

Stand: 18. Februar 2016

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 20 DER GEMEINDE FAHRENKRUG

für das Gebiet "Fläche nördlich der Segeberger Straße, südlich der Bahntrasse, östlich der Wahlstedter Straße und westlich der Straße Zum Karpfenteich"



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung des Planentwurfs	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	9
2	Begründung der planerischen Festsetzungen	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	12
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	12
2.4	Erschließung	13
2.5	Grünplanung	14
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	17
3	Emissionen und Immissionen	17
3.1	Emissionen	17
3.2	Immissionen	17
4	Ver- und Entsorgung	21
4.1	Stromversorgung	21
4.2	Wasserver- und -entsorgung	21
4.3	Löschwasserversorgung	21
4.4	Müllentsorgung	22
4.5	Gasversorgung	22
5	Hinweise	22
5.1	Bodenschutz	22
5.2	Altlasten	22
5.3	Archäologie und Denkmalschutz	23
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	23
7	Städtebauliche Daten	24
7.1	Flächenbilanz	24
7.2	Bauliche Nutzung	24
8	Kosten für die Gemeinde	24
9	Verfahrensvermerk	24

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

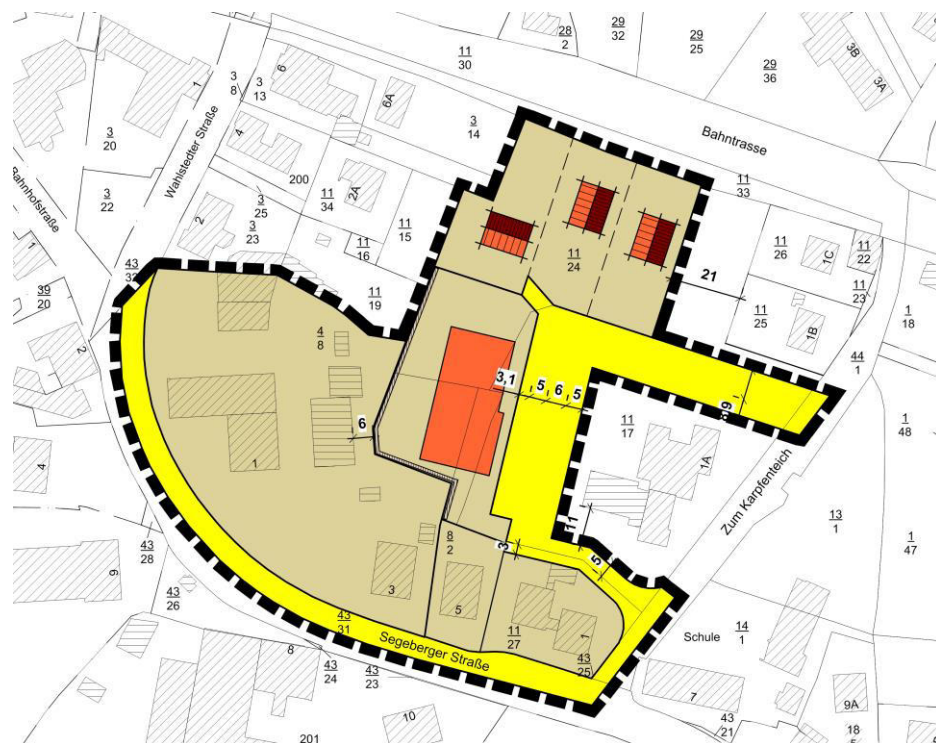
Planungsziel ist die innerörtliche Nachverdichtung des Ortes Fahrenkrug, um hier weitere dörfliche Strukturen anzusiedeln, die die Wohnqualität des Ortes verbessern.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im zentralen Ortskern von Fahrenkrug. Im südlichen Teil befinden sich bereits ein landwirtschaftlicher Betrieb mit den dazugehörigen Wohnungen, ein Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehr, ein Kindergarten und die Schulbetreuung. Dieser Nutzung schließt sich im Norden eine Freifläche an.

Das Hauptziel der Planung besteht darin, das Angebot der örtlichen Grundschule und der Kindertagesstätte stärker und institutionsübergreifender zu vernetzen. Um dafür die räumlichen Grundvoraussetzungen zu schaffen, soll ein Teil des Flurstückes 4/8 von der Gemeinde erworben werden, auf dem dann ein Neubau für einen Kindergarten mit vier Gruppen entstehen soll. Der jetzige Kindergarten auf dem Flurstück 8/2 kann dann für die Betreuung der Grundschüler umgenutzt werden, die bisher das zu klein gewordene Gebäude auf dem Flurstück 11/27 nutzen. Das frei werdende Gebäude auf dem Flurstück 11/27 soll dann für die Grundschule mitgenutzt werden. Geplant ist die Unterbringung eines Sozialarbeiters, der hier zusätzliche Angebote der Grundschule betreut.

Bild 1: erste Planungsidee (Stand September 2015)



Alle genannten Nutzungen sollen zukünftig gemeinsam und verkehrlich sicher erschlossen werden. Daher ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße mit den erforderlichen Parkplätzen geplant. Diese ist auf dem Gelände des Dorfgemeinschaftshauses mit Feuerwehr vorgesehen.

Für die Feuerwehr ist aus versicherungstechnischer Sicht die Zuwegung so zu sichern, dass diese den Forderungen der hanseatischen Feuerwehr-Unfallkasse Nord (HFUK) entspricht, wie:

- sichere bzw. getrennte Ein- und Ausfahrt der Einsatzkräfte und der Einsatzfahrzeuge auf das jeweilige Grundstück. Dazu wird entweder eine Zufahrt benötigt, die breit genug für den Begegnungsverkehr Lkw / Pkw ist, oder eine separate Zufahrt für die anrückenden Feuerwehrangehörigen.
- die Stellplätze der Einsatzkräfte einschließlich deren Wege zu den Einsatzfahrzeugen und die Ausfahrtswege der Einsatzfahrzeuge dürfen sich nicht kreuzen etc.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird ein Einbahnstraßensystem von Nord nach Süd vorgesehen.

