

# 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1

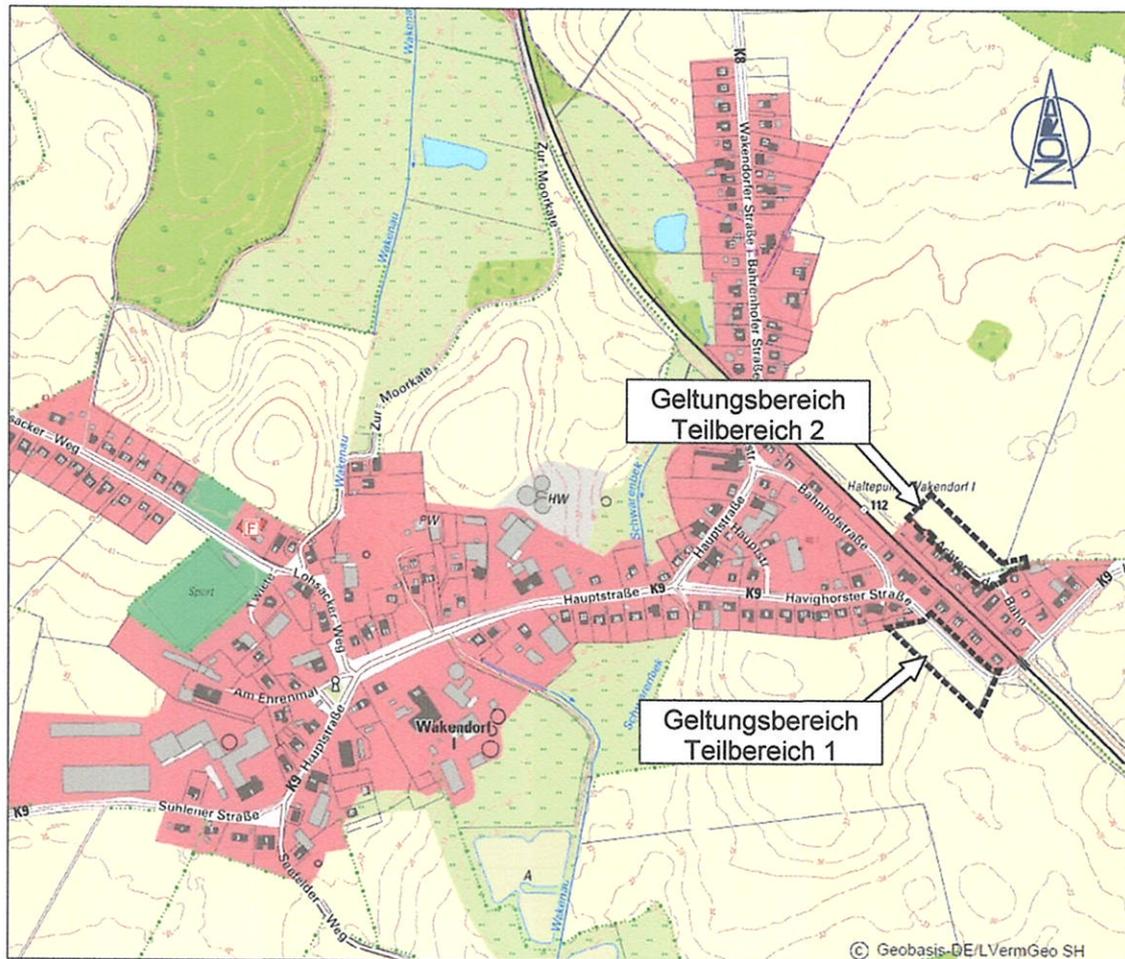
## Teilbereich 1:

Gebiet südlich der Grundstücke 'Havighorster Straße 13 - 19'

## Teilbereich 2:

Gebiet nördlich der Grundstücke 'Achter de Bahn 9 - 13'

## Begründung



**GEMEINDE WAKENDORF I**  
**Kreis Segeberg**

Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
1.4 Angaben zum Bestand.....	8
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>8</b>
2.1 Anlass der Planung.....	8
2.2 Ziele der Planung.....	13
<b>3. Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>13</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	13
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	16
3.4 Immissionsschutz.....	30
3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	36
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	37
3.6 Hinweise .....	37
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>39</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362),
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.2022 (GVObI. S. 91),
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz wieder eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

*"Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen."*

Für die Anwendung von § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gelten demgemäß folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

- die im B-Plan ausgewiesene Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen;
- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden;
- das Plangebiet muss sich an den bebauten Ortszusammenhang anschließen;
- es darf kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorliegen;
- der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- die Erhaltungsziele von FFH- oder Vogelschutzgebieten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	17.08.2021
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	17.08.2021
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	15.10.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	14.06.2022
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	14.07.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	18.07. - 19.08.2022
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	20.09.2022

## **1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Gemeinde Wakendorf I hat keine zentralörtliche Funktion und liegt im ländlichen Raum. Sie ist dem Nahbereich der Städte Bad Segeberg und Wahlstedt zugeordnet, die nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 gemeinsam als Mittelzentrum eingestuft sind.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt), Fortschreibung 1998. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP) weist die Gemeinde Wakendorf I als ländlichen Raum aus. Der LEP führt unter 2.3 dazu folgendes aus: "Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der

ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

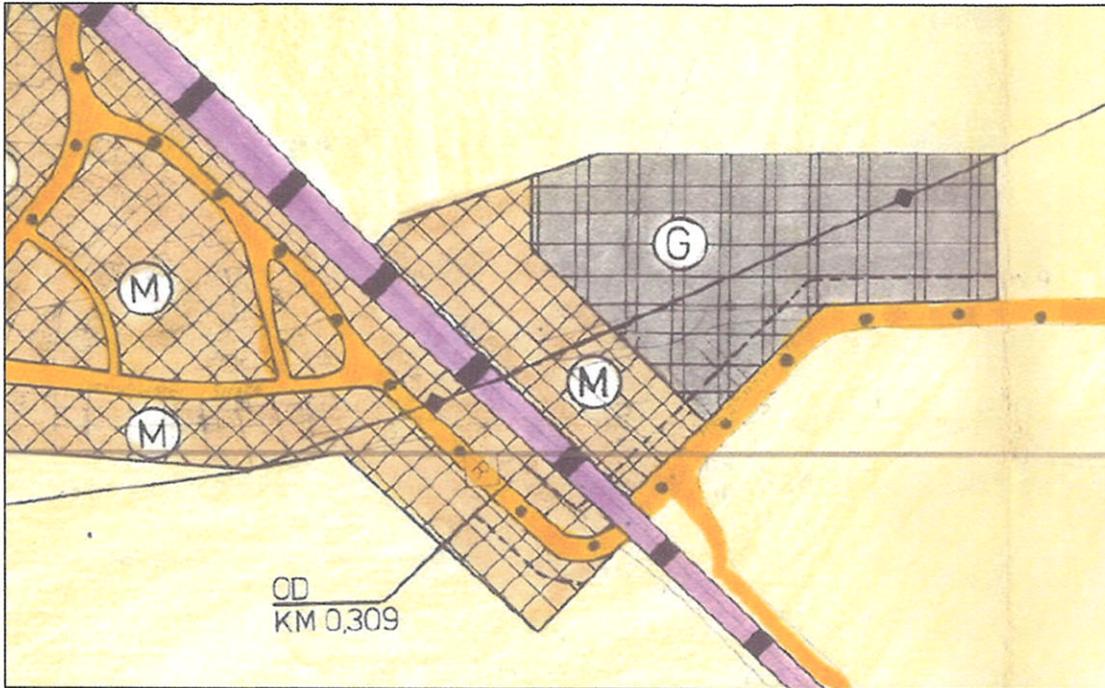
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, wie die Gemeinde Wakendorf I, decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs mit Inkrafttreten der Fortschreibung des LEP am 17. Dezember 2021 aktualisiert worden. Neuer Stichtag für die Berechnung des Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 und neuer Geltungszeitraum sind die Jahre 2022 bis 2036. Für die Gemeinde Wakendorf I gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 3.6.1 LEP). Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen werden nur zu zwei Drittel auf den Rahmen angerechnet. Außerdem wurden Ausnahmen definiert, unter denen vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgewichen werden kann.

Der LEP ordnet die Gemeinde Wakendorf I darüber hinaus dem Stadt-Umland-Bereich (10 km Radius) der Stadt Bad Segeberg sowie der Stadt Bad Oldesloe zu.

