

# **BEGRÜNDUNG**

für den Bebauungsplan Nr. 5

der Gemeinde Wakendorf II

Kreis Segeberg

für das Gebiet „Henstedter Straße“

Aufgestellt im Auftrag  
der Gemeinde Wakendorf II

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung  
Dipl.-Ing. Eberhard Gebel  
Wickelstr. 9  
23795 Bad Segeberg

## INHALT

1. Allgemeine Grundlagen
  1. 1. Rechtsgrundlagen
  2. 2. Bestand und Lage 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
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1. 1. Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf II hat in ihrer Sitzung am 18. 6. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Bereich „Henstedter Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist in der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung der Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wakendorf II als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, da die Planungsabsichten und der Bestand nicht mit der gegebenen Darstellung als Dorfgebiet, Mischgebiet und landwirtschaftliche Nutzfläche übereinstimmt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- 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 (PlanZVO) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. 7. 1994

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

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde im Auftrag der Gemeinde Wakendorf II das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

### **1. 2. Bestand und Lage des Gebietes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt im Nordwesten der Ortslage von Wakendorf II, ist größtenteils bebaut und wird im Norden, Westen und Osten durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch vorhandene Bebauung begrenzt.

## **2. Planungsziele**

Der zur Zeit gewerblich, als Bolzplatz und überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Planbereich soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Angestrebt wird eine aus dem Bestand entwickelte Mischgebiets- und Wohnnutzung.

Die Überplanung des Gebietes ist aus Sicht der Gemeinde dringend notwendig, um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, die in Anwendung des §34 BauGB nicht verhindert werden können.

Dies geschieht durch das planerische Angebot zur Errichtung von Wohngebäuden und Neuansiedlung von dorftypischen Handwerksbetrieben bzw. eventuellen Erweiterung des vorhandenen Recyclingbetriebes.

Der Sportbetrieb auf der z. Zt. vorhanden Sportfläche westlich der Henstedter Straße soll nach geplanter Erweiterung des Sportplatzes an der Sandbergstraße dorthin verlagert werden.

### **3. Entwicklung des Planes**

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

##### Allgemeines Wohngebiet

Dieser Bereich wird entsprechend der gegebenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zusätzlich wird in diesen Nutzungstyp ein Teil der unbebauten Freifläche mit einbezogen, um den Neubau von 6 Einzelhäusern zu ermöglichen.

Die Bebauung östlich der Henstedter Straße wird durch die Festsetzung einer Bebauungstiefe von maximal 40 m geregelt. Hierdurch wird eine weitere Bebauung in die überwiegend freie Landschaft hinein verhindert.

Die Überbauung des übrigen Bereiches orientiert sich am Bestand, wobei ein ausreichender Spielraum für eventuelle Erweiterungen der baulichen Anlagen gewährleistet wird.

Durch die festgesetzte offene und eingeschossige Bauweise sowie Grundflächenzahl von 0,3 wird die lockere und großzügige Durchgrünung des Baugebietes erhalten.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen werden Mindestgrundstücksgrößen von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 400 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Darüber hinaus sind pro Wohngebäude nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Diese Festsetzungen erfolgen, um eine verdichtete dorfuntypische Bebauung und Nutzung auszuschließen.

Sie sollen verhindern, daß durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Ortsteils auftreten und basiert auf in Ansätzen bereits realisierten negativen Entwicklungen.

Dem Erhalt der Dorfstruktur dient auch die Festsetzung der Eingeschossigkeit, einer maximalen Sockelhöhe, der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser und der Ausschluß der gem. §4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sie durch Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gegeben sind.

Diese Festsetzungen gelten auch für den unbebauten Bereich (in Aussicht genommene Grundstücke 25 - 30).

Mischgebiet

Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt entsprechend der Nutzung. Einbezogen werden die vorhandenen Gewerbebetriebe (Recycling- und Tiefbauunternehmen) beidseitig der Henstedter Straße und die Wohngebäude Henstedter Straße Nr. 25-29 und 34 und 32.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 in zweigeschossiger Einzelhausbauweise erfolgt in Anlehnung an den Bestand.

