

# **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 1

der Gemeinde Wakendorf I, Kreis Segeberg

für das Gebiet Teilgeltungsbereich 1 „Havighorster Straße, östlich und westlich der Bahnanlagen, am östlichen Ortsausgang Wakendorf I“,  
Teilgeltungsbereich 2 „Am Grenzgraben“



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23796 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 83170  
Stadtplanung.gebel@freenet.de

**Inhalt**

- 
1. Allgemeine Grundlagen
    1. 1. Rechtsgrundlagen
    1. 2. Lage und Bestand des Gebietes
  2. Planungsziele
  3. Entwicklung des Planes
    3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
    3. 2. Städtebauliche Daten
    3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
    3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
    3. 5. Immissionsschutz
    3. 6. Umweltbericht
  4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## **1. Allgemeine Grundlagen**

## 1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf I hat in ihrer Sitzung am 25. 11. 2002 beschlossen, für das Gebiet Teilgeltungsbereich 1 „Havighorster Straße, östlich und westlich der Bahnanlagen, am östlichen Ortsausgang Wakendorf I“ sowie den Teilgeltungsbereich 2 „Am Grenzgraben“ den Bebauungsplan Nr. 1 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 erfasst für Teilgeltungsbereich 1 die Parzellen 6/19, 6/13, 68/2, 114/43, 6/20, 6/21 und 6/22 sowie Teile der Parzellen 64/1, 6/18, 43/19, 43/7 und 58/6 der Flur 4 der Gemarkung Wakendorf I. Teilgeltungsbereich 2 gehört Parzelle 3/2 der Flur 3 der Gemarkung Wakendorf I an.

Die Bauflächen - Teilgeltungsbereich 1 - sind nicht aus dem Landschaftsplan entwickelt.

Eine entsprechende landschaftspflegerische Stellungnahme befindet sich im Anhang des Erläuterungsberichtes des sich zurzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes. Die Vorgaben dieses Planes werden im Rahmen des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprechend berücksichtigt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997, in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO), in der zuletzt geänderten Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

## 1. 2. Lage und Bestand des Gebietes

Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Wakendorf I, ist z. T. bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie vorhandene Bebauung

- im Süden durch die Havighorster Straße sowie durch landwirtschaftlich genutzte Fläche

Teilgeltungsbereich 2 befindet sich westlich der Ortslage von Wakendorf I und wird landwirtschaftlich genutzt.

## **2. Planungsziele**

Für den Plangeltungsraum – Teilbereich 1 – ist die Entwicklung eines Misch- und Gewerbegebietes geplant. Mit der Planung soll neuer Wohnraum geschaffen und die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden.

Die Realisierung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen (Abschnitt A Mischgebiete westlich und östlich der Bahn, Abschnitt B Gewerbegebiet).

## **3. Entwicklung des Planes**

### **3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung**

Nordöstlich und südöstlich der Bahnlinie werden streifenförmige Bereiche als Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Hinzu tritt das bereits bebaute Grundstück an der Havighorster Straße. Die sich weiter östlich anschließenden Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird für die Mischgebiete mit 0,3 und für die Fläche des Gewerbegebietes mit 0,5 angesetzt. Durch eine damit verbundene relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erreichen. Die Grundstücke werden mit einer Mindestgrundstücksgröße pro Wohngebäude von 600 m<sup>2</sup> angesetzt.

Durch die ebenfalls vorgeschriebene eingeschossige, offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Bezugspunkt für die maximale Gesamthöhe der Gebäude ist die Höhe des vorhandenen Bahngeländes mit ca. 37,80 m über Normal Null (NN).

Bezogen auf die ortstypischen Dachformen sind ausbaufähige Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 45° vorgesehen.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude im Mischgebiet wird auf max. 1 Wohneinheit (+ Einliegerwohnung) beschränkt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Gestalterische Festsetzungen treten hinzu.

Für die dem Mischgebiet zugewandten, als Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzten Flächen werden zum Schutz des angrenzenden Bereichs flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt. Es dürfen damit die Werte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

Die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf die gemeindlichen Planungsziele abgestimmt.

Der vorhandene Großbaumbestand sowie der bestehende Knick werden erhalten. Der Knick wird durch von Bebauung freizuhaltenen Knickschutzstreifen geschützt. Zur freien Landschaft hin sind ebenerdige Gehölzpflanzungen bzw. weitere Knicks geplant. Nach Norden schließt sich ein als Streuobstwiese gestalteter Streifen an. Innerhalb des Plangebietes sind lineare Grünstrukturen sowie Baumneupflanzungen vorgesehen. Für den vollständigen Ausgleich wird eine Fläche (Teilgeltungsbereich 2) entsprechend angelegt.