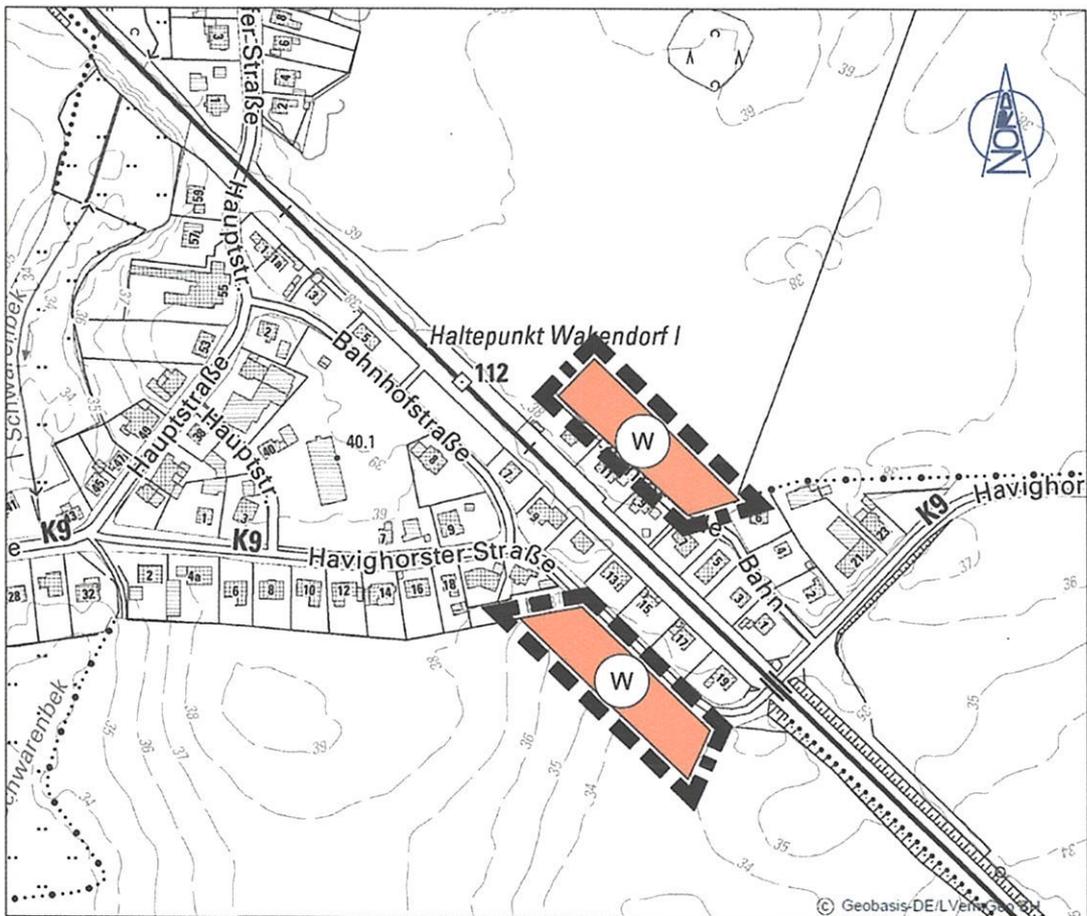
Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, weist die Gemeinde Wakendorf I ebenfalls als 'ländlichen Raum' aus. Darüber hinaus liegt die Gemeinde in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz'. Der Regionalplan führt dazu unter Ziffer 4.5 aus: "Für die künftige Sicherung der Trinkwasserversorgung sowie die nachhaltige Sicherung des Wasserhaushaltes sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz festgelegt. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht zu."

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Da im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen werden soll, ergibt sich hier eine Abweichung zu der derzeitigen Darstellung. Diese Abweichung kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (2. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung) behoben werden, so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

**Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan**



**Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan (2. Änderung)**

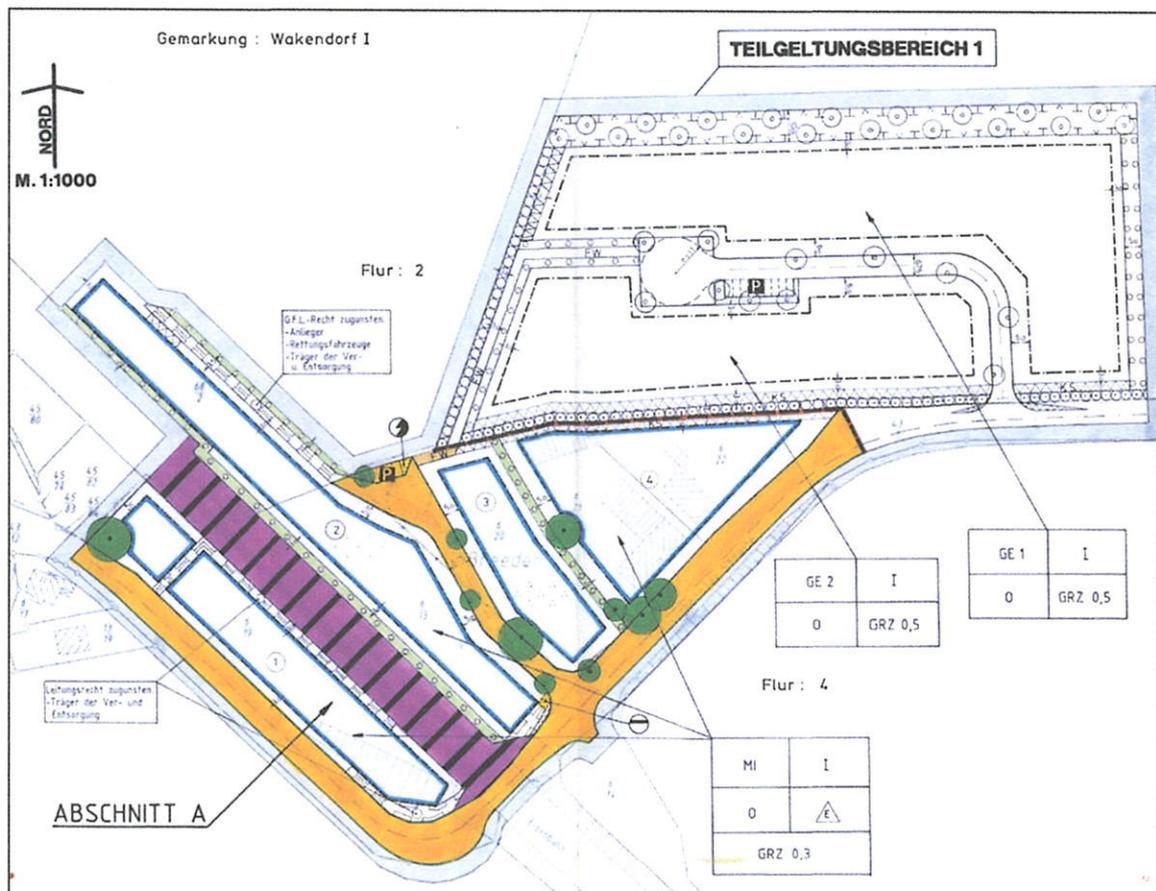


### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,87 ha auf und befindet sich im östlichen Bereich des besiedelten Gemeindegebietes der Gemeinde Wakendorf I. Das Plangebiet teilt sich auf zwei Teilbereiche auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich der Grundstücke 'Havighorster Straße 13 - 19' (Teilbereich 1) sowie nördlich der Grundstücke 'Achter de Bahn 9 - 13' (Teilbereich 2).

Da das Plangebiet überwiegend an den Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 2004 anschließt und in einem kleinen Bereich überschneidet, soll dieser mit der hiesigen Planung ergänzt und in einem kleinen Teilbereich geändert werden. Durch den engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang orientieren sich die getroffenen Festsetzungen an der Ursprungssatzung, damit sich die neu hinzukommende Bebauung harmonisch in den Bestand einfügt und gleichzeitig ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft gewährleistet wird. Die 'Mischgebiete' (MI) sind mittlerweile vollständig überbaut. Die Entwicklung eines 'Gewerbegebietes' (GE), wie sie der Bebauungsplan Nr. 1 ebenfalls zum Inhalt hatte, entspricht gegenwärtig nicht mehr den gemeindlichen Zielvorstellungen. Daher ist das Gebiet unbebaut und wird weiterhin von einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche eingenommen.

#### Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1



## **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wird gegenwärtig von zwei intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen eingenommen. Zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche und der Verkehrsfläche im Teilbereich 1 befindet sich ein offener Entwässerungsgraben. Im Süden des Teilbereiches 2 ist ein Knick anzutreffen.

Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung, die von lockerer Einfamilienhausstruktur mit zugehörigen Hausgärten eingenommen wird. Darüber hinaus ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

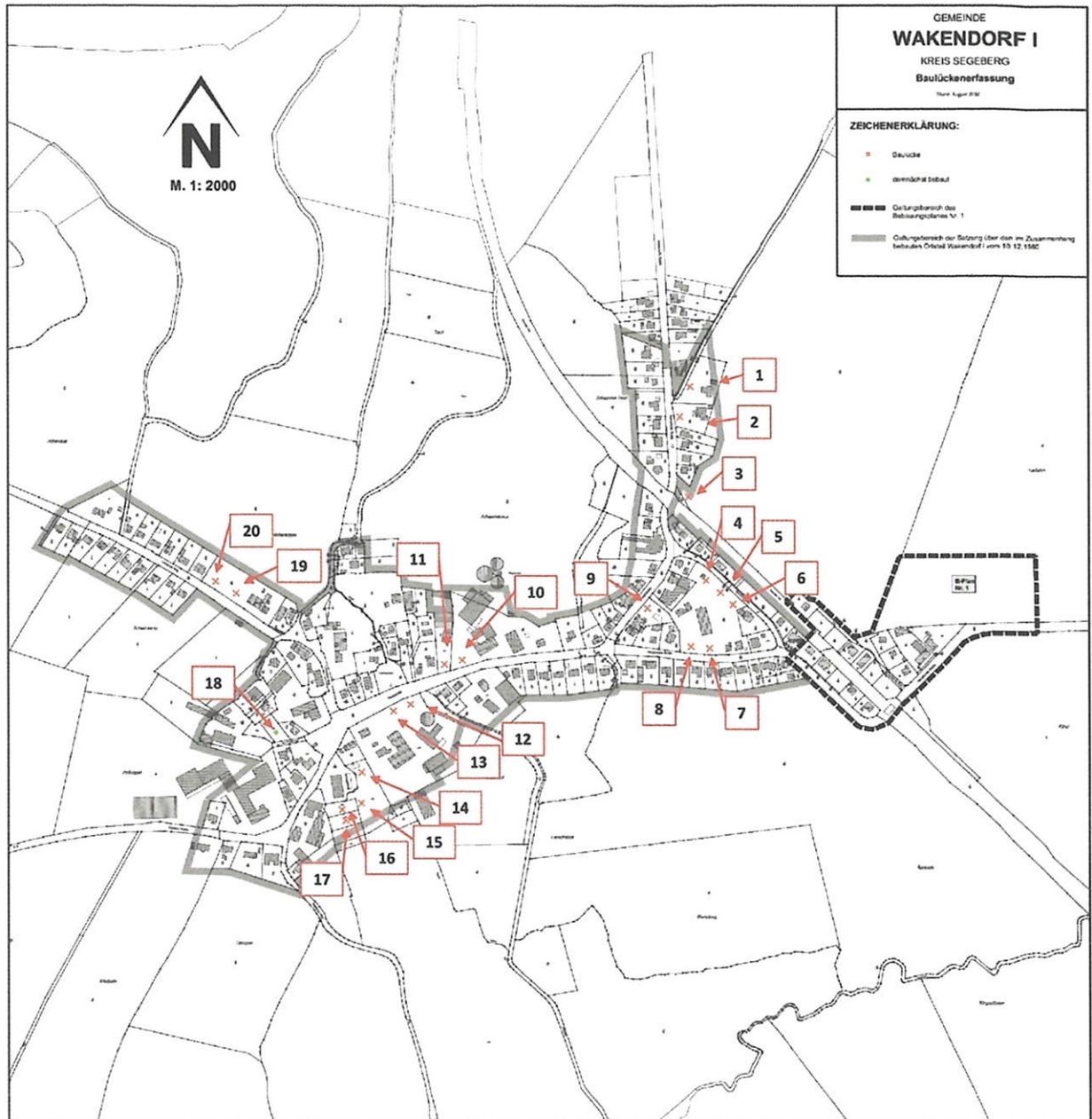
### **2.1 Anlass der Planung**

Vermehrte Baugesuche aus dem Ort veranlassten die Gemeindevertretung Wakendorf I dazu, im Rahmen der Planung bauleitplanerisch tätig zu werden. In der Gemeinde bestehen zurzeit keine Möglichkeiten, Baulandreserven bzw. Innenentwicklungspotenziale zeitnah zu aktivieren.

Bevor jedoch ein neues Baugebiet ausgewiesen werden kann, sind Gemeinden im Hinblick auf den in § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung gefordert, gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Es ist zu überprüfen, inwieweit noch vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können, da der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Die Potenzialanalyse dient damit dem in § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Den überörtlichen Planvorgaben ist die Gemeinde mit der Erstellung eines Baulückenkatasters im Jahr 2012 nachgekommen. Insgesamt wurden 20 Baulücken (siehe nachfolgende Abbildung) ermittelt, wobei eine zeitnah entwickelt werden sollte. Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde die Baulückenerfassung auf ihre Aktualität und die Baulücken auf ihre Eignung hin überprüft (siehe nachfolgende Tabelle). Zudem wurden die Grundstückseigentümer erneut im Hinblick auf ihr eigenes Entwicklungs- oder Verkaufsinteresse befragt.

### Übersicht über die ermittelten Baulücken



Quelle: Gemeinde Wakendorf I  
(Nummerierungen ergänzt durch das Büro für Bauleitplanung)

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1  
DER GEMEINDE WAKENDORF I

Nummer der Baulücke	aktuelle Nutzung	Eignung der kartierten Baulücke für wohnbauliche Zwecke	Entwicklungs- bereitschaft
1	Gartenland	Grundstückszuschnitt schwierig, durch eine Entwicklung besteht die Gefahr einer ortsunverhältnismäßigen Nachverdichtung, ob sich ein weiteres Wohngebäude dort gemäß § 34 BauGB einfügt, ist zumindest fraglich, Fläche eher ungeeignet.	Kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer.
2	Gartenland	Grundstückszuschnitt schwierig, durch eine Entwicklung besteht die Gefahr einer ortsunverhältnismäßigen Nachverdichtung, es ist fraglich ob unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen dort überhaupt ein Wohngebäude mit den heutigen typischen Maßen ausreichend Platz finden würde. Ob sich ein weiteres Wohngebäude dort gemäß § 34 BauGB einfügt, ist ebenfalls fraglich, Fläche eher ungeeignet.	Kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer
3	Lagerflächen, landwirtschaftlich genutzt	Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Innenbereichssatzung. Die Baulücke befindet sich daher im Außenbereich. Es handelt sich damit um keine klassische Baulücke. Eine Genehmigung eines Wohngebäudes nach § 35 BauGB als sonstiges Vorhaben ist unwahrscheinlich. Zudem wirken Lärmimmissionen durch die unmittelbar angrenzende Bahntrasse auf das Grundstück ein, Fläche ungeeignet.	Kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer.
4, 5, 6	Gartenland sowie teilweise Zufahrt zum Betriebsgelände	Insgesamt wurden drei Baulücken kartiert. Ob dort drei Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Zufahrt Platz finden, ohne eine unverhältnismäßige Verdichtung befürchten zu müssen, erscheint fraglich. Die Fläche bietet eher Platz für zwei Wohngebäude, Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den angrenzenden Betrieb gewahrt werden können.	Kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1  
DER GEMEINDE WAKENDORF I

7,8	Gartenland sowie teilweise Zufahrt zum Betriebsgelände, Stellplätze	Insgesamt wurden zwei Baulücken kartiert. Ob dort zwei Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Zufahrt zum Betriebsgelände und der vorhandenen Stellplatzanlage Platz finden, ohne eine unverhältnismäßige Verdichtung befürchten zu müssen, erscheint fraglich. Die Fläche bietet eher Platz für ein Wohngebäude, Fläche für ein Wohngebäude geeignet, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den angrenzenden Betrieb gewahrt werden können.	Kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer.
9	Wohngebäude	Grundstück mittlerweile bebaut.	Bereits bebaut, steht dem freien Markt und der Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr zur Verfügung.
10	Grünfläche, Teil eines landwirtschaftlichen Betriebsgeländes	Aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb ungeeignet.	Kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer.
11	Gartenland	Aufgrund des sehr schmalen Grundstückszuschnitts und den zwei vorhandenen Zufahrten, kommt hier nur ein sehr kleines Wohngebäude in Betracht, aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb eher ungeeignet.	Kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer.
12	Koppel, Teil eines landwirtschaftlichen Betriebsgeländes	Aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb ungeeignet.	Kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer.
13	Gartenland, Teil eines landwirtschaftlichen Betriebsgeländes	Aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb ungeeignet.	Kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer.
14,15	Grünfläche	Aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb ungeeignet.	Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer besteht seit längerem, Entwicklung zu wohnbaulichen Zwecken wird aber aus Immissionsschutzgründen seitens der Bauaufsicht abgelehnt.

16, 17	Wohngebäude	Grundstücke mittlerweile bebaut.	Bereits bebaut, stehen dem freien Markt und der Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr zur Verfügung.
18	Wohngebäude	Grundstück mittlerweile bebaut.	Bereits bebaut, steht dem freien Markt und der Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr zur Verfügung.
19,20	landwirtschaftlich genutzte Fläche	Fläche für den Wohnungsbau geeignet.	Kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer für wohnbauliche Zwecke. Es bestehen Überlegungen, dort ein Dorfgemeinschaftshaus mit integrierter Feuerwehr zu errichten.

Lediglich vier Baulücken wurden zwischenzeitlich bebaut. Die übrigen kartierten 16 Baulücken sind nach wie vor unbebaut. Der Großteil der Baulücken erscheint aus unterschiedlichen Gründen ungeeignet. Seitens der Eigentümer besteht mit Ausnahme einer Fläche, auf der zwei Baulücken kartiert wurden, kein Entwicklungs- oder Verkaufsinteresse. Die Fläche, für die ein Entwicklungsinteresse besteht, ist aus Immissionsschutzgründen ungeeignet für eine wohnbauliche Entwicklung. Ohnehin scheinen lediglich sechs Baulücken für eine wohnbauliche Entwicklung überhaupt geeignet. Diese stehen aber dem freien Markt nicht zur Verfügung.

