

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19

„1. Änderung Tütenmoor II“



Luftbild vor der Erschließung des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 19

Für das Gebiet:

Teilbereich I - südöstlich der Lerchenstraße, östlich der Kieler Straße (K 60) und östlich des B-Planes Nr. 19, nördlich der Segeberger Straße (K 102) sowie

Teilbereich II - externe Ausgleichsfläche östlich des Wittenborner Weges

Inhaltsübersicht:

Seite :

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2	Planungserfordernis und Ziel	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Plangrundlage	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1.6	Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht	4
1.7	Altlastenunbedenklichkeit	4
1.8	Bestandssituation	5
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	5
2.1	Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.2	Immissionen	6
2.3	Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe	7
2.3.1	Grünordnerisches Leitbild	7
2.3.2	Eingriffsermittlung und Kompensation	7
2.3.3	Ausgleich der Eingriffe	10
2.3.4	Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	12
3	Versorgung und Entsorgung	12
4	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	12
5	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	12

Anlagen:

- 1.) Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns,
- 2.) Tabellarische Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, AG Ober und Bruns
- 3.) Gegenstandsloser Bereich

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das 0,22 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 Zaunkönigweg,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke am Zeisigweg,
- im Süden durch die Segeberger Straße (K 102),
- im Westen durch die sich im Bau befindenden Flächen des Ursprungplanes Nr. 19.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 kann den Planzeichnungen (Teil A) im Maßstab 1:1000 bzw. 1:2000 entnommen werden.

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Vorrangiges Ziel des B-Planverfahrens ist es, die baurechtlichen Grundlagen zur Bebauung der Flurstücke 46/14 und 46/15 zu schaffen, um innenstadtnahen Wohnraum in Ergänzung zum Ursprungsplan errichten zu können (Teilbereich I der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19).

Im Teilbereich II (Flurstück 77/36 der Flur 10 der Stadt Wahlstedt) werden die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 19, sowie für künftige B-Planverfahren (Ausgleichsflächenpool), festgesetzt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 gilt:

- 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 der 1. Änderung 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 der 1. Änderung 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 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 im Einklang.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen B-Planes Nr. 19, so dass bei Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 die entsprechenden Festsetzungen des Teilbereiches I und des Teilbereiches II des B-Planes Nr. 19 gegenstandslos werden.

1.6 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht

Auf der Basis der Änderung des Baugesetzbuches vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1149) i.V. mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) – Änderungsrichtlinie, UVP-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 und vom 13. Mai 2003 ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP-pflichtig ist.

Da das geplante Städtebauprojekt der 1. Änderung des B-Plangebietes Nr. 19 den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bzw. 100.000 m² zur UVP- Pflichtigkeit unterschreitet (gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO der geplanten WA- Bauflächen der 1. Änderung GRZ 0,2 = 410 m²/ Umfang der festgesetzten WA- Bauflächen im Ursprungsplan: 1.895 m²), 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 Programms zur Beherrschung der Altlasten in Schleswig-Holstein wurde vom Kreis Segeberg 1996 eine Altlaststandortliste erstellt. Da die B-Plangebietsflächen nicht Bestandteil dieser Liste sind und da auch ansonsten keine Hinweise auf Altlasten in der Stadt Wahlstedt für dieses Gebiet vorliegen, wird davon ausgegangen, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist.

1.8 Bestandssituation

Der Teilbereich I des Plangebietes grenzt direkt an die Stichstraße „Zeisigweg“ (s. Foto 1, der Anlage 1) und deren I- geschossige Einfamilienhausbebauung, die I- geschossige Einfamilienhausbebauung am Zaunkönigweg sowie die älteren Hofgebäude an der Segeberger Straße (s. Foto 2, der Anlage 1). Der Plangebietsteil selbst beinhaltet die bereits ausgebaute Straßenflächenerweiterung des Zeisigweges und die Freiflächen der Flurstücke 46/14 und 46/15, die durch die vorhandenen Knickwälle geprägt werden.

Die externe Ausgleichsfläche des Teilbereiches II der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Flurstück 77/36 ist insgesamt von Knickbeständen abgegrenzt.

Die Analyse und Beurteilung der Landschaftselemente und der Eingriffs-, Ausgleichssituation kann im einzelnen dem Kapitel 2.3 „Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe“ dieser Begründung entnommen werden.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorrangiges Ziel dieses B-Planverfahrens ist es in Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstrukturen einen Beitrag zur Deckung der Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern zu leisten.

