Vorhandene Landschaftselemente werden in die Planung integriert und über den B-Plan gesichert. Die Beseitigung der Trockenrasen wird auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Als besonders geschützte Art ist der Neuntöter durch die Zerstörung seines Lebensraumes betroffen. Eine artenschutzrechtliche Befreiung und die Schaffung eines Ersatzlebensraumes sind erforderlich, welcher in Kombination mit der externen Ausgleichsfläche angelegt wird.  Auch durch die externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein vielfältiges Lebensraumangebot für Flora und Fauna geschaffen. Unter der Voraussetzung eines entsprechenden Ersatzes für die beeinträchtigten Biotope und den Neuntöter werden somit die Auswirkungen auf Flora und Fauna als <b>gering</b> eingestuft.
<b>Boden</b>	Aufgrund der infolge der Planung verursachten Versiegelungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als <b>erheblich</b> einzustufen. Im Grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan wird das Ausgleichserfordernis ermittelt und es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen genannt.
<b>Wasser</b>	Vom Eingriff sind keine Oberflächengewässer betroffen. Der Grundwasserstand liegt tiefer als 1 m unter der Geländeoberkante. Weil eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser vorgeklärt und in Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort wird es dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als <b>gering</b> bewertet.
<b>Klima/Luft</b>	Die ausgleichende Funktion der flächig mit Vegetation bestandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auf das Kleinklima gehen infolge der Bebauung verloren. Ausgleichend wirken die geplanten Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen. Die infolge der Bebauung zu erwartenden Schadstoffemissionen sind als nicht erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden als <b>gering</b> eingestuft.
<b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>	Das Landschaftsbild wird durch den geplanten Eingriff beträchtlich verändert. Das Bild einer typischen Kulturlandschaft geht in ein von Bauwerken dominiertes Ortsbild über. Infolge der umgebenden Knicks und der östlich angrenzenden Waldflächen ist eine äußere Eingrünung der Bauflächen bereits gegeben. Zusätzlich wird an der östlichen Grenze ein neuer Knick aufgesetzt, so dass das Baugebiet aus der Landschaft heraus kaum wahrnehmbar ist. Vorhandene Knicks und Bäume werden über den B-Plan gesichert, Maßnahmen zur inneren Durchgrünung festgesetzt. Trotz der Ausgleichsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild als <b>erheblich</b> eingestuft.

<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Die im Geltungsbereich vorhandenen Knicks als Elemente der historischen Kulturlandschaft bleiben erhalten und werden in die Planung integriert. Weitere Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden somit als <b>gering</b> eingestuft.
---	--

Im Hinblick auf die innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf externer Ausgleichsfläche vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die 1. Erweiterung des B-Planes Nr. 31 der Stadt Wahlstedt zusammenfassend als **umweltverträglich** eingestuft.

## 8 Verfahren

### 8.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung:	04. Juni 2007
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	19. Juni 2007
- frühzeitige Beteiligung der Behörden etc.:	ab 28. Juni 2007
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	28. Juni 2007
- Abwägung und Auslegungsbeschluss der STV:	03. September 2007
- Beteiligung der Behörden etc.:	ab 17. September 2007
- öffentliche Auslegung:	21. September - 22. Oktober 2007
- erneuter Auslegungsbeschluss der STV:	20. Februar 2012
- Beteiligung der Behörden etc.:	ab 23. Februar 2012
- erneute, öffentliche Auslegung:	05. März - 02. April 2012
- Abwägung und Satzungsbeschluss:	18. Juni 2012
- Bekanntmachung in den Printmedien:	03. Juli 2012
- Bekanntmachung der Satzung im Internet:	05. Juli 2012
- Bekanntmachung in den Bekanntmachungstafeln:	05. Juli - 06. August 2012

