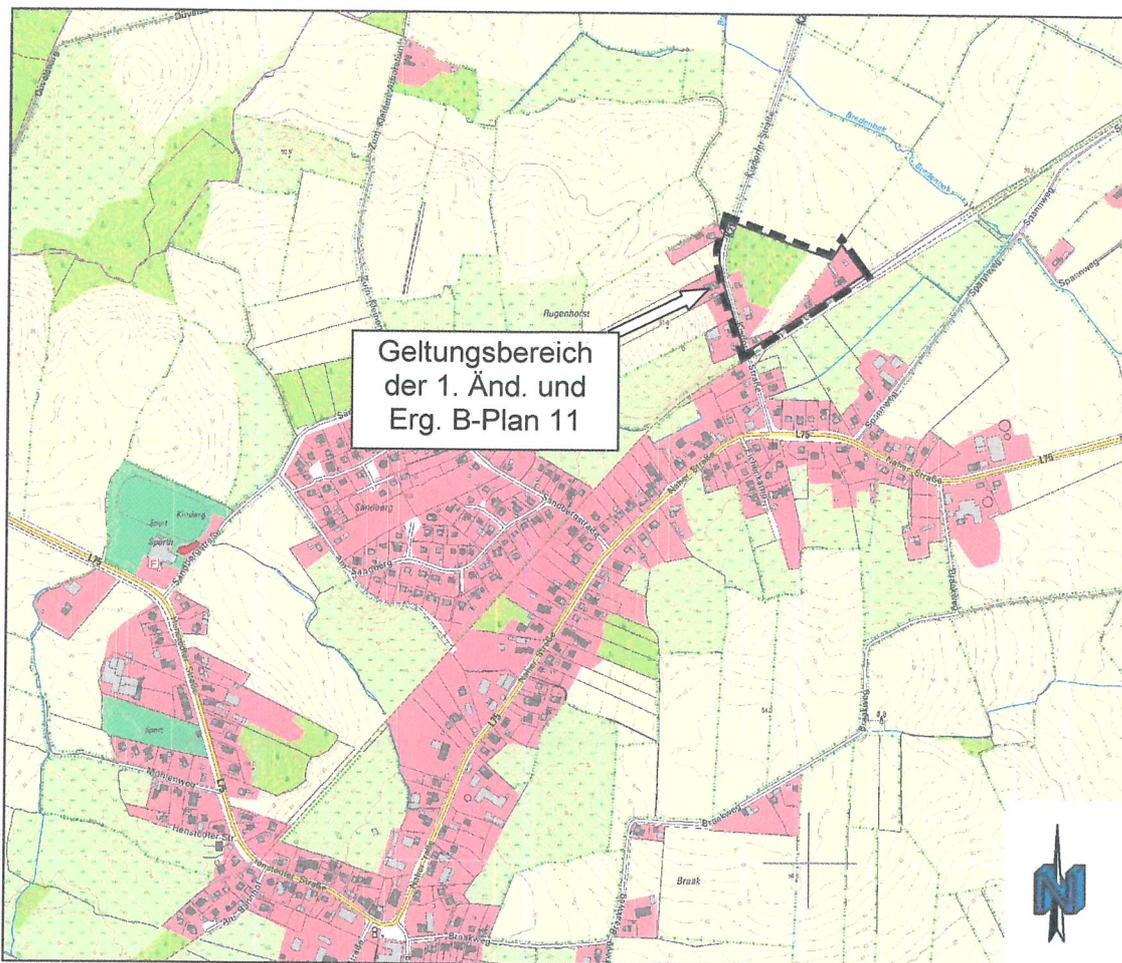


# GEMEINDE WAKENDORF II

## Bebauungsplan Nr. 11 1. Änderung und Ergänzung

für das Gebiet nördlich 'An den Linden', östlich 'Kisdorfer Straße' (K 21), südlich  
und westlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

### Begründung



## Kreis Segeberg

Stand: Satzung

Im Ergebnis erfüllt die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen, so dass für das geplante Wohngebiet, in dem die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des § 13 a BauGB sowie in formeller Hinsicht die des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	16.03.2017/ 28.09.2017
Frühz. Öff.-Beteiligung gem. § 13 a (2) Nr. 3 BauGB	17.01.2018
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	01.02.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	25.10.2018
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	19.11.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	22.11.18 - 04.01.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	21.03.2019

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Wakendorf II ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie liegt im Ordnungsraum und gehört zum Nahbereich der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, die einen Stadtrandkern 1. Ordnung darstellt.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) führt dazu in Kapitel 1.3 aus: "Die Ordnungsräume sind Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren. Ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber den Oberzentren sind größere Flächenpotenziale. Diesen Vorteil sollen sie durch eine bedarfsgerechte Flächenausweisung für Gewerbe und Industrie und eine gute Verkehrsanbindung nutzen. Nachhaltigkeitsaspekten ist angemessen Rechnung zu tragen."

