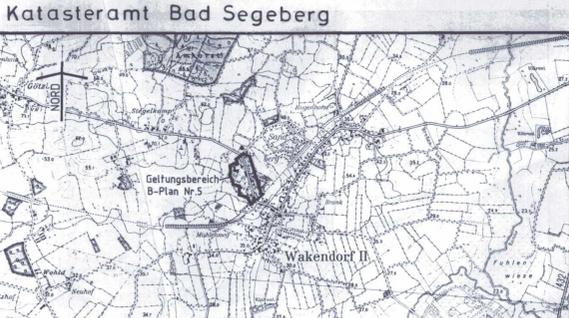
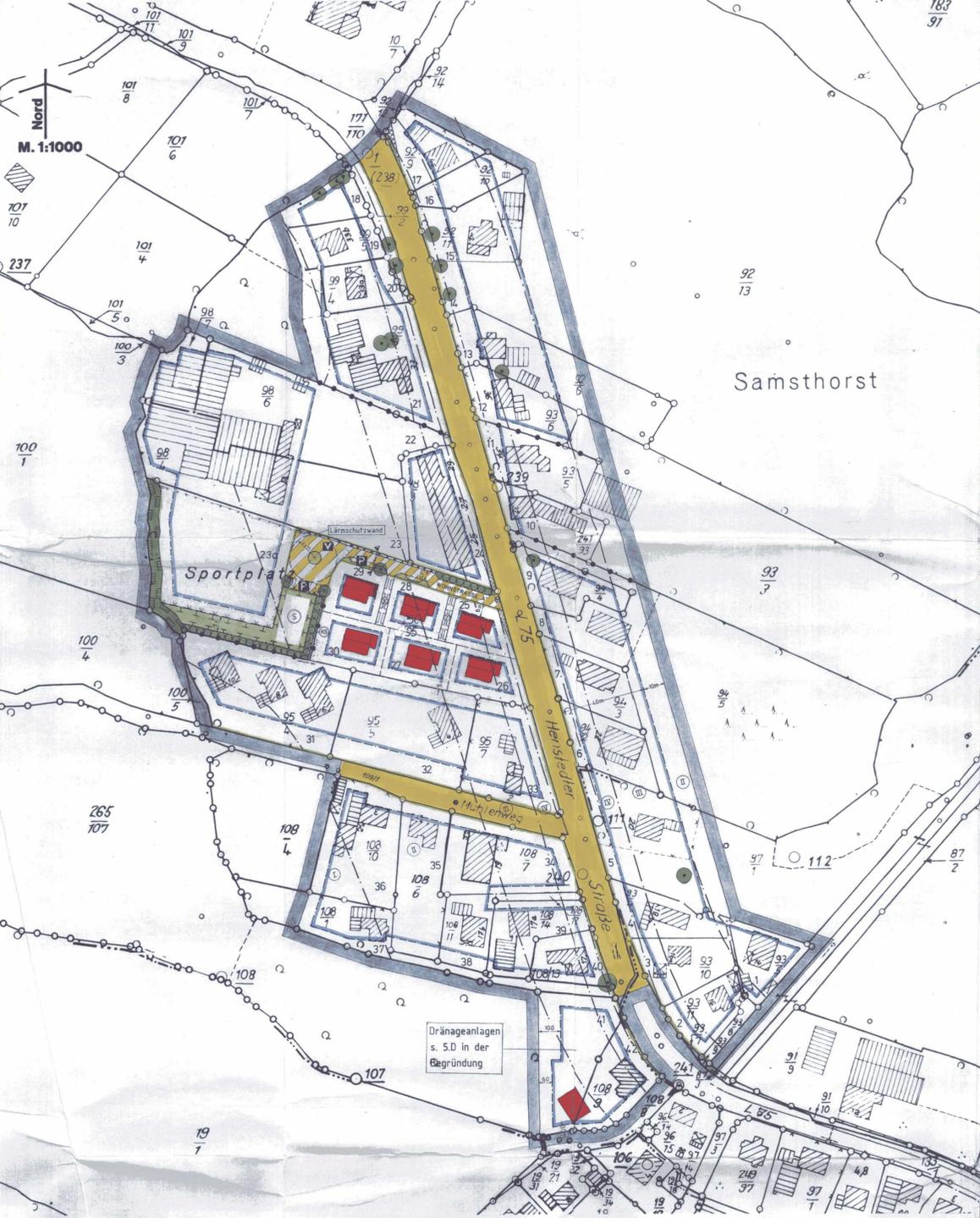