Die wachsende Nachfrage kann daher durch die kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale nicht befriedigt werden. Dem Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken soll mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 begegnet werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen und gegenwärtig als 'Gemischte Baufläche' (M) dargestellt.

Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung sinnvoll zu lenken und das Angebot für den örtlichen Wohnungsbedarf zu verbessern. Obwohl am Rande des Siedlungsgebietes gelegen, weist das Plangebiet eine gute Erschließungslage und eine direkte Anbindung an das Siedlungsgefüge auf.

Zudem soll die Planung zum Anlass genommen werden, um für das rückwärtig gelegene Grundstück 'Havighorster Str. 21' eine geänderte Erschließung planungsrechtlich vorzubereiten. Das Grundstück ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 überplant und für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Eine Erschließung der Fläche aus Richtung Süden ist nicht möglich, so dass durch die hiesige Planung eine alternative Erschließung des Grundstückes von Nordwesten planungsrechtlich vorbereitet wird.

## 2.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, ein neues Wohngebiet für den örtlichen Bedarf auszuweisen, das sich auf zwei Teilbereiche verteilt. Insgesamt sollen neun Baugrundstücke entstehen. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Bedarfs an Wohngrundgrundstücken;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Bereitstellung von nahbereichstypischen Baugrundstücken mit einer festgesetzten Mindestgröße;
- planerische Vorbereitung der Erschließung eines rückwärtig gelegenen Baugrundstückes;
- Berücksichtigung des gesetzlichen Biotopschutzes (Knick im Bereich der geplanten Zufahrt).

## 3. Inhalte des Bebauungsplanes

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird für beide Teilbereiche ein **'Allgemeines Wohngebiet' (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. In der Gemeinde Wakendorf I besteht im Plangebiet erkennbar kein Bedarf an Anlagen für diese Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Für das Plangebiet wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt, die eine der Größe der Baugrundstücke entsprechend angemessene Bebauung ermöglicht. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

Innerhalb des Plangebietes ist für **Terrassen** und **Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit ohne Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Die **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und Haus nahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezonen möglich sind. Ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen sind aus diesem Grund nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden ist ausnahmsweise bis zu 3,00 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegenzuwirken.

Im gesamten Plangebiet gilt ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 9,00 m. Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die erschließende Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksmittle. Aufragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen, da von diesen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe um max. 2,00 m überschreiten.

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind maximal **zwei Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig.

Um einer unerwünschten Verdichtung entgegen zu wirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgesetzt. Diese beträgt 600 m<sup>2</sup> und korrespondiert mit der Mindestgrundstücksgröße des Ursprungsplanes.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Nebenanlagen, die Dachbegrünung von Carports und Garagen und Stellplätze.

Die **Dachneigung** muss mindestens 23 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die **Dacheindeckung** ist nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Die festgesetzten **Dachformen**, -neigungen und -farbgestaltungen beziehen sich nur auf Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen, -neigungen und -farben zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern auf Hauptgebäuden darf ebenso von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung

und -farbgestaltung abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der Gemeinde Wakendorf I aufgegriffen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind **Nebenanlagen** sowie **Garagen** mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 30 m<sup>2</sup> in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (**Carports**) können auch in Holzbauweise erstellt werden. Wintergärten sind von dieser Vorgabe nicht betroffen, da sie der Hauptnutzung zuzurechnen sind.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die **Begrünung** ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbarer Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulente) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann nur von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Dachflächenfenster).

Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

### 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen, die die Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) oder die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 b BauGB) zum Inhalt haben, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für zusätzliche Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

#### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen.

#### **Landschaftsplan (1997)**

In der Bestandskarte des Landschaftsplanes ist das Plangebiet als 'Acker' dargestellt. Auf der Teilfläche 2 ist zudem der vorhandene Knickabschnitt dargestellt. In der Maßnahmenkarte ist eine mögliche, gut geeignete Bauflächenentwicklung nördlich der Bahntrasse dargestellt. Die Siedlungsstruktur hat sich bereits in den vergangenen Jahrzehnten nördlich der Bahn entwickelt. Die Bestands- und Entwicklungskartekarte wird im Zuge der turnusmäßigen Fortschreibung des Landschaftsplanes angepasst.

#### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützter Knick.

Das Plangebiet wird gegenwärtig von zwei intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen eingenommen. Zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche und der Verkehrsfläche im Teilbereich 1 befindet sich ein offener Entwässerungsgraben. Im Süden des Teilbereiches 2 ist ein Knick anzutreffen.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Ackerflächen führen. Zudem müssen für die verkehrliche Erschließung ca. 36 m des Knickabschnittes beseitigt werden. Die übrigen 16 m werden aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung entwidmet. Die Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt.

Der 36 m breite Knickabschnitt, der aufgrund der erforderlichen Erschließung beseitigt werden muss, ist laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen.

Da der übrige Knickabschnitt künftig vollständig von Verkehrsflächen eingerahmt sein wird, ist eine Beeinträchtigung zu erwarten. Daher soll der restliche Abschnitt entwidmet werden. Es handelt sich um einen ca. 16 m langen Abschnitt. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sind Beeinträchtigungen im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen und die Gehölze als zu erhalten festzusetzen. Dies wird vorliegend erfüllt. Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzte Pflanzfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Es ergibt sich folgender Ausgleichbedarf:

Knickbeseitigungen:

Insgesamt 36 m	Verhältnis 1 : 2	72 m
<b>Ausgleichsbedarf Knickbeseitigung:</b>		<b><u>72 m</u></b>

Knickbeeinträchtigung:

Insgesamt 16 m	Verhältnis 1 : 1	16 m
<b>Ausgleichsbedarf Knickbeeinträchtigung:</b>		<b>16 m</b>

**Ausgleichsbedarf Knick insgesamt: 88 m**

Es ist vorgesehen, einen 90 m langen Knick entlang der 'Havighorster Straße' vom RRB nördlich des Tunnels in Richtung Schlagzufahrt am Ortsende neu anzulegen. Es handelt sich um das Flurstück 4/2 der Flur 4, Gemarkung Wakendorf I. Eine vertragliche Regelung zwischen dem Grundbesitzer und der Gemeinde Wakendorf I wird geschlossen. Zudem ist ein entsprechender Antrag auf Knickbeseitigung und -entwidmung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.



Abbildung 1: Lage der Knick-Neuanlage (Grundlage: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de/>)

Durch die Schaffung von Baugrundstücken werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der

Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten.

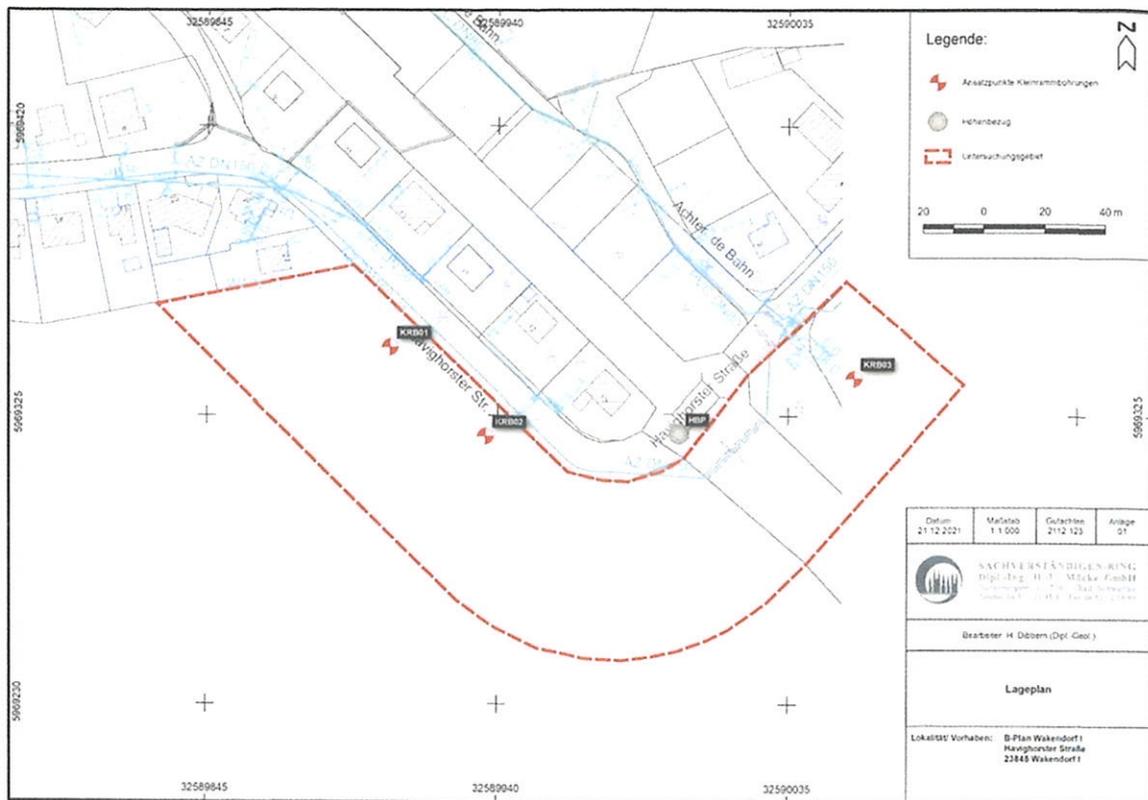
Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist, sofern er nicht innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden kann, fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