Für die wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass in Gemeinden im Ordnungsraum, bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden dürfen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1 a Abs. 2 BauGB sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig der Ausweisung eines neuen Plangebiets zu prüfen. Es ist sowohl eine Bestandsaufnahme vorhandener

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.4 Angaben zum Bestand.....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung.....	7
2.2 Ziele der Planung.....	7
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>8</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	11
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs.....	17
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	21
3.4 Hinweise .....	23
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	24
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>24</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVOBl. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

*"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."*

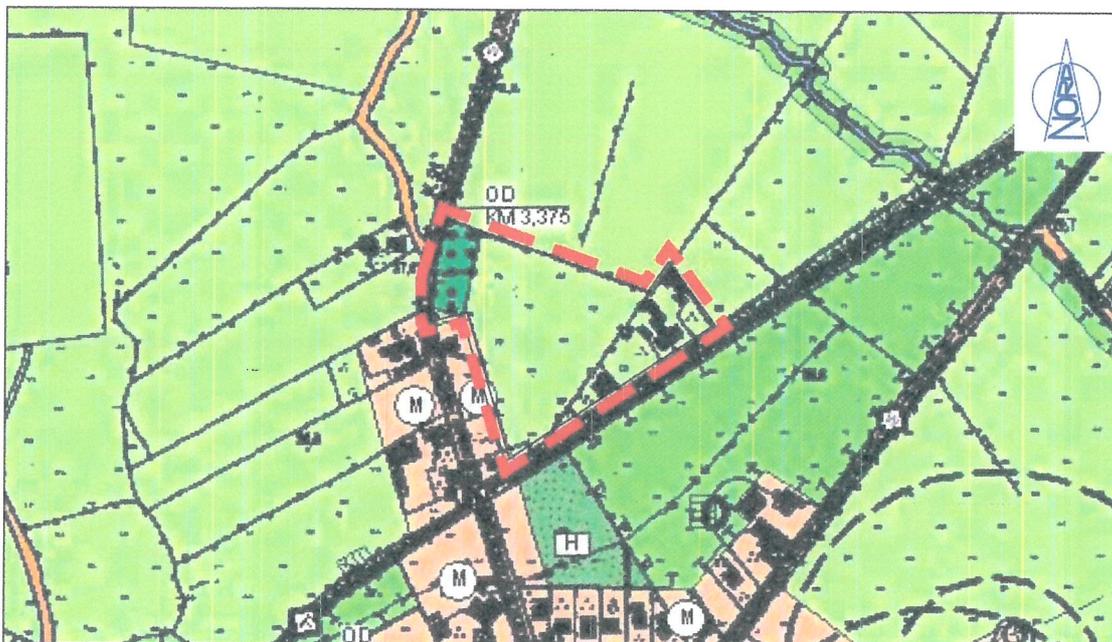
Für die Anwendung von § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gelten demgemäß folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

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

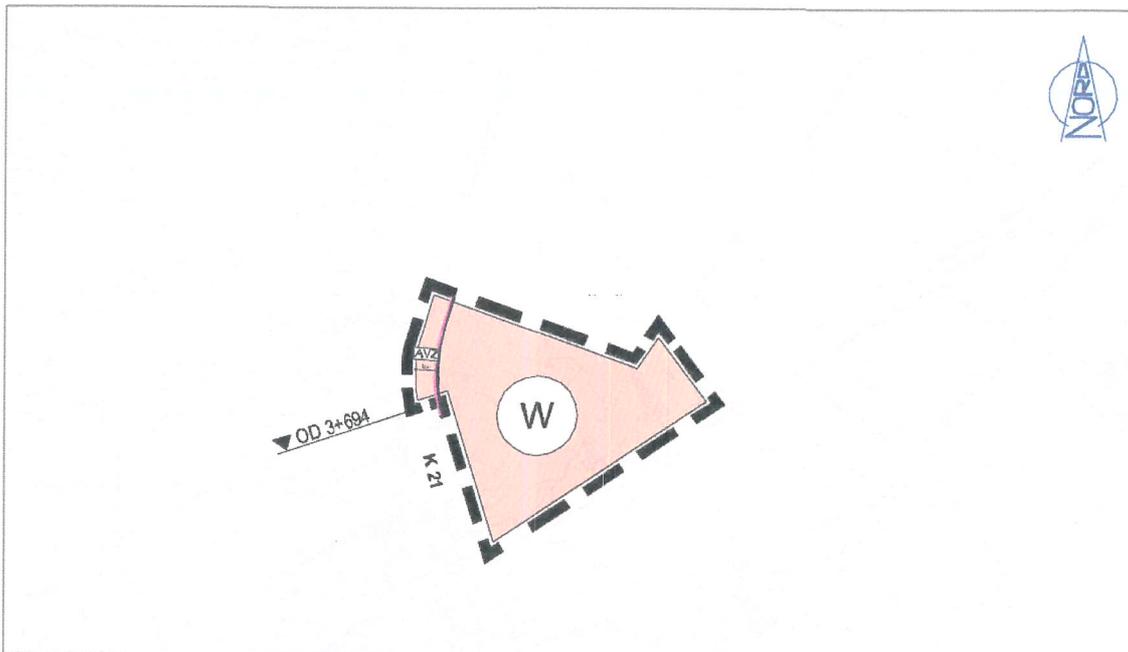
Flächen durchzuführen als auch eine Bewertung der ermittelten Bestände. Vor diesem Hintergrund ist im Frühjahr 2016 durch die Amtsverwaltung Kisdorf eine Baulückenerfassung und Abfrage der Verfügbarkeit bei den Grundstückseigentümern durchgeführt worden. Diese führte zu dem Ergebnis, dass vom Grundsatz her 13 Baugrundstücke für eine Nachverdichtung in Betracht kommen, von denen jedoch 11 Zwecken des Eigenbedarfs dienen sollen. Lediglich in 2 Fällen besteht Verkaufsbereitschaft. Angesichts des von der Kreisplanung Segeberg mitgeteilten noch zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmens laut LEP von maximal 65 Wohneinheiten (Stand: Ende 2015) fügt sich die vorliegende Planung, auch in Anbetracht des Vorranges der Innenentwicklung, in die übergeordneten Planungsvorgaben ein.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zurzeit gültigen Fassung in kleineren Teilen als 'Gemischte Baufläche' und als 'Fläche für Wald', überwiegend aber als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Da im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie ein 'Mischgebiet' (MI) gemäß § 6 festgesetzt werden sollen, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (2. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### Derzeitige Darstellung im F-Plan



