



# **SATZUNG DER GEMEINDE WAKENDORF II ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 FÜR DAS GEBIET „MITTELDORF“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47) 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 22.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Mitteldorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## **Teil B - Text**

### **1. Allgemeines**

1. 1. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
1. 2. Die Grundstücksgröße hat pro Einzelhaus mindestens 700 m<sup>2</sup>, pro Doppelhaushälfte mindestens 400 m<sup>2</sup> zu betragen. Grundstücksgrößen, die mit Datum vom 01.01.2005 unter diesen Werten lagen, sind ausnahmsweise weiterhin zulässig. (§ 9 (1) 3 BauGB i. Vbg. mit § 31 (1) BauGB)
1. 3. Bei Eingeschossigkeit ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist bei eingeschossigen Einzelhäusern die Errichtung einer 2. Wohneinheit (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Größe von 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Bei Zweigeschossigkeit sind maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
1. 4. Auf den von Bebauung freizuhaltenden Knickschutzstreifen (KS) der Grundstücke ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
1. 5. Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§9 (1) 20 BauGB)
1. 6. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der mittleren natürlichen Geländehöhe innerhalb der Grundfläche des Gebäudes, darf bei Eingeschossigkeit maximal 9,0 m, bei Zweigeschossigkeit maximal 10,5 m betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
1. 7. Für die Baugrundstücke 24, 25 und 26 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bis zu einer Entfernung von 50 m, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze an der Naher Straße, zulässig, wenn die Waldfläche auf dem Flurstück 78/1 auf Grundlage einer Waldumwandlungsgenehmigung der Unteren Forstbehörde weggefallen ist. (§ 31 (1) BauGB i. Vbg. m. §23 BauNVO)

## **2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)**

2. 1. Bei Sattel- und Walmdächern darf der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden, bei Eingeschossigkeit maximal 4,0 m und bei Zweigeschossigkeit maximal 7,0 m betragen.
2. 2. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer zulässig.  
Die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bauweise 30-45°, bei zweigeschossiger Bauweise mindestens 20°.
2. 3. Häuser in Blockbohlenoptik sind nicht zulässig.

Ausgefertigt:  
Gemeinde Wakendorf II, den 07. Juli 2006

Siegel

gez. i.V. D. Möller  
stellv. Bürgermeister

## **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 8  
der Gemeinde Wakendorf II, Kreis Segeberg  
für das Gebiet „Mitteldorf“



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPL.-ING EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551 - 81520 FAX: 04551 - 83170  
stadtplanung.gebel@freenet.de

---

## **Inhalt**

1. Allgemeine Grundlagen
  1. 1. Rechtsgrundlagen
  1. 2. Lage und Bestand des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
  3. 2. Städtebauliche Daten
  3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
  3. 4. Verkehrserschließung
  3. 5. Immissionsschutz
  3. 6. Umweltbericht
  3. 7. Altlasten
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 21.06.2004 beschlossen, für das Gebiet „Mitteldorf“ den Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen.

Das Aufstellungsverfahren richtet sich nach § 244 (2) BauGB nach dem BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- 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 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO), in der zuletzt geänderten Fassung

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

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt im zentralen Bereich der bebauten Ortslage von Wakendorf II, ist überwiegend bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch vorhandene Bebauung sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Süden durch vorhandene Bebauung

Die Grundstücke sind überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Im südlichen Plangeltungsbereich befinden sich neben Wohngebäuden zwei landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen (eine davon mit Schweinehaltung), eine Schlosserei, eine Tankstelle und eine Bank.

## 2. Planungsziele

### - Bereich Naher Straße

Die vorhandene Bebauung an der Naher Straße lässt sich wegen der dort vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen städtebaulich schwer gliedern. In dem aufzustellenden Bebauungsplan werden neben gestalterischen Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung, die Anzahl der Wohneinheiten sowie die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt.

Die Art der baulichen Nutzung wird an der Naher Straße nicht festgesetzt, Ziel der Planung ist es, die vorhandene Gebäudesubstanz und das damit verbundene Ortsbild zu erhalten, neue Bauvorhaben dem dörflichen Charakter anzupassen und eine massive Wohnbebauung, z. B. durch Mehrfamilienhäuser, zu vermeiden.