Durch die neue Erschließung entstehen neue erschlossene Bauplätze im Norden des Plangebietes, die entsprechend planerisch abgesichert werden.

Zudem soll der verbleibende landwirtschaftliche Betrieb planungsrechtlich so festgesetzt werden, dass ihm auch zukünftig ausreichend Entwicklungsspielraum bleibt.

Um das g. Planungsziel umsetzen zu können, wird aus gemeindlicher Sicht ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt mitten in Fahrenkrug. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt bereits parallel der angrenzenden Straßen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) über Baurechte. Somit handelt es sich hier um Flächen, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur sind und als diese baulich nachverdichtet werden sollen.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlichen Nutzungen, Wohnnutzungen, einer Feuerwehr, sozialen Einrichtungen (Kindergarten) sowie die Grundschule und die örtliche Feuerwehr als Gemeinbedarfseinrichtungen, die lediglich neu strukturiert werden sollen,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Dorfgebietsnutzung ist, die auf den örtlichen Bedarf ausgerichtet ist.

Andere Lösungsansätze sind an diesem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.



1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung bereitet im Norden eine Bebauung auf einer vorhandenen Ackerfläche vor. Sie wird intensiv genutzt und ist von Bebauung stark vorbelastet. Daher hat sich hier keine geschützte Fauna und Flora entwickeln können.

Wenn der nördliche Bereich mit ca. 3 Wohngebäuden bebaut werden sollte, erhöht sich die Zahl der möglichen Wohnungen um max. 6 Wohneinheiten. Die daraus zu erwartenden Immissionen sind unwesentlich.

Die neu geplante Zufahrt im Norden sowie die Parkplätze sind bereits vorhanden. Neu aufgenommen wird die Öffnung der Zufahrt nach Süden, die dann einen Durchgangsverkehr ermöglicht. Davon sind jedoch keine Wohnbereiche betroffen. Eine Verschlechterung der Immissionsverhältnisse ist somit nicht zu erwarten.

Der Bereich für den neu geplanten Kindergarten wird bisher landwirtschaftlich genutzt. An dem Standort befindet sich ein Silobehälter, der zukünftig abgerissen wird. Somit führt die Planung dazu, dass an der Stelle bauliche Anlagen genutzt werden, die bei einer erneuten Verwertung zu erhöhten Gerüchen in der Umgebung führen könnten. Diese neue Planung führt somit zu einer dauerhaften Minderung der Geruchsmissionen.

Zudem wurde von Seiten der Gemeinde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

Es sind vor Ort keine Lebensräume von geschützten Tierarten bekannt. Der Landschaftsplan enthält keine Verweise auf geschützte Tiere und Pflanzen nach § 44 BNatSchG bzw. auf gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet. Auch wurden keine Hinweise im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB geäußert. Relevant ist somit grundsätzlich § 44 BNatSchG, der das Töten untersagt. Diese Regelung gilt jedoch grundsätzlich. Daher erfolgt der Hinweis auf das Gesetz, welches besagt, wann Abholzungen oder Abrissarbeiten erfolgen sollten.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.5 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich von Fahrenkrug. Somit fügt es sich in die vorhandene Baustruktur ein. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Insgesamt kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,



2. die mit weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet im Ort. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt nicht. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 5.030 m² mit ebenerdigen Gebäudeteilen nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

In der Umgebung stehen bereits seit langem landwirtschaftliche Betriebe, Wohngebäude sowie gemeindliche, kulturelle und soziale Anlagen. Diese entstanden unabhängig vom Plangebiet. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von einer Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Fazit: Es handelt sich somit um ein weitgehend bebautes Gebiet, welches in eigenständiger Form und unabhängig von anderen Konzepten neugestaltet werden soll. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Grundstücksnutzung im Süden für gemeindliche Zwecke bzw. durch den Landwirt sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

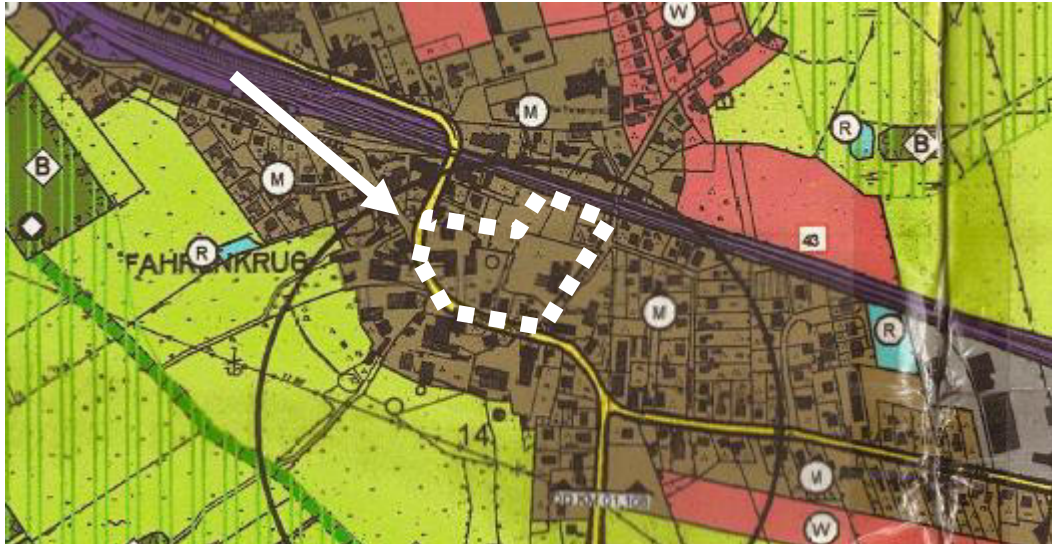


Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit seinen Vorgaben.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan



1.1.6 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	02.07.2015
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	29.09.2015
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	---
x	Auslegungsbeschluss		07.12.2015
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	22.10.2015
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	04.01.2016 – 05.02.2016
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		18.02.2016
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	18.02.2016
-	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	---
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	18.02.2016

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) kennzeichnet Fahrenkrug als ländlichen Raum, der im „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zu

„Bad Segeberg“ liegt, welcher im Regionalplan zu konkretisieren ist. Zudem tendiert der Ort zur Landesentwicklungsachse „Kiel – Bad Segeberg“.

Der Regionalplan I 1998 beinhaltet die gleichen Aussagen. Zudem kennzeichnet er das Plangebiet als „*baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*“. Daher und auf Grund des neu eröffneten Bahnhofes ist davon auszugehen, dass Fahrenkrug durchaus mehr Freiraum in der örtlichen Entwicklung eingeräumt wird, als vergleichsweise ein „*ländlicher Raum*“.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich in seinem Bereich und in seiner Umgebung keine geschützten Flächen.

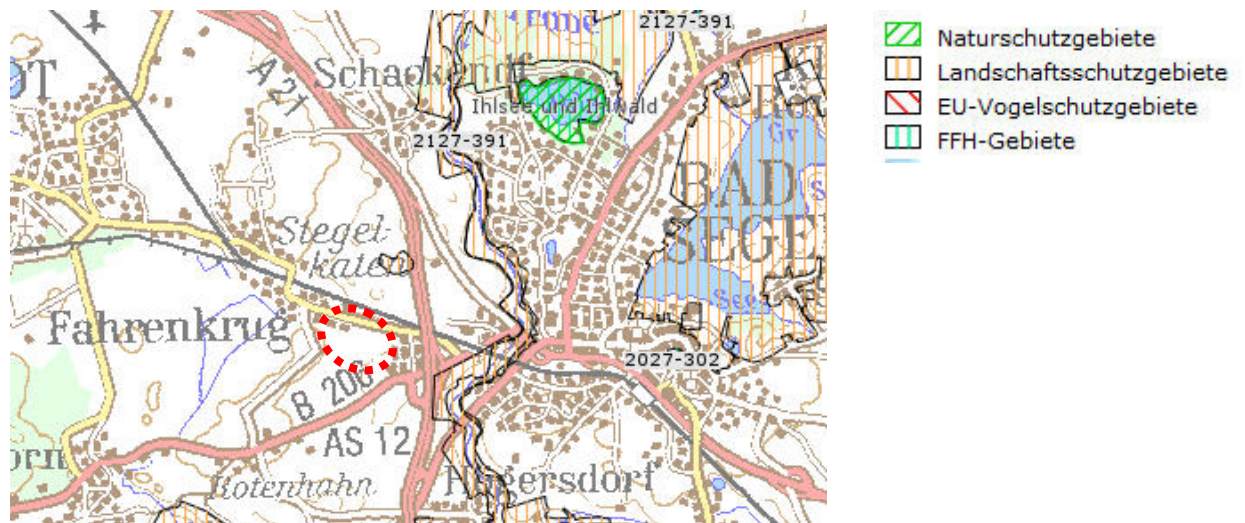
1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „*Gemischte Baufläche*“ dar. Der Landschaftsplan folgt weitgehend dieser Darstellung. Er stellt lediglich die nördliche Fläche als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dar. Eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt, sobald ein weitergreifendes Gesamterfordernis besteht.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

In der unmittelbaren Umgebung grenzen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Bild 3: Auszug aus dem Umweltatlas des Landes SH am 14.09.2015



Der Flächennutzungsplan stellt einen Emissionsschutzkreis um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung - mit der Nummer 14 - dar (siehe Bild 2). Gemäß dem Punkt 3.2 ist eine Entwicklungsmöglichkeit auf Grund der örtlichen Situation gutachterlich vertretbar.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Fahrenkrug nördlich der Segeberger Straße, südlich der Bahntrasse, östlich der Wahlstedter Straße und westlich der Straße Zum Karpfenteich.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist parallel der Segeberger Straße vollständig bebaut. Die Gebäude im Osten sind eingeschossig. Im Westen befinden sich neben den eingeschossigen Gebäuden auch zweigeschossige. Diese Bauform entspricht der Baustruktur der historisch gewachsenen örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe.

Der mittlere Bereich des Plangebietes wird als landwirtschaftliche Hoffläche mit baulichen Nebenanlagen, wie ein Silo, und für Stellplätze zu Gunsten der Feuerwehr genutzt.

Im Norden des Gebiets befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte „Restfläche“.

Bild 4: Eigene Fotos vom 30.07.2015

Blick von Straße Zum Karpfenteich nach Norden



Blick auf den landwirtschaftlichen Betrieb



Blick auf den Kindergarten



Blick auf die Ackerfläche



und die bestehenden Parkplätzen



Die landwirtschaftliche Restfläche liegt etwas tiefer als das verbleibende Baugebiet. Ansonsten ist jede Fläche für sich gesehen relativ eben.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wie unter Punkt 1.1 dargelegt besteht das Hauptziel der Planung darin, eine innerörtliche Nachverdichtung des Ortes Fahrenkrug abzusichern, um hier weitere dörfliche Strukturen anzusiedeln, die dem Ort dienen und die Wohnqualität im Ort verbessern.