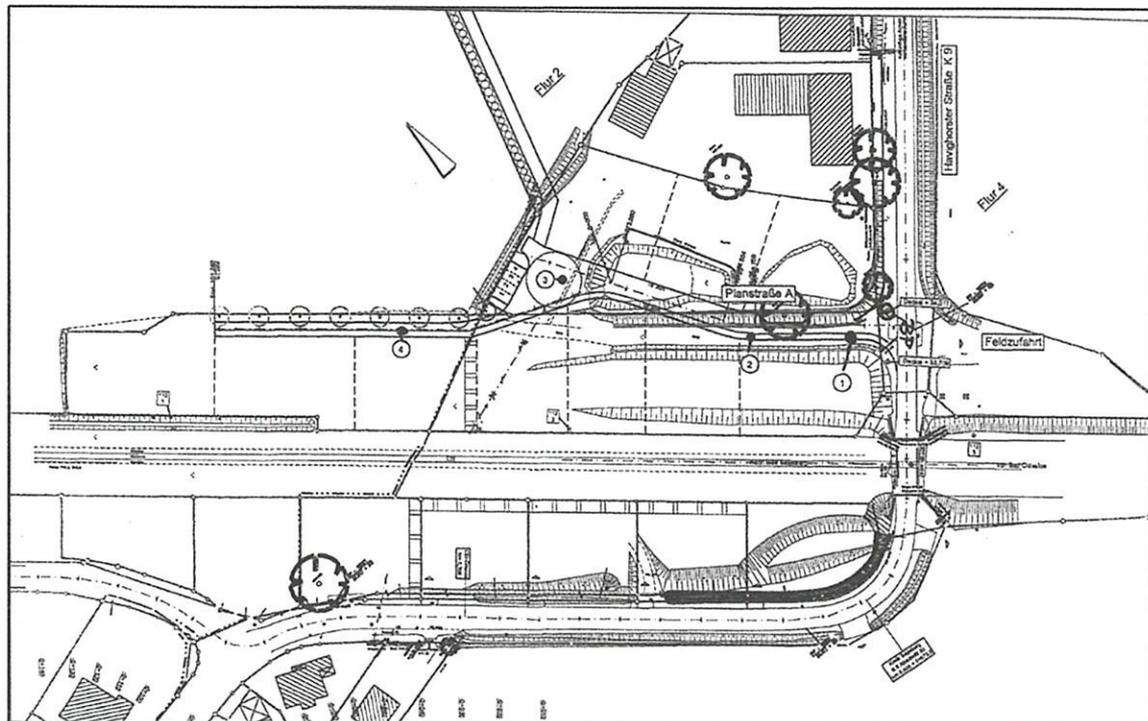
Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet Lehm Böden an. Dies bestätigt auch die Baugrunduntersuchung, erstellt vom Büro Sachverständigen-Ring, Dipl. - Ing. H. - U. Mücke GmbH am 26.01.2022 für den Teilbereich 1. Danach stehen im Untersuchungsbereich unterhalb des umgelagerten Deckhorizontes bindige Geschiebeablagerungen und zwischengeschaltete Sande an.

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1  
DER GEMEINDE WAKENDORF I**



**Abbildung 2: Lageplan der Bohrpunkte (Quelle: Baugrundgutachten vom 26.01.2022)**

Für den Teilbereich 2 wurde bereits am 13.10.2004 im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes eine Baugrunduntersuchung von Erwatec Gesellschaft für Baugrund- und Altlastenuntersuchungen mbH durchgeführt.



**Abbildung 3: Lageplan der Bohrpunkte (Quelle: Baugrunduntersuchung vom 13.10.2004)**

Dabei sind die Bohrpunkte 3 und 4 für diesen Teilbereich 2 relevant. Danach stehen im Teilgebiet 2 ebenfalls Geschiebelehne und -mergel unter der Mutterbodenüberdeckung an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Zwischen der Ackerfläche und der Verkehrsfläche im Teilbereich 1 befindet sich ein Entwässerungsgraben. Dieser soll im Zuge der Planung verrohrt werden. Darüber hinaus gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Grundwasser wurde im Teilbereich 1 laut Aussagen der Baugrunduntersuchung zwischen 1,2 m unter GOK in KRB01 und rund 1,8 m unter GOK in KRB03 vorgefunden. Im Teilbereich 2 wurden in der Probe 3 und in der Probe 4 Grundwasserstände von 2,70 m und 1,00 m ermittelt. Mit jahreszeitlichen und klimatisch bedingten Schwankungen sowie Oberflächen- und Schichtenwasser muss jedoch gerechnet werden. Im Mittel hat das Grundwasser im Plangebiet damit einen größeren Flurabstand als 1,00 m und steht damit nicht oberflächennah an.

Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet schlecht möglich. Das Bodengutachten zum Teilbereich 1 führt das Folgende aus:

"Für humifizierte Oberböden (Mutterboden, humose Auffüllungen usw.) kann aufgrund der organischen Anteile generell nur eine Versickerungsrate von  $k_f < 1 \times 10^{-6}$  m/s angegeben werden. Sie sind zur Regenwasserversickerung nach DWA-A138 nicht geeignet.

Für die anstehenden, bindigen Geschiebeablagerungen (Schicht 2, Tabelle I) kann erfahrungsgemäß mit Durchlässigkeitsbeiwerten von überschlägig  $k_f < 1 \times 10^{-7}$  m/s gerechnet werden. Genauere Aussagen sind nur über geeignete bodenmechanische Laborversuche möglich. Die bindigen Sedimente sind gering wasserdurchlässig und zur Regenwasserversickerung nach DWA-A138 nicht geeignet.

Für die anstehenden Sande (Schicht 3, Tabelle I) können ohne nähere Bestimmung Durchlässigkeitsbeiwerte in einer Spanne von  $k_f = 1 \times 10^{-5}$  bis  $1 \times 10^{-5}$  m/s in Ansatz gebracht werden. Sie sind grundsätzlich als wasserdurchlässig und versickerungsfähig einzustufen, allerdings überwiegend wassergesättigt und nur unregelmäßig und geringmächtig verbreitet.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenformationen und geringen Grundwasserflurabstände ist eine Regenwasserversickerung nach den Vorgaben des DWA-Markblattes nicht zulässig." (Vgl. Baugrundgutachten vom 26.01.2022, S. 14).

Es ist daher erforderlich, das Oberflächenwasser zentral abzuleiten. Das Wasser vom Teilgebiet 1 wird über einen Sandfang mit Ölabscheider der östlich gelegenen Regenwasserverrohrung und dann unterirdisch der Pulverbek zugeführt.

Aufgrund der anstehenden Lehmböden werden die Flächenversiegelungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Im Ergebnis führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust von zwei Ackerteilflächen lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken jedoch lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es ist davon auszugehen, dass in den WA-Gebieten über 55 % der zukünftigen Wohngebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von 0,45 nicht überschritten werden darf.

Es ist davon auszugehen, dass auf dem unversiegelten Anteil der 'WA-Flächen' geschlossene Vegetationsdecken in Form von Rasenflächen überwiegen werden, da flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen nur auf maximal 5 % der Baugrundstücksfläche zulässig sind. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Berücksichtigung von Klimagesichtspunkten ist möglich, z. B. ist eine Energiegewinnung durch erneuerbare Energien oder die Errichtung von Gründächern allgemein zulässig. Hierfür darf auch von der vorgegebenen Dachform, -neigung und -farbe abgewichen werden. Gründächer sind für Carports und Garagen sogar verbindlich vorgegeben.

Außerdem sind die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen.

Es wird zudem vorgegeben, dass auf den Baugrundstücken mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Als Gartenbäume werden folgende Baumarten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Malus silvestris	-	Apfelbaum
Pyrus pyraeaster	-	Birnbaum
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Für die Laubbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD),  
mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

**Die Bäume sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen.**

Weiterhin wird eine Gehölzfläche als zu erhalten festgesetzt und eine Eingrünung der Teilbereiche, aufgrund der Angrenzung der freien Landschaft, vorgesehen. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und freiwachsend zu entwickeln. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Bepflanzung der Gehölzflächen sind einheimische, standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. Nutzbare Gehölze sind dafür zum Beispiel:

**Heister**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

**Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden.

Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Fläche aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm,
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

**Die Gehölzflächen sind lediglich dann einzuzäunen, wenn sich im Laufe der Entwicklung zeigt, dass durch übermäßigen Wildverbiss das Heranwachsen unterbunden wird. Im Falle einer Errichtung eines Wildschutzzaunes ist dieser nach erfolgreichem Anwuchs der Gehölze restlos zu entfernen.**

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Der Knickabschnitt und die in der Umgebung stockenden Bäume und Knicks bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Knickbeseitigung und die Beseitigung einzelne Gehölze (falls erforderlich) ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeit in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Eine Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit wäre nur dann möglich, wenn durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass in den Gehölzen keine Brutvögel vorkommen.

