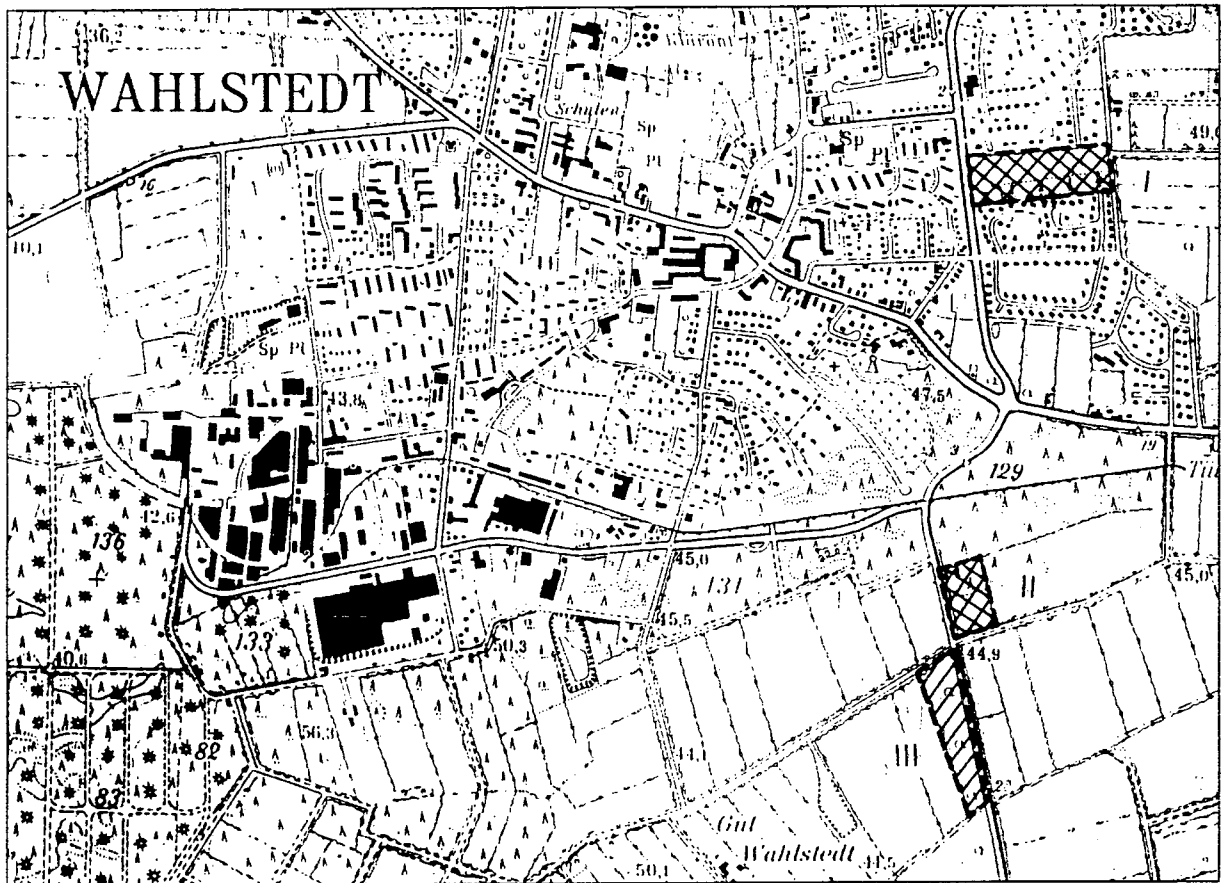


# BEGRÜNDUNG

für die Satzung  
zum Bebauungsplan Nr. 9b  
- Im Holt Süd II -



für das Gebiet südlich des Bussardstieges, westlich des Wirtschaftsweges Alte Landstraße, nördlich der Siedlung Alte Landstraße Nord und östlich der Kieler Str.  
(Teilbereich I)

und für eine Teilfläche des Flurstückes 39/1, Flur 10, Gemarkung Wahlstedt, östlich der K 73, südlich des Waldgürtels am Industriegleis, als Ausgleichsfläche  
(Teilbereich II)

## Gliederung:

### **1.0 Grundlagen**

- 1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich
- 1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse
- 1.3 Grund zur Aufstellung der Planänderung
- 1.4 Rechtsgrundlagen
- 1.5 Plangrundlage
- 1.6 Altlastenabschätzung

### **2.0 Begründung zu den Planinhalten**

- 2.1 Bauungskonzept
- 2.2 Art und Maß der Nutzung
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Grünordnung

### **3.0 Versorgung**

- 3.1 Wasserversorgung
- 3.2 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale
- 3.3 Versorgung mit elektrischer Energie
- 3.4 Fernmeldeeinrichtungen

### **4.0 Entsorgung**

- 4.1 Beseitigung des Schmutzwassers
- 4.2 Behandlung des Oberflächenwassers
- 4.3 Feuerschutzeinrichtungen
- 4.4 Abfall- und Wertstoffsammlung

### **5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

### **6.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten**

### **7.0 Immissionsschutz**

- Anlage:
- 1) Übersichtskarte „Wohnbau-, Ersatz- und Ausgleichsflächen,
  - 2) Grünordnungsplan nebst Erläuterungsbericht des Büros Landschaftsplanung Hess + Jacob, 27.11.1997

## 1.0 Grundlagen

### 1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet -Teilbereich I - liegt nordöstlich des Stadtkerns von Wahlstedt. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die hinteren Grenzen der Grundstücke südlich des Habichtshorstes und des Bussardstieges,
- im Osten durch den Wirtschaftsweg „Alte Landstraße“,
- im Süden durch die hinteren Grenzen der Grundstücke der Siedlung „Alte Landstraße“,
- im Westen durch die Kieler Straße.