Basis für die baulichen Festsetzung auf den beiden Flurstücken des Teilbereiches I dieser 1. B-Planänderung ist die Erteilung der Ausnahmegenehmigung gemäß §15a Abs. 5 LNatSchG von den Verboten des §15a Abs. 2 LNatSchG der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg vom 30.10.2003, die außerhalb des B-Planverfahrens stattfand. Damit wurde der naturschutzrechtliche Schutzstatus der Flächen aufgehoben, der bislang einer Bebauung entgegenstand.

Die Bauflächen des Gebietes der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 werden ebenso wie im angrenzenden Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sind hier in dieser 1. Änderung ebenso wie im Ursprungsplan nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig und Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (s. Text Teil B Nr. 1.1).

Im Zusammenhang mit der Entwurfserarbeitung des Ursprungsplanes wurde eine „Kinderfreundlichkeitsprüfung“ für das Plangebiet durchgeführt. In ca. 150 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes steht ein Spielplatzstandort zur Verfügung. In den Frei- und Waldflächen südlich der K 102 grenzen weitläufige Frei- und Streifraumflächen an. Außerdem hat die Stadt Wahlstedt für die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen eine „Spielmeile“ am Kronsheider Weg, nordwestlich des Stadtzentrums errichtet. Da in den benachbarten Bereichen zum Plangebiet genügend Freiräume für die Jugendlichen zur Verfügung stehen und Kleinkinder entweder auf den künftigen Gartenflächen oder auf dem am Zaunkönigweg liegenden Spielplatz spielen können, wurde auf die Ausweisung eines gesonderten Spielplatzes innerhalb des Teilbereiches I des B-Planes Nr. 19 (Ursprungsplan) und seiner 1. Änderung verzichtet.

Die Erschließung des WA-Gebietes dieser 1. Änderung erfolgt über die bereits ausgebauten Verlängerung des Zeisigweges. Zur Beruhigung der Wohnsituation wurde diese Planstraße verkehrsberuhigt ausgebaut. Darüber hinausgehende Informationen können dem Pkt. 2.2 Verkehr und Erschließung der Begründung des Ursprungsplanes entnommen werden.

Das Neubaugebiet des Teilbereiches I der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 orientiert sich in der Art der Nutzung sowie der äußeren Gestaltung an der angrenzenden vorhandenen Bebauung bzw. der im Ursprungsplan festgesetzten Gebäudestruktur. Aufgrund der städtebaulichen „Übergangsfunktion“ der beiden Baugrundstücke des Gebietes 2 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 zwischen der „Altbebauung“ am Zeisigweg, dem Zaunkönigweg und der Segeberger Straße, der Erschließungssituation, dem vorhandenen Großbaumbestand und den Grundstücksgrößen erfolgt im Gebiet 2 eine etwas geringere Baumassenfestsetzung (GRZ 0,2) als im Ursprungsplan.

Die Gebäude selbst sind 1-geschossig im Stil der umgebenden Bebauung (s. Teil B Text Nr. 2.1 und 4. ff) mit Sattel- bzw. Walmdächern zu errichten. Flachdächer sind auf den Gebäuden aus städtebaulichen Gründen nur dann zu errichten, wenn sie zur Bereicherung des Mikroklimas begründet werden. Die Firsthöhenbegrenzung erfolgt, um den prägenden Charakter der Dachstruktur an der Segeberger Straße nicht zu überformen.

Um im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet des Ursprungsplanes keine Umstrukturierungsprozesse hervorzurufen, welche auf die angrenzenden, bestehenden Baugebiete übergreifen könnten, soll die Haushaltsanzahl im Plangebiet nicht unverhältnismäßig erhöht werden. Deshalb darf die Anzahl der Wohneinheiten maximal 2 pro Einzelhaus und 1 pro Doppelhaushälfte gemäß Teil B Text Nr. 2.2 betragen.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 werden extern auf der A2 - Fläche des Teilbereiches II der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 (Flurstück 77/36 der Flur 10 der Stadt Wahlstedt) planungsrechtlich gesichert. Außerdem wird der nicht für die Kompensation der Eingriffe des B-Planes Nr. 19 und seiner 1. Änderung erforderliche Flächenanteil der südlichen Ausgleichsfläche A2 als „Ausgleichsflächenpool der Stadt“ für die Kompensation von Eingriffen aus anderen Vorhaben festgesetzt. Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich des Teilbereichs II der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 ist der Nachweis der bereits verbrauchten Ökopoolflächen als Darstellung ohne Normcharakter visualisiert.