## Zukünftige Darstellung im F-Plan (2. Änderung durch Berichtigung)



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt im Norden des besiedelten Gemeindegebietes nördlich 'An den Linden', östlich 'Kisdorfer Straße' (K 21), südlich und westlich landwirtschaftlich genutzter Flächen.

### 1.4 Angaben zum Bestand

Das ca. 3,2 ha große, in topographischer Hinsicht leicht bewegte Plangebiet wird zurzeit größtenteils von einer baumbestandenen Grünlandfläche und einem kleinen Waldabschnitt sowie von einigen Gebäuden mit ihren Hausgärten eingenommen. Im Norden, Südosten und Westen des Plangebietes befinden sich nach § 21 LNatSchG geschützte Knicks. Die Flurstücksgrenze des Gemeindegrundstückes verläuft zum Teil auf der 'Kisdorfer Straße', mit anderen Worten befindet sich die K 21 zum Teil auf Gemeindeland. Eine Grundstücksregulierung ist insofern geboten.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

In der Gemeinde Wakendorf II besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken. Diesem Siedlungsdruck will die Gemeinde durch die Ausweisung des Wohngebietes auf der Ergänzungsfläche begegnen, das in eigener Regie entwickelt und vermarktet werden soll. Dadurch und durch weitere Sicherungsmechanismen soll gewährleistet werden, dass ein Erwerb von Bauland als reiner Kapitalanlage unterbleibt und zeitnah nach dem Vorliegen des Bauplanungsrechts und der Erschließung des Gebietes auch tatsächlich Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs geschaffen wird.

Bei dem Änderungsbereich im Südwesten des Plangebietes bleibt es bei der Ausweisung eines Mischgebietes. Hier soll weiterhin die grundsätzliche Zulässigkeit für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bestehen. Durch die Waldumwandlung besteht in diesem Bereich die Möglichkeit zur Anpassung der Baugrenzen.

### **2.2 Ziele der Planung**

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Bedarfs an Wohngrundgrundstücken;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Bereitstellung von nahbereichstypischen Baugrundstücken mit festgesetzten Mindestgrößen;
- Berücksichtigung gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteile (Wald, Knicks) in Form von Umwandlung und Abständen zu zukünftigen Baukörpern.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

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

Es wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO und ein **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden innerhalb des WA die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die ansonsten in Mischgebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind als unzulässig bestimmt.

Der Ausschluss von **Tankstellen** liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Tankstellenshop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von Lastkraftwagen ausulegen, sind die vorhandenen MI-Flächen ungeeignet.

Der Ausschluss von **Vergnügungsstätten** findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen, insbesondere die Qualitäten der benachbarten Wohnstandorte und des sich weiter im Norden anschließenden Friedhofes, beeinträchtigen. Auch der Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht. Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnüungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Den Vergnügungsstätten ist meistens eine erhebliche Belästigung eigen, die insbesondere eine benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigt. Reißerisch aufgemachte Reklame, Lärm durch Zu- und Abfahrtsverkehr in der Nachtzeit und Unruhe durch entsprechend animierte Besucher führen zu abträglichen Begleiterscheinungen.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und wären somit zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird im gesamten Plangebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks zu setzen. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser mindestens 600 m<sup>2</sup>, die für Doppelhaushälften mindestens 300 m<sup>2</sup> zu betragen haben. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Darüber hinaus sind die Flächen von ebenerdigen, dreiseitig offenen **Terrassen** ohne Überdachung direkt am Wohngebäude nicht auf die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung), sondern nur auf die Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebennutzung) anzurechnen. Ferner ist eine Überschreitung der Baugrenzen in der Grundstückstiefe bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die Anlage der vorbezeichneten Terrassen direkt am Wohngebäude handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist hingegen nicht zulässig.

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

Weitestgehend an der Himmelsrichtung ausgerichtete **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grund-

stücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind.  
Für alle Grundstücke im WA-Gebiet ist ein **Vollgeschoss**, im MI-Gebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind wahlweise **Einzelhäuser** mit einem Wohngebäude oder **Doppelhäuser** mit zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) in **offener Bauweise** zulässig.