Das Plangebiet -Teilbereich II - liegt südöstlich des Stadtkerns von Wahlstedt:

- östlich angrenzend an den Wittenborner Weg
  - südlich an Waldflächen angrenzend
- ⇒ in der Feldflur.

Im einzelnen können die genauen Geltungsbereiche der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

### 1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den BP 9 b gilt im südlichen Teil des Geltungsbereiches die WS-Darstellung des alten Flächennutzungsplanes der Stadt Wahlstedt vom 19.08.1965 (Az.: IX 31b/312b/2/13.81) und im nördlichen Bereich die WA- und WR-Darstellung der 15. Änderung vom 4.8.1981 (Az.: IV810a-512.111-512.111-60.92). Da der Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gemäß 8 Abs. 4 der Neuaufstellung des Baugesetzbuches benötigt wird und da die Planung und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im südlichen Teil des Geltungsbereiches nicht gegeben ist, wird dieser B-Plan als „vorzeitiger Bebauungsplan“ auf der Grundlage des § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes durchgeführt. Unabhängig davon beabsichtigt die Stadt Wahlstedt die FNP-Darstellung bei der nächsten Änderung den Festsetzungen des BP 9b anzupassen.

Das Büro Landschaftsplanung Hess /Jacob erarbeitete den Landschaftsplan für die Stadt Wahlstedt. Das gemeindliche Verfahren ist abgeschlossen. Der L-Plan enthält für diesen B-Planbereich eine geplante Siedlungsfläche. Er steht somit im Einklang mit den Planungszielen des BP 9b.

Die im südlichen Plangebietsbereich liegende mit Nadelgehölzen bewachsene Fläche (Flurstück 11/3 und Teile des Flurstücks 11/4) ist gemäß §2 des Landeswaldgesetzes vom 11.08.1994 eine Waldfläche, deren Beeinträchtigung und Umwandlung grundsätzlich verboten ist. Daher fanden Gespräche mit der zuständigen Forstbehörde (Forstamt Glashütte) sowie der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Segeberg) statt.

Dabei wurde eine Ausnahmegenehmigung für eine Entwidmung in Verbindung mit einer entsprechenden Ersatzaufforstung in Aussicht gestellt. Gleichzeitig wurde die Notwendigkeit eines Grünordnungsplanes (s. hierzu GOP vom Büro Hess + Jacob) für das Plangebiet festgestellt.

### 1.3 Grund zur Aufstellung der Planänderung

Vorrangiges Ziel dieses B-Planverfahrens ist es, die baurechtlichen Grundlagen zu schaffen, um innenstadtnahen Wohnraum zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung errichten zu können (Teilbereich I des BP 9b). Nach Vorstellung des städtebaulichen Vorentwurfs gingen bereits ca. 160 Bewerbungen für die Grundstücksvergabe bei der Stadt Wahlstedt ein.

Im Teilbereich II des BP 9b (Flurstück 39/1 der Flur 10 der Stadt Wahlstedt) werden die für den naturschutzrechtlichen Eingriff notwendigen Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

### 1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9b gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. S. 2049),
- b) Die Neufassung des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 (BGBl.I S. 622),
- c) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (InvWoBauG) vom 22.04.1993, verkündet am 28.04.1993 im BGBl. Teil I, Nr. 16 S. 466,
- c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schl. -H. S. 321),
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I Nr. 3 S. 58 vom 22.01.1991).

### 1.5 Plangrundlage

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

### 1.6 Altlastenabschätzung

Im Rahmen des Programmes zur Beherrschung der Altlasten in Schleswig-Holstein wurde vom Kreis Segeberg 1996 eine Altstandortliste 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

## **2.0 Begründung zu den Planinhalten**

### **2.1 Bebauungskonzept**

Das Neubaugebiet des BP 9b orientiert sich in Art und Maß der Nutzung an der nördlich und südlich angrenzenden vorhandenen Bebauung. Der nördliche Teil des neuen Baugebietes ergänzt die Einzelhausbebauung am Habichtshorst/ Bussardstieg/ Im Holt und der südliche Neubauteil ergänzt die Einzelhausbebauung am Kernbeißerweg.

Zur Beruhigung der Wohnsituation werden die beiden Planstraßen verkehrsberuhigt angelegt. Außerdem sind bei der nördlichen Ringstraße drei Straßenverengungen vorgesehen, um „Schleichverkehre“ zu vermeiden. Ferner werden zwei fußläufige Verbindungen der beiden Neubaugebietsteile festgesetzt, wobei die zentrale Anbindung über die platzartige Straßenverengung und die doppelreihige Baumanpflanzung städtebaulich betont werden wird (s. 5.2 - 5.4 der Textfestsetzungen). Zur Betonung der unterschiedlichen Straßenräume wird empfohlen, die im Grünordnungsplan angegebenen Heisterarten und Qualitäten situationsbedingt zu verwenden. Darüber hinaus erfolgt eine fußläufige Anbindung des B-Plangebietes an die östlich des Wirtschaftsweges „Alte Landstraße“ liegenden Feldweg- und Ackerflächen.