Wenn der genannte Zeitraum eingehalten wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten.

Zum Schutz der Insekten sind Festsetzungen zu Schottergärten und zur Beleuchtung des Wohngebietes getroffen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 5 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich aber negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grün- und Gartenflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen wie z. B. Außenwandlampen überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Außerdem sind die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Wohngebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Wohngebiet ausgehen.

Die Schaffung eines Wohngebietes (WA) wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die wenigen neu hinzukommenden Gebäude wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet wurden sowohl ein Geruchsimmissions- als auch ein Schallimmissionsgutachten erstellt (vgl. Kap. 3.3).

Das Plangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

### **Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Insgesamt sollen bis zu 9 Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. Beim Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um zwei Ackerteilflächen. Zudem ist ein kurzer Knickabschnitt betroffen. Insgesamt müssen 36 m Knick entfernt werden. Die übrigen 16 m werden bedingt durch die zu erwartenden Beeinträchtigungen entwidmet.

#### **b) Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude und die Anlage von befestigten Hofflächen sowie durch die Verbreiterung der Verkehrswege.

#### **1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen**

Für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.



Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

**c) Schutzgut Wasser**

**Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Lehmböden an. Diese Böden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Das Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt, trägt damit nicht zur Grundwasserneubildung bei. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser dem Regenrückhaltebecken östlich des Plangebietes zuzuleiten. Aus diesem Grund werden die Flächenversiegelungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich. Lediglich der vorhandene straßenbegleitende, offene Entwässerungsgraben südlich des 'Havighorster Weges' soll im Zuge der Planung verrohrt werden.

**d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust von zwei kleinen Ackerteilflächen wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen, zudem sind Klimagesichtspunkte bei der Planung berücksichtigt worden. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

**e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

**Verluste von Biotopflächen**

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es wird ein 36 m langer Knickabschnitt beseitigt.

Die Beseitigung erfolgt aufgrund der Erschließung eines Baugrundstückes, das sonst nicht erreicht werden kann.

Der Ausgleich erfolgt gem. den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' im Verhältnis von 1 : 2.

$36 \text{ m} \times 2 = 72 \text{ m}$  Knick-Ausgleich

Ein entsprechender Antrag auf Knick-Beseitigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

Beeinträchtigung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Da der restliche Knickabschnitt künftig zu allen Seiten von Verkehrsflächen eingerahmt sein wird, wird eine Beeinträchtigung dieses Abschnittes hervorgerufen. Es ist vorgesehen, den Knickabschnitt zu entwidmen und die Gehölze als zu erhalten festzusetzen.

Der Ausgleich erfolgt gem. den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' im Verhältnis von 1 : 1.

16 m x 1 = 16 m Knick-Ausgleich durch Beeinträchtigung

Ein entsprechender Antrag auf Knick-Entwidmung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

Als Ausgleich (36 m x 2 + 16 m = 88 m) für die Beseitigung eines ca. 36 m langen Knickabschnitts und die Beeinträchtigung eines ca. 16 m langen Knickabschnitts wird auf dem Flurstück 4/2 der Flur 4, Gemarkung Wakendorf I, ein 90 m langer Knick neu angelegt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Intensiv genutzte Ackerflächen.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

**Da ein 36 m langer Knickabschnitt beseitigt wird und die übrigen 16 m beeinträchtigt werden, ist ein Ausgleich von 88 m Knick-Neuanlage notwendig. Weitere geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Es ist im vorliegenden Fall kein weiterer Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt.**

**f) Schutzgut Landschaftsbild**

Da die Teilfläche 1 im Süden und Osten und die Teilfläche 2 im Norden und Westen an die freie Landschaft angrenzen, wird zum Schutz des Landschaftsbildes eine Eingrünung erforderlich. Damit das Plangebiet wirksam gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt ist, ist eine freiwachsende Gehölzpflanzung vorgesehen. Zur Durchgrünung werden Baumpflanzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt. Außerdem wird eine Gehölzfläche als zu erhalten festgesetzt.

### **3.4 Immissionsschutz**

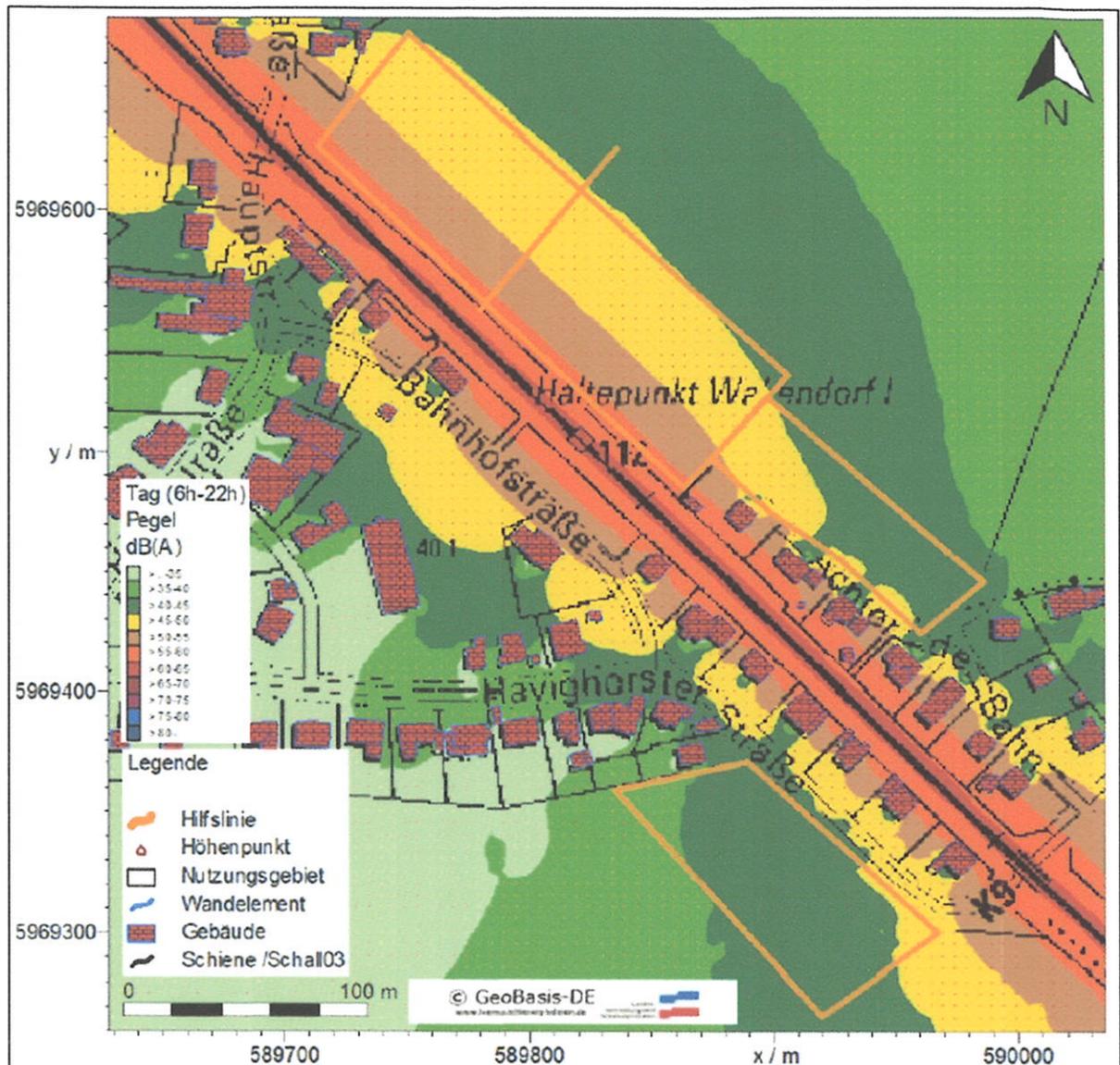
Für die Gemeinde Wakendorf I wurde vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg als Oederquart am 12. Februar 2021 ein Geruchsmissionsgutachten erstellt. Hierzu wurden die Geruchsmissionen, verursacht durch die Biogasanlage und das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Hamdorf, die landwirtschaftlichen Betriebe Burmeister und Gadow, den Tischlereibetrieb Broers und die gemeindliche Kläranlage betrachtet. Die Beurteilung erfolgt nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein vom 4. September 2009 (in der Fassung der Länderarbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29. Februar 2008 und der Ergänzung vom 10. September 2008). Nach der GIRL sollen die Werte der Geruchsmissionen für Wohngebiete 10 % der Jahresstunden nicht überschreiten. Für Dorfgebiete und Häuser im Außenbereich wird ein Wert von 15 % angenommen. Allerdings sind die Immissionswerte nicht zwingend als starre Grenzwerte zu verstehen.