2.2 Immissionen

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

Gemäß Anlage 1.1. und 1.2 der Untersuchung ergab die Analyse, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts innerhalb des zwischenzeitlich verringerten Geltungsbereiches für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden. Es ist somit nicht erforderlich für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des B-Planverfahrens Immissionsschutzvorkehrungen zu treffen bzw. festzusetzen.

2.3 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 vorbereiteten Eingriffe werden für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über Festsetzungen des B-Planes gesichert werden.

2.3.1 Grünordnerisches Leitbild

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

Das mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 ausgewiesene Gebiet 2 war im Ursprungsplan als eine Sukzessionsfläche ausgewiesen, die nach Einschätzung der UNB als geschütztes Biotop nach § 15 a LNatSchG zu bewerten war. Zwischenzeitlich hat der Grundstückseigentümer zur weiteren Entwicklung der Fläche eine Ausnahmegenehmigung beantragt, welche die UNB des Kreises Bad Segeberg unter dem Aktenzeichen 7426/361.5/05 am 30.10.2003 positiv beschieden hat. Der Ausgleich für das geschützte Biotop wird in Abstimmung mit der UNB (12.11.2003) durch geeignete Maßnahmen außerhalb dieses B-Planverfahrens realisiert. Für die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird daher für die 1. Änderung entsprechend der Abstimmung mit der UNB eine landwirtschaftliche Flächennutzung als Weide zu Grunde gelegt.

2.3.2 Eingriffsermittlung und Kompensation

Die Auswirkungen der Eingriffe lassen sich durch eine Vielzahl von Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann. Für dieses B-Planverfahren dienen folgende grünordnerische Festsetzungen der Eingriffsminimierung; Erhaltungsbindungen für Knicks, wasserdurchlässige Befestigung von Grundstückszufahrten und das Verbot von Aufschüttungen und Abgrabungen.

Auf den neu ausgewiesenen Bauflächen wurden die Baugrenzen unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes derart gezogen, dass die Wurzelräume der großen Bäume unbeeinträchtigt bleiben. Die nach der Planzeichnung zu erhaltende Grundstücksprägende Eiche muss bis mindestens 2 m über den Kronenbereich hinaus vor jeglicher Beeinträchtigung, insbesondere Versiegelung und Bodenverdichtung geschützt werden. Darüber hinaus sind vorhandene Baum- und Gehölzbestände während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Insgesamt kann dadurch eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Vegetationsbestände vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

In der Anlage 2 „Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ werden in Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die mit der 1. Änderung des Ursprungsplanes zusätzlich geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet.

Neben den in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführten flächenhaft und linear geplanten Eingriffen sind die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter insgesamt wie folgt zu beurteilen:

Flora:

Von wesentlicher Bedeutung ist der im Plangebiet vorhandene Knickwall und der direkt an den westlichen Geltungsbereich angrenzende Knickwall, die zumindest in Teilabschnitten eine große Artenvielfalt aufweisen und teilweise von Eichen überstanden sind. Für den Bereich der 1. Änderung des Ursprungsplanes sind keine direkten Eingriffe in den Knickbestand geplant.

Durch die im Gebiet 2 nun zusätzlich an die Knickwälle angrenzende Bebauung ist trotz der festgesetzten Erhaltungsbindungen des Ursprungsplanes und seiner 1. Änderung von einem nachhaltigen Qualitätsverlust für diese Knickwälle auszugehen. Dieser wird für die bisher nicht angebaute Knicklänge mit dem Faktor 0,2 im Rahmen der Knickersatzpflanzung ausgeglichen. Für die durch eine bereits einseitig angrenzende Bebauung vorbelasteten Knickabschnitte erfolgt der Ausgleich für den zusätzlichen Qualitätsverlust mit dem Faktor 0,1 (siehe Planzeichnung, Teilbereich II).

Flächenhaft bestandsbildend ist im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche A2 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die Weidenutzung.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit der 1. Änderung des B-Planes vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Flora mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Orts- und Landschaftsbild:

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich zwischen dem Gebiet 1 des Ursprungsplanes und der vorhandenen Bebauung des vormaligen Ortsrandes und ist durch die vorhandenen Knickstrukturen ein landschaftlich besonders geprägter Bereich. Mit der Ausweisung der WA-Gebiete 2 wird diese Lücke zwischen dem alten Ortsrand und der geplanten bzw. teilweise bereits realisierten Wohnbebauung des Gebietes 1 vollständig geschlossen.