Die Gebäude selbst sind eingeschossig im Stil der umgebenden Bebauung (s. Text Nr. 6.1) zu errichten. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen orientieren sich am Bestand und müssen mindestens 600 m<sup>2</sup> groß sein, um dem lagetypischen durchgrünten Gartencharakter zu entsprechen. Eine Versiegelung und Überbauung der Vorgärten soll aus Bodenschutz- und städtebaulichen Gründen weitmöglichst vermieden werden. Deshalb sind gemäß Text Nr. 4.1 Stellplätze, Carports und Garagen im Vorgartenbereich nicht zulässig. Statt dessen wird empfohlen, die Vorgärten zu bepflanzen. Darüber hinaus wird aus städtebaulichen und mikroklimatischen Gründen empfohlen, Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen.

Die auf dem Flurstück 11/4 vorhandene Bebauung soll planungsrechtlich auf der Grundlage der Zielsetzungen für die neue Siedlung gesichert werden.

### **2.2 Art und Maß der Nutzung**

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarf soll auf den Bauflächen des BP 9b in erster Linie gewohnt werden. Dementsprechend wird der überwiegende Anteil der Bauflächen des BP 9b als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Da die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und sonstigen Einrichtungen vorrangig im Eingangsbereich zu den neuen Wohngebieten zentral, zwischen der Kieler Straße (Immissionsbereich der K 60) und dem Planstraßenabschnitt mit dem höchsten Verkehrsaufkommen liegen sollen, erfolgt hier die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA):

Ausgehend vom Maß der Nutzung in der Nachbarschaft wird für die geplante Wohnhausbebauung eine Grundflächenzahl von 0.25, Einzelhausbebauung und ein Vollgeschoß festgesetzt.

Um keine baulichen Umstrukturierungsprozesse hervorzurufen, die auf die angrenzenden bestehenden Baugebiete übergreifen könnten, soll die Haushaltsanzahl im Plangebiet nicht unverhältnismäßig erhöht werden. Deshalb wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude festgesetzt (s. Text 2.2).

Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 600 m<sup>2</sup> festgesetzt, um neben den hier zulässigen Wohnungen einen durchgrünten Gebietscharakter zu erhalten.

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.

### **2.3 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die westlich an das Plangebiet anschließende Kieler Straße (K60).

Das neue Baugebiet selbst wird im Norden durch eine Ringstraße und im Süden durch eine Stichstraße erschlossen. Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung werden geringe Erschließungsradien festgesetzt. Beide Planstraßen sollen niveaugleich und verkehrsberuhigt ausgebaut werden (s. Schnitt A-A). Der nördliche baumbestandene Randstreifen der Planstraßen wird eine Versickerungsmulde beinhalten (s. Text Nr. 5.9) und kann zum spielen, sich aufhalten, abstellen von Fahrrädern oder auch zum öffentlichen Parken genutzt werden.

Die beiden Planstraßen werden durch zwei öffentliche Fußwege miteinander verbunden. Zusätzlich erfolgt eine fußläufige Anbindung des B-Plangebietes an die östlich des Wirtschaftsweges Alte Landstraße liegenden Feldweg- und Ackerflächen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden, wobei aus städtebaulichen Gründen gemäß Text Nr. 4.1 maximal 2 Carports oder Garagen pro Grundstück zulässig sind.

Alle Fuß-/Radweg- und privaten Stellplatzflächen sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen (s. Text Nr. 5.8 -Schutzmaßnahme für den Boden und Wasserhaushalt). Außerdem sollen gemäß GOP Tausalze und tausalzhaltige Mittel auf privaten Grundstücksflächen nicht ausgebracht werden.

### **2.4 Grünordnung**

Zugunsten einer optimalen baulichen Ausnutzung der Flächen, verbunden mit einer Auslagerung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen auf das Flurstück 39/1 der Flur 10 der Stadt Wahlstedt (Teilbereich II des BP 9b) und der Fläche für Ersatzaufforstungen auf dem Flurstück 10/2 der Flur 11 der Stadt Wahlstedt (Sicherung erfolgt über städtebaulichen Vertrag), entschied sich die Stadt für den vorliegenden B-Planentwurf.

Hierzu erstellte das Büro Landschaftsplanung Hess + Jacob im November 1997 den Grünordnungsplan, der Bestandteil dieser Begründung ist. Anhand des GOP wurde der B-Planentwurf für die erneute Auslegung überarbeitet. Die Kerninhalte des GOP werden nachfolgend kurz dargestellt:

#### **2.4.1 Beschreibung und Bewertung der bestehenden Situation**

Der Großteil des Planungsgebiets ist aus botanischer Sicht eher von geringerer Bedeutung. Dies gilt für die nördlich liegende Landwirtschaftsbrache (Flurstück 11/1), die Wald-Schlagfluren mit aufkommender Pioniervegetation (südliches Teil-Flurstück 11/3) und in besonderen Maße für den Fichtenwald (Teil-Flurstück 11/4).

Lediglich der Biotoptyp der Waldschlagfluren im Vergrasungsstadium der Weidenröschen-Schlagfluren (nördliches Teil-Flurstück 11/3) besitzt eine mittlere botanische Bedeutung, vor allem weil hier Pflanzenarten der Trockenrasen vorkommen.