Durch das festgesetzte Baufeld westlich der Henstedter Straße, das auch einen Teil der Freifläche mit einbezieht, wird eine Neuansiedlung von dorftypischen Handwerksbetrieben bzw. eventuell eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes ermöglicht.

Im Bereich der Grundstücke 10 und 11 östlich der Henstedter Straße wird auf die Festsetzung einer hinteren Baugrenze verzichtet. Die festgesetzte Baugrenze an der Henstedter Straße orientiert sich an der vorhandenen Bauflucht.

Aus den bereits unter 3. 1. Allgemeines Wohngebiet genannten Gründen wird eine Beschränkung der Wohneinheiten auf drei WE pro Wohngebäude vorgenommen.

Als Abgrenzung zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet im Bereich der geplanten Wohnstraße A wird ein Knick festgesetzt, der sowohl als Gestaltungselement als auch als Sichtschutz dienen soll.

**3. 2. Städtebauliche Daten**

Das Plangebiet, in der Planzeichnung durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von 7,12 ha.

Hiervon entfallen auf

Allgemeines Wohngebiet	ca. 4,75 ha
Mischgebiet	ca. 1,65 ha
Verkehrsflächen (neu)	ca. 0,05 ha
Verkehrsflächen (Bestand)	ca. 0,67 ha
<i>Summe</i>	ca. 7,12 ha

### 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem Bestand handelt es sich mit Ausnahme des Bereiches der Grundstücke 27 bis 30, der dazugehörigen Erschließungsstraße sowie den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen planungsrechtlich um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet. Die vorgesehene Auffüllung der Baulücken (Grundstücke 25 und 26) und die Erweiterungen des Bestandes sind bereits in Anwendung des § 34 BauGB zulässig und bedürfen daher keiner Ausgleichsmaßnahmen.

Der Bereich der Grundstücke 27 bis 30 einschließlich der verkehrlichen Erschließung ist zwar in den durch Satzung festgelegten Innenbereich eingeschlossen, befindet sich aber im Hinblick auf die vorhandene Baustruktur nicht in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet und ist daher ausgleichspflichtig.

Das Untersuchungsgebiet des landschaftspflegerischen Fachbeitrages umfaßt daher nicht den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5, sondern nur die Parzelle 250/95 der Flur 5 der Gemarkung Wakendorf II, da ausschließlich hier mit dem geplanten Eingriff und einem möglichen Ausgleich zu rechnen ist. Grünordnerische Maßnahmen außerhalb dieses Bereiches erfolgen in Form der zum Erhalt festgelegten ortsbildprägenden Großbäume.

#### BESTAND

Um Entscheidungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft im betroffenen Teil des Plangebietes des B-Planes Nr. 5. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht.

#### Boden

Bestand (Karte BESTAND; Seite 6a)	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>straßenzugewandter Bereich</i>: ehemalige Sandgrube</li> <li>• <i>straßenabgewandter Bezirk (ca. 0,5 ha)</i>: nach Reichsbodenschätzung S (Sand); Bodenpunkte: 25/27</li> </ul>	<p>nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : niedrig</li> <li>– Filter- und Pufferfunktion <ul style="list-style-type: none"> <li>- mechanisch - : hoch</li> <li>- chemisch -: niedrig</li> </ul> </li> <li>– Archivfunktion: keine Angaben vorhanden</li> <li>– potentielle landwirtschaftliche</li> </ul>

	Nutzungsfunktion - nach Ackerzahl -: niedrig (reale Nutzung: Sportplatz) – Erosionsgefahr - Wind - : mittel/niedrig – Verdichtungsgefahr: niedrig
--	--