### 8.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen (Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen des § 3 (1 und 2) BauGB sowie nach Wiederaufnahme des Verfahrens im Jahre 2012 nach § 4a (3) BauGB umfassend beteiligt. Neben dem öffentlichen Versammlungstermin lagen die Unterlagen für die Dauer eines Monats (bei der erneuten Auslegung verkürzt auf vier Wochen) im Rathaus aus. Diese Verfahrensschritte erbrachten viele Anregungen von Anwohnern, die soweit möglich in die Planungen einfließen. Wesentliche Punkte hierbei waren die Erschließung des Gebietes - insbesondere während der Bauarbeiten zur Erschließung - sowie Regelungen zum Ziel- und Quellverkehr bzw. befürchteten und erwarteten Durchgangsverkehren sowie zum ruhenden Verkehr.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erbrachte ebenfalls wichtige Anregungen, die in die Planung einfließen. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Hinweise zur generellen Zulässigkeit und planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens, zur Art der baulichen Nutzung, zum Erhalt bzw. zum Ausgleich für die Beeinträchtigung oder Vernichtung von Biotopen bzw. Individuen, zur Einbindung des Neubaugebietes in den Landschaftsraum sowie zur Verkehrsentwicklung.

Im Ergebnis wurden durch die Beteiligung folgende wesentliche Änderungen der Planung vorgenommen:

1. Der Textteil B sowie die Begründung wurden ergänzt, um das planerische Ziel eines WA - Gebietes zu sichern und die abweichenden Qualitäten im Verhältnis zum einem WR- bzw. MI- Gebiet zu dokumentieren.
2. In Textteil B werden Aussagen zu Festsetzungen (gestalterischen) konkretisiert.
3. Der Planteil wird um eine notwendige Trafostation (Hinweis der SH -Netz AG) ergänzt.
4. Im Erschließungsvertrag wurden auf Grund der Hinweise und Anregungen dauerhafte Regelungen zur Sicherung der Ausgleichsflächen (Eigentumsrechte sowie Pflege und Sicherung der ökologischen Qualitäten) getroffen.

Die Grundzüge der Planung waren durch die Anpassungen nicht betroffen.

## **9 Abwägung Konfliktbewältigung**

### **9.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen**

Planungsalternativen wurden geprüft (siehe Kapitel 2).

Nach Abwägung aller planungsrelevanten Faktoren wurde der Standort gewählt und für die Zwecke der Baulanderschließung unter Berücksichtigung insbesondere ökologischer und siedlungsbaulicher Folgen beplant.

### **9.2 Abwägung der betroffenen Belange**

#### **9.2.1 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 (1) BauGB**

- siehe gesonderte Anlage -

#### **9.2.2 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 (2) BauGB**

- siehe gesonderte Anlage -

#### **9.2.3 Stellungnahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a (3) i. V. m. §§ 3 und 4 (2) BauGB**

- siehe gesonderte Anlage -

## **10 Erschließungsvertrag**

### **10.1 Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB (Erschließungsvertrag)**

Der städtebauliche Vertrag umfasst im Wesentlichen Regelungen, für die zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Maßnahmen aber auch Regelungen und Kostenträgerschaften für die dadurch ausgelösten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen.

Der Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Wahlstedt und dem Erschließungsträger (Axel Wandel, Stocksee) ist Teil des Verfahrens.

## 11 Rechtsgrundlagen

Auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung wurde die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Großhörn Süd" der Stadt Wahlstedt aufgestellt:

BauGB,  
BauNVO,  
BNatSchG,  
BlmSchG,  
14. BlmSchV,  
LNatSchG (SH),  
LBO (SH),  
PlanzV.

## 12 Abkürzungsverzeichnis

- BauGB	Baugesetzbuch
- BauNVO	Baunutzungsverordnung
- BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
- BlmSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
- 14. BlmSchV	14. Bundesimmissionsschutzverordnung
- LNatSchG (SH)	Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein
- LBO (SH)	Landesbauordnung Schleswig-Holstein
- PlanzV	Planzeichenverordnung

## 13 Anhang

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 31 „ Großhörn Süd“ - 1. Erweiterung der Stadt Wahlstedt,  
LAIRM consult GmbH, Hammoor - 28. Oktober 2011
- Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 31 „ Großhörn Süd“ - 1. Erweiterung der Stadt Wahlstedt,  
Dr. K. Voß GGv Freie Biologen, Kiel - 1. Februar 2012  
(Grundlage ist die Untersuchung vom 15. August 2007 des Verfassers)
- Grünordnerischer Fachbeitrag zu 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Großhörn Süd“,  
IPP Ingenieure, Kiel - 18. Juni 2012

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 18. Juni 2012 gebilligt.

Wahlstedt, .....

.....  
Der Bürgermeister