Nach den Roten Listen Schleswig-Holsteins gefährdete Pflanzenarten bzw. Pflanzengesellschaften treten im Planungsgebiet nicht auf.

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung besitzen die meisten vorkommenden Biotope aufgrund ihrer Struktur wie auch ihrer Lage innerhalb der Siedlungslage eine mittlere Bedeutung für die Tierwelt.

Nach der in der Anlage zum Runderlaß zur Eingriffsregelung beschriebenen Definition ist der Großteil der im Planungsraum liegenden Biotope unter Berücksichtigung der Biotopwertigkeit und der Grundwasserverhältnisse als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ einzustufen. Der Nadelwaldbestand sowie die Fläche mit Pioniergehölzen zählen jedoch zu den „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“.

Nach § 2 Landeswaldgesetz sind die Flächen mit Schlag-/Rodungsfluren, Pionierwald sowie der Fichtenbestand als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen. Dies bedeutet, daß bei der geplanten Waldumwandlung entsprechende Ersatzaufforstungen erforderlich werden.

Als wichtiges Element sind die Knickstrukturen zu nennen, welche die Fläche fassen und die dahinter liegende Bebauung zum Teil abdecken. Gleiches gilt für den Wald und Pionierbestand.

#### **2.4.2 Eingriffssituation/ Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a-c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurde als Grundlage zur Abwägungsentscheidung nach § 1 (6) Baugesetzbuch (BauGB) im GOP aufbereitet.

Durch die im B-Plan enthaltenen Maßnahmen im Bereich Wasser/Grundwasser wie Versickerung von Straßenwasser sowie die gemäß Abwassersatzung geplante grundstücksbezogene Versickerung, wird in diesem Bereich kein Bedarf an weiteren Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen eingefordert.

Die vorgesehene Planung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes (Bebauung eines weitgehend unbebauten Gebietes) wobei der Verlust an Wald besonders hervorsticht. Hierzu enthält die Planung Minimierungsmaßnahmen (s. nachfolgenden Punkt 2.4.3 bzw. GOP).

Zusammenfassend läßt sich zum Klima und der Lufthygiene sagen, daß von den geplanten Vorhaben des BP 9b keine fühlbar negativen klimatischen Auswirkungen bzw. gravierenden Veränderungen der kleinklimatischen Situation zu erwarten sind.

Für die Einschätzung der Eingriffsfolgen im Bereich Boden ist das Maß der Neuversiegelung von Bedeutung. Die Neuversiegelung kann bestimmt werden aus der Addition der zur Erschließung vorgesehenen Straßenfläche, Verbindungswege und der durch die Bautätigkeit anzunehmenden Versiegelung. Zur Berechnung des letzteren Werts wird die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen. Für den Anteil versiegelter Fläche in den Baugebieten ist dabei der "Maximalwert" zugrunde zu legen, d. h. die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 %.

Die einzelnen Positionen sind in Tabelle 3 des GOP aufgezeigt. Insgesamt wird eine Fläche von rd. **17.790 m<sup>2</sup>** neu versiegelt.

=> **naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis**

Veränderungen der Biotopstruktur ergeben sich aus:

- Der baulichen Nutzung von rd. 27.000 m<sup>2</sup> Grünlandbrache.
- Der Beseitigung von rd. 12 m Knick für den Bau der Erschließungsstraßen.
- Der Minderung der Biotopqualität des nördlichen Knicks durch die nunmehr beidseitige Bebauung (345 m Knicklänge).

=> **naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis**

- Dem Verlust von rd. 17.700 m<sup>2</sup> (1,77 ha) Waldfläche innerhalb des Planungsraums durch Umwandlung

=> **Ausgleichserfordernis nach § 12 Landeswaldgesetz**

Insgesamt resultiert aus der Eingriffssituation mindestens folgender **Brutto-Ausgleichs-/Kompensationsbedarf** (s. Tabelle 4 des GOP):

- Entwicklung einer 5.280 m<sup>2</sup> großen landwirtschaftlichen Fläche zu einem naturbetonten Biotop.
- Neuanlage von 162 m Knick.
- Ersatzaufforstungen in einer Flächengröße von 35.400 m<sup>2</sup>.

### 2.4.3 Minimierungs-, Erhaltungs-, und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschaftsbild sind folgende Anforderungen in die Planung integriert worden:

- Erhalt der randlichen Knicks sowie Bepflanzung des Lärmschutzwalls zur Eingrünung und Einbindung des Baugebiets in die Landschaft.
- Erhalt und Sicherung/ Festsetzung eines Großteils der auf dem Flurstück 11/4 liegenden Waldfläche
- Optische Gestaltung der Straßenräume durch Baumpflanzungen.



Der für den Wasserhaushalt negative Effekt der Straßenversiegelungsflächen kann durch die im B-Plan getroffenen Festsetzungen Nr. 5.8 und 5.9 und die Abwasser-satzung der Stadt Wahlstedt (grundstücksbezogener Versickerung von Dachregen-wasser) weitgehend minimiert werden.