### Wasser

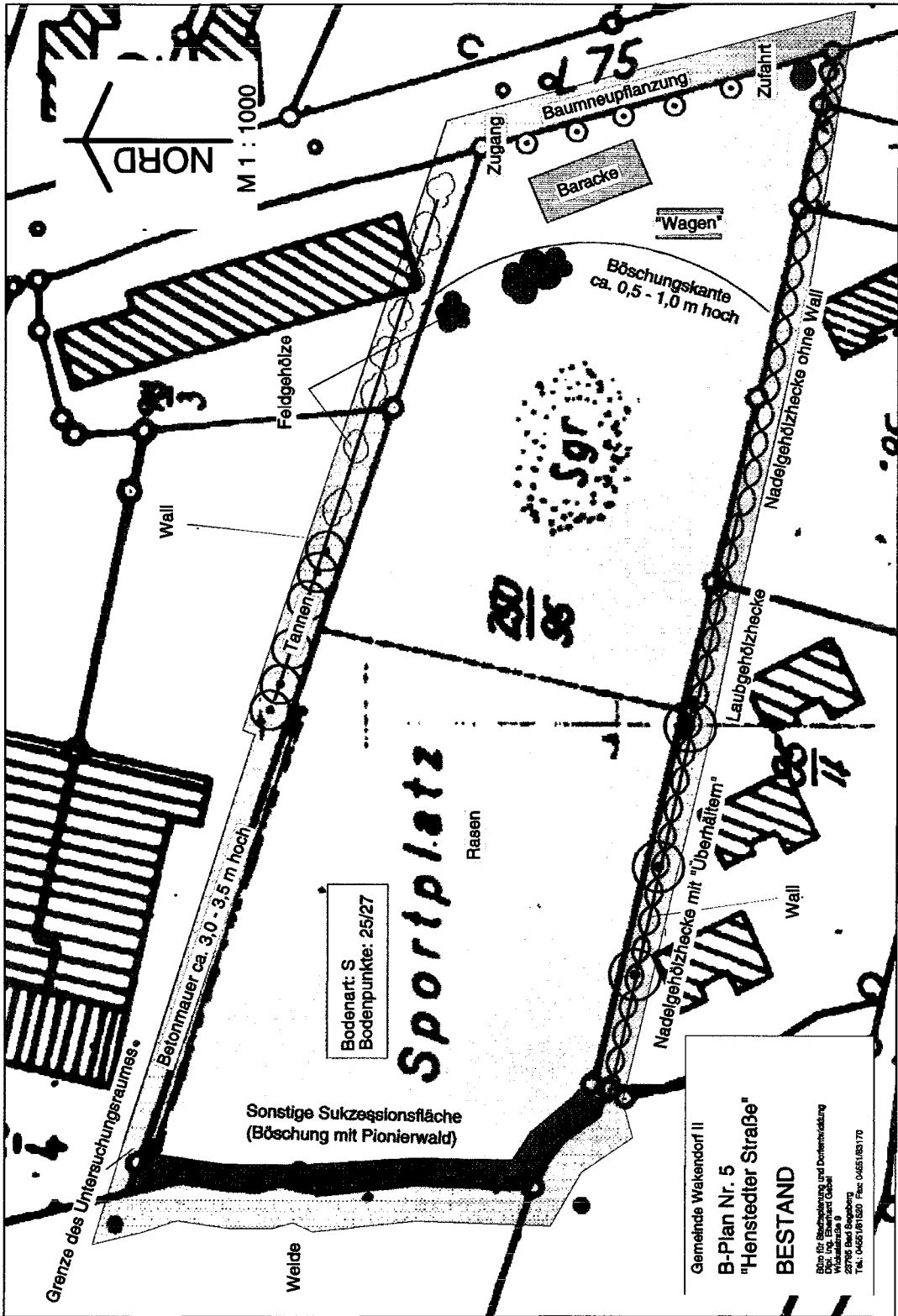
Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Oberflächengewässer</i>: keine Still- und Fließgewässer sowie verrohrte Verbandsgewässer vorhanden</li> <li>• <i>Grundwasser</i>: keine Angaben vorhanden; keine Nässezeiger unter Pflanzenarten bzw. andere Hinweise =&gt; vermutlich niedriger Grundwasserstand</li> <li>• <i>gesetzlicher Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Altlasten</i>: nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wichtiges Grundwasserneubildungsgebiet durch die hohe Versickerungsleistung von Sandboden</li> </ul>

