

# **BEGRÜNDUNG**

für den

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 11**

der Gemeinde

## **WAKENDORF II**

Kreis Segeberg

**„Oberdorf“**



**STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR**

EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL  
STADTPLANER, ARCHITEKTEN  
23795 BAD SEGEBERG WICKELSTRASSE 9  
T 04551-81520 F 04551-83170  
stadtplanung.gebel@freenet.de

---

# INHALT

1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	2
1.1	Rechtsgrundlagen.....	2
1.2	Lage und Bestand des Gebietes.....	2
2	PLANUNGSZIELE .....	3
3	ENTWICKLUNG DES PLANES.....	3
3.1	Bebauung, Nutzung, Gestaltung.....	3
3.2	Naturschutz und Landschaftspflege.....	5
3.3	Artenschutz.....	7
3.4	Verkehrerschließung.....	9
3.5	Immissionsschutz .....	9
3.6	Denkmalschutz .....	10
4	UMWELTBERICHT .....	11
4.1	Einleitung.....	11
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	16
4.3	Zusätzliche Angaben .....	22
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	23

# 1 Allgemeine Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

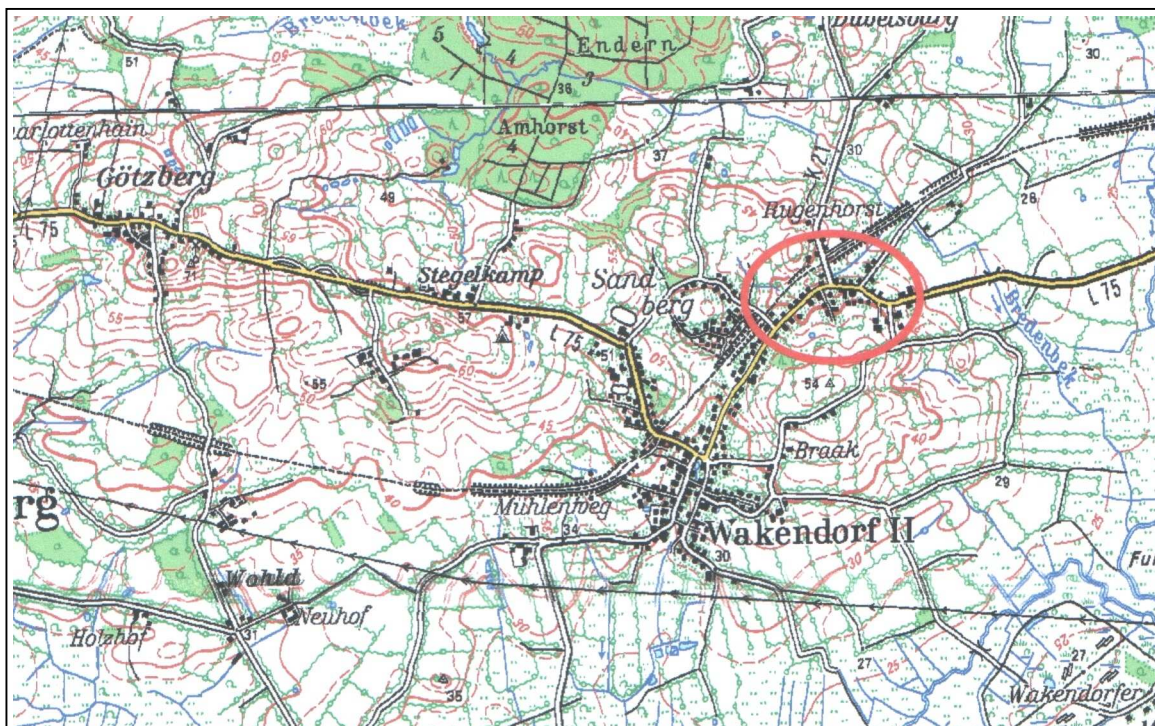
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf II hat in ihrer Sitzung am 31.07.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet „Oberdorf“ aufzustellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl I, S. 1509)
- die Landesbauordnung (LBO) in der derzeit gültigen Fassung

## 1.2 Lage und Bestand des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich mit einer Größe von ca. 14 ha nördlich der zentralen Ortslage von Wakendorf II.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich orientiert sich an den in der Flurkarte eingetragenen Grundstücks- und Nutzungsgrenzen und umfasst die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegenden Bereiche bzw. Flächen, die dem Innenbereich zuzuordnen wären und im gültigen

Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind. Darüber hinaus sind auch einige, sich an baulich genutzte Bereiche anschließende Freiflächen einbezogen, damit hier die Möglichkeit besteht, durch Festsetzung von Grünflächen die bauliche Nutzbarkeit auf den jetzigen Innenbereich zu begrenzen und einer weiteren Aufweichung des Ortsrandes vorzubeugen.

Der Planungsraum ist durch Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung, gewerbliche sowie landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

## 2 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung einer rechtlich verbindlichen Grundlage, insbesondere vor dem Hintergrund der Erhaltung des Ortsbildes, unter weitgehender Umsetzung der Ergebnisse der Landschaftsplanung, der bestehenden Abgrenzungen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß Innenbereichssatzung sowie der Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wakendorf II.

## 3 Entwicklung des Planes

### 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Festsetzungen der Art der Nutzung, d. h. im vorliegenden Fall Dorfgebiet (MD), eingeschränktes Dorfgebiet (MDe 1), eingeschränktes Dorfgebiet (MDe 2) und Mischgebiet (MI), orientieren sich an der jeweiligen Gebietsprägung.

Gem. der aktuellen Rechtsprechung muss innerhalb einer als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Fläche ein aktiver land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb vorhanden sein oder die Unterbringung eines solchen Betriebs möglich sein. Ein Baugebiet ohne Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen ist kein Dorfgebiet. Innerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit sowie einer ohne Intensivtierhaltung. Die entsprechend beeinflussten Bereiche sind als Dorfgebiete (MD) bzw. als eingeschränkte Dorfgebiete (MDe 1 und 2) festgesetzt.

Die Ausnahmen in Dorfgebieten gem. § 5 (3) BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) und in Mischgebieten gem. § 6 (3) BauNVO (kerngebietstypische Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO und § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Tankstellen aufgrund ihres weiträumigen Wirkungskreises und des für dieses Gebiet bestehenden Planungsziels (Bestandserhaltung) ausgeschlossen.

Die äußeren, der freien Landschaft zugewandten, gem. ihrem Bestand als Dorfgebiete (MD) ausgewiesene Bereiche werden als eingeschränkte Dorfgebiete (MDe 1) festgesetzt. Hier sind ausschließlich Nutzungen im Sinne des § 5 (2) Nr. 1, 4 und 6 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wirtschaftsgebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie sonstige Gewerbebetriebe) zulässig. Die Festsetzung ermöglicht die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen, verhindert aber eine dorfuntypische Errichtung von Wohngebäuden ohne Betriebsbezug in zweiter Reihe.

Die Bereiche innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen inneren Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe werden zur Sicherstellung, dass betriebsbeschränkende Vorhaben und betriebsunabhängige bauliche Entwicklungen wegen nicht gegebener gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig sind, als eingeschränkte Dorfgebiete (MDe 2) festgesetzt. Die Zulässigkeit beschränkt sich hier

ausschließlich bestandsentsprechend auf Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 1 und 4 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse). Im Fall einer Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung durch beispielsweise eine Betriebsaufgabe ist unter den getroffenen Festsetzungen auf den großen Betriebsgrundstücken eine Wohnnutzung unzulässig. In diesem Fall soll die künftige Nutzung dieser Bereiche durch eine bauleitplanerische Änderung geregelt werden. So kann sichergestellt werden, dass die Entwicklungsziele der vorliegenden Planung weiterhin eingehalten werden können.