Zugunsten der weitgehenden Erhaltung der Knicks gem. §15b LNatschG werden diese, soweit sie innerhalb der BP-Geltungsbereiche liegen - mit Ausnahme der erschließungsbedingten Knickdurchstiche (12m) - nachrichtlich im BP dargestellt (s. Text Nr. 5.1). Ferner wird zum Schutz und langfristigen Erhalt der Knicks ein 4m breiter Streifen gemäß §9 Abs.1 Nr. 10 festgesetzt, auf dem die Errichtung jeglicher Bebauung untersagt ist.

Außerdem wird die an der Nordgrenze des Flurstücks 11/4 vorhandene Baumreihe und der überwiegende Anteil des Waldes auf dem Flurstück 11/4 planungsrechtlich gesichert.

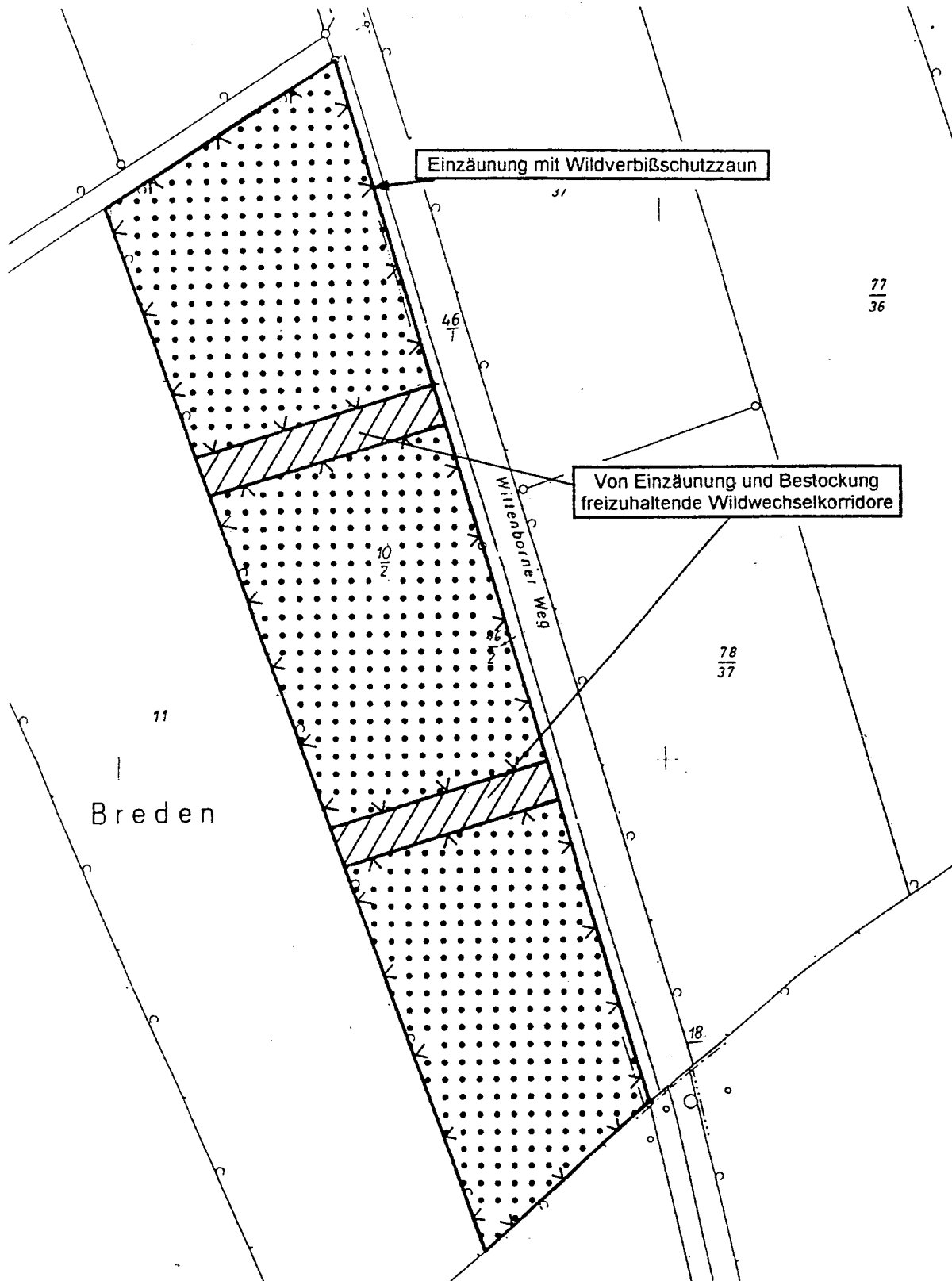
Um die städtebaulichen Ziele zur Neubebauung der angrenzenden Flächen, der Waldumwidmung auf dem Flurstück 11/3 und den Schutz des Waldes auf dem Flurstück 11/4 in Einklang zu bringen, fanden Abstimmungsgespräche mit der Forstbehörde und der Baugenehmigungsbehörde des Kreises mit dem folgenden Ergebnis statt:

- Bezüglich der Umwandlung von Wald geht eine Fläche von 17.700 m<sup>2</sup> Wald verloren (Flurstück 11/3 sowie eine 1.200 m<sup>2</sup> große Fläche auf dem Flurstück 11/4). Für diesen Flächenanteil wird von der unteren Forstbehörde eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 (= 35.400 m<sup>2</sup>) eingefordert.
- Der 30m - Regelabstand des Waldschutzstreifens gem. § 32 Landeswaldgesetz kann gem. Runderlaß des Innenministeriums vom 29.10.1996 und gemäß Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 02.03.1998 um 5m unterschritten werden (s. 25m Brandschutzstreifen in der Planzeichnung, Teil I, BP 9b).