### Klima/Luft

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lokalklima</i>: Acker- und Wiesenklima sowie Einflüsse durch Knicks und Hecken</li> <li>• <i>Lufthygiene</i>: keine plangebietsrelevanten Emittenten vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– klimatische Ausgleichsfunktion der Freifläche für die Siedlungslagen durch Kalt- und Frischluftproduktion</li> <li>– Windbremsung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Knicks und Hecken</li> </ul>

### Arten- und Lebensgemeinschaften

Bestand (Karte BESTAND; Seite 6a)	Bewertung
<i>1. Rasen - Sportplatz</i> - anthropogen beanspruchter, verkrauteter, ehemals angelegter Rasen mit trockenheitsliebenden Pflanzenarten <i>Schutzstatus</i> : nicht vorhanden	durch die starke anthropogene Beanspruchung ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)





<p>2. <i>Sonstige Sukzessionsfläche</i> entlang der Westgrenze mit Pionierwald (Salweide, Zitterpappel usw.) bewachsene Böschung; ca. 5 m breiter Streifen <i>Schutzstatus:</i> § 15 a LNatSchG</p>	<p>ökologisch bedeutsam (= Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p>3. <i>Hecken (außerhalb des Untersuchungs- raumes, aber mit Einfluß auf diesen)</i> außerhalb, entlang der südlichen und z. T. der nördlichen Grenze des Untersuchungs- gebietes; überwiegend geschnittene Nadelhölzhecken in unterschiedlich dichter Anordnung und Höhe, z. T. mit „Überhältern“ <i>Schutzstatus:</i> nicht vorhanden</p>	<p>als Fauna-Lebensräume und gliedernde Elemente bedeutsam</p>
<p><i>Rote Liste Arten:</i> keine bekannt <i>Flächen des Biotopverbundes:</i> keine</p>	

### Landschaftsbild

<b>Bestand</b> (Karte BESTAND; Seite 6a)	<b>Bewertung</b>
<p>Freifläche zwischen durch vorhandene Hecken, Knicks und Mauern schlecht einsehbaren angrenzenden Nutzflächen (Weideland, Gewerbebetrieb, Wohnbereich); kein homogener zu typisierender Charakter im Bereich des Untersuchungsgebietes</p>	<p>geringe Bedeutung</p>

### EINGRIFF

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Wakendorf II wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Es sind daher mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 8 bzw. 8a BNatSchG durch Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll auszugleichen sind.

### Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betrifft der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb auch zusammen betrachtet werden.

Über die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden nach dem *Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MNU) vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* aus dem *Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31* regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Schutzgutes Wassers gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend als „niedrig“ eingestuften Bodenfunktionen sowie niedrigen Grundwasserständen
- Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,3)
- Befestigung von Stellplätzen und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Terrassenflächen auf den privaten Grundstücken
- Planung der Erschließungsstraße in möglichst geringer Breite (Vollversiegelung auf nur 4,75 m Breite) sowie Gestaltung dieser mit möglichst großen Vegetationsfreiflächen (10 m<sup>2</sup>)

Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des MNU eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen im Untersuchungsraum umfassen, sind im vorliegenden Fall nicht möglich.