Als **Dachformen** für Hauptgebäude sind im gesamten Plangebiet Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig, im Mischgebiet darüber hinaus auch Zeltdächer. Innerhalb des WA-Gebietes beträgt die **Mindestdachneigung** 28 °, innerhalb des MI-Gebietes 10 °.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzten **Firsthöhen** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO eingetragenen Ist-Geländehöhen über Normal-Null (NN). Die zulässige maximale Firsthöhe bezieht sich auf den jeweils dem Bauvorhaben nächst gelegenen Höhenbezugspunkt. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen 9,00 m.

Um einen für ein am Siedlungsrand gelegenes Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von **Wohnungen** zu verhindern, wird deren **Anzahl** begrenzt. Innerhalb des WA-Gebietes sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, innerhalb des MI-Gebietes max. vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist im gesamten Plangebiet eine Wohnung pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) erlaubt.

Um innerhalb des WA-Gebietes einer unerwünschten Verdichtung entgegen zu wirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgesetzt. Diese beträgt für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften 300 m<sup>2</sup>.

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

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Stellplätze/Garagen, Werbeanlagen und Einfriedungen.

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

Innerhalb des MI-Gebietes dürfen **Werbeanlagen** von max. 2 m<sup>2</sup> pro Betrieb und einer max. Höhe von 3,0 m über Fahrbahnmitte der 'Kisdorfer Straße' und nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Innerhalb des WA sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup> zulässig.

Als **Einfriedungen** zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken, Metall- und Holzzäune sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Im Fall von Hecken hat der Pflanzabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m zu betragen.

### 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a bzw. § 13 b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

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

Laut dem Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Die 'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' zeichnen sich dadurch aus, dass zum einen eine landschaftliche Vielfalt gegeben ist und zum anderen die Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung (u. a. Wandern, Radfahren) erschlossen ist. Eine Bebauung innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung ist zulässig.

Das Plangebiet ist, wie das besiedelte Gemeindegebiet von Wakendorf II insgesamt, umgeben von einem weitläufigen regionalen Grünzug. Die Planung berücksichtigt dies, indem alle drei Knickabschnitte, zwei am Rande des Plangebietes und einer inmitten des Plangebietes, erhalten werden unter

Berücksichtigung der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom Januar 2017. Die Höhenbegrenzung für die zukünftigen Gebäude von maximal 9,00 m über Bezugspunkt gewährleistet eine Eingrünung und minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild wirksam.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet als 'Siedlungslandschaft' dar.

Das Plangebiet besteht derzeit aus vier Einzelhäusern und einem Doppelhaus mit Nebengebäuden und den dazugehörigen Hausgärten, einer baumbestanden Grünlandfläche und einem kleinen nach § 30 BNatSchG geschützten Waldabschnitt. Nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG geschützte Knicks verlaufen im Norden, Westen und Südosten des Plangebietes.

Laut der Baugrunduntersuchung der GBU GmbH Fahrenkrug vom 05. Juli 2018 stehen im Plangebiet nach einer bis zu 0,80 m starken Mutterbodenüberdeckung überwiegend durchlässige Sande an. Dies gilt nicht für den nordwestlichen Teil des Plangebietes, in dem gering durchlässiger Beckenschluff/-ton angetroffen wurde. Durch die Schaffung von Baugrundstücken und den Bau der Planstraße werden Flächenversiegelungen verursacht.

Im Plangebiet existiert kein Oberflächengewässer. Die Flurabstände des Grund- und Schichtenwassers wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung zwischen 1,41 m und 3,20 m ermittelt. Obwohl mit jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels gerechnet werden muss, dürfte somit der mittlere Flurabstand mehr als 1,00 m betragen.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Grünlandfläche und der Waldfläche führen. Die Knicks werden erhalten. An sie grenzt jedoch zukünftig Wohn- bzw. gemischte Bebauung. Laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Im gesamten Plangebiet wird ein Knickschutzstreifen von 3,0 m Breite festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Zudem wird - mit Ausnahme eines Bereiches mit einem Bestandsgebäude und einer zweiten Bauelegenheit - an allen Bereichen der Knicks ein Abstand von 8,0 m zum Baufenster eingehalten. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9,0 m festgesetzt. Da in den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz 1H nicht genau definiert wird, wird eine Höhe zwischen Trauf- und Firsthöhe angenommen. Mit 8,0 m Abstand und einem darin integrierten Knickschutzstreifen mit dem Mindestabstand von 3,0 m können die Knicks gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich wird demnach nicht erforderlich. Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG an der Nord-,

Ost-, Südost- und Westseite des Plangebietes geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Zudem ist der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knick-schutz' vom 20. Jan. 2017 beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich 0,3 ha Wald, der aufgrund der geplanten Bebauung nicht erhalten werden kann. Seitens der Forstbehörde wurde eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Der entsprechende Antrag wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gestellt. Das Ausgleichsverhältnis bei Umwandlung des Waldes beträgt vorliegend 1 : 2. Es werden demnach 6.000 m<sup>2</sup> Wald als Ausgleich benötigt. Die Gemeinde besitzt eine Fläche auf Henstedt-Ulzheimer Gebiet, die für den Ausgleich genutzt werden kann. Es handelt sich um eine als Mähweide genutzte Grünlandfläche auf dem Flurstück 65/1 der Flur 1 in der Gemarkung Götzberg der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