Pro 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig. Die Grundstücksgröße pro Doppelhaushälfte hat mindestens 300 m<sup>2</sup> zu betragen. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf eine pro Doppelhaushälfte festgelegt.

Das Bauvolumen bleibt dabei durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) erhalten und erlaubt darüber hinaus gewisse Erweiterungsmöglichkeiten, so dass die städtebauliche Eigenart des Gebietes nicht gefährdet werden kann. Die bestehende, relativ lockere Bebauung und das damit verbundenen, dem dörflichen Charakter angemessene Erscheinungsbild unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung kann so erhalten werden.

Durch die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksfläche kann eine dorfuntypische Verdichtung verhindert werden, damit keine negativen Auswirkungen durch übermäßigen Bau von Wohnungen auf die Struktur des Gebiets auftreten können.

Ein übermäßiger Einbau von Wohnungen, insbesondere in umgenutzte landwirtschaftliche Gebäude, hat funktionale Auswirkungen (Nachversorgung, Tragfähigkeit von Erschließungsstraßen usw.), die eine Veränderung der Gebietsstruktur verursachen können. Die Begrenzung der Wohneinheiten dient darüber hinaus der Einhaltung des landesplanerischen Entwicklungsrahmens.

Die Baugrenzen orientieren sich an den Verkehrsflächen, den einzuhaltenden Gewässerschutzstreifen sowie, soweit keine bestehenden baulichen Anlagen davon berührt sind, an den Kronentraufbereichen des zum Erhalt festgesetzten Großbaumbestandes.

Die Tiefe der Baufenster ist am baulichen Bestand ausgerichtet, lässt Erweiterungen zu, verhindert aber, wo noch nicht geschehen, das dorfuntypische Bauen in zweiter Reihe.

Zur Wahrung des örtlichen Charakters werden außerdem in Abhängigkeit vom Bestand eine ein- bzw. zweigeschossige, offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern mit Gesamthöhen von 9,0 m bzw. 10,5 bei Ein- bzw. Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Bezogen auf die ortstypischen Dachformen werden Sattel- bzw. Walmdächer vorgegeben. Die Errichtung von Blockbohlenhäusern und Häusern in Blockbohlenoptik ist aufgrund ihres atypischen Aussehens nicht zulässig. Unter dem Begriff „Blockbohle“ sind hier runde Holzstämmen zu verstehen. Durch die gemachten Vorgaben besteht neben der Bestandssicherung darüber hinaus die Möglichkeit zur Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Für die Neubaugrundstücke östlich der Kisdorfer Straße (Bereich 11) existieren im Rahmen einer rechtskräftigen Einbeziehungssatzung Vorgaben hinsichtlich des Baufensters, der Knickneuanlage, Baumneupflanzungen sowie der Einhaltung des Gewässerrandstreifens. Diese wurden unter Erweiterung des Baufensters in den Bebauungsplan übernommen. Da die Fläche im Verhältnis zur Straße und zur umliegenden Bebauung relativ tief gelegen ist, gelten hinsichtlich der baulichen Höhenentwicklung andere Vorgaben als für den restlichen Plangeltungsbereich. Aufgrund der besonderen Lage und der Tatsache, dass es sich um einen relativ kleinen Neubaubereich handelt, werden hier für die Schaffung der Möglichkeit zur Entstehung diverser moderner Bauformen keine gestalterischen Vorgaben gemacht.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf den baulichen Bestand abgestimmt. Der Großbaumbestand wird, soweit möglich, zum Erhalt festgesetzt. Vorhandene Knickstrukturen werden ebenfalls entsprechend dargestellt.

Nördlich der Landesstraße L 75 verläuft innerhalb des Plangebietes u. a. im Bereich von Baugebieten in West-Ost-Richtung ein offener Graben. Dieser wird durch eine entsprechende Festsetzung in seinem Bestand gesichert.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Naher Straße eine Grünfläche, die als private Gartenfläche festgesetzt ist. Innerhalb dieser Fläche liegt ein gem. § 21 (4) LNatSchG geschütztes Biotop.

In nordöstliche Richtung schließt an diesen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an. Östlich der Kisdorfer Straße befindet sich östlich der Mischgebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hobbytierhaltung. Südlich des Eichenkamps liegt unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließend eine durch Hobbytierhaltung genutzte Grünfläche sowie eine gärtnerisch genutzter Bereich.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Flächengröße in m<sup>2</sup></u>
Mischgebiet (MI)	81.475
Dorfgebiet (MD)	10.515
Dorfgebiet, eingeschränkt (MDe 1 und 2)	17.320
Verkehrsfläche	18.083
Grünfläche	11.263
Wasserfläche	379
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3532
Knick, vorhanden	1880
Knick, geplant	231
<b>Gesamtfläche</b>	<b>144.678</b>

### 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Nördlich sowie östlich des Plangeltungsraumes, östlich der Kisdorfer Straße (Schablone 12 und 13) befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Gem. § 24 (1) LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. Außerhalb des Bestandsschutzes kann daher innerhalb dieser Bereiche eine weitere Bebauung nicht erfolgen. Das Errichten ansonsten genehmigungs- und anzeigefreier Gebäude innerhalb des Waldschutzstreifens ist gem. § 24 (1) Satz 2 LWaldG verboten.

Für das Grundstück Kisdorfer Straße 13 / 13a, dass sich teilweise innerhalb dieses 30 m Schutzabstandes befindet, liegt die Zustimmung zur Unterschreitung des Abstandes um 5 m seitens der Forstbehörde vor. Die Baugrenze ist in diesem Bereich dem reduzierten Waldschutzstreifen angepasst.

Für das ebenfalls sich teilweise innerhalb des 30 m Schutzabstandes befindliche Grundstück Kisdorfer Straße 10 gilt, dass im Falle einer Waldumwandlungsgenehmigung auf

Vorhabenebene die festgesetzte nördliche Baugrenze unter Einhaltung eines Abstandes von 3,0 m bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des v. g. Grundstückes entsprechend überschritten werden kann (§ 31 (1) BauGB i. Vbg. m. § 23 BauNVO).

Für den Bereich des auf 15 m reduzierten Waldschutzstreifens der Grundstücke Kisdorfer Straße 8 und 10 gilt nach Rücksprache mit der zuständigen Forstbehörde, dass im Falle einer späteren Einzelfallprüfung und eventuell damit verbundenen Änderungen des Waldschutzstreifens die östliche Baugrenze in diesem Bereich unter Einhaltung eines Abstandes von 3,0 m bis zu den östlichen Grundstücksgrenzen der o. g. Grundstücke entsprechend überschritten werden kann (§ 31 (1) BauGB i. Vbg. m. § 23 BauNVO). Die Fläche auf dem Flurstück 7/3 zwischen Kisdorfer Straße und östlicher Geltungsbereichsgrenze (Grundstücke Kisdorfer Straße 8 und 10) ist heute nicht als Wald im Sinne des § 2 LWaldG anzusehen. Sie besteht aus einem relativ verwilderten Hausgarten mit einem Anteil alter Obstbäume, einer üppigen Krautvegetation und einem allmählich einwandernden Waldbaum- und strauchbestand. Ein Absterben der Obstbäume oder ein Überwachsen dieser durch Waldbaum- und straucharten kann aber in Zukunft dazu führen, dass diese Fläche die Waldeigenschaft erlangt. Insofern wäre spätestens im Jahr 2020, bei dann erst erfolgender konkreter Bauabsicht vor Beginn von Fällungs- und Rodungsarbeiten die Forstbehörde zur Überprüfung einzubinden, ob die Fläche zwischenzeitlich die Waldeigenschaft erlangt hat, letztlich wäre ausgehen von der heutigen Rechtslage auf Grund des dann anzuwendenden Rechtes ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen.