### 3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1 und 2), in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,08 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Mischgebiet (MI)	ca. 1,25 ha
• Gewerbegebiet (GE)	ca. 1,45 ha
• Straßenverkehrsfläche (incl. Parkfläche und Begleitgrün)	ca. 0,71 ha
• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche	ca. 0,11 ha
• Bahnanlage	ca. 0,24 ha
• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 0,17 ha
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 1,06 ha
• Knick	ca. 0,09ha
	<hr/>
	ca. 5,08 ha

### 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem Plangebiet - Teilbereich 1 - des Bebauungsplanes Nr. 1 handelt es sich planungsrechtlich um ein dem Außenbereich zuzuordnendes Gebiet, für das bei geplanten Eingriffen eine Ausgleichspflicht besteht. Die Aufstellung eines entsprechenden Grünordnungsplanes ist erforderlich.

Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind an die Bahnstrecken tangierende Gehölz- und Baumanpflanzungen so vorzuhalten und zu pflegen, dass das Regellichttraumprofil und bei elektrifizierten Strecken der erforderliche Sicherheitsraum nicht eingeschränkt werden.

### **3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Ein Teil der Mischgebietsflächen wird durch die Havighorster Straße selbst erschlossen. Die weitere Erschließung eines Teils der Mischgebietsflächen erfolgt durch jeweils eine von der Havighorster Straße abzweigende Erschließungsstraße. Die Erschließung des Gewerbegebietes durch einen Abzweig von der Havighorster Straße (K9) aus südlicher Richtung ist planerisch sinnvoll, da eine bauliche Entwicklung dieses und des sich unmittelbar südlich davon anschließenden Bereiches aus erschließungstechnischen Gründen über die K8 aufgrund der Lage der Bahnlinie nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist. Durch die Erweiterung der gewerblichen Fläche in östliche Richtung kann die erforderliche Erschließungsstraße für dieses Gebiet auf gerader Strecke und nicht im Kurvenbereich der K9 ansetzen. Dies stellt eine verkehrstechnisch günstige Lösung dar und ist auch aufgrund der besseren topographischen Lage dieses Abschnittes gegenüber dem Kurvenbereich vorzuziehen.

Der zukünftige Grundstückseigentümer des Bereiches MI hat eine wehrhafte Einfriedigung längs der Bahn zu erstellen und instand zu halten.

Einmündungsbereiche von Erschließungsstraßen, die angelegt oder verändert werden sollen, sind gesondert mit dem Tiefbau des Kreises Segeberg abzustimmen.

Für vorhandene oder geplante Zufahrten zu den Baugrundstücken außerhalb der OD gelten die Bedingungen einer Sondernutzungserlaubnis. Die Änderung einer Zufahrt bedarf ebenfalls der Erlaubnis nach § 21 (1) Sondernutzung. Eine Änderung liegt auch vor, wenn die Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem wesentlich größeren oder andersartigen Verkehr dienen soll.

Laut § 29 (1) StrWG S.-H besteht außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrten ein Anbauverbot von baulichen Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15,00 m vom befestigten Rand der Fahrbahnkante. Die 15,00 m sind einzuhalten.

Bei Neupflanzungen von Bäumen muss ein Mindestabstand von 3,00 m bis zur Verkehrsfläche der K9 eingehalten werden.

Auf ständige Freihaltung des Lichttraumprofils und der Sichtdreiecke im Bereich von (geplanten) Zufahrten und Einmündungen wird besonders hingewiesen.

Die derzeit gültige OD beginnt bei NK K8/K9 im Abschnitt 20 von km 0,000 bis km 0,309. Die neu festzusetzende OD beginnt bei NK K8/K9 im Abschnitt 20 von km 0,000 bis km 0,700. Die Gemeinde hat nach erfolgter Bebauung einen Antrag auf Neufestsetzung der OD zu stellen. Nach Neufestsetzung der OD entfällt § 29 (1) StrGW S.-H. (Anbauverbotszone an der freien Strecke von Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15,00 m vom jeweiligen Fahrbahnrand). Ebenfalls entfällt bei der Neufestsetzung der OD die nach § 24 (1) StrWG S.-H. erforderliche Sondernutzungserlaubnis, die für Zufahrten an Kreisstraßen außerhalb einer nach § 4 (2) StrWG S.-H. festgesetzten Ortsdurchfahrt erforderlich wäre. Vorübergehend bis zur