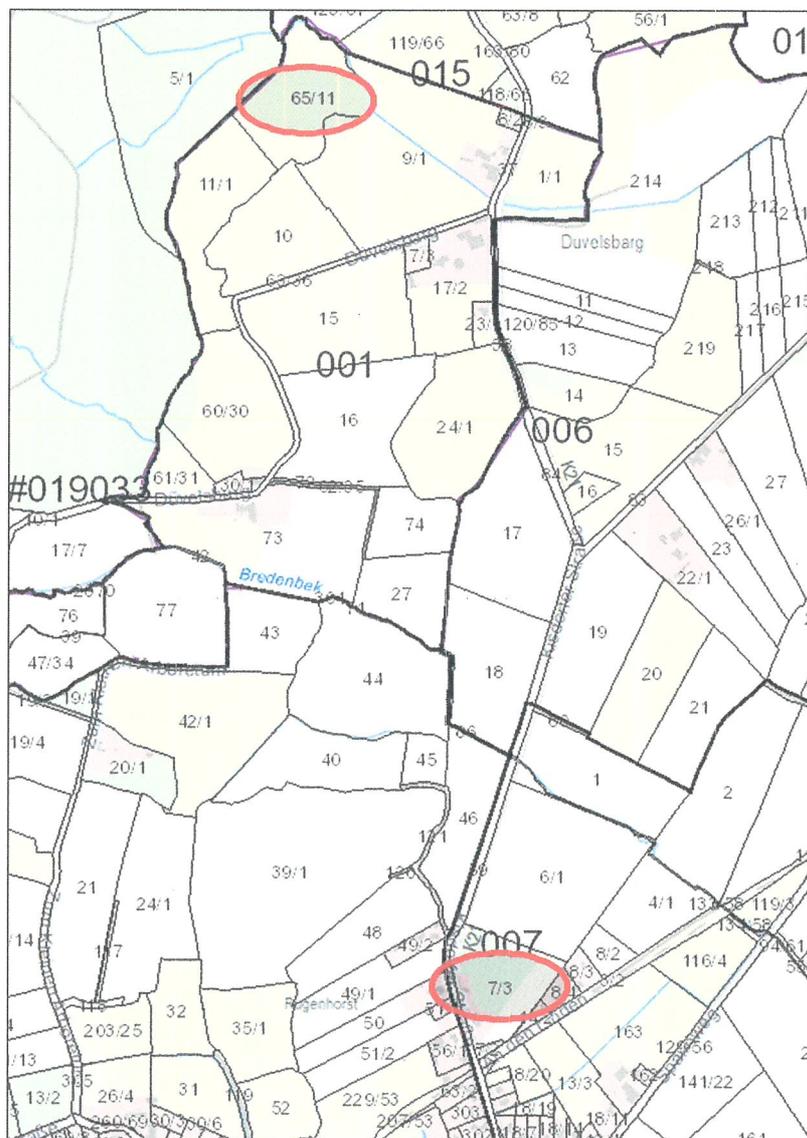


Abb.: Lage des Ökokontos (rot umrandet im Norden) und des Plangebietes (umrandet im Süden)



**Abbildung: Ökokonto der Gemeinde Wakendorf II - im hinteren Bereich sollen 6.000 m<sup>2</sup> Wald angelegt werden**

Die Aufforstung sowie die Beseitigung des Waldes soll die Forstbetriebsgemeinschaft übernehmen, in der die Gemeinde Wakendorf II Mitglied ist. Die Aufforstung soll im Herbst/Winter 2018 erfolgen.

Der neue Siedlungsrand ist zu allen Seiten durch Knicks eingefasst. Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, werden im Bereich der Planstraße 6 Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Die im Bereich der Planstraße festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Als kleinkronige Straßenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata	-	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
Sorbus aria 'Lutescens'	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

#### Prüfung der Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Aufgrund der vorkommenden Biotopstrukturen wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz des Biologenbüros GGv in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde mit Datum vom 08. November 2017 an die Gemeinde übergeben und mit Datum vom 11. Mai 2018 in ergänzter Fassung neu vorgelegt.

Im Plangebiet wurden laut Gutachten 2 Fledermausarten nachgewiesen: die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus. Beide sind aufgeführt im Anhang IV der FFH-Richtlinie und streng geschützte Arten nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz.

Laut Gutachten bestehen keine Hinweise auf Überwinterungsquartiere in den Eingriffsbereichen, jedoch sind Überwinterungen einzelner Fledermäuse schon in Holzstapeln nachgewiesen worden und können daher für die bewohnten Bereiche sowie für ein abgängiges Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können Wochenstuben sowie Tages- und Balzquartiere nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus dient das Plangebiet als Nahrungshabitat.

#### **Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz.**

**"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse vermieden werden, wenn beim Abriss von Gebäuden und bei der Baumfällung Fristen eingehalten werden und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden (s. Kap 6)." (Vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz vom 11. Mai 2018, Seite 27/28.)**

Um Verbotstatbestände in Bezug auf die Fledermäuse zu vermeiden, ist eine Frist beim Gebäudeabriss notwendig:

#### **Einhaltung einer Abrissfrist vom 15. August bis 30. September (LBV 2011).**

"Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Fledermäuse ist die Anbringung von Ersatzquartieren notwendig, um den Verlust an Spaltenquartieren zu kompensieren."