Durch die Festsetzung des Baufensters auf den Flurstücken 21/8, 21/9, 21/10, 144/21 sowie 142/22 liegt eine Abweichung zu den Vorgaben des Landschaftsplanes, der an dieser Stelle eine Streuobstwiese darstellt, vor. Die Fläche ist im 2010 genehmigten Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Darüber hinaus bestehen für die Bereiche der festgesetzten Grünflächen sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung dargelegten Abweichungen vom Landschaftsplan. Entsprechende landschaftspflegerische Stellungnahmen sind dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wakendorf II zu entnehmen.

Der sich innerhalb des Plangeltungsraumes befindliche Knickbestand ist entsprechend dargestellt. Die Festsetzungen von dazugehörigen, von baulichen Anlagen freizuhaltenden Knicksschutzstreifen ist an den Stellen erfolgt, an denen der vorhandene Knick eine gewisse ökologische Funktion besitzt bzw. einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung des Landschaftsbildes leistet und es der bauliche Bestand zulässt.

Das sich innerhalb des Plangebietes befindliche Verbandsgewässer Nr. 8.3 des Gewässerpflegeverbandes Alster – Rönne ist an den erforderliche Abschnitten zu beiden Seiten durch 5 m breite, von jeglicher Bebauung freizuhaltende Streifen gem. Satzung des Verbandes gesichert.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i.S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

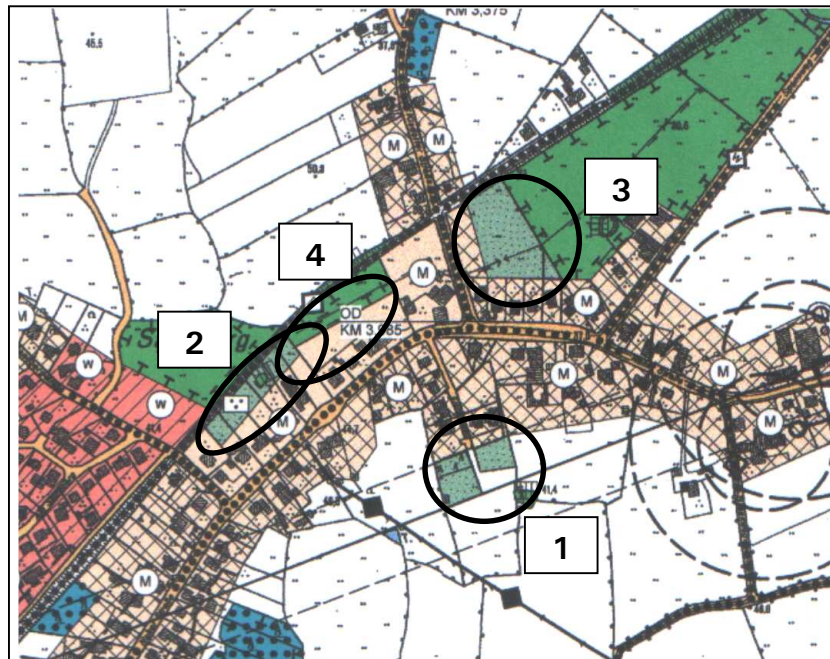
Für die Neubaugrundstücke östlich der Kisdorfer Straße (Bereich 11) existieren im Rahmen einer rechtskräftigen Einbeziehungssatzung Vorgaben hinsichtlich des Baufensters, der Knickneuanlage, Baumneupflanzungen sowie der Einhaltung des Gewässerrandstreifens. Diese wurden unter Erweiterung des Baufensters in den Bebauungsplan übernommen. Die



Erweiterung des Baufensters ermöglicht die Errichtung eines weiteren Einfamilien- bzw. Doppelhauses. Im Rahmen der Einbeziehungssatzung wurde zur Bestimmung des erforderlichen Ausgleichs bereits die gesamte Baugebietsfläche einbezogen, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der vorliegenden Planung erforderlich sind. Durch die vorliegende Planung entsteht keine Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriff-Ausgleichsregelung.

### 3.3 Artenschutz

Gemäß der im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung durchgeführten artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung kann es, den vorliegenden Plangeltungsraum betreffend, bei entsprechender Überplanung in unten stehenden gekennzeichneten Bereichen zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen.



#### 3.3.1 Floristische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Prüfung

Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie sind in plangebietsrelevanter Nähe sowie im Plangebiet nicht vorhanden. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Bedeutung liegt somit nicht vor.

#### 3.3.2 Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Prüfung

Artenschutzrechtlich relevante Aussagen basieren auf Angaben des Landschaftsplanes der Gemeinde Wakendorf II, auf Aussagen des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR), auf den Datengrundlagen entsprechender Verbreitungsatlantente sowie auf durch Ortsbegehungen gewonnenen Informationen.

Es werden folgende Tierartengruppen näher betrachtet:

- Groß- und Kleinsäuger einschließlich Fledermäuse
- Vögel
- Reptilien



- Amphibien
- Libellen

## **Bewertung des Bestandes und der Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Eingriff**

### Flächennutzungsplan

Im Ergebnis der auf Flächennutzungsplanebene durchgeführten artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung sind für die Flächen 1 bis 3 hinsichtlich der genannten Artengruppen aufgrund der Art ihrer Nutzungsausweisungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fläche 4 wurde ebenfalls im Rahmen der Flächennutzungserarbeitung entsprechend untersucht. Sie schließt unmittelbar nördlich an bestehende wohnbaulich genutzte Grundstücke an. Im Norden wird sie begrenzt durch einen einen alten Bahndamm begleitenden Knick. Auf dem Bahndamm verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg. Im Westen und Osten endet sie an gärtnerisch genutzten Flächen. Der Bereich ist z. T. durch Rasenflächen geprägt. Im Abschnitt des die Fläche durchquerenden Fließgewässers ist Feuchtgrünland zu finden. Drei ortsbildprägende Bäume befinden sich auf der Fläche.

Im Ergebnis kann es durch die Vernichtung bzw. Störung der Grünstrukturen durch eine heranrückende Bebauung zu erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermausjagdrevieren kommen. Während der jeweiligen Bauphasen können sich außerdem Beeinträchtigungen von Teilen der Fledermausjagdreviere ergeben. Darüber hinaus sind dadurch erhebliche Beeinträchtigungen der Vogelwelt zu erwarten. Durch das Vorhandensein des o. g. Fließgewässers ist eine gewisse Eignung als Reptilien- sowie Amphibienlebensraum und Lebensraum für Libellen gegeben. Die Inanspruchnahme dieses Bereiches kann möglicherweise zum Eintritt erheblicher Beeinträchtigungen führen.

### Bebauungsplan

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan gemäß den Planungszielen um eine bestandsorientierte Planung handelt, können künftige Entwicklungen gezielter gesteuert und eine städtebauliche Fehlentwicklung des Gebietes verhindert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten. Über die Planung können sogar durch bauliche Änderungen entstehende negative Auswirkungen auf den Artenschutz besser gesteuert und damit geringer gehalten werden. So wird insbesondere durch die Festsetzung des Altbaumbestandes und die damit verbundene Anpassung der Baufenster an die jeweiligen Kronentraufbereiche eine Beeinträchtigung bestimmter Arten durch die vorliegende Planung verhindert.