endgültigen Festsetzung der neuen OD werden in diesem Bereich Sondernutzungserlaubnisse in Aussicht gestellt.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) über den etwa 250 m entfernten Bahnhof Wakendorf durch die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebene Linie R11. Die R11 bietet montags – sonntags ein stündliches Fahrtenangebot in nördlicher Richtung nach Bad Segeberg bis Rickling innerhalb des HVV sowie nach Neumünster im SH-Tarif und in südlicher Richtung nach Bad Oldesloe mit dortigem Anschluss an die R10 nach Hamburg und Reinfeld (HVV) bzw. nach Lübeck (SH-Tarif).

Entlang der Bahnstrecke haben die zukünftigen Grundstückseigentümer eine wehrhafte Einfriedigung zu erstellen und instand zu halten.

Im Busverkehr erfolgt die Erschließung über die Haltestelle Wakendorf, Bahnhof. An der Haltestelle verkehren folgende Linien:

7670 montags – freitags mit besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Schülerverkehrs von und nach Bad Segeberg.

8145 mit täglich zwei Fahrtenpaaren montags – sonntags zwischen Bad Oldesloe und Bad Segeberg.

### **3. 5. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einflussbereiches von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung.

Schutzaufgaben im Hinblick auf die das Plangebiet durchquerende Bahnlinie bestehen nicht. Die im Rahmen der sich im Anhang befindlichen schalltechnischen Untersuchung durchgeführte Schallimmissionsberechnung zeigt für die potentiell kritischen gleisnächsten Baugrenzen eine sichere Einhaltung der für Mischgebiete heranzuziehenden Orientierungswerte. Selbst bei maximaler Streckenauslastung ergeben sich hier keine schalltechnischen Konflikte.

Übermäßige verkehrliche Immissionen durch die Havighorster Straße sind nicht zu erwarten. Die derzeit über einen Teil des Plangebietes verlaufende Hochspannungsleitung wird demontiert.

### **3. 6. Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz (§ 3 (1) Anlage 1) durch diesen nicht ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Größe des Planungsraumes wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB für eine UVP-Pflicht nach Ziffer 18. 7. 2., Anlage 1 zu § 3 (1) UVP-G durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

## **4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

## **5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### **A. Stromversorgung**

Das Baugebiet wird an das Netz der E.ON Hanse angeschlossen.

### **B. Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Wakendorf I angeschlossen.

### **C. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Abwasserbeseitigung. Der Anschluss zwischen der vorgesehenen Schmutzwasserleitung für die neuen Bauflächen östlich der Bahn und der vorhandenen Schmutzwasserleitung in der Havighorster Straße ist durch eine unterirdische Leitungsquerung im Straßenkörper vorgesehen.

### **E. Oberflächenentwässerung**

Die Flächen (MI) westlich der Bahn werden durch Anschluss an die vorhandene Oberflächenwasserleitung östlich der Bahn entwässert. Das nördlichste Grundstück erhält einen Anschluss an die Mischwasserkanalisation. Die MI-Flächen östlich der Bahn werden durch einen Schacht mit Sandfang und Leichtstoffrückhaltevorrichtung entwässert. Der Standort des Schachtes befindet sich im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße (siehe Planzeichnung). Das Wasser wird in den südlich vorhandenen „Pulverbach“ (GPV Trave) abgeleitet. Details werden im Rahmen der tiefbaulichen Erschließung geregelt. Generell darf kein Oberflächenwasser zur Bahn abgeleitet werden.

Die Flächen des Gewerbegebietes werden durch ein geplantes Regenrückhaltebecken östlich der Grenze des Plangeltungsraumes entsorgt. Oberflächenwasser darf nicht zur Bahn abgeleitet werden. Für den Bau des Regenrückhaltebeckens ist eine Genehmigung gem. § 35 des Wasserschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein und für die Einleitung in ein Gewässer ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

### **F. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

### **G. Fernmeldeeinrichtungen**



Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Postfach 1200, 42100 Kiel, Tel.: (0431) 1 45-3774, Telefax (0431) 1 26 07 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

**H. Feuerlöscheinrichtungen**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wakendorf I wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf I in ihrer Sitzung am.....gebilligt.

Wakendorf I, den

Siegel

.....  
 Bürgermeister