Durch die in Wakendorf I berücksichtigten Emissionsquellen werden im Plangebiet maximale Immissionswerte von 7 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten prognostiziert. Damit wird unter den gegebenen Annahmen der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 10 % der Jahresstunden eingehalten bzw. nicht überschritten. Im Hinblick auf die zu erwartenden Geruchsmissionen können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.



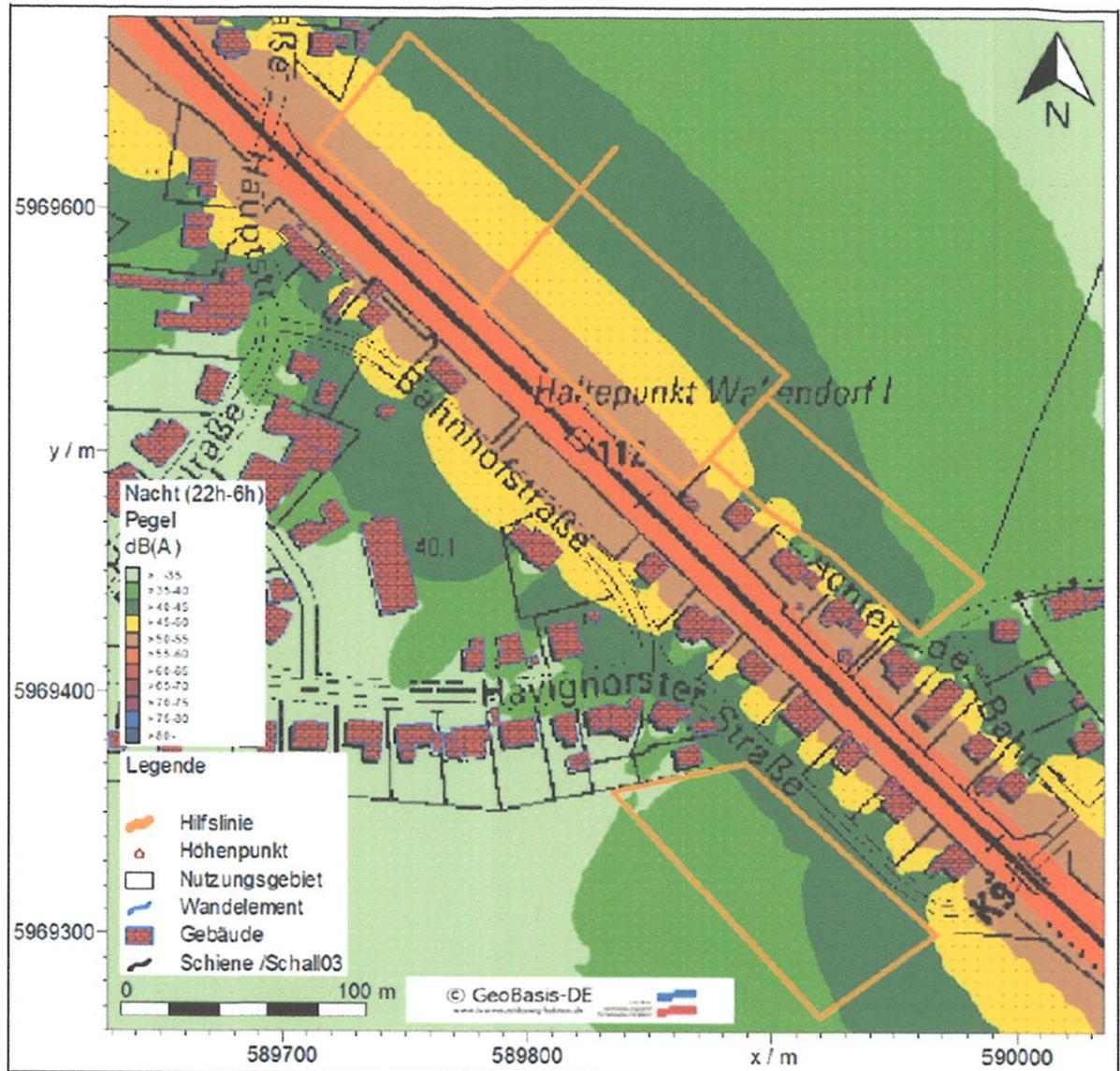
typische Fensterhöhe im ersten Obergeschoss dar. Dieser Bereich stellt bei Einfamilienhäusern häufig den Bereich der stärksten Belastung dar (außer bei Quellen im Nahbereich).

**Ist-Situation: Flächendarstellung der Schalldruckpegel tags (6 bis 22 Uhr)**



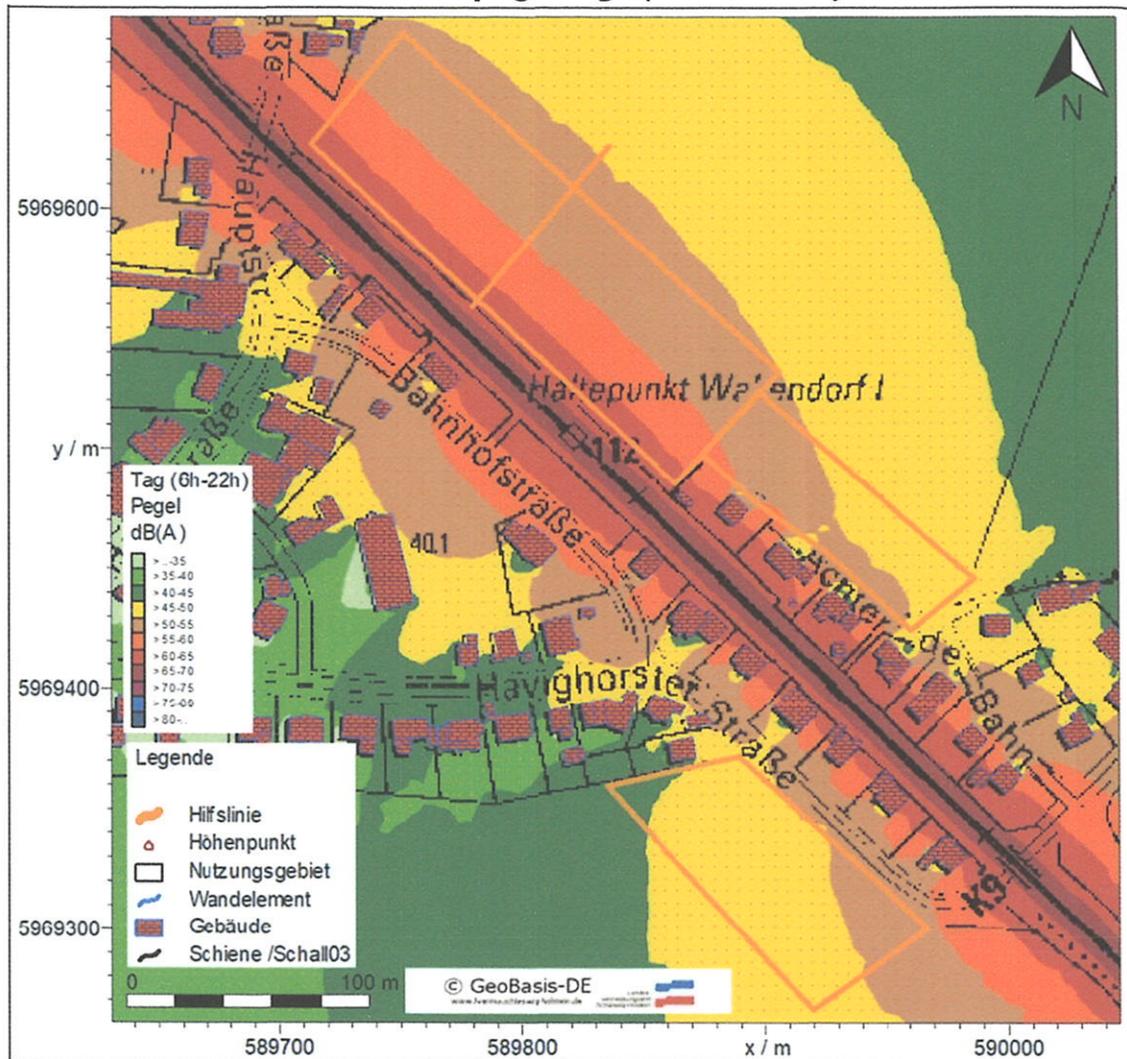
Tagsüber wird der Orientierungswert von 55 dB(A) im Plangebiet vollständig eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) im Bereich der Baufenster ebenfalls eingehalten, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Schallimmissionen des Schienenverkehrs gewahrt werden.