Aus Brandschutzgründen sind im übrigen die Textfestsetzungen Nr. 4.2 und 6.2 zu beachten. Darüber hinaus darf auf den entsprechenden Grundstücken kein offenes Feuer entzündet werden. Die Errichtung von Nebengebäuden erfolgt auf eigene Gefahr, da Schadensersatzforderungen für Schäden, die aus dem Wald auf dem Flurstück 11/4 entstehen, nicht gestellt werden können.

Für die Ersatzaufforstung steht das derzeit als Acker genutzte Flurstück 10/2 der Flur 11 mit einer Flächengröße von 3,429 ha zur Verfügung (s. nachfolgende Abbildung). Die Fläche wird von der unteren Forstbehörde als Ersatzfläche akzeptiert. Die Restforderung der Forstbehörde - 0.11 ha - werden in Abstimmung mit dieser Behörde auf dem Flurstück 1 der Flur 6 ausgeglichen.

Gemäß GOP wird empfohlen die Ersatzaufforstungsfläche (Flurstück 10/2 der Flur 11) zum Schutz vor Wildverbiß mit einem Wildverbißschutzzaun einzufrieden und für den Wildwechsel zwei 15,0 m breite Korridore einzurichten, die von Einzäunung und Bepflanzung freizuhalten sind. Außerdem sollen die geplanten Waldbestände als standortgerechte naturnahe Laubmischwälder ausgebildet werden. Die Stadt Wahlstedt beabsichtigt, diese Planungsziele über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.



Fläche für Ersatzaufforstungen

Zur Abschirmung der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 11/4 sowie zur Einbringung von Grünstrukturen sieht die Planung als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme die Neuanlage eines 150 m langen Knicks sowie die Knickergänzung der nördlichen Knickdurchfahrt an der Alten Landstraße innerhalb des Teilbereiches I des BP 9b vor. Außerdem wird ein ca. 105 m langer neuer Knick in West-Ost-Richtung im Teilbereich II des BP 9b angepflanzt. Die neuen Knicks sind gemäß Text Nr. 5.5 anzulegen. Für die heimische und standortgerechte Bepflanzung werden die im GOP angegebenen Arten und Qualitäten empfohlen. Für die Knickpflege ist §15b LaNatSchG zu beachten.

Zur vollständigen Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffsfolgen wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Teilfläche II des BP 9b der natürlichen Sukzession überlassen werden (s. Teil-B-Text, Nr. 5.11). Damit werden rd. 0,575 ha Ackerfläche am Wittenborner Weg naturnah ausgebildet werden.

### **3.0 Versorgung**

#### **3.1 Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Stadt Wahlstedt wird durch eine stadteneigene zentrale Wasserversorgungsanlage mit Trink- und Brauchwasser durch die Stadtwerke Wahlstedt versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9b 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 mit elektrischer Energie versorgt. Gemäß Anregung der SCHLESWAG AG vom 03.03.1998 wird zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ein neuer Trafostandort zwischen Kernbeißerweg und dem Wirtschaftsweg Alte Landstraße als Fläche für Versorgungsanlagen => Trafostation ausgewiesen.

- \* 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 Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- \* Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen -vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

### **3.4 Fernmeldeeinrichtungen**

Auf die bestehenden Anlagen der Telekom ist insbesondere bei den geplanten Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen und Neuverlegungen ist frühstmöglich -ca. 2 Monate vor Baubeginn- mit dem zuständigen Fernmeldeamt 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 Abwassersatzung 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.

Für die geplanten Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß Paragraph 36 c 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 96m<sup>3</sup>/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 wird durch Aufstellung der notwendigen Anzahl von Hydranten sichergestellt werden.

#### 4.4 Abfall- und Wertstoffsammlung

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg im Plangebiet wahrgenommen. Aufgrund der beengten Fahrverhältnisse (4m Breite) in den abzweigenden Stichstraßen (Geh-Fahr- Leitungsrechtsflächen) des Plangebietes müssen die Abfall- und Wertstoffbehälter des BP 9b zu ihrer Entleerung an die Einmündungen bereitgestellt werden.

#### 5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist nicht erforderlich, da das für die Neubebauung erforderliche Flurstück 11/1 im Besitz der Stadt Wahlstedt ist.

#### 6.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Für die vorgesehene Maßnahmen entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

a)	Ausbau der Straßenverkehrsflächen	ca. 1.335.000 DM
b)	Beleuchtungsanlagen	ca. 118.000 DM
c)	Straßenbaum- und sonstige öffentliche Grünanlagekosten (Immissionsschutzwall)	<u>ca. 185.000 DM</u>
	Gesamtsumme:	ca. 1.638.000 DM

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Stadt Wahlstedt gemäß § 129 Abs. 1 BauGB 10 % .

Die erforderlichen Mittel können haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt werden.

#### 7.0 Immissionsschutz

Direkt an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt die Schallquelle der Kieler Straße (K60), die Allgemeinen Wohngebiete beeinträchtigt.

Die im folgenden aufgeführten Berechnungen und Aussagen für den Straßenlärm beruhen zum einen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und zum anderen auf die DTV-Wertkarte des Landesamtes für Straßenbau und Straßenverkehr Schleswig-Holstein von 1990 plus der erfahrungsgemäß üblichen Verkehrssteigerung von 30% für die nächsten Jahre.