# TEIL "A" PLANZEICHNUNG:

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan 1:1000



Übersichtsplan M. 1:25000

Wakendorf II Fl. 4,5  
183  
97

Samsthorst

Bad Segeberg - 8. April 1997

|                 |             |           |
|-----------------|-------------|-----------|
| 1-9,12,21,31-42 | 10,11,22-24 | 25-30     |
| WA I            | MI II       | WA I      |
| O GRZ 0,3       | O GRZ 0,4   | O GRZ 0,3 |
| max.2WE         | max.3WE     | max.2WE   |

Bearbeitet in Auftrag der Gemeinde Wakendorf II  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG & DORFENTWICKLUNG  
DIPL.-ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTR.9  
Stand: 12./99

## ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. S.466).  
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) (BGBl. Nr.3) vom 22.1.1991.

### FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr.5 (§ 9 (7) BauGB)
- BAUGEBIET: § 9 (1) 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauVO)
- max. WE Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauVO)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 16 (3) BauVO)
- I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (3) BauVO)
- Bauweise, Baugrenzen: (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22-23 BauVO)
- O Offene Bauweise (§ 22 (2) BauVO)
- △ Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauVO)
- △/□ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauVO)
- VERKEHRSFÄCHEN: (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
  - = Verkehrsberuhigter Bereich
  - = Öffentlicher Parkplatz
- Straßengleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 (1) 20-25 BauGB)
  - Bäume zu pflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB)
  - Bäume zu erhalten (§ 9 (1) 25b BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - = Sukzessionsfläche
  - Knick anzulegen (§ 9 (1) 25a BauGB)
  - Abzünung
- Sonstige Planzeichen:
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 11a) BauVO
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Lärmschutzwand (§ 9 (1) 24 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (1. Mit Angabe des Nutzungsberechtigten) (§ 9 (1) 21 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Lärmschutzwand (§ 9 (1) 24 BauGB)
  - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche I - IV (§ 9 (1) 24 BauGB) (gem. Lärmschutzgesetz vom 16.08.1997)

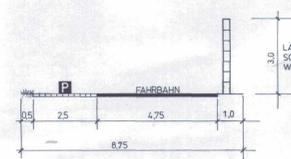
### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- Katasteramtliche Flurstücksnummer
- ▨ Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage
- 1-... Bereich der baulichen Festsetzungen
- 1,2,3... Fortlaufende Numerierung der Baugrundstücke
- Grundfläche einer geplanten baulichen Anlage
- ▲ Schnittebene

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: (§ 9 (1) 10 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts: gem. § 15a LNatSchG gesetzl. geschützte Fläche

### Straßenprofil / Querschnitt Wohnstraße "A": (M.1:100)



## 2. AUSFERTIGUNG

# SATZUNG DER GEMEINDE WAKENDORF II KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.5 FÜR DAS GEBIET "Henstedter Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. September 1997 (BGBl. I, S.244) sowie des § 2 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVBl. S.321) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen und aufgrund des § 4 GG sowie der §§ 65 ff LVwG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.01.2000 und nach Genehmigung des Landesverwaltungsamtes Schleswig-Holstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 "Henstedter Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil "A") und dem Text (Teil "B"), erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.1996 und 12.12.1996. Die örtlich bekannntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekannntmachungstafeln vom ... bis zum ... durch Abdruck in der Segeberger Zeitung ... im amtlichen Bekannntmachungsblatt am 22.06.1996 ... erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.04.1999 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren-zu-den-Verfahrensvermerken-Nr.3-und-5-sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
4. Die Gemeindevertretung hat am 07.11.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.1999 bis zum 29.11.1999 während der Dienststunden / folgender Zeiten / Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 21.10.1999 in der Segeberger Zeitung ... in der Zeit von ... bis zum ... durch Aushang örtlich bekannnt gemacht worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.01.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden / folgender Zeiten / erneuert öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am ... durch Abdruck in ... bis zum ... durch Aushang örtlich bekannnt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.01.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.01.2000 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.

GEMEINDE WAKENDORF II DEN 12.11.2000  
BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER  
KATASTERAMT BAD SEGEBERG DEN 9.11.2000  
LEITER DES KATASTERAMTES

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein/Verfügung des Landrats des Kreises Segeberg vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

GEMEINDE DEN ...  
Bürgermeister/Amtsvorsteher

GEMEINDE DEN ...  
Bürgermeister/Amtsvorsteher

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

GEMEINDE DEN 2.11.2000  
Bürgermeister

Der Beschluß durch die Gemeindevertretung über die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.03.2000 (vom ... bis zum ...) örtlich bekannnt gemacht worden. In der Bekannntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 29.03.2000 in Kraft getreten.