## **Kompensation**

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist der Erhalt der bestehenden Grünstrukturen über eine entsprechende Festsetzung geeignet, den Verlust von Jagdlebensräumen bzw. Beeinträchtigungen dieser für Fledermäuse zu kompensieren. Störungen der Vogelwelt sind ebenfalls über diese Festsetzung kompensierbar. Durch die sich an diese anschließende festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können außerdem entsprechende Schutzabstände gesichert werden. Die Anlage der Hausgärten im Falle einer wohnbaulichen Nutzung kann darüber hinaus zur Entstehung von Grünstrukturen führen, durch die neue Lebensräume für die o. g. Vogelarten geschaffen werden. Durch die Einrichtung eines von baulichen Anlagen freizuhaltenen, ca. 3,0 m breiten Streifens zum festgesetzten Mischgebiet sowie die Festsetzung des nördlich angrenzenden Bereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Schutzabstände geschaffen, die erhebliche

Störungen von Reptilien, Amphibien sowie Libellen kompensieren. Der Streifen wird aufgrund der gemäß Satzung des Gewässerpflegeverbandes einzuhaltenden Schutzstreifen von 5,0 m zum Gewässerrand entsprechend breiter angelegt.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG**

Es kann möglicherweise im Rahmen der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der o. g. Artengruppen zu Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG kommen. Bei Anwendung o. g. Kompensationsmaßnahmen sind jedoch entsprechende Ausnahmen bzw. Befreiungen nicht erforderlich.

## **3.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die öffentlichen Verkehrsflächen Naher Straße (Landesstraße L 75), Kisdorfer Straße, Spannweg, Braakweg, Eichenkamp sowie Sandbergstraße (Bebauungsplan Nr. 8) gesichert.

Die Zufahrten und Zugänge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, 5 Abs. 1 + 2) und der DIN 14090 für Feuerwehr und Rettungsdienst genügen.

Am östlichen Ortsausgang befindet sich eine Ortsdurchfahrtsgrenze (OD). Für Baugebiete außerhalb dieser gilt Folgendes: Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 75, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße 75 nicht angelegt werden. Der Bereich ist entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Darüber hinaus sind sich innerhalb des Plangeltungsbereiches befindliche Teile einer stillgelegten Bahnstrecke als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußweg, Radweg festgesetzt.

## **3.5 Immissionsschutz**

Aus der im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung eingegangenen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 19.04.2005 ist ersichtlich, dass sich insgesamt drei landwirtschaftliche Betriebe innerhalb des Plangeltungsraumes befinden. Auf zwei Standorten wird Intensivtierhaltung (Rinderhaltung) betrieben, ein Betrieb besitzt keine entsprechende Tierhaltung. Andere, sich außerhalb des Plangebietes sich befindliche Betriebe besitzen aufgrund der Art bzw. Intensität ihrer Nutzung keine immissions- bzw. planungsrelevanten Einflüsse auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Betriebsstandorten mit Intensivtierhaltung und Wohnnutzung sind entsprechende Abstandsregelungen zwischen den Nutzungsansprüchen einzuhalten. Nach dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 16.06.2008 (V 61-570.490.101, IV 64) sind in Schleswig-Holstein zur Abschätzung der Immissionssituation für Stallanlagen mit Rinderhaltung die Mindestabstände nach der Abstandskurve der VDI 3471 zu ermitteln. Für den Bereich der Schweinehaltung legt die Landwirtschaftskammer ebenfalls die VDI Richtlinie 3471 zur Abstandsermittlung zu Grunde.

Gegenüber im Sinne des § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, deren Eigenart einem Dorfgebiet entspricht und gegenüber festgesetzten Dorfgebieten sowie gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich ist gem. dem gemeinsamen Runderlass vom 06.04.1982 (Amtsblatt S.-H. S. 213) ein höheres Maß an Geruchsstoffimmission zumutbar. Gegenüber diesen Gebieten kann der notwendige Mindestabstand bis auf 50% verringert werden.

Für die Ermittlung der genauen planrelevanten Abstandsflächen für landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung wurden am 25.02.2009 entsprechende Gutachten durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein erarbeitet. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurden dabei die o. g. zwei Betriebe untersucht. Die ermittelten Immissionsschutzkreise sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Bereiche sind entsprechend ihrer Nutzung als Dorfgebiete (MD) ausgewiesen. Die Bereiche innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen inneren Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe werden zur Sicherstellung, dass betriebsbeschränkende Vorhaben und betriebsunabhängige bauliche Entwicklungen wegen nicht gegebener gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig sind, als eingeschränkte Dorfgebiete (MDe 2) festgesetzt. Die Zulässigkeit beschränkt sich hier auf Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 1 und 4 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse). Im Fall einer Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung durch beispielsweise eine Betriebsaufgabe ist unter den getroffenen Festsetzungen auf den großen Betriebsgrundstücken eine Wohnnutzung unzulässig. In diesem Fall soll die künftige Nutzung dieser Bereiche durch eine bauleitplanerische Änderung geregelt werden. So kann sichergestellt werden, dass die Entwicklungsziele der vorliegenden Planung weiterhin eingehalten werden können. Die nicht eingeschränkten Dorfgebiete Nr. 5 und 9 an der Naher Straße befinden sich innerhalb der sich überschneidenden äußeren Immissionsschutzradien bzw. innerhalb der inneren Immissionsschutzradien für die benachbarten Betriebe mit Intensivtierhaltung. Sofern hier die Errichtung von im Dorfgebiet allgemein zulässigen Wohngebäuden geplant wird, sollte in Absprache mit der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte für Gerüche in Dorfgebieten eingehalten werden können.

Verkehrliche Lärmimmissionen durch die Landesstraße L 75 sowie die übrigen, innerhalb des Planbereiches liegenden Erschließungsstraßen sind aufgrund der geringen Verkehrsmengen nicht zu erwarten. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Misch- bzw. Dorfgebiete (MI/MD) von 60 dB tags und 50 dB nachts werden eingehalten.