Die aufgeführten Daten im Bereich der Straßenlärmprognose und der notwendigen Immissionsschutzanlagen sind durch ein computergestütztes Rechenverfahren ermittelt worden. Um dennoch alle Annahmen über die eingesetzten Variablen transparent zu halten, sind die Berechnungen nachfolgend beigefügt:

WA 1 - nördliche Neubebauung  
Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87), tags

Eingaben

-----  
Verkehrsstärke : 343,08 Kfz/h  
LKW-Anteil : 11,00 %  
Steigung : 0,00 %  
Oberfläche : -0,50  
Geschwindigkeit : 50,00 km/h  
Kreuzung / Ampel : 2,00  
Abstand : 25,00 m  
Höhendifferenz : 0,50 m

Ergebnisse

-----  
Mittlungspegel : 65,45 db(A)  
Korrektur Geschwindigk.: -4,09 db(A)  
Emissionspegel : 62,85 db(A)  
Korrektur für A+H : -0,10 db(A)  
Beurteilungspegel : **62,96 db(A)**

WA 1 - nördliche Neubebauung  
Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87), nachts

Eingaben

-----  
Verkehrsstärke : 45,73 Kfz/h  
LKW-Anteil : 6,00 %  
Steigung : 0,00 %  
Oberfläche : -0,50  
Geschwindigkeit : 50,00 km/h  
Kreuzung / Ampel : 2,00  
Abstand : 25,00 m  
Höhendifferenz : 0,50 m

Ergebnisse

-----  
Mittlungspegel : 55,64 db(A)  
Korrektur Geschwindigk.: -4,70 db(A)  
Emissionspegel : 52,44 db(A)  
Korrektur für A+H : -0,10 db(A)  
Beurteilungspegel : **52,54 db(A)**

WA 2 - südl. bestehende Bebauung  
Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87), tags

Eingaben

-----  
Verkehrsstärke : 343,08 Kfz/h  
LKW-Anteil : 11,00 %  
Steigung : 0,00 %  
Oberfläche : -0,50  
Geschwindigkeit : 50,00 km/h  
Kreuzung / Ampel : 1,00  
Abstand : 35,00 m  
Höhendifferenz : 0,50 m

Ergebnisse

-----

Mittlungspegel	: 65,45 db(A)
Korrektur Geschwindigkeit	: -4,09 db(A)
Emissionspegel	: 61,85 db(A)
Korrektur für A+H	: 1,78 db(A)
Beurteilungspegel	: <b>60,08 db(A)</b>

WA 2 - südl. bestehende Bebauung

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87), nachts

Eingaben

-----

Verkehrsstärke	: 45,73 Kfz/h
LKW-Anteil	: 6,00 %
Steigung	: 0,00 %
Oberfläche	: -0,50
Geschwindigkeit	: 50,00 km/h
Kreuzung / Ampel	: 1,00
Abstand	: 35,00 m
Höhendifferenz	: 0,50 m

Ergebnisse

-----

Mittlungspegel	: 55,64 db(A)
Korrektur für Geschwindigkeit	: -4,70 db(A)
Emissionspegel	: 51,44 db(A)
Korrektur für A+H	: 1,78 db(A)
Beurteilungspegel	: <b>49,66 db(A)</b>

Ausgehend von den Immissionsrichtwerten der TA Lärm sollen in den WA-Gebieten **tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB(A)** nicht überschritten werden. Zur Reduzierung des einwirkenden Lärms sind dementsprechend aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig, die wie folgt für die einzelnen WA-Gebiete - bezogen auf die zu mindernden Nachtwerte - berechnet wurden:

WA 1 - nördliche Neubebauung

Berechnung der Einzelschirmhöhe für den aktiven Schallschutz (DIN 18005)

Eingaben

-----

Quelle bis Schirm	: 15,00 m
Schirm bis Ort	: 14,00 m
Lärminderung	: 12,00 dB(A)
Haushöhe / Fenster	: 4,00 m

Ergebnisse

-----

Schallquellenhöhe	: 1,00 m
Schirmhöhe Str. über Schallq.	: 1,64 m
Notwendige Basishöhe	: 1,53 m
Wallhöhe über Schallquelle	: 3,17 m
Höhe insg.	: <b>4,17 m</b>

WA 2 - südl. bestehende Bebauung

Berechnung der Einzelschirmhöhe für den aktiven Schallschutz (DIN 18005)

Eingaben

-----  
Quelle bis Schirm : 15,00 m  
Schirm bis Ort : 21,00 m  
Lärminderung : 9,00 dB(A)  
Haushöhe / Fenster : 4,00 m

Ergebnisse

-----  
Schallquellenhöhe : 1,00 m  
Schirmhöhe Str. über Schallq. : 1,44 m  
Notwendige Basishöhe : 1,33 m  
Wallhöhe über Schallquelle : 2,58m  
Höhe insg. : **3,58 m**

Berechnung der Einzelschirmhöhe (DIN 18005)

Zur Reduzierung der benötigten Flächen und Kosten wird die nördliche Immissionschutzanlage insbesondere für das Neubaugebiet WA 1 als Kombination von Lärmschutzwall (3,00 m) und Lärmschutzwand (1,20 m) festgesetzt ( s. Schnitt B-B), die gemäß Text Nr. 5.6 naturnah mit heimischen und standortgerechten Knickgehölzen zu begrünen ist.