GEMEINDE DEN 2.11.2000

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „HENSTEDTER STRAßE“ DER GEMEINDE WAKENDORF II**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. 7. 1994 (GVObI. Schl.-H. S. 321) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff LVwG wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.01.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Henstedter Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### **TEIL „B“ TEXT:**

1. Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedungen über 0,70 m Höhe bezogen auf die Straßenhöhe vor dem Grundstück unzulässig. (§9 (1) 10 BauGB)
2. Die Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sowie §6 Abs.3 und Abs.2 Nr.7 und 8 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 (6) BauNVO)
3. Die Grundstücksgrößen der Baugrundstücke haben pro Einzelhaus mindestens 600m<sup>2</sup>, pro Doppelhaushälfte mindestens 400 m<sup>2</sup> zu betragen. (§9 (1) 3 BauGB)
4. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§9 (1) 20 BauGB)
5. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. (§9 (1) 20 BauGB)
6. Der Erdgeschoßrohfußboden darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen. (§92 LBO)
7. Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 10qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist. (§9 (1) 20 BauGB)
8. Die innerhalb des Straßenraumes festgesetzten Einzelbäume sind als Bergahorn als dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16cm zu pflanzen. (§9 (1) 25a BauGB)
9. Die neu anzulegenden Knicks sind mit Pflanzen der Schlehen-Hasel Knickgesellschaft und einer Mindestanpflanzhöhe von 60cm zu bepflanzen. (§9 (1) 25a BauGB)

10. Die zur Erhaltung bzw. als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten. Bei deren Abgang sind Ersatzpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Sträucher: 2x verpflanzt, Pflanzhöhe mindestens 60cm Bäume: 3x verpflanzt, mit Ballen, mindestens 14cm Stammumfang (§9 (1) 25b BauGB)

11. Im Bereich des Knickschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von baugenehmigungsfreien, nicht zulässig. (§9 (1) 20 BauGB)

12. Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist auf der knickabgewandten sowie auf der parkplatzzugewandten Seite durch eine Abzäunung mit Hilfe von Eichenspaltpfählen (Abstand untereinander 5 m) zu sichern. (§ 9 (1) 20 BauGB)

13. Zum Schutz der Bauflächen 25 bis 30 vor Lärmimmissionen ist zwischen dem gewerblichen Betrieb im nördlichen Bereich des Neubaugebietes und diesem eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand, bezogen auf die mittlere Geländehöhe, zu errichten.

14. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen aus Verkehr- und Gewerbelärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 festgesetzt (siehe Planzeichnung). In den Lärmpegelbereichen III und IV sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Gesamtkonstruktion (Wand/Dach, Fenster, Lüftung) muß den Anforderungen des entsprechenden Lärmpegelbereiches genügen.



*H. L. Schl*

21. MRZ. 2000

# **BEGRÜNDUNG**

für den Bebauungsplan Nr. 5

der Gemeinde Wakendorf II

Kreis Segeberg

für das Gebiet „Henstedter Straße“

Aufgestellt im Auftrag  
der Gemeinde Wakendorf II

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

## INHALT

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

## **1. Allgemeine Grundlagen**

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

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

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

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. 7. 1994

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

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

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

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

## **2. Planungsziele**

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

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

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

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

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

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

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

##### Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Mischgebiet

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

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

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

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

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

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

### **3. 2. Städtebauliche Daten**

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

Hiervon entfallen auf

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

### 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

#### BESTAND

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

#### Boden

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

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

### Wasser

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

### Klima/Luft

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

### Arten- und Lebensgemeinschaften

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



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

### Landschaftsbild

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

### EINGRIFF

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

### Boden/Wasser

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

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

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

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

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

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

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

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

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung:

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

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

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

### **Klima/Luft**

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

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

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

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

## **Landschaftsbild**

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

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

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

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

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

## **AUSGLEICHSMABNAHMEN**

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

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

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

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

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

## KOSTEN

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

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

### 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

##### A. Stromversorgung

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

##### B. Wasserversorgung

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

##### C. Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

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

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

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

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

Bei einer Überbauung sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

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

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

#### E. Abfallbeseitigung

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

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

#### F. Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Postfach 1200, 42100 Kiel, Tel.: (0431) 145-3774, Telefax: (0431) 12607 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### G. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke.

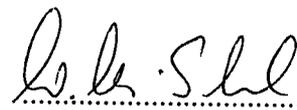
#### H. Feuerlöschrichtungen

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über Hydranten.

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

Wakendorf II, den 21. MRZ. 2000



  
Bürgermeister