"Zur Sicherung des Erhaltungszustands der Fledermäuse müssen Fledermauskästen angebracht werden. Es wird empfohlen, selbstreinigende Flachkästen zu verwenden. Die Kästen sind so hoch wie möglich, mindestens > 2,5, m hoch vorzugsweise in Südwest, Süd oder Südost anzubringen. Die Anzahl der ausgleichenden Quartiere sollte aufgrund des geschätzten Verlustes von 5 Spaltenquartieren 5 betragen. Ein Quartier besteht aus zwei Fledermauskästen (LBV 2011). **Die Anzahl der Kästen beträgt daher 10. Die Kästen müssen im räumlichen Umfeld an verbleibenden Bäumen angebracht werden.**"

Im Plangebiet gibt es 4 Bäume, die einen Stammdurchmesser von mehr als 50 cm haben. Diese Bäume können potentiell Höhlen enthalten, in denen Fledermäuse überwintern könnten.

#### **"Die Fällung der größeren Bäume > 50 cm Stammumfang muss vom 01. Dezember bis 28. Februar erfolgen."**

An **Brutvögeln** können im Plangebiet 33 Arten nicht ausgeschlossen werden. Hierzu gehören unter anderen Ringeltaube, Feldsperling, Grünling, Amsel, Zaunkönig und Heckenbraunelle. Alle Vogelarten sind gem. § 7 BNatSchG

besonders geschützt, einige der Arten stehen auf der Roten Liste Deutschlands auf der Vorwarnliste oder gelten bereits als gefährdet (vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 11. Mai 2018, Seite 17/18).

"Es sind Strukturen ausgebildet, die sich gut für Brutplätze von Hecken-Vogelarten eignen. Als Brutvögel werden diejenigen Arten angesehen, für die im Plangebiet geeignete Brutplatzstrukturen vorhanden sind. Die im Plangebiet auftretenden Arten sind landesweit verbreitet und nicht gefährdet (Knief et al. 2010, Koop & Berndt 2014). Alle vom Vorhaben betroffenen Brutvogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten artenschutzrechtlich relevant (s. Kap 5)."

**"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gehölz besiedelnde Vogelarten“ zu erwarten. (Zur Vermeidung s. Kap. 6)."** (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 11. Mai 2018, Seite 28/29.)

"Es ist mit Vogelarten zu rechnen, die oft an Gebäuden brüten (Südbeck et al. 2005, Bauer et al. 2012), dazu gehören z. B. Bachstelze, Grauschnäpper und Hausrotschwanz. Geeignete Bruthabitate sind für diese Arten im Plangebiet vorhanden. Die Nester werden jedes Jahr neu angelegt. Die Gebäude besiedelnden Vogelarten sind beim Gebäudeabriss betroffen."

**"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gebäude besiedelnde Vogelarten“ beim Gebäudeabriss zu erwarten (Zur Vermeidung s. Kap. 6)."** (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 11. Mai 2018, Seite 29/30.)

Um Verbotstatbestände in Bezug auf die Brutvögel zu vermeiden ist eine Frist beim Gebäudeabriss notwendig:

**Einhaltung einer Abrissfrist nur außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 15. August.**

"Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Brutvögel ist die Einhaltung einer Frist für die Baufelderschließung und Gehölzentnahme notwendig, insbesondere um eine 'Tötung' zu vermeiden."

**Gehölzentnahmen und Baufelderschließung nur außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 15. August.**

Sollten die vorgegebenen Fristen nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich durch das Vorhaben artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Fischotter und Haselmäuse werden laut Gutachten nicht beeinträchtigt. Amphibien und Reptilien wurden laut Gutachten im Plangebiet nicht festgestellt. "Das Plangebiet weist keine Habitats auf, die Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose, z. B. Juchtenkäfer, Weidenschwärmer etc.) erwarten lassen (LANU 2003, Petersen 2003/2004, LANU 2007, LLUR 2017). Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz."

Im Plangebiet treten keine streng geschützten Pflanzen auf. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Das Gutachten stuft das Waldstück als ein stark anthropogen geprägtes (gestörtes) Feldgehölz oberhalb von Nassstandorten mit Schwarzerle, Biotoptyp HG und Zusatzcode aufgrund des Erlenvorkommens HGe ein. (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 11. Mai 2018, Seite 22 - 24.)

### **3.2.1 Ermittlung des Eingriffs**

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

Es ist die Schaffung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' mit voraussichtlich 21 Baugrundstücken und eines Mischgebietes (MI) mit 6 Grundstücken vorgesehen. Das Baugebiet wird über die 'Planstraße', die neu errichtet wird und in die 'Kisdorfer Straße' mündet, erschlossen.

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

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen und den Bau der Planstraße.