### **3.6 Denkmalschutz**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

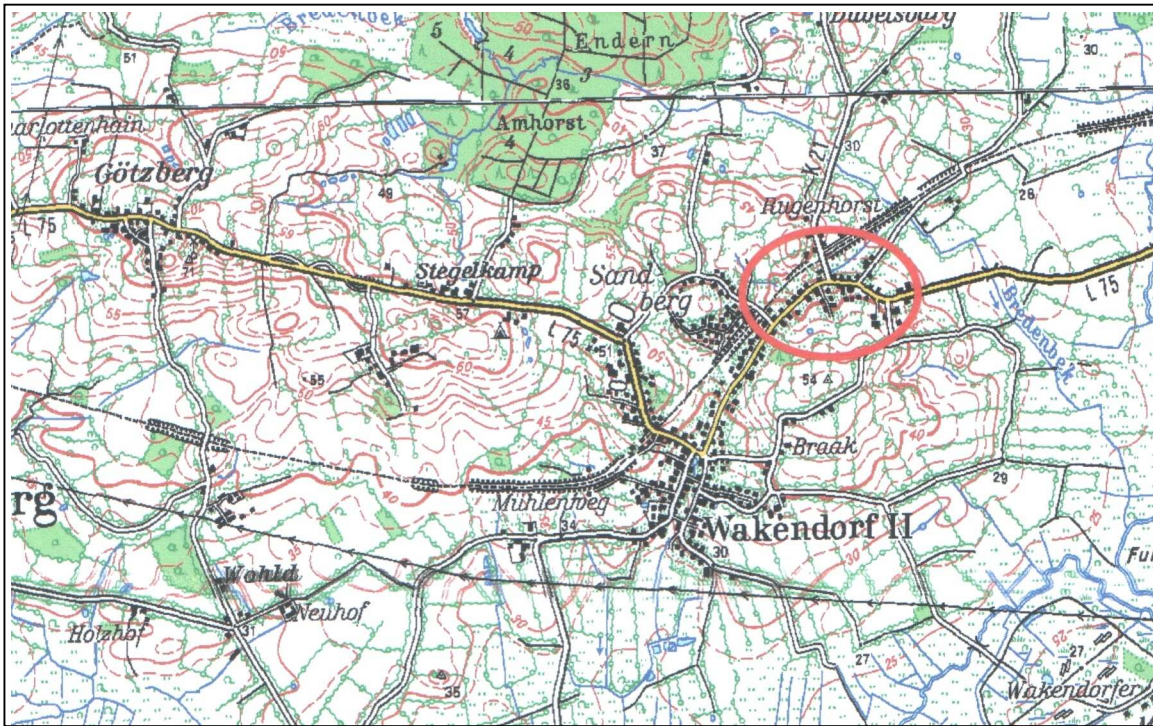
## 4 Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

#### 4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

##### Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich mit einer Größe von ca. 14 ha nördlich der zentralen Ortslage von Wakendorf II.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich orientiert sich an den in der Flurkarte eingetragenen Grundstücks- und Nutzungsgrenzen und umfasst die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegenden Bereiche bzw. Flächen, die dem Innenbereich zuzuordnen wären und im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind. Darüber hinaus sind auch einige, sich an baulich genutzte Bereiche anschließende Freiflächen einbezogen, damit hier die Möglichkeit besteht, durch Festsetzung von Grünflächen die bauliche Nutzbarkeit auf den jetzigen Innenbereich zu begrenzen und einer weiteren Aufweichung des Ortsrandes vorzubeugen.

Der Planungsraum ist durch Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung, gewerbliche sowie landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

##### Art der Vorhaben und Festsetzungen

Die Festsetzungen der Art der Nutzung, d. h. im vorliegenden Fall Dorfgebiet (MD), eingeschränktes Dorfgebiet (MDe 1), eingeschränktes Dorfgebiet (MDe 2) und Mischgebiet (MI), orientieren sich an der jeweiligen Gebietsprägung.

Gem. der aktuellen Rechtsprechung muss innerhalb einer als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Fläche ein aktiver land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb vorhanden sein oder die Unterbringung eines solchen Betriebs möglich sein. Ein Baugebiet ohne Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen ist kein Dorfgebiet. Innerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit sowie einer ohne Intensivtierhaltung. Die entsprechend beeinflussten Bereiche sind als Dorfgebiete (MD) bzw. als eingeschränkte Dorfgebiete (MDe 1 und 2) festgesetzt.

Die Ausnahmen in Dorfgebieten gem. § 5 (3) BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) und in Mischgebieten gem. § 6 (3) BauNVO (kerngebietstypische Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO und § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Tankstellen aufgrund ihres weiträumigen Wirkungskreises und des für dieses Gebiet bestehenden Planungsziels (Bestandserhaltung) ausgeschlossen.

Die äußeren, der freien Landschaft zugewandten, gem. ihrem Bestand als Dorfgebiete (MD) ausgewiesene Bereich werden als eingeschränkte Dorfgebiete (MDe 1) festgesetzt. Hier sind ausschließlich Nutzungen im Sinne des § 5 (2) Nr. 1, 4 und 6 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wirtschaftsgebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie sonstige Gewerbebetriebe) zulässig. Die Festsetzung ermöglicht die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen, verhindert aber eine dorfuntypische Errichtung von Wohngebäuden ohne Betriebsbezug in zweiter Reihe.

Die Bereiche innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen inneren Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe werden zur Sicherstellung, dass betriebsbeschränkende Vorhaben und betriebsunabhängige bauliche Entwicklungen wegen nicht gegebener gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzulässig sind, als eingeschränkte Dorfgebiete (MDe 2) festgesetzt. Die Zulässigkeit beschränkt sich hier ausschließlich bestandsentsprechend auf Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 1 und 4 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse). Im Fall einer Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung durch beispielsweise eine Betriebsaufgabe ist unter den getroffenen Festsetzungen auf den großen Betriebsgrundstücken eine Wohnnutzung unzulässig. In diesem Fall soll die künftige Nutzung dieser Bereiche durch eine bauleitplanerische Änderung geregelt werden. So kann sichergestellt werden, dass die Entwicklungsziele der vorliegenden Planung weiterhin eingehalten werden können.

Pro 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig. Die Grundstücksgröße pro Doppelhaushälfte hat mindestens 300 m<sup>2</sup> zu betragen. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf eine pro Doppelhaushälfte festgelegt.

Das Bauvolumen bleibt dabei durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) erhalten und erlaubt darüber hinaus gewisse Erweiterungsmöglichkeiten, so dass die städtebauliche Eigenart des Gebietes nicht gefährdet werden kann. Die bestehende, relativ lockere Bebauung und das damit verbundenen, dem dörflichen Charakter angemessene Erscheinungsbild unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung kann so erhalten werden.

Durch die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksfläche kann eine dorfuntypische Verdichtung verhindert werden, damit keine negativen Auswirkungen durch übermäßigen Bau von Wohnungen auf die Struktur des Gebiets auftreten können.

Ein übermäßiger Einbau von Wohnungen, insbesondere in umgenutzte landwirtschaftliche Gebäude, hat funktionale Auswirkungen (Nachversorgung, Tragfähigkeit von Erschließungsstraßen usw.), die eine Veränderung der Gebietsstruktur verursachen können. Die Begrenzung der Wohneinheiten dient darüber hinaus der Einhaltung des landesplanerischen Entwicklungsrahmens.

Die Baugrenzen orientieren sich an den Verkehrsflächen, den einzuhaltenden Gewässerschutzstreifen sowie, soweit keine bestehenden baulichen Anlagen davon berührt sind, an den Kronentraufbereichen des zum Erhalt festgesetzten Großbaumbestandes. Die Tiefe der Baufenster ist am baulichen Bestand ausgerichtet, lässt Erweiterungen zu, verhindert aber, wo noch nicht geschehen, das dorfuntypische Bauen in zweiter Reihe.