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind für den Ausgleich des Schutzgutes Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des MNU ist als Ersatz die Anlage eines naturnahen Biotops auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, allerdings ist der Grad der anthropogenen Beeinträchtigung durch eine sportlicher Nutzung dieser der einer Landwirtschaftsfläche gleichzusetzen.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung:

	<b>Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>maximal versiegelte Fläche in m<sup>2</sup></b>
Grundstücke 27 - 29	2689 (GRZ 0,3 + 50%)	Vollversiegelung	1210
Wohnstraße „A“	997	Vollversiegelung	997
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgestattete Fläche	168	wassergebundene Decke	168
private Stellfläche	60	wassergebundene Decke	60
<b>Neuversiegelung</b>			<b>2436</b>

<b>Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart</b>	<b>benötigte Ersatzfläche in m<sup>2</sup></b>
2207	Vollversiegelung	0,5	1103
228	wassergebundene Decke	0,3	76
<b>Summe</b>			<b>1179</b>

**Durch die Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausweisung einer aus naturschutzfachlicher Sicht angemessenen Fläche mit dazugehöriger naturnaher Gestaltung als Ersatz kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als vollständig ausgeglichen betrachtet werden.**

### **Klima/Luft**

Nach den Hinweisen des MNU werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so daß im Bebauungsplan besondere Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Aus den Hinweisen des MNU wird ersichtlich, daß bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Rasen) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Auswirkungen des Eingriffs auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (hier: Sonstige Sukzessionsfläche am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes) werden aufgrund der noch verbleibenden relativ weiten Entfernung zum Baugebiet nicht erwartet.

## Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des MNU erhebliche sowie nachhaltige und somit ausgleichsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Im vorliegenden Fall wird das Landschaftsbild im Bestand als geringwertig eingestuft, so daß sich die Möglichkeit zur Aufwertung dieses Gebietes in der Form, daß an dieser Stelle einen Bereich mit einem typischen homogenen Charakter im Sinne eines ländlich geprägten und landschaftlich eingepaßten Baubereiches geschaffen werden kann, ergibt.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Wahl einer geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,3)
- Abschirmung des Baugebietes durch neu anzulegende Knicks sowie Pflanzung von 3 Laubbäumen im Verkehrsflächenbereich
- Erhalt der sonstigen Sukzessionsfläche am westlichen Rand des Untersuchungsraumes

**Unter Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als ausgeglichen betrachtet werden.**

## AUSGLEICHSMABNAHMEN

Ein Ausgleich und in diesem Fall Ersatz ist hier nur für das Schutzgut Boden erforderlich.

Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung (hier: Sportplatz) herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt bei 1179 m<sup>2</sup>.

Durch die Anrechnung der Knickneuanlagen nördlich der Erschließungsstraße, des westlichen Randes des Baubereiches sowie der südlichen Untersuchungsraumgrenze ergibt sich eine noch benötigte Restfläche von 780 m<sup>2</sup>.

Diese wird mit einer Gesamtgröße von 781 m<sup>2</sup> in Verlängerung des geplanten Wendekreises sowie in einem 7,0 m breiten Streifen nördlich des geplanten Knicks entlang der südlichen Untersuchungsraumgrenze festgesetzt, soll der Sukzession überlassen und durch eine Abzäunung mit Hilfe von Eichenspaltpfählen (5 m Abstand untereinander) gesichert werden.

Die gesetzlichen Anforderungen des § 8 bzw. 8a BNatSchG nach Ausgleich und Eingriff werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

## KOSTEN

Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege ergeben sich ungefähr folgende Kosten:

Maßnahme	Menge	EP/DM	GP/DM
Knickneuanlage	138 m	50,-/lfd. m + 15,- Entwicklungs- pflege für 3 Jahre	6900,-
Baumpflanzung	3 Laubbäume im Straßenbereich	450,- pro Baum (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellung)	1350,-
Eichenspaltpfähle zur Abzäunung	ca. 18 Stück	20,-	360,-
<b>Endsumme</b>			<b>8610,-</b>

### 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Bestandes ist bereits durch die Henstedter Straße und den Mühlenweg gegeben.

Die geplante Wohnbebauung und Erweiterung des Mischgebietes wird durch eine an die Henstedter Straße angebundene Stichstraße mit Wendemöglichkeit (d 22 m) erschlossen.