Abgesichert werden sollen zukünftig vorrangig:

- Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb mit ackerbaulicher Ausrichtung,
- die Unterbringung aller zum Betrieb gehörenden Mitarbeiter,
- sonstige Wohnungen,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen.

Diese Nutzungen sind Bestandteil des Nutzungskataloges nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Somit bietet sich die Festsetzung des Gebietstyps an.

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO nicht vorhanden und städtebaulich auch nicht gewollt. Daher bleiben sie auch zukünftig unzulässig.

Der historische Ortskern von Fahrenkrug ist geprägt von großzügigen Freiflächenbereichen zwischen den Gebäuden und der Segeberger Straße. Diese prägen den Straßenraum wesentlich und sollen daher erhalten werden. Um diese Zielvorgabe umzusetzen, bleiben Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen den Baugrenzen bzw. Baulinien und zu den zugehörigen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

Die Zulässigkeit der weiteren Nutzungen regelt § 5 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

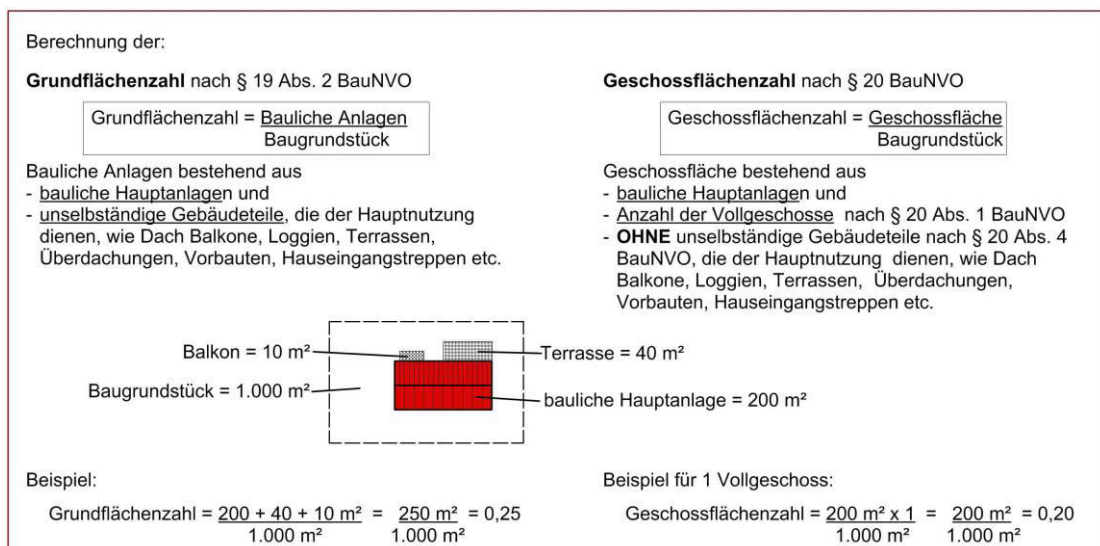
In den MD₂₋₄-Gebieten sollen die vorhandenen baulichen Strukturen gesichert bleiben und ortstypische Erweiterungen zugelassen werden. Gemäß den beabsichtigten Nutzungszielen erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl, die die baulichen Anlagen gemäß dem folgenden Bild 5 beinhalten.

Im MD₅-Gebiet ist hingegen ein Kindergarten geplant. Dieser erfordert durchaus größere Terrassen. Daher erfolgt hier die Festsetzung einer relativ hohen Grundflächenzahl; im Vergleich zur Geschossflächenzahl.

Für das MD₁-Gebiet wird bisher eine Wohnbebauung favorisiert. Entsprechend erfolgt hier die Festsetzung einer relativ geringen Grundflächenzahl.

Die Geschossigkeit orientiert sich am Bestand. Der östliche Bereich ist von eingeschossiger Bebauung geprägt. Hier bleibt entsprechend die Eingeschossigkeit gesichert. Für die Flächen, die für landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen in Frage kommen, weil hier bereits große Gebäude vorhanden sind, wird die Zweigeschossigkeit zugelassen.

Bild 5: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an dem Planungsziel; so erfolgt die Festsetzung der Geschossflächenzahl für den Bereich im Westen dahingehend, dass eine durchgängige Zweigeschossigkeit möglich ist. Im eingeschossig

geprägten Bereich umfasst die Geschossflächenzahl hingegen nur die Flächen, die letztendlich durch bauliche Hauptanlagen bebaut werden sollen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Gebäude Segeberger Straße 3 und 5 haben den gleichen architektonischen Baustil. Eines ist davon noch mit Reet gedeckt. Damit ist zwischen dem reetgedeckten Haus und denen mit fester Bedachung nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) ein Mindestabstand von 9 m einzuhalten. Dieses kann zwischen diesen Gebäuden nicht gesichert werden. Allerdings ist es städtebaulich wünschenswert, diese beiden historischen Gebäude in ihrer Form zu sichern. Daher werden für die beiden Gebäude die überbaubaren Grundstücksflächen über die Festsetzung einer Baulinie gesichert.

Alle anderen überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig mit einer Baugrenze umzogen und zwar so, dass

- Zu allen festgesetzten Verkehrsflächen hin die Baufluchten gewahrt bleiben,
- eigenständige Grundstückszuschnitte gewahrt bleiben und
- die landwirtschaftlich genutzten Flächen ausreichend Erweiterungsflächen behalten.