Zur Wahrung des örtlichen Charakters werden außerdem in Abhängigkeit vom Bestand eine ein- bzw. zweigeschossige, offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern mit Gesamthöhen von 9,0 m bzw. 10,5 bei Ein- bzw. Zweigeschossigkeit festgesetzt. Bezogen auf die ortstypischen Dachformen werden Sattel- bzw. Walmdächer vorgegeben. Die Errichtung von Blockbohlenhäusern und Häusern in Blockbohlenoptik ist aufgrund ihres atypischen Aussehens nicht zulässig. Unter dem Begriff „Blockbohle“ sind hier runde Holzstämmen zu verstehen. Durch die gemachten Vorgaben besteht neben der Bestandssicherung darüber hinaus die Möglichkeit zur Umsetzung zeitgemäßer Bauformen. Für die Neubaugrundstücke östlich der Kisdorfer Straße (Bereich 11) existieren im Rahmen einer rechtskräftigen Einbeziehungssatzung Vorgaben hinsichtlich des Baufensters, der Knickneuanlage, Baumneupflanzungen sowie der Einhaltung des Gewässerrandstreifens. Diese wurden unter Erweiterung des Baufensters in den Bebauungsplan übernommen. Da die Fläche im Verhältnis zur Straße und zur umliegenden Bebauung relativ tief gelegen ist, gelten hinsichtlich der baulichen Höhenentwicklung andere Vorgaben als für den restlichen Plangeltungsbereich. Aufgrund der besonderen Lage und der Tatsache, dass es sich um einen relativ kleinen Neubaubereich handelt, werden hier für die Schaffung der Möglichkeit zur Entstehung diverser moderner Bauformen keine gestalterischen Vorgaben gemacht.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf den baulichen Bestand abgestimmt. Der Großbaumbestand wird, soweit möglich, zum Erhalt festgesetzt. Vorhandene Knickstrukturen werden ebenfalls entsprechend dargestellt.

Nördlich der Landesstraße L 75 verläuft innerhalb des Plangebietes u. a. im Bereich von Baugebieten in West-Ost-Richtung ein offener Graben. Dieser wird durch eine entsprechende Festsetzung in seinem Bestand gesichert.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Naher Straße eine Grünfläche, die als private Gartenfläche festgesetzt ist. Innerhalb dieser Fläche liegt ein gem. § 21 (4) LNatSchG geschütztes Biotop. In nordöstliche Richtung schließt an diesen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an. Östlich der Kisdorfer Straße befindet sich östlich der Mischgebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hobbytierhaltung. Südlich des Eichenkamps liegt unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließend eine durch Hobbytierhaltung genutzte Grünfläche sowie eine gärtnerisch genutzter Bereich.

### **Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Das Gebiet der Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14 ha. Im vorliegenden Fall besteht das Planungsziel in der Schaffung einer rechtlich verbindlichen Grundlage, insbesondere vor dem Hintergrund der Erhaltung des Ortsbildes, unter weitgehender Umsetzung der Ergebnisse der Landschaftsplanung, der bestehenden Abgrenzungen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß Innenbereichssatzung sowie der Vorgaben des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wakendorf II. Durch die Planung erhöht sich der momentan genutzte Bedarf an Grund und Boden nicht.



## **4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

### **4.1.2.1 Fachgesetze**

Wichtige Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) des Landes Schleswig-Holstein und das Bundesbodenschutzgesetz bilden die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden Planung. Für geruchliche Immissionen sind außerdem die entsprechenden Erlasse sowie die VDI Richtlinie 3471 von Bedeutung. Darüber hinaus sind die für die Überprüfung von Schallschutzmaßnahmen entsprechenden Lärmschutzverordnungen des Bundesschallschutzgesetzes anzuwenden.

### **4.1.2.2 Planerische Vorgaben**

Beachtlich bei der vorliegenden Planung sind die Vorgabe des Landschaftsrahmenplanes sowie des Landschaftsplanes der Gemeinde Wakendorf II.

### **4.1.2.3 Schutzgebiete und -objekte**

#### Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i.S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Für die Neubaugrundstücke östlich der Kisdorfer Straße (Bereich 11) existieren im Rahmen einer rechtskräftigen Einbeziehungssatzung Vorgaben hinsichtlich des Baufensters, der Knickneuanlage, Baumneupflanzungen sowie der Einhaltung des Gewässerrandstreifens. Diese wurden unter Erweiterung des Baufensters in den Bebauungsplan übernommen. Die Erweiterung des Baufensters ermöglicht die Errichtung eines weiteren Einfamilien- bzw. Doppelhauses. Im Rahmen der Einbeziehungssatzung wurde zur Bestimmung des erforderlichen Ausgleichs bereits die gesamte Baugebietsfläche berücksichtigt, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der vorliegenden Planung erforderlich sind.

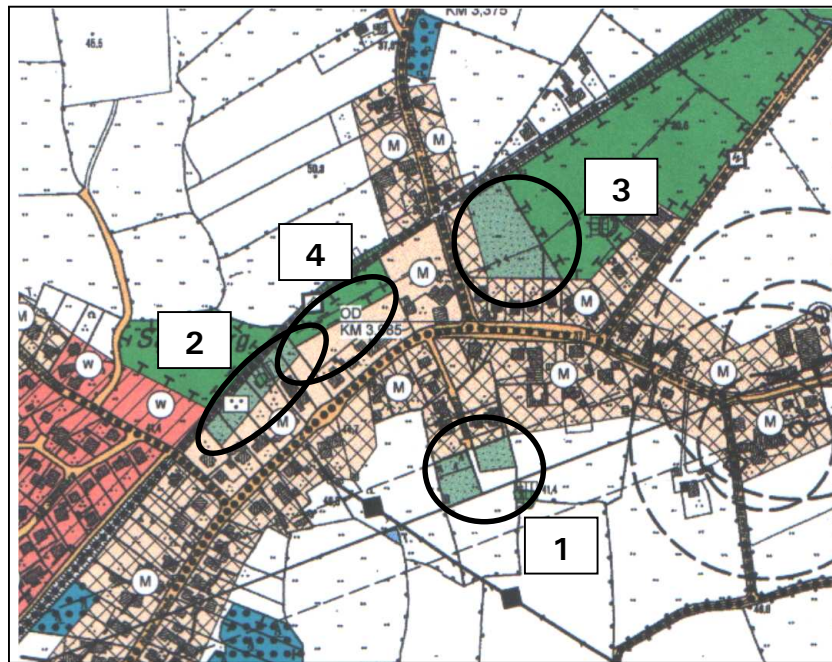
Durch die vorliegende Planung entsteht keine Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriff-Ausgleichsregelung.

#### Artenschutz

Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie sind in plangebietsrelevanter Nähe sowie im Plangebiet nicht vorhanden. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Bedeutung liegt somit nicht vor.

Es werden die Tierartengruppen Groß- und Kleinsäuger einschließlich Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Libellen näher betrachtet.

Gemäß der im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung durchgeführten artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung kann es, den vorliegenden Plangeltungsraum betreffend, bei entsprechender Überplanung in unten stehenden gekennzeichneten Bereichen zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen.



Im Ergebnis der auf Flächennutzungsplanenebene durchgeführten artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung sind für die Flächen 1 bis 3 hinsichtlich der genannten Artengruppen aufgrund der Art ihrer Nutzungsausweisungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fläche 4 wurde ebenfalls im Rahmen der Flächennutzungsplanerarbeitung entsprechend untersucht. Hinsichtlich der Fledermäuse kann es möglicherweise im Rahmen der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG kommen. Darüber hinaus sind dadurch erhebliche Beeinträchtigungen der Vogelwelt zu erwarten. Durch das Vorhandensein des o. g. Fließgewässers ist eine gewisse Eignung als Reptilien- sowie Amphibienlebensraum und Lebensraum für Libellen gegeben. Die Inanspruchnahme dieses Bereiches kann möglicherweise zum Eintritt erheblicher Beeinträchtigungen führen. Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sind möglich. Bei Anwendung der unter 3.3 der Begründung genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch entsprechende Ausnahmen bzw. Befreiungen nicht erforderlich.