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

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

15.557 m<sup>2</sup> x 0,3 →

4.667 m<sup>2</sup>

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

50 % von 4.667 m <sup>2</sup>	<u>2.334 m<sup>2</sup></u>	
<b>Summe bebaubare Grundstücksflächen</b>	7.001 m <sup>2</sup>	<b>7.001 m<sup>2</sup></b>

b) Für das 'Mischgebiet' (MI)  
wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3  
festgesetzt.

4.468 m<sup>2</sup> x 0,3 → 1.340 m<sup>2</sup>

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die  
festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für  
die Anlage von Garagen, Stellplätzen  
und Zufahrten sowie Nebenanlagen  
überschritten werden.

50 % von 1.340 m<sup>2</sup> → 670 m<sup>2</sup>

**Summe bebaubare Grundstücksflächen (MI)** 2.010 m<sup>2</sup> **2.010 m<sup>2</sup>**

c) Die 'Planstraße' wird errichtet.

Straßenverkehrsfläche: 9.118 m<sup>2</sup>  
./.. bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche  
(Kisdorfer Straße und Unter den Linden) ca. 5.839 m<sup>2</sup>

**Straßenverkehrsfläche Neuversiegelung:** 3.279 m<sup>2</sup> **3.279 m<sup>2</sup>**

**Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt:** **12.290 m<sup>2</sup>**

## 2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen  
naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage  
des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und  
Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende,  
Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der  
naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 -  
5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten

*'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung' bilanziert werden.'*

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 6.145 m<sup>2</sup> ergeben (12.290 m<sup>2</sup> x 0,5).

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

### **c) Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung überwiegend Sandböden an. Diese Böden weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf.

Nach dem von einem Fachbüro auf der Grundlage der Baugrunduntersuchung erarbeiteten Entwässerungskonzept, das mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg abgestimmt worden ist, soll das auf den privaten Baugrundstücken und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser vollständig innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden.

**Die Flächenversiegelungen werden somit keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben.**

### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust der brachliegenden Ackerfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Verluste von Biotopflächen**

#### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Waldumwandlung (insgesamt 0,3 ha)

Aufgrund der geplanten Bebauung kann der kleine Waldabschnitt nicht erhalten werden. Der Abschnitt würde durch die Grundstücke verlaufen und dadurch die Bebauung verhindern. Darüber hinaus wären auch benachbarte Grundstücke durch den einzuhaltenden Waldabstand von 30 m gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG betroffen.

Bei einem Totalverlust ist es erforderlich, dass in einem Verhältnis von mindestens 1 : 2 an geeigneten Standorten in der Feldflur eine Waldneuanlage durchgeführt wird. Durch die Neuanlage können die Funktionsverluste, die die Beseitigung eines Waldes mit sich bringt, ausgeglichen werden.

Die Beseitigung des Waldabschnittes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Da es sich bei Wäldern um geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG handelt, wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG benötigt. Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung ist beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, - Untere Forstbehörde -, Memellandstraße 15, 24537 Neumünster, zu stellen.

Es ergibt sich folgender Ausgleichbedarf:

Waldumwandlung: 3.000 m<sup>2</sup>    Verhältnis 1 : 2    **6.000 m<sup>2</sup>**

Der erforderliche Ausgleich für die Umwandlung des Waldabschnittes wird auf dem Ökokonto 'Wohlwisch' der Gemeinde Wakendorf II, Flurstück 65/11 der Flur 1 in der Gemarkung Götzberg, durchgeführt.