Innerhalb aller überbaubaren Grundstücksflächen ist eine offene Bauweise zulässig; also Gebäude bis zu 50 m Länge.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Ziel der Planung besteht darin, in Fahrenkrug dauerhaft Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten. Daher erfolgt zu deren Sicherung die Festsetzung, dass die Mindestgröße des Baugrundstückes im MD₄-Gebiet von 6.000 m² nicht unterschritten werden darf.

Fahrenkrug soll als Dorfgebiet erhalten bleiben. Daher ist eine übermäßige Ansiedlung von gebietsuntypischen Wohngebäuden nicht erwünscht. Entsprechend erfolgt die Einschränkung, dass das Höchstmaß der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude und Haustyp begrenzt wird.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Um eine klare Struktur der Grundstückseingrenzungen zu erhalten, sind in Richtung Straßenverkehrsfläche folgende Einzäunungsformen zulässig:

- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist,
- Holzzäune,
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,30 m oder
- bepflanzte Steinwälle.

Diese prägen bereits jetzt den historischen Ortskern von Fahrenkrug und werden daher auch entsprechend fortgesetzt. Darüber hinaus kann auch auf eine Einfriedigung vollständig verzichtet werden.

Um den Kindergarten übersichtlich eingrenzen zu können, soll dieser in Richtung Westen eingegrenzt werden durch eine Einfriedigung in Form einer Steinmauer oder einer ähnlichen Form, in dem Fall bis zu einer Höhe von max. 1,80 m. Um dieses zu ermöglichen beinhaltet der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

Üblich sind weiterhin in diesem Bereich nicht reflektierende bzw. nicht glänzende Dachpfannen. Daher werden diese gesichert. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

2.4 Erschließung

Durch Fahrenkrug verläuft die Kreisstraße K 102. Diese stößt in Richtung Nordwesten auf die Bundesstraße B 205, die weiter nach Neumünster führt und dort auf die Autobahn A 7 stößt. In Richtung Südosten führt sie nach Bad Segeberg. Dort bestehen kurze Anbindungen an die B 432 in Richtung Scharbeutz bzw. Hamburg, Autobahn A 21 in Richtung Bargteheide und die Bundesstraße B 206 bzw. die Autobahn A 20 in Richtung Lübeck. Somit verfügt Fahrenkrug über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz.

Fahrenkrug liegt an der Bahntrasse Bad Oldesloe - Bad Segeberg und verfügt über einen eigenen Haltepunkt. Weiterhin halten im Plangebiet die Buslinien 7900 nach Wahlstedt und 7930 Richtung Trappenkamp; einschließlich Gegenrichtungen. Somit verfügt Fahrenkrug ebenfalls über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Planung bereitet den Bau von max. 4 neuen Wohnungen vor. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 4$$

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 1,4 \text{ Pkw/h}$$

Diese 1,4 Pkw's können sich über die Straße Zum Karpfenteich und ab der K 102 in zwei Richtungen verteilen. Alle Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

Um die gesicherte Erschließung für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. § 30 Abs. 1 BauGB zu entsprechen, wird die Hälfte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der angrenzenden Straßen (Segeberger Straße und Straße zum Karpfenteich) in ihrem Bestand gesichert.

Neu aufgenommen wird eine innere Erschließung des Plangebietes. Sie ist so konzipiert, dass hier die erforderlichen Fahrbahnbreiten für die Pkw's ein eigenständiger Fußweg und die erforderlichen Parkplätze untergebracht werden können, die auch allen öffentlichen Einrichtungen in der Umgebung mit dienen sollen.

Zudem beträgt die Entfernung der Planstraße 11 m zur Einfahrt der Feuerwehr. Da das dort untergebrachte Fahrzeug eine Länge von knapp 8 m hat, kann dieses vor der Garage abgestellt werden.



2.4.1 Stellplätze

Die Baugrundstücke in den Dorfgebieten sind ebenfalls ausreichend bemessen, um die Pflichtstellplätze unterbringen zu können.

2.4.2 Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes werden mindestens 85 neue Parkplätze ausgewiesen, die der Ortslage dienen.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet steht ein markanter Baum, der im Bestand gesichert bleibt.

Da es sich bei der Planung um eine „bewusste“ Ergänzung und Nachverdichtung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

Nach der Landesbauordnung ist bereits jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, nicht baulich genutzte Flächen gärtnerisch anzulegen. Eine Überregulierung der Bauleitplanung, die letztendlich kaum umsetzbar bzw. kontrollierbar ist, ist nicht Ziel der Gemeinde.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung werden u. a. Neueingriffe vorbereitet, die nach § 34 und § 30 BauGB so nicht zulässig sind. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Neueingriff (m ²)
1.	MD-1 (= 2.890 m ²)	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 580 - 0 =	580
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 290 - 0 =	290
2.	MD-2 (= 1.040 m ²)	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 310-260 =	50
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO	0



		155 - 155	
3.	MD-3 (= 620 m ²)	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 220 - 220 =	0
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 110 - 110	
4.	MD-4 (= 6.100 m ²)	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 2.440 - 1.360 =	1.080
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 1.220 - 1.000 =	220
5.	MD-5 (= 2.310 m ²)	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 1.390 - 300 =	1.090
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 460 - 0	460
6.	Verkehrsfläche	4.170 - 1.680 =	2.490
			Ca. 6.260

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und in geringem Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet wird in seiner Gesamtheit intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Der Landschaftsplan enthält keine Verweise auf geschützte Tiere und Pflanzen nach § 44 BNatSchG bzw. auf gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet. Auch gab es zu den Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes keine entsprechenden Hinweise.