Die mit der 1. Änderung des B-Planes vorbereitete städtebauliche Entwicklung orientiert sich unter deren Erhalt an den umliegend vorhandenen Knickstrukturen und ist darüber hinaus aufgrund der zulässigen Bauweise in die freie Landschaft nicht wirksam.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Landschaftsbild mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme A2 (für den Bereich der 1. Änderung die Anlage und Bepflanzung von zusätzlich 25 m Knickwall) ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) keine Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Fauna:

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

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

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Fauna mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) keine Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Boden:

Im Rahmen der 1. Änderung gehen mit der geplanten bzw. zulässigen Versiegelung von Boden durch die geplante Wohnbebauung im Gebiet 2 auf zusätzlichen Flächen die Bodenfunktionen irreversibel verloren.

Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit wird für die Versiegelung durch Bauflächen ein Faktor von 1,0 angesetzt. Der Ausgleichsfaktor wird entsprechend des Runderlasses zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vom 03.07.1998 für das Schutzgut Boden mit 0,5 angesetzt.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Wasserhaushalt:

Der Eingriff durch die mit der 1. Änderung zusätzlich geplanten Wohnbebauung kann als gering betrachtet werden, da sich die Versiegelungsflächen verhältnismäßig kleinteilig darstellen und das Niederschlagswasser voraussichtlich jeweils unmittelbar auf den Grundstücken wieder zu versickern ist. Außerdem schreibt die Satzung des ZVM den Versickerungszwang bei geeigneten Bodenverhältnissen vor. Zwar ist bei einigen der bisher bebauten Grundstücke innerhalb des B-Planes Nr. 19 gutachterlich festgestellt worden, dass sich der gewachsene Boden nicht unmittelbar für eine Versickerung eignet. Dennoch konnte in diesen Fällen nach entsprechender Aufbereitung und technischer Installation, in Abstimmung mit dem ZVM, eine Verrieselung über die Fläche vorgenommen werden. Es wird deshalb empfohlen, bei ähnlichen Versickerungsverhältnisse in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 ebenfalls eine Verrieselung über die Fläche, in Abstimmung mit dem ZVM, vorzunehmen.

Für die zulässige überbaubare Fläche (GRZ zuzügl. 50% zulässige Überschreitung) wird ein erforderlicher Ausgleichsfaktor von 0,2 angesetzt, da hier die Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt direkt am Eingriffsort deutlich beeinträchtigt werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Wasserhaushalt mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationsanfordernisses für dieses Schutzgut.

2.3.3 Ausgleich der Eingriffe

Zum Ausgleich der vorgenannten mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 zusätzlich verbundenen Eingriffe sind ergänzend zum Ursprungsplan weitere landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich, um die von dem B-Plan Nr. 19 insgesamt ausgehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Der nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zusätzlich erforderliche Maßnahmenumfang kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes erbracht werden.

Aus diesem Grund sind auf der externen Ausgleichsfläche A2 der Stadt Wahlstedt (siehe Planzeichnung, Teilbereich II) in räumlicher wie inhaltlicher Ergänzung zu den Ausgleichsmaßnahmen für den Ursprungsplan die mit der anliegenden tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der 1. Änderung zusätzlich ermittelten Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19, Teil B durch die Texte Nr. 3.3 festgesetzt. Darüber hinaus gelten die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes für den Ausgleich der Eingriffe der weiterhin rechtsverbindlich bleibenden Flächen des Teilbereich I (WA Gebiet 1, das sich derzeit im Bau befindet) mit Ausnahme der durch diese 1. Änderung gegenstandslosen §15a LNatSchG – Inhalte (Text Nr. 4.3 des Ursprungsplanes) weiterhin unverändert.

Ferner wurden im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 11 der Stadt Wahlstedt Ersatzmaßnahmen der externen Ausgleichsfläche A2 des B-Planes Nr. 19 zugeordnet. Zum Nachweis der Bilanzierung der Ökopoolflächen werden diese Ersatzmaßnahmen, die in der Begründung zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 11 formuliert wurden, im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 nachrichtlich als Darstellungen ohne Normcharakter in der Planzeichnung, Teilbereich II, dargestellt.