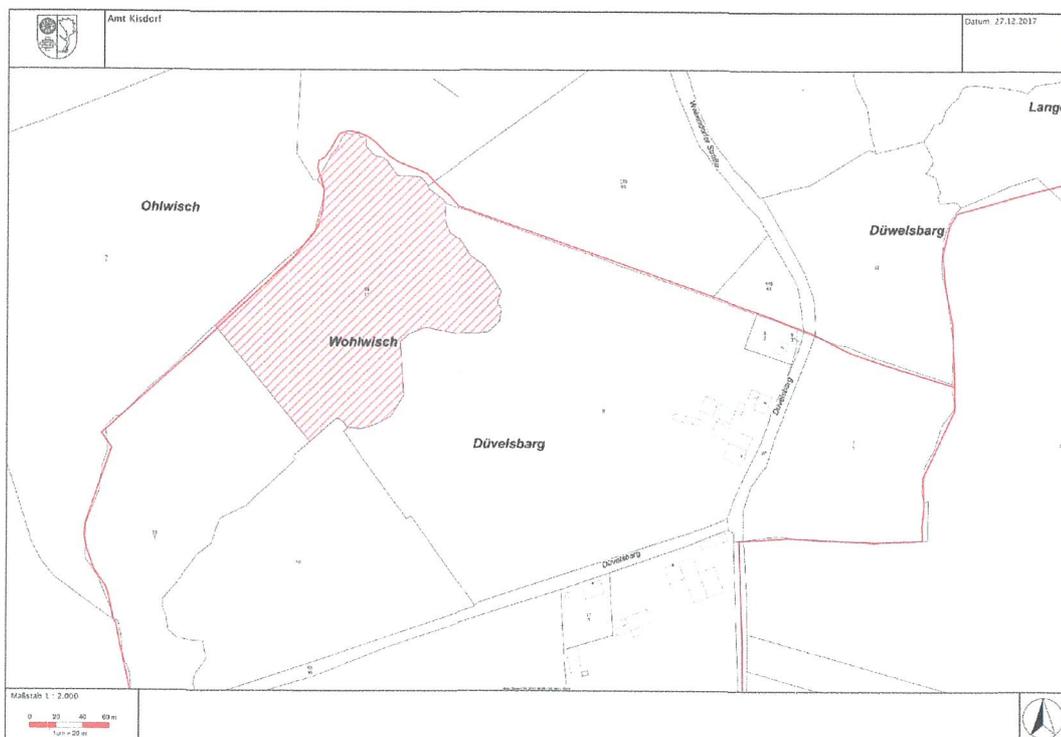


Abb.: Lage des Ökokontos der Gemeinde Wakendorf II

### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünlandfläche
- Hausgärten
- Gras- und Staudenflur

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

**Für letzteres ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt. Die Eingriffe werden zwar ermittelt, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Ermittlung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist bereits zu allen Seiten durch Knicks eingegrünt. Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, werden im Bereich der Planstraße 6 Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Die im Bereich der Planstraße festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

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

#### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes ist durch die 'Kisdorfer Straße' (K 21) sichergestellt, die eine Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsbezüge gewährleistet. Das Innere des Plangebietes selbst wird zukünftig über eine eigene Erschließungsstraße (Planstraße) erschlossen. Das Gebiet ist über die Haltestelle 'Wakendorf II, Sandbergstraße' an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Um den Autofahrern ein sicheres Einmünden in die 'Kisdorfer Straße' (K 21) zu ermöglichen, sind Sichtflächen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung

zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante 'An den Linden' bzw. 'Kisdorfer Straße' dauernd freizuhalten.

Eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Westen des Plangebietes gewährleistet für den Fall, dass die Kreuzungsbereiche Kisdorfer Straße / An den Linden oder Planstraße / An den Linden - aus welchen Gründen auch immer - nicht befahrbar sein sollten, dass trotzdem eine (Not-)Erreichbarkeit des Plangebietes gewährleistet ist.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Wasserversorgungsanlage, die die Gemeinde Wakendorf II unterhält. Das Leitungsnetz ist mit hydraulisch ausreichend dimensionierten Querschnitten in das Plangebiet vorzustrecken.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die vorhandenen und zukünftigen Gebäude zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden und der Löschwasserentnahmestelle (z. B. Hydrant) maximal 75 m Luftlinie beträgt, was einer verlegten Druckschlauchleitung von 80 - 120 m entspricht. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr in ausreichendem Umfang Hydranten vorzusehen.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser:

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen und privaten befestigten Flächen wird nach dem Entwässerungskonzept der beauftragten Fach-Ingenieurin vollständig innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht.

##### b) Schmutzwasser:

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten, das in das Plangebiet hinein zu verlängern ist. Zuständig für die Entsorgung ist die Gemeinde.

#### Fernmeldeeinrichtungen

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

#### Gas und Elektroenergie

Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist die Schleswig-Holstein Netz AG, Netzbetrieb Kaltenkirchen, zuständig. Die Leitungen sind in das Plangebiet hinein zu verlängern. Die erforderlichen Anschlusswerte sind mit dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen.

### Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Abfallbestimmungen des Wegezweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg (WZV) maßgeblich.

## **3.4 Hinweise**

### Bodendenkmale

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

### Altlasten

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

### Landwirtschaftliche Immissionen

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

### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind nachfolgende Fristen für das Plangebiet zu beachten, innerhalb derer Eingriffe unzulässig sind:

Gehölbeseitigungen:	01. Oktober bis 28./29. Februar
Fällung von Bäumen mit Stamm-Ø > 50 cm:	01. Dezember bis 28./29. Februar
Baufelderschließung:	01. Oktober bis 28./29. Februar

Gebäudeabbrüche: 16. August bis 30. September  
wegen Fledermäusen  
16. August bis 28./29. Februar  
wegen Brutvögeln

Sollte eine oder sollten mehrere der genannten Fristen nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

#### Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

#### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Als Ausgleich für die Beseitigung von 3.000 m<sup>2</sup> Wald sind 6.000 m<sup>2</sup> auf dem Ökokonto 'Wohlwisch' der Gemeinde Wakendorf II, Flurstück 65/11, Flur 1, Gemarkung Götzberg, neu anzupflanzen.

Für die Beeinträchtigung der Fledermäuse sind 10 Fledermauskästen in den verbleibenden Bäumen anzubringen (Empfehlung: siehe Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 11. Mai 2018, Seite 33).

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

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

## **4. Flächen und Kosten**

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA) davon zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO: 4.667 m <sup>2</sup>	15.557	48,5
Mischgebiet (MI) davon zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO: 1.340 m <sup>2</sup>	4.468	13,9
Verkehrsflächen	9.118	28,4
Grün-/Gehölzflächen / Knicks	2.956	9,2
<b>Gesamtfläche</b>	<b>32.099</b>	<b>100,0</b>

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 02. Februar 2017 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 17. Juni 2017 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf II hat diese Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 in ihrer Sitzung am 21. März 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Wakendorf II, den **9. MAI 2019**

**Dr. Jan Ilse  
(Bürgermeister)**