Die Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigt) dargestellt.

Die erforderlichen Parkflächen werden in der verkehrsberuhigten Fläche bzw. am Ende der Wendeanlage errichtet.

Der Regelquerschnitt sieht eine Breite von 4,75 m vor.

### 3. 5. Immissionsschutz (siehe lärmtechnische Untersuchung B-Plan Nr. 5, Projekt Nr. 9125)

Die Grundstücke 25 bis 30 des Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 5 sind dem Lärm von gewerblichen Anlagen (Betriebsgrundstück der Firma Albers Kunststoffe) sowie dem Verkehrslärm von der Henstedter Straße ausgesetzt.

Zum Schutz dieser Bauflächen gegen die in diesem Bereich die Richtwerte überschreitenden gewerblichen Lärmimmissionen ist die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand zwischen Betrieb und Baugebiet erforderlich.

Außerdem müssen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung gegen Verkehrs- und Gewerbelärm ergriffen werden. Im lärmtechnischen Gutachten werden dafür Lärmpegelbereiche mit entsprechenden baulichen Auflagen festgesetzt und in den Textteil zum B-Plan Nr. 5 übernommen.

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

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

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

##### A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

##### B. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

##### C. Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Netz der zentralen Ortsentwässerung.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll vorrangig über die belebte Bodenzone (bewachsene Sickermulde/-fläche) erfolgen.

##### D. Quellen- und Brunnensystem im Bereich der Parzelle 265/107

Im Bereich der Parzelle 265/107 befindet sich auf der in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 einbezogenen Fläche (in Aussicht genommenes Grundstück Nr. 41 sowie weiter westlich) ein Quellen- und Brunnensystem. Das Wasser dient für 2 Viehtränken und 2 Feuerlöschteiche. Es besteht ein Wasserrecht seit 1807.

Bei einer Überbauung sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Evtl. angetroffene Dränageleitungen bei der Bauarbeit sind ordnungsgemäß wieder herzustellen und deren Funktion zu überprüfen.
2. Rohrleitungsgräben und Kabelgräben, welche in die wasserführenden Sandschichten eingreifen, sind durch bindiges Material so abzudichten, daß das anstehende Grundwasser dem ursprünglichen Gefälle entsprechend abfließen kann.
3. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß bei Fundamentarbeiten bzw. Bodenaushubarbeiten für Kellergeschosse der erste anstehende Grundwasserstauer nicht durchschnitten wird, um das Abfließen des oberflächennahen Grundwassers in einen tieferen Wasserleiter zu verhindern. Dieses kann durch vorhergehende Sondierungen auf dem Bauplatz in die Planung einfließen.

4. Die Zufahrtsflächen und Abstellflächen auf dem Grundstück sollten mit einem flüssigkeitsdurchlässigen Belag befestigt werden, um das Versickern des Niederschlagswassers weiterhin zu gewährleisten.
5. Das Dachwasser des Gebäudes sollte ebenfalls auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt werden.
6. Jede Änderung oder Wiederherstellung betroffener Drainageleitungen sollte sorgfältig dokumentiert werden.

#### E. Abfallbeseitigung

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

Die weitergehende Entsorgung durch Recyclingbehälter/Container ist durch vorhandene Wertstoffentsorgungsstandplätze sichergestellt. Die Restabfall- und Biobehälter der rückwärtigen Grundstücke im Bereich der Wohnstraße A sind am Abholtag im Bereich des Wendehammers bereitzustellen.

#### F. 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) 145-3774, Telefax: (0431) 12607 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### G. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke.

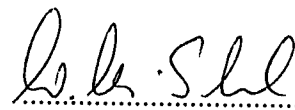
#### H. Feuerlöschrichtungen

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über Hydranten.

Vermerk: Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Wakendorf II wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf II in ihrer Sitzung am 25.01.2000 gebilligt.

Wakendorf II, den 21. MRZ. 2000



  
Bürgermeister