**Ist Situation: Flächendarstellung der Schalldruckpegel  
nachts (22 bis 6 Uhr)**

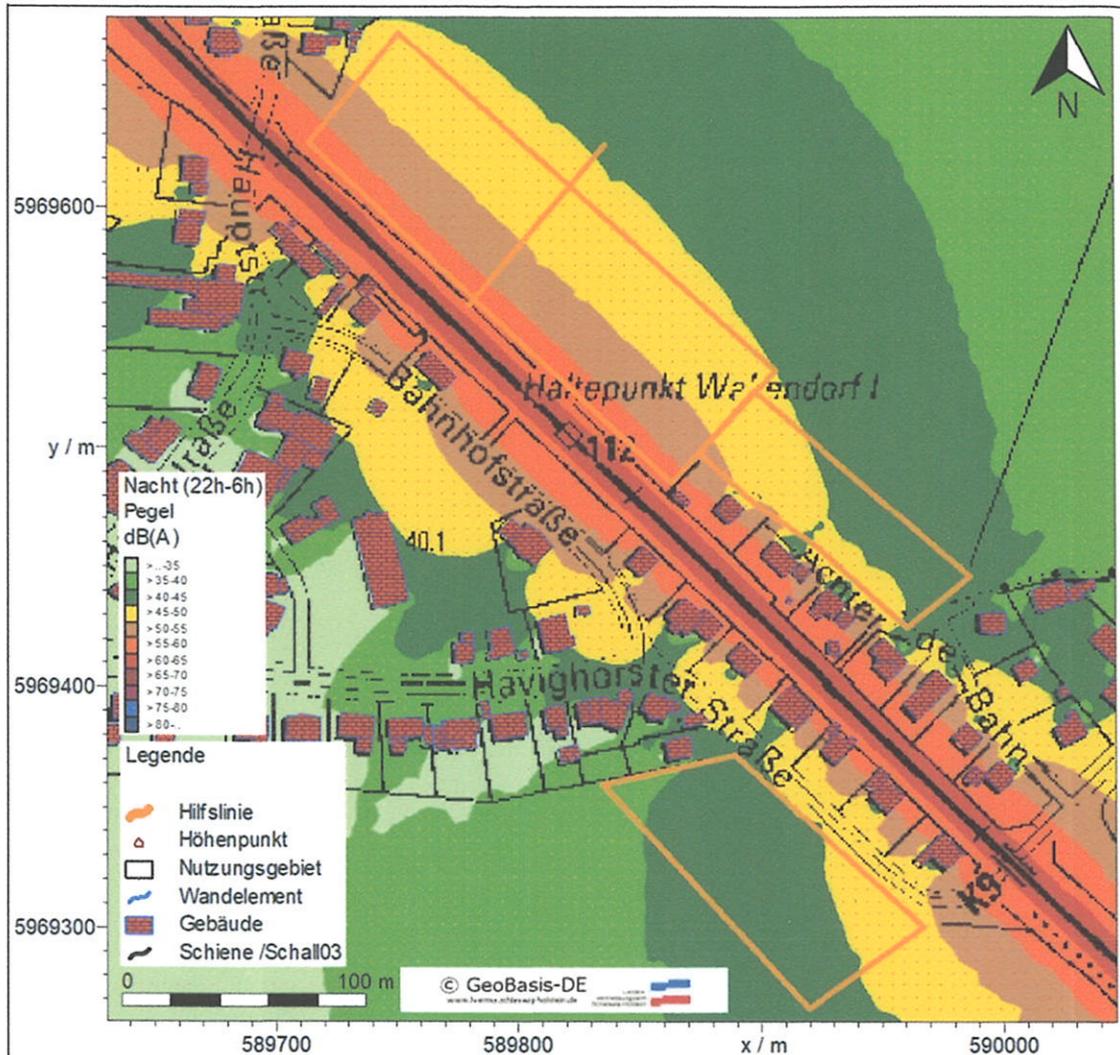


Ebenfalls wurde die Prognose für das Jahr 2030 betrachtet (siehe folgende zwei Abbildungen). Bis dahin sollen alle Züge im Akkubetrieb laufen. Diese Züge werden im Sinne einer Worst-Case-Annahme von den Schallemissionen wie Züge mit Elektrotriebwagen betrachtet. Die Anzahl und teilweise auch Länge der Züge soll zunehmen.

**Prognoseszenario für das Jahr 2030: Flächendarstellung der  
Schalldruckpegel tags (6 bis 22 Uhr)**



**Prognoseszenario für das Jahr 2030: Flächendarstellung der  
Schalldruckpegel nachts (22 bis 6 Uhr)**



Der Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) wird im Plangebiet im Prognoseszenario eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) für Wohngebiete teilweise überschritten. Zwar tritt der Prognosehorizont noch nicht ein, dennoch werden zur Berücksichtigung künftiger Immissionen bereits im Rahmen dieses Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Da lediglich nachts der Richtwert teilweise überschritten wird, wird empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer auf den schienenverkehrs-lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind ab Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann. Für die schienenverkehrs-lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 4.4.5.1 der DIN 4109, Januar 2018, ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

### **3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrsanbindung

Der Teilbereich 1 wird über die 'Havighorster Straße' (K 9) erschlossen. Entlang der Verkehrsfläche sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Da es sich bei der 'Havighorster Straße' um eine Kreisstraße handelt, die im Bereich des Teilbereiches 1 außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, wäre ein Anbauverbot in einer Entfernung bis zu 15 m gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) beachtlich. Bereits nördlich des Teilbereiches 1 befinden sich Wohngebäude innerhalb der Anbauverbotszone mit privaten Grundstückszufahrten. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger soll die Ortsdurchfahrt angepasst an die vorhandenen baulichen Strukturen in Richtung Osten verschoben werden.

Der Teilbereich 2 wird über eine ehemalige mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche erschlossen, die von der Straße 'Achter de Bahn' abzweigt. Dieser wird im Zuge der Planung als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und entsprechend auf 6,00 m verbreitert. Zudem sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Straße 'Achter de Bahn' mündet in die 'Havighorster Straße' (K 9). Die K 9 bildet in Verlängerung mit der K 1 und der K 73 eine Querverbindung zwischen der L 83 und der L 84.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Entfernung zum Bahnhof 'Wakendorf' beträgt zwischen 150 und 500 m. Hier verkehren die Regionalzüge (RB82) der 'NBE Nordbahn Eisenbahngesellschaft mbH & Co. KG' zwischen den Städten Bad Oldesloe und Neumünster. Zusätzlich verkehren von dort folgende Buslinien:

- 7651: Wakendorf I – Westerrade – Neuengörs - Bad Segeberg;
- 7670: Wakendorf I – Westerrade – Neuengörs - Bad Segeberg;
- 7671: Wakendorf I – Bahrenhof – Weede - Neuengörs.

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Wakendorf I.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden und der Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m Luftlinie beträgt, was einer verlegten Druckschlauchleitung von 80 - 120 m entspricht. Es ist vorgesehen, die Löschwasserversorgung über das örtliche Trinkwassernetz bereitzustellen. Außerdem ist eine Löschwasserentnahmestelle am östlich dem Plangebiet gelegenen Regenrückhaltebecken vorzusehen.

### Abwasserentsorgung

#### a) Regenwasser

Der Teilbereich 2 entwässert das Oberflächenwasser über das östlich dem Plangebiet gelegene Regenrückhaltebecken. Das Dachflächenwasser des Teilbereiches 1 wird über eine neue Regenwasserleitung, an die das Straßenwasser angeschlossen wird, abgeführt. Ein Sandfang mit Ölsperre ist bereits vorhanden.

#### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über das vorhandene Kanalnetz entsorgt werden.

### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Wakendorf I ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

### Gas und Elektroenergie

Für die Versorgung mit Gas sind die Stadtwerke Bad Oldesloe und für die Versorgung mit Elektroenergie ist die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig.

### Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg maßgeblich.

## **3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

## **3.6 Hinweise**

### Bodendenkmale

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.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

#### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Als Ausgleich (36 m x 2 + 16 m = 88 m) für die Beseitigung eines ca. 36 m langen Knickabschnitts und die Beeinträchtigung eines ca. 16 m langen Knickabschnitts wird auf dem Flurstück 4/2 der Flur 4, Gemarkung Wakendorf I, ein 90 m langer Knick neu angelegt.

#### Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist, sofern er nicht innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden kann, fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

#### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

#### Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

#### Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. Ä.) können während der Dienststunden im Amt Trave Land in 23795 Bad Segeberg, Waldemar-von-Mohl-Straße 10, eingesehen werden.

## 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.564	63,3
Verkehrsflächen	2.696	30,7
Gehölzflächen, Anpflanzflächen	523	6,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.783</b>	<b>100,0</b>

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 26. November 2020 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 03. Dezember 2020 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf I hat diese Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 in ihrer Sitzung am 20. September 2022 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Wakendorf I, den 19.10.2022



.....  
**Dr. Dieter Bohn**  
**(Bürgermeister)**