

**BEGRÜNDUNG**  
**zum Bebauungsplan Nr. 19**

„Tütenmoor II“



Für das Gebiet::

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

Teilbereich II - externe Ausgleichsfläche östlich des Wittenborner Weges

**Inhaltsübersicht:**

Seite :

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

**Anlagen:**

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

## 1 GRUNDLAGEN

### 1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

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

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

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

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

### 1.2 Planungserfordernis und Ziel

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

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

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 19 gelten:

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

## 1.4 Plangrundlage

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

## 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bestehende Rechtsverhältnisse

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

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

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

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

## 1.6 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht

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

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

## 1.7 Altlastenunbedenklichkeit

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