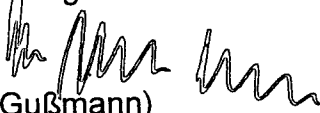
Für das etwas zurückliegende bebaute WA 2 -Gebiet ist der Umfang der benötigten Immissionschutzmaßnahmen geringer (s. obige Berechnung). Unter Abwägung des kostennutzen Aspekts wird hier eine Wallhöhe von insgesamt 3m nebst der Knickgehölzpflanzbindung (s. Text Nr. 5.3) festgesetzt.

Diese Begründung wurde am 16.03.1998 gebilligt.  
Der Satzungsbeschluß wurde am 16.03.1998 gefaßt.

Wahlstedt, 06.04.1998

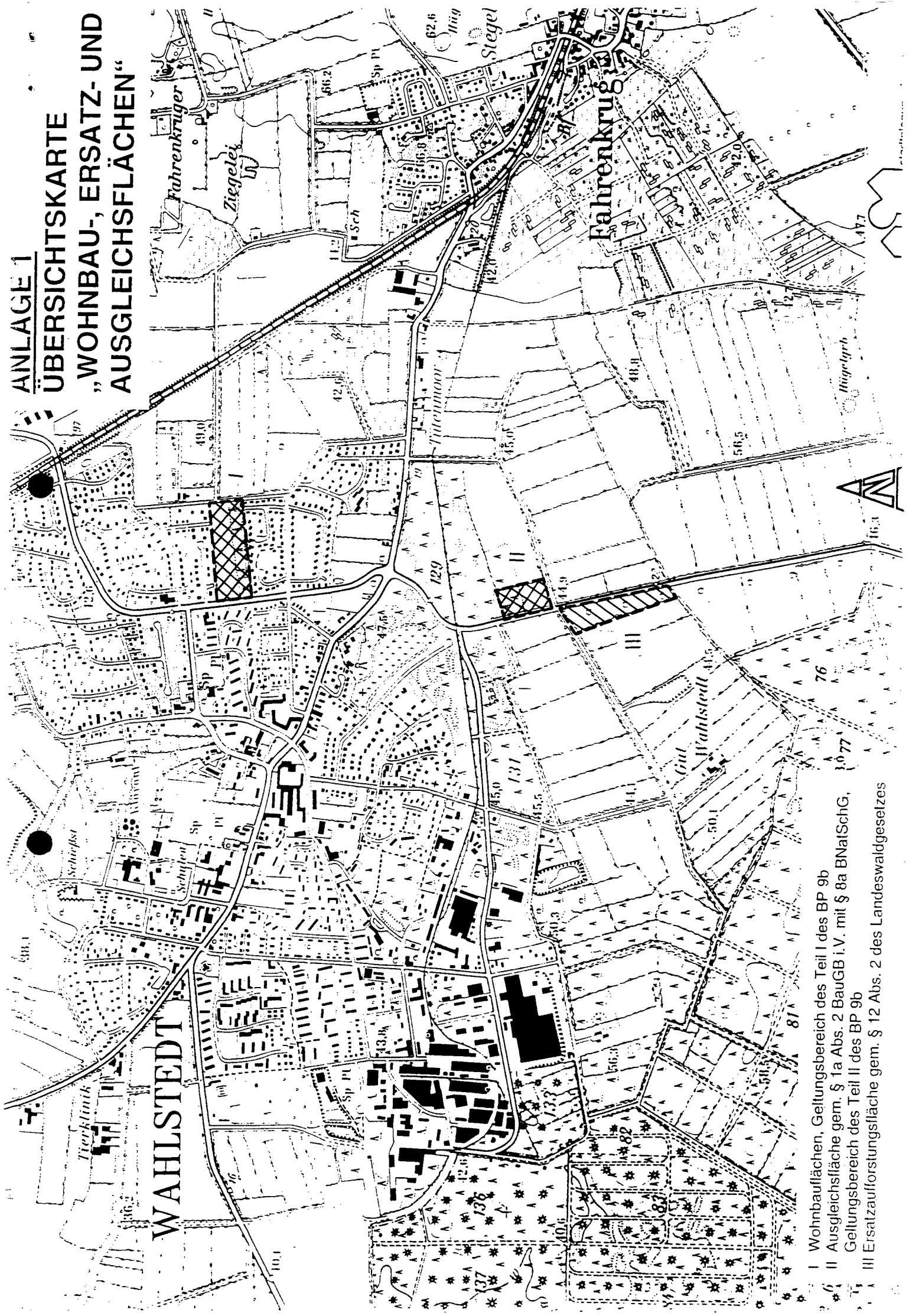


Stadt Wahlstedt  
- Der Bürgermeister -

  
(Gußmann)



**ANLAGE 1**  
**ÜBERSICHTSKARTE**  
**„WOHNBAU-, ERSATZ- UND**  
**AUSGLEICHSFLÄCHEN“**



- I Wohnbauflächen, Geltungsbereich des Teil I des BP 9b
- II Ausgleichsfläche gem. § 1a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 8a BNatSchG, Geltungsbereich des Teil II des BP 9b
- III Ersatzaufstellungsfläche gem. § 12 Abs. 2 des Landeswaldgesetzes