Vor Ort ist deutlich erkennbar, dass die von der Überplanung betroffenen Bereiche von regelmäßig gärtnerisch bewirtschafteten Gehölzen, sprich: Büsche, die regelmäßig auf den gesetzt werden und daher kaum als Brutplatz dienen. Somit dürfen diese Gehölze grundsätzlich von den Eigentümern - ohne Genehmigung - beseitigt werden, wenn sich an die gesetzlichen Schonzeiten gehalten wird.

Da grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass Vögel in den Gebäuden brüten bzw. Fledermäuse irgendwo Tagesverstecke beziehen, sollte der Abriss der Gebäude immer außerhalb der Schutzzeit zwischen dem 1. Oktober und 14. März erfolgen. Nur so ist ein Verbotstatbestand der Tötung, der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit und der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten nach § 44 BNatSchG zu vermeiden (siehe dazu die Empfehlungen der Anlage).

Boden: Der Landschaftsplan enthält folgende Aussagen: Im nördlichen Bereich besteht Sandboden. Für die bebauten Bereiche enthält er keine Aussagen.

Infolge der Planung kann es auf 6.260 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren heutigen – bereits intensiven – Nutzungsform sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar. Weitergehende Untersuchungen erfolgen im Rahmen der Projektplanung. Ein ent-

sprechendes Bodengutachten, welches u. a. die Versickerungsmöglichkeiten prüft, wird z. Z. erstellt.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 6.260 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren heutigen – bereits intensiven – Nutzungsform sind nach heutigem Kenntnisstand jedoch keine Verschlechterungen des Abflusszustandes zu erwarten (siehe Begründung Punkt 4.2).

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Stellplatzfläche bzw. Ackerfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt im Ort und ist von ein- und zweigeschossigen Gebäuden umbaut. Auswirkungen auf den Ortsrand oder auf Sichtachsen entstehen nicht. Es erfolgt keine Verschiebung des Ortsrandes, die dessen Neuherstellung begründet. Veränderungen des Ortsbildes – durch neue Baukörper - sind hingegen grundsätzlich zulässig. Neue und wesentliche Eingriffe erfolgen somit nicht in das Landschaftsbild.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Stellplatz- und Ackerflächen, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Im Plangebiet erfolgt der Abriss eines ca. 300 m² großen Silos. Für weitere Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten.

Im Änderungsbereich können ca. 6.260 m² erstmalig versiegelt werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 3.130 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Dorfgebiet. Es werden hier u. a. neue Betreuungsangebote für Kindergartenkinder und Grundschüler geschaffen. Somit dient die Planung der Verbesserung der Kinderfreundlichkeit in der Gemeinde.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

a) Geruch

Im Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit reinem Ackerbetrieb. Trocknungsanlagen werden hier nicht betrieben. Somit verursacht der Landwirt weder wesentliche Stäube noch Geräusche.

b) Immissionen durch die Parkplätze

Im Bereich der Verkehrsflächen können mindestens 51 Parkplätze entstehen. In dem Umfeld bis ca. 20 m Entfernung befinden sich keine geschützten Gebäude. Wesentliche Beeinträchtigungen der Anwohner sind daher nicht zu erwarten.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

a) Kreisstraße 102:

Gemäß dem Kenntnisstand des Kreises Segeberg, sind im Jahr 2008 an der K 102 / Segeberger Straße ca. 6.396 Kfz/24h gezählt worden sind. Da in den letzten 15 Jahren die Verkehrsmengen stetig gestiegen sind, wird ein Wachstumsfaktor von 1,2 angenommen, der ein einprozentiges Verkehrswachstum pro Jahr berücksichtigt. Somit wird eine mittlere Verkehrsmenge von 7.675 Kfz/24 h angenommen.

Die Fahrbahnmittelpunkt der K 102 liegt 10 m entfernt von der nächstgelegenen Baugrenze.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 7.675 Kfz/24 h x 0,060 = 460 Kfz/h
nachts 7.675 Kfz/24 h x 0,008 = 61 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	460 Kfz/h	61 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittelungspegel	68,14 dB	57,75 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	64,23 dB	53,06
Abstand	10 m	10 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für MD-Gebiete	60,00 dB	50,00 dB
Beurteilungspegel	> 69,03 dB	> 57,86 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für Dorfgebiete werden somit tags um knapp 10 dB (A) und nachts um 8 dB (A) überschritten. Somit empfiehlt sich ein Schutz, um die nächtliche Ruhe zu sichern.

Aufgrund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen vor Ort städtebaulich nicht vertretbar. Stattdessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind wie folgt:

Lärmpegelbereich IV	(70 - 65 dB Tags)	10 m – 18 m*
Lärmpegelbereich III	(65 - 60 dB Tags)	18 m – 45 m*

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Die somit zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von 40/35 dB (je nach Lärmpegelbereich) in den Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schalldämpfter Lüftungssysteme eingehalten werden. Dies ist in der Projektplanung bei Neu- und Umbauten nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

b) Bahntrasse Bad Oldesloe - Neumünster:

Der Abstand zwischen der Bahntrassenmitte und der nächstgelegenen Baugrenze beträgt ca. 20 m. Gemäß dem Fahrplan verkehren auf der Strecke von 22 bis 6 Uhr 10 Züge und von 6 bis 22 Uhr 32 Züge im stündlichen Takt.