Die für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 zusätzlich erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. §1a Abs. 3 BauGB im Einzelnen wie folgt umzusetzen:

Neuanlage von Knicks und Knickrändern (s. Text Nr. 3.3.2)

Im Teilbereich II sind als Ersatz für die Eingriffe in die Knickbestände im Geltungsbereich I des B-Planes Nr. 19 und seiner 1. Änderung entsprechend der Plandarstellung neue Knickwälle anzulegen und zu bepflanzen.

Die Knickwälle sind mit einer Grundbreite von 4 m sowie einer Kronenbreite und Höhe von jeweils 1 m aufzusetzen. Die Bepflanzungen sind mit Laubgehölzen der „bunten Knicks“ in der folgenden Artenzusammensetzung vorzunehmen: Haselnuss, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Pfaffenhüttchen, Hainbuche, Johannisbeere, Waldgeißblatt und Efeu. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand innerhalb der Reihen von 1,5 m auszuführen, wobei die Sträucher in einer Mindestqualität als verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80 bis 150 cm zu verwenden sind. Darüber hinaus sind auf die Wallkrone als Überhälter alle 20 m Stieleichen als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Der Knickwälle sind in einem Abstand von 2 m zum Wallfuß mit einem vierzeiligen Weidezaun zu sichern.

Flächenentwicklung zu einer extensiven Mähwiese (s. Text Nr. 3.3.3)

Die Ackerfläche ist zu einer extensiven Mähwiese gemäß §1a Abs. 3 BauGB zu entwickeln. Dabei ist eine jährliche Mahd nach dem 15. Juli vorzunehmen, wobei das Mähgut in jedem Fall von der Fläche zu entfernen ist. Darüber hinaus ist die Mahd in der Art vorzunehmen, dass in jedem Jahr verschiedene Teilbereiche der Wiese ungemäht bleiben. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeder Art ist grundsätzlich unzulässig.

Zur Umsetzung der im Ursprungsplan und seiner 1. Änderung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen des Teilbereiches II ist abschließendes folgendes anzumerken:

Die in der Planzeichnung im Norden nachrichtlich dargestellte Teilfläche A2 „Extensive Mähwiese“ dient als Ersatzmaßnahme für den Ursprungsplan BP Nr. 19, die südlich der Waldersatzaufforstung für die 5. Änderung des B-Plan Nr. 11 dargestellte Teilfläche dient als Ersatzmaßnahme für die 1. Änderung des Ursprungsplanes des B-Plans Nr. 19. Beide Teilflächen sind als extensive Mähwiesen anzulegen. In diesem Zusammenhang sind auf der Teilfläche für den Ursprungsplan zum Ausgleich für die Eingriffe im Bereich des Ursprungsplanes insgesamt 6 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, die mit 2 mal 3 Bäumen in lockeren Gruppen auf der Wiesenfläche anzuordnen sind. Die Pflanzung ist in einer Mindestqualität als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm auszuführen.

Die in der Planzeichnung südlich der Pflanzbindung für die Knickpflanzung am westlichen Rand der Maßnahmenfläche mit einer Abmessung von 17 mal 18 Metern ohne Normcharakter dargestellte Teilfläche dient dem Ersatz für die im Geltungsbereich 1 des B-Planes Nr. 19 vorgenommenen Eingriffe und ist als Sukzessionsfläche anzulegen. Die direkt angrenzende Teilfläche mit einer Größe von 3.200 m² ist ebenfalls als Sukzessionsfläche zu entwickeln und ist Ersatzmaßnahme für Eingriffe im Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 11.

Die in der Planzeichnung südlich der Sukzessionsflächen als Wald dargestellte Teilfläche dient dem Waldersatz für die im Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 11 vorgenommenen Eingriffe in den Waldbestand. Die Fläche mit einer Größe von 6.870 m² ist unter Entwicklung von artenreichen Gehölzmänteln und Saumbereichen zu einem Laubmischwald zu entwickeln und auf Dauer als Wald zu erhalten.

Der Ausgleich auf der externen Ausgleichsfläche A2 soll innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden. Zur Absicherung der Aus-

gleichsmaßnahmen bzw. zur Absicherung einer Übernahmen der mit der Realisierung der Maßnahmen verbundenen Kosten ist seitens der Stadt Wahlstedt mit dem Grundstückseigentümer eine privatrechtliche Vereinbarung bereits geschlossen worden.

2.3.4 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit der Umsetzung der für den B-Plan Nr. 19 und der für seine 1. Änderung beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen können die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Nach der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser verbleibt auf der Ausgleichsfläche A2 auch nach der 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 und der Zuordnung von Ersatzmaßnahmen für die 5. Änderung des B-Planes Nr. 11 ein erhebliches Entwicklungspotenzial für die Kompensation von Eingriffen aus anderen Vorhaben.