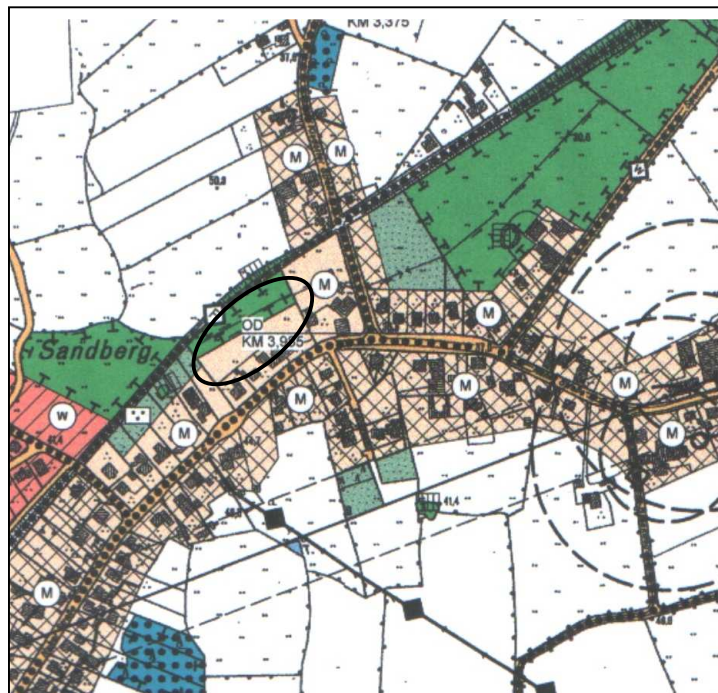
Hinsichtlich der übrigen Flächen handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan gemäß den Planungszielen um eine bestandsorientierte Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können künftige Entwicklungen gezielter gesteuert und eine städtebauliche Fehlentwicklung des Gebietes verhindert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten. Über die Planung können sogar durch bauliche Änderungen entstehende negative Auswirkungen auf den Artenschutz optimaler geregelt und damit geringer gehalten werden. So wird insbesondere durch die Festsetzung des Altbaumbestandes und die damit verbundene Anpassung der Baufenster an die jeweiligen Kronentraufbereiche eine Beeinträchtigung bestimmter Arten durch die vorliegende Planung verhindert.  
(siehe unter 3.3 der Begründung)

## 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach den Planungszielen um eine bestandsorientierte Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können künftige Entwicklungen gezielter gesteuert und eine städtebauliche Fehlentwicklung des Gebietes verhindert werden.

Über die Planung können darüber hinaus negative Umweltauswirkungen geringer als bei einer Nichtdurchführung der Planung gehalten werden. Hierzu gehören insbesondere die umweltrelevanten Festsetzungen zum Knick-, Baum- und Gewässerschutz im gesamten Plangebiet. Es handelt sich hierbei um die Sicherung entsprechender Knicks und Gewässer durch von einer Bebauung freizuhalten Streifen in festgesetzter Breite sowie um Festsetzungen ortsbildprägender Bäume in ihrem Bestand mit dazugehöriger Anpassung der Baufenster an die Kronentraufbereiche. Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich landwirtschaftlicher Betriebe gem. Gutachten einschränkende Festsetzungen zur Nutzung dieser Bereiche vorgenommen. Die Entstehung erheblicher Umweltauswirkungen wird somit verhindert. Die o. g. Festsetzungen beinhalten keine Veränderungen des Bestandes.

Gemäß des im Rahmen der Flächennutzungsplanneuauflistung erstellten Umweltberichtes kann es bei entsprechender Überplanung nur im unten stehenden gekennzeichneten Bereich zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen. Die Fläche ist nicht Gegenstand der Innenbereichssatzung, wurde aber inzwischen teilweise mit einer Wohnbebauung bebaut. Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale auf Bebauungsplanebene sind daher nachfolgend auf diesen beschränkt.



### 4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nachfolgend werden für den unter 4.2 genannten Bereich der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So können die besonderen Empfindlichkeiten von

Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung können daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich abgeleitet werden.

#### **4.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen können im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen in Form von Lärmimmissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen entstehen. Die Freizeit- und Erholungsfunktion kann von Bedeutung sein.

### **Bestand und Bewertung**

#### Immissionsschutz

Die Fläche schließt unmittelbar nördlich an bestehende wohnbaulich genutzte Grundstücke an. Im Norden wird sie begrenzt durch einen einen alten Bahndamm begleitenden Knick. Auf dem Bahndamm verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg. Im Westen und Osten endet sie an gärtnerisch genutzten Flächen. Der Bereich ist z. T. durch Rasenflächen sowie eine Wohnbebauung geprägt. Im Abschnitt des die Fläche durchquerenden Fließgewässers ist Feuchtgrünland zu finden.

Verkehrliche Lärmimmissionen durch die Landesstraße L 75 sind aufgrund der geringen Verkehrsmengen nicht zu erwarten. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Misch- bzw. Dorfgebiete (MI/MD) von 60 dB tags und 50 dB nachts werden eingehalten.

Die Fläche befindet sich außerhalb der ermittelten Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe mit Intensivtierhaltung und besitzt dahingehend keine besondere Empfindlichkeit.

#### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Gemeinde selbst.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch die Gemeinde. Im Wesentlichen erfolgt die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Straßenbereiche über Fassung und Ableitung zur gemeindeeigenen Klärteichanlage. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser sollte durch Anschluss an die vorhandene Trennkanalisation entsorgt werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird der außerhalb des Plangebietes liegenden Einleitungsstelle 1508.001 (Spannweg) zugeleitet. Der Einleitung ist derzeit keine Vorbehandlung vorgeschaltet. Die Abwassersatzung der Gemeinde enthält neben dem Anschluss- und Benutzungsrecht auch einen Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 17 (2) der Gemeindeordnung. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschatz, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DGWV – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Die Strom- und Gasversorgung wird über das Netz der E.ON Hanse geregelt. Die Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg vorgenommen.

Die Fläche schließt unmittelbar nördlich an bestehende wohnbaulich genutzte Grundstücke an. Im Norden wird sie begrenzt durch einen einen alten Bahndamm begleitenden Knick. Auf dem Bahndamm verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg. Im Westen und Osten endet sie an gärtnerisch genutzten Flächen. Der Bereich ist z. T. durch Rasenflächen geprägt. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausstattung und Lage eine hohe Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen.

Die Freizeit- und Erholungsfunktion des Landschaftsraumes ist von hoher Bedeutung.

Insgesamt werden erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

#### **4.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

##### **Bestand**

Die Fläche wird im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude sowie im östlichen Bereich als Rasen genutzt. Ein großer Teil des unmittelbar an den Bahndamm angrenzenden, tiefer gelegenen Teils ist als Feuchtgrünland zu bezeichnen. Beide Abschnitte sind durch ein Fließgewässer voneinander getrennt. Ein Knick bildet den Abschluss zum Bereich des Bahndammes. Drei ortsbildprägende Bäume befinden sich auf der Fläche.

##### **Bewertung**

Der Landschaftsplan ordnet der Fläche im Hinblick auf die Bewertung von Arten und Biotopen keine besondere Bedeutung zu. Die ortsbildprägenden Bäume sind dagegen gem. LNatSchG entsprechend geschützt.

Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind bis auf den Bereich des Knicks sowie der ortsbildprägenden Bäume nicht zu erwarten. Diese sind jedoch von der vorliegenden Planung in ihrem Bestand nicht betroffen.

#### **4.2.1.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden.

##### **Bestand**

Auf der Fläche befinden sich vorwiegend schluffige Böden.