Nach dem Gutachten Nr. 8000605298 / 04LM090 Mel „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wakendorf I – Bahnlärmwirkungen auf das Plangebiet“ vom 29.05.2004, erstellt durch den TÜV NORD Umweltschutz aus Hamburg, ist auf der Bahntrasse Bad Oldesloe - Bad Segeberg breiten sich die Immissionen wie folgt aus:

Bild 6: Auszug aus dem g.Gutachten Nr. 8000605298 / 04LM090 Mel, Bild 4

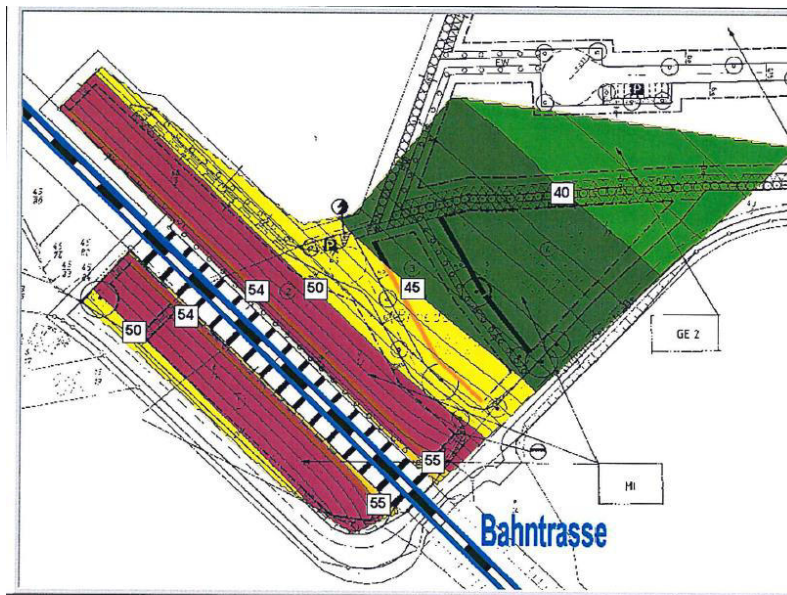


Bild 4 : Beurteilungspegel bei Kapazitätsausschöpfung zur Tageszeit, in dB(A)

Bild 7: Auszug aus dem g.Gutachten Nr. 8000605298 / 04LM090 Mel, Bild 6

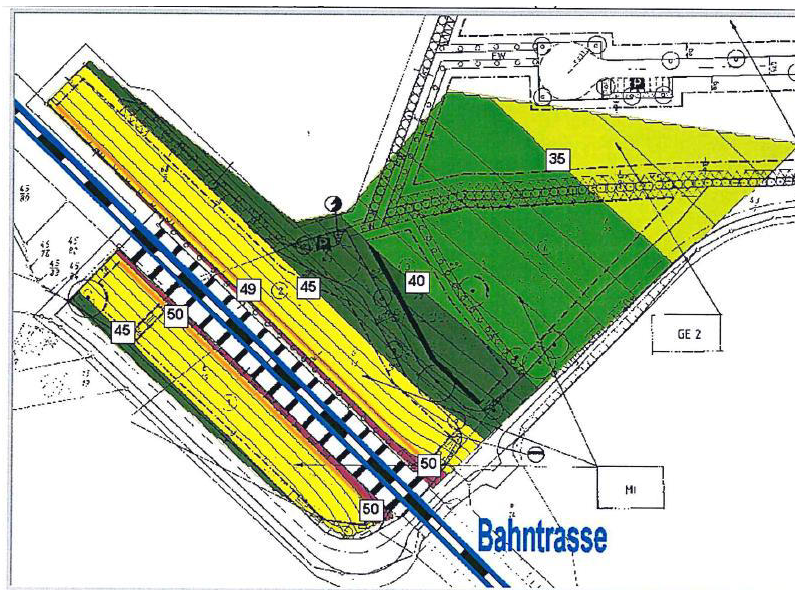


Bild 6: Beurteilungspegel bei Kapazitätsausschöpfung zur Nachtzeit, in dB(A)

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) empfiehlt für Dorfgebiete folgende Orientierungswerte:

tags = 60 dB (A) und
Nacht = 50 dB (A).

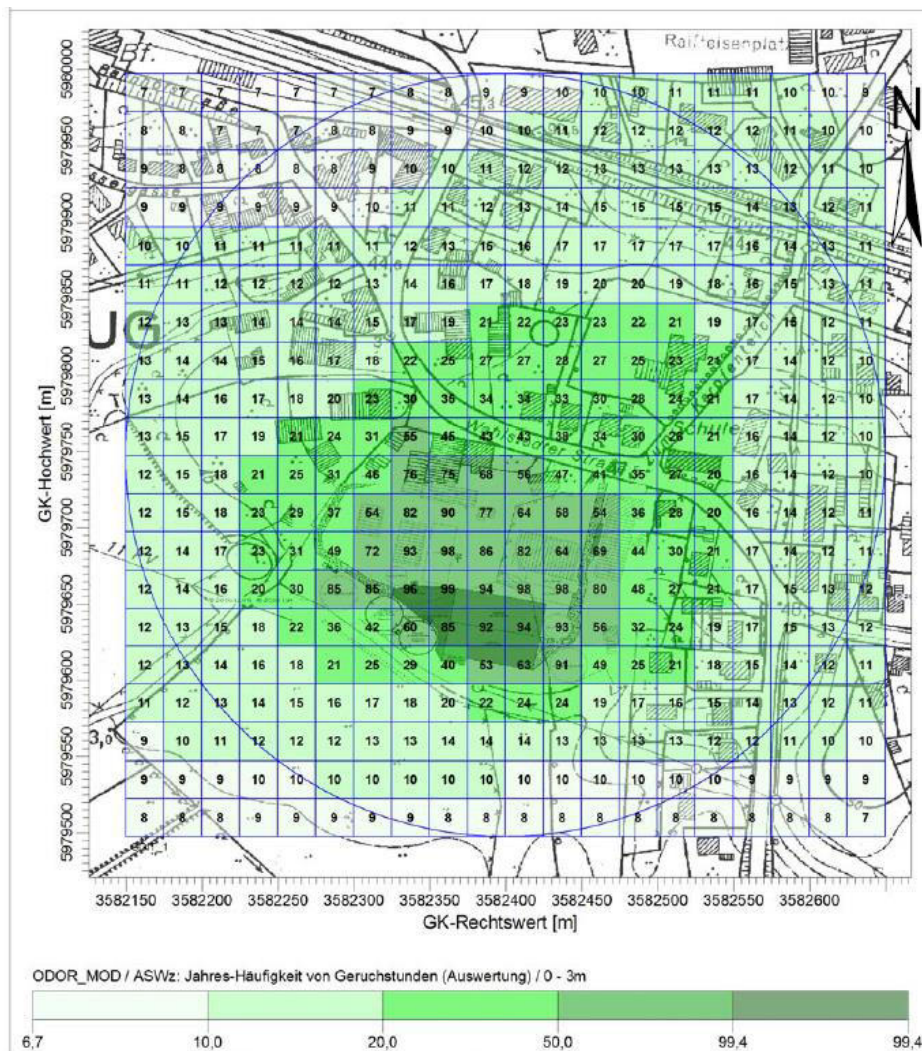
Aus den Bildern ist erkennbar, dass bereits an der Grenze des Bahngrundstückes die zulässigen Orientierungswerte für Dorfgebiete tags und nachts nicht überschritten werden. Dieses bestätigte sich bei der Übernahme dieser Ergebnisse in die Planzeichnung. Somit sind Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