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

3 Versorgung und Entsorgung

Die Inhalte hierzu haben sich nicht verändert. Die entsprechenden Erläuterungen können dem Ursprungsplan entnommen werden.

Gemäß Anregung des Kreises Segeberg wird darauf hingewiesen, dass der vorbeugende Brandschutz für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 ebenso gewährleistet ist, wie für den Ursprungsplan. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden, nach dem Arbeitsblatt DVGW- W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 - IV 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

4 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist soweit erforderlich im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen Anwendung (§45 ff und §85ff BauGB).

5 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Da das im B-Plan Nr. 19 und seiner 1. Änderung enthaltene Erschließungssystem bereits errichtet worden ist, erzeugt die 1. Änderung des B-Planes Nr. 19 keine Erschließungskosten.

Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen von privatrechtlichen Verträgen vom Bauträger bzw. Grundstückseigentümer übernommen, so dass der Haushalt der Stadt Wahlstedt dadurch nicht belastet werden wird.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Wahlstedt
am 17. MAI 2004 gebilligt.

Wahlstedt, den 08. JULI 2004



Sven Plümpke

Der Bürgermeister

Anlage 1

Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns



Foto 1: Einfamilienhausstruktur am Zeisigweg



Foto 2: Hofgebäude an der Segeberger Straße

Anlage 2

Tabellarische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Eingriff			Ausgleichserfordernis		
Art des Eingriffs	GRZ / Fakt.	Fläche in m ² / m	versiegelte Fläche (m ²)	Ausgleichsfaktor lt. Erlass für das Schutzgut	erf. Ausgleichsfläche (m ² / m)
PLANUNG Gebiet 2 - WA Fläche Gebiet 2 GRZ / überbaubare Fläche zuzügl. 50% Überschreitung lt. BauNVO Ausweisung neu Eingriff Gebiet 2 neu		2050,00			
	0,20	410,00			
		205,00			
		615,00			
		615,00			
	1,00	615,00	615,00	0,50	Boden
1,00	615,00	615,00	0,20	Wasser	123,00
Verkehrsflächen BESTAND Erschließungsstraße PLANUNG Erschließungsstraße (unverändert) Eingriff Verkehrsfläche neu (aus: Bestand - Planung)	1,00	175,00			
	1,00	175,00			
		0,00			
	1,00	0,00	0,00	0,50	Boden
1,00	0,00	0,00	0,20	Wasser	0,00
Ausgleichserfordernis für flächenhafte Eingriffe:				Summe (m²)	430,50
Eingriffe in Knickbestand					
Beseitigung von Knicks (Knickdurchbrüche)	1,00	0	/	2,00	0
Qualitätsverlust von Knicks durch angrenzende Bebauung					
ohne Vorbelastung	1,00	67	/	0,20	13,4
mit Vorbelastung	1,00	109	/	0,10	10,9
Ausgleichserfordernis für Eingriffe in den Knickbestand:				Summe (m)	24,3

Anrechenbarer Ausgleich im Plangebiet					
Maßnahme		Fläche (m ²)	Ausgleichsfaktor		Ausgleichswert (m ²)
A2 - Mähwiese auf Ackerfläche	90 m * 5,00 m	450,00	1,00		450,00
	flächenhafte Massnahmen in m ²			Summe	450,00
Knickbepflanzung auf Ackerfläche		25,00	1,00		25,00
	Knickpflanzung in m			Summe	25,00

Ergebnis der Eingriffsbilanzierung		
flächenhafte Eingriffe	430,50	abzügl. flächenhafte Massnahmen 450,00
		Ergebnis 19,50 (ausgeglichen)
Knickeingriffe in m	25,00	abzügl. Knickersatzpflanzung in m 25,00
		Ergebnis 0 (ausgeglichen)

Aufgestellt: Dassow, den 02.12. 2003

Bürogemeinschaft Bruns / Ober

Dipl.-Ing. Matthias Ober
Landschaftsarchitekt BDLA

Hermann-Litzendorf-Straße 21
23942 Dassow

Hinweis:

Die ausgewiesenen Erhaltungsbindungen für die vorhandenen Knickwälle sind mit ihren Flächen nicht Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da ihr Flächenausweisungen für die Eingriffsbeurteilung nicht von Relevanz sind.