##### **Bewertung**

Aufgrund der bestehenden Überformung der Böden durch die anthropogenen Nutzungen im Bereich des als Baugebiet festgesetzten Bereiches ist von geringen Wertigkeiten dieser hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auszugehen. Durch das vorliegende Verfahren werden keine Eingriffe in das o. g. Schutzgut vorbereitet, die erhebliche Umweltauswirkungen und damit verbundene flächenhafte Kompensationserfordernisse besitzen.

#### **4.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

##### **Bestand**

Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Oberflächengewässer (hier: Fließgewässer) finden sich in trennender Funktion zwischen der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des festgesetzten Mischgebietes. Das durch Niederschläge anfallende Oberflächenwasser versickert in Abhängigkeit der vorhandenen Bodenart (siehe 4.2.1.3 Schutzgut Boden).

##### **Bewertung**

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Bereich des Mischgebietes sowie der Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist nicht mit der Entstehung zusätzlicher Oberflächenversiegelungen zu rechnen, die eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit sich bringen und sich auf die Grundwassersituation auswirken. Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist daher nicht zu rechnen.

#### **4.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

##### **Bestand**

Die klimatische Situation der ausgewiesenen Bauflächen ergibt sich aus der Lage am Rande bestehender Bebauung bzw. des Ortsrandes. Sie bilden Übergänge zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima der Ortslage. Erhebliche Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation sind nicht zu beobachten.

##### **Bewertung**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen für die Fläche durch die Realisierung der vorliegenden Planung sind aufgrund ihrer in Bezug auf das vorliegende Schutzgut geringen Größe nicht zu erwarten.

#### **4.2.1.1 Schutzgut Landschaft**

##### **Bestand**

Die Flächen ist dem entsprechend geprägten Landschaftsbildbereich „Siedlungsraum“ zugeordnet.

##### **Bewertung**

Durch die relativ starke anthropogene Überprägung dieses Landschaftsbildtyps bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber den vorgesehenen Planungen. Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

#### **4.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische



Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

### Bestand und Bewertung

Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.  
Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

#### 4.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer Verstärkung der bereits dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen bzw. zu neuen Beeinträchtigungen mit erheblicher Bedeutung führen können, sind aufgrund der ausschließlich erheblichen Beeinträchtigungen nur eines Schutzgutes (Schutzgut Mensch) nicht zu erwarten.

#### 4.2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutabhängig bau-, anlagen- und nutzungsbedingt.

Mögliche erhebliche Beeinflussungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind hier anlagenbedingt. Es handelt sich um visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes durch geplante bauliche Anlagen im Bereich des als Baugebiet festgesetzten Bereiches. Die Freizeit- und Erholungsfunktion des Raumes wird negativ beeinflusst.

Nachfolgend wird die Abschätzung des Auftretens von erheblichen Umweltauswirkungen in einer Übersicht schutzgutbezogen dargestellt:

Schutzgut	Auftreten von Erheblichkeiten
Mensch	möglich
Tiere und Pflanzen	-
Boden	-
Wasser	-
Luft und Klima	-
Landschaft	-
Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	-

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen

## 4.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 4.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Planung sind die unter Ziffer 4.1.2 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

#### **4.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsentwicklung auf der Fläche würde der Bereich weiterhin intensiv gärtnerisch bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus gärtnerischer Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeiten der Böden und ihre Bedeutungen für Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben bestehen. Die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Wakendorf II würde sich eingeschränkt darstellen.

#### **4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. Vbg. m. § 18 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilfläche soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

##### **4.2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Mensch.

##### **4.2.3.2 Schutzgut Mensch**

Durch die Ausweisung eines Teils des Bereiches als Wohnbaufläche werden erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet.

Die für die Freizeit- und Erholungsfunktion bedeutsamen Bereiche werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überplant. Die Fuß- und Radwegeverbindung auf dem sich nördlich befindlichen Bahndamm wird durch die Planung nicht berührt.

Das Baufenster orientiert sich innerhalb dieses Bereiches an der inzwischen entstandenen Bebauung in Form eines Doppelhauses und hält einen angemessenen Abstand zum nördlich angrenzenden Fließgewässer ein. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 niedrig angesetzt. Sich am Bestand orientierende textliche Vorgaben hinsichtlich der Höhenentwicklung künftiger Gebäude sowie eine entsprechende maximal zulässige Geschossigkeit lassen im Rahmen der vorliegenden Planung keine baulichen Anlagen zu, die erhebliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf das o. g. Schutzgut besitzen.

#### **4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Prüfung von Alternativstandorten ist aufgrund der „Abrundungsfunktion“ der Fläche sowie der teilweise vorhandenen Bebauung nicht relevant.

## **4.3 Zusätzliche Angaben**

### **4.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Für die vorliegende Umweltprüfung wurden die Ergebnisse nachfolgender technischer Verfahren verwendet:

- Schutzgut Mensch: Immissionsauswirkungen auf Prognosegrundlage
- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Potenzialanalyse
- Schutzgut Boden: Bewertungsverfahren
- Schutzgut Wasser: Bewertungsverfahren
- Schutzgut Landschaft: Bewertungsverfahren

Technische Verfahren wurden bei der vorliegenden Umweltprüfung nicht angewendet.

### **4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der Bauleitpläne ergeben. Es müssen daher nicht alle umweltrelevanten Festsetzungen und Auswirkungen der Bauleitpläne umfassend und regelmäßig kontrolliert werden.

Zum einen handelt es sich um erhebliche Umweltauswirkungen (hier: Schutzgut Mensch), die auf im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen Prognoseentscheidungen beruhen.

Zum anderen können sich aus dem fehlenden Vollzug einzelner Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen ergeben. Hier handelt es sich insbesondere um die Umsetzung grünplanerischer Maßnahmen.

Für die Umweltüberwachung werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes (siehe unter 4.2.3) für den o. g. Bereich durch die Gemeinde Wakendorf II erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung
- Informationen der Behörden gem. § 4 (3) BauGB

### **4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Bei der vorliegenden Planung werden durch die neue Bauflächenausweisung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen (Schutzgut Mensch) vorbereitet.

Im Rahmen des Umweltberichts werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im jetzigen Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.

So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehen.

## 5 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Gemeinde selbst.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch die Gemeinde.

Im Wesentlichen erfolgt die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Straßenbereiche über Fassung und Ableitung zur gemeindeeigenen Klärteichanlage. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser sollte durch Anschluss an die vorhandene Trennkanalisation entsorgt werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird der außerhalb des Plangebietes liegenden Einleitungsstelle 1508.001 (Spannweg) zugeleitet. Der Einleitung ist derzeit keine Vorbehandlung vorgeschaltet. Die Abwassersatzung der Gemeinde enthält neben dem Anschluss- und Benutzungsrecht auch einen Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 17 (2) der Gemeindeordnung. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Für die Erschließung von Baugrundstücken mit einer Entfernung von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Feuerwehrezufahrten gem. DIN 14090 vorzusehen.

Die Strom- und Gasversorgung wird über das Netz der E.ON Hanse geregelt.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg vorgenommen.

Das Gemeindegebiet von Wakendorf II wird durch die Richtfunkverbindung Hamburg/Nord – Lübeck durchquert (siehe Planzeichnung).

Für die Richtfunkverbindung werden Schutzstreifen von 100 m, d. h. 50 m zu beiden Seiten der Richtfunkachse benötigt. Es wird auf die Einhaltung der EN 50341-3-4:2001 verwiesen.

### Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Wakendorf II wurde am 22.03.2012 gebilligt.

Wakendorf II, den

Siegel

.....  
Bürgermeister

Stand: 12.12.2011