c) Landwirtschaftliche Nutzung:

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Biogasanlage. Vor dessen Bau wurde ein Geruchsgutachten - durch das Büro „Uppenkamp und Partner“ aus Ahaus, Berichtsnummer 13 10501 10, vom 02.08.2010 - erstellt, welches die Auswirkung des gesamten landwirtschaftlichen Betriebes auf seine Umgebung untersucht hat.

Danach ist festzustellen, dass die Immissionswerte gemäß der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) für Dorfgebiete von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit (*siehe folgendes Bild; alle Kästchen > 15*) in weiten Teilen von Fahrenkrug überschritten werden. Fahrenkrug ist jedoch ein typisches Dorfgebiet i. S. § 5 BauNVO, in dem noch Landwirtschaft besteht. Dessen Entwicklungsfähigkeit wird Raum gegeben. Daher wird hier ein begründeter Einzelfall gesehen, der eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für gerechtfertigt ansieht.

Bild 8: Auszug Gutachten des Büros „Uppenkamp und Partner“, Berichtsnummer 13 10501 10, vom 02.08.2010



Da sich im Dorf eine gemischte Nutzung, bestehend aus landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen entwickelt hat, die keine Hinweise

auf eine Gesundheitsgefährdung geben, wird eine Nachverdichtung des Ortes mit vergleichbaren Nutzungen für vertretbar gesehen.

Entsprechend kommt auch das Gutachten zum Schluss, dass eine erhebliche Belästigung des Plangebietes durch den emittierenden Betrieb erst außerhalb von 20 % Geruchsstundenhäufigkeit ausgeschlossen werden kann.

Zwecks Sicherung eines gesunden Wohnens wird daher der Bereich in der Planzeichnung gekennzeichnet, in dem mehr als 20 % Geruchsstundenhäufigkeit erwartet werden. Zudem wird die Festsetzung aufgenommen, dass innerhalb des im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten "50 % reduzierten Abstandsbereiches (Geruchsschwellenbereich) nach der VDI-Richtlinie 3471" die "sonstigen Wohngebäude" nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur zulässig, wenn:

- ein qualifiziertes Sondergutachten nach der VDI-RL 3471 die Verträglichkeit gegenüber dem gekennzeichneten landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinehaltung nachweist oder
- die emittierende Schweinehaltung sowie die Biogasanlage nachweislich aufgegeben worden ist.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Gemeinde selbst.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt (ZVM). Ob die Versickerung als Option genutzt werden kann, wird im Rahmen der Projektplanung geprüft. Ein entsprechendes Bodengutachten, welches u. a. die Versickerungsmöglichkeiten prüft, wird z. Z. erstellt.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Fahrenkrug wird durch die "*Freiwilligen Feuerwehren Fahrenkrug*" gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. In diesem Fall beträgt die höchste Geschossflächenzahl 0,6. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohr-



netz angeschlossen werden, welche im Regelfall einen Mindestdruck von 48 m³/h aufweist. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG vorgenommen.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.



Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 29.09.2015) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

5.3 Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Denkmalschutz: Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 17.07.2015) sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).
-

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.



7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Dorfgebiete	11.860 m ²
MD-1	1.790 m ²
MD-2	1.040 m ²
MD-3	620 m ²
MD-4	6.100 m ²
MD-5	2.310 m ²
Verkehrsfläche	5.270 m ²
Gesamt	17.130 m² (1,71 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

In den MD-Gebieten werden die bebaubaren Geschossflächen erhöht. Diese Erhöhungen dienen vorrangig der Schaffung von Anlagen, die insb. für die landwirtschaftlichen Nutzungen erforderlich sind. Die planerischen Voraussetzungen zum Bau von dauerhaften Wohnungen werden somit nur im MD1-Gebiet vorbereitet. Dort sollen max. zwei Einfamilienhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten entstehen dürfen. In der Ortslage ist jedoch eine Wohndichte von einer Familie in Einzelhäusern üblich. Daher ist von einem realen Wohnwachstum von zwei Wohneinheiten auszugehen.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrenkrug hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.02.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Fahrenkrug, 23.02.2016

(gez. Rolf-Peter Mohr)
Bürgermeister

Der B-Plan der Innenentwicklung Nr. 20 trat am 25.02.2016 in Kraft.