### -Bereich Straße am Sandberg

Dieser Bereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## 3. Entwicklung des Planes

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

Die Planung orientiert sich im Hinblick auf die Art der Nutzung am Bestand sowie an der städtebaulichen Rahmenplanung der Gemeinde.

Der Plangeltungsbereich für die Grundstücke 1 bis 16 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, den übrigen baulich genutzten Flächen an der Naher Straße wird keine Nutzung zugeordnet. Dieser Bereich wird wegen der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung und im Interesse des Erhaltes als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 BauGB festgesetzt.

Diese Regelung folgt dem im städtebaulichen Rahmenplan formulierten Entwicklungsgedanken des Erhalts von unterschiedlichen innerörtlichen Strukturen, ein weiterer Regelungsbedarf besteht hier nicht.

Die bestehenden Verkehrsflächen, Grünflächen, gem. § 15 a LNatSchG geschützten Biotop sowie landwirtschaftliche Nutzflächen werden entsprechend gekennzeichnet.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Bahn dargestellte ehemalige Trasse der EBOE wird entsprechend der inzwischen erfolgten Umnutzung zum Wanderweg als Fußweg festgesetzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist ebenfalls die Festschreibung des Bestandes vorgesehen, wobei allerdings auch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden sollen. Durch die festgesetzten Baufelder wird im Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie der vorgegebenen Mindestgrundstücksgröße das Ziel verfolgt, ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei lockerer Bebauung und großzügiger Durchgrünung zu erhalten. Für Grundstücksgrößen, die mit Datum vom 01.01.2005 unter den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen lagen, besteht eine entsprechende Ausnahme. Aus diesem Grund wurde auch eine ein- bzw. in den Bereichen der Hoflagen zweigeschossige, offene Bauweise mit Einzel- bzw.

Doppelhäusern mit einer maximalen Gesamthöhe von 9,0 m bei ein- bzw. 10,5 m bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen wie die Festlegung der Dachform, der Dachneigung, der Traufhöhe sowie der Ausschluss von Häusern in Blockbohlenoptik dienen der Wahrung des Ortsbildes.

Innerhalb des Plangebietes wird außerdem eine Begrenzung der Wohneinheiten vorgenommen. Diese Festsetzungen erfolgen, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie sollen verhindern, dass durch übermäßigen Bau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes auftreten.

Östlich der nummerierten Grundstücke 37, 43 werden Grundstücksteile (u.a. Parzelle 39/11) sowie teilweise nördlich angrenzende, mittlerweile bebaute Grundstücke, in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen.

Diese Grundstücke sind in dem noch wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt, liegen aber im Bebauungszusammenhang, bzw. im Innenbereich, dessen Grenze durch den nach Osten anschließenden Knick gebildet wird.

In dem Entwurf des zur Zeit in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes werden die mittlerweile erfolgten Änderungen übernommen.

### 3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 14,24 ha.

Hiervon entfallen auf:

|   |             |
|---|-------------|
| • Allgemeines Wohngebiet (WA)                     | ca. 1,46 ha |
| • Baugebiet (keine Zuordnung der Art der Nutzung) | ca. 8,68 ha |
| • Straßenverkehrsfläche (inkl. Fußweg)            | ca. 1,96 ha |
| • Grünfläche                                      | ca. 1,23 ha |
| • Fläche für die Landwirtschaft                   | ca. 0,67 ha |
| • Knick   | ca. 0,15 ha |
| • Gem. § 15 a LNatSchG geschütztes Biotop         | ca. 0,09 ha |

---

ca. 14,24 ha

### 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Planungsrechtlich sind die bebaubaren Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, für den § 34 BauGB Gültigkeit besitzt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 8a (2) Satz 1 BNatSchG nicht als Eingriffe. Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht. Die gem. § 15 a LNatSchG geschützten Biotope sowie der Großbaumbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches werden in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Als nachrichtliche Übernahme wird außerdem der gem. § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) von Bebauung freizuhaltenen Abstand von 30 m zum Wald aufgenommen. Durch mittlerweile erfolgte Bebauung findet im Nordosten und im Nordwesten des Plangeltungsbereiches teilweise eine Unterschreitung dieses Schutzstreifens statt.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass gem. § 2 LWaldG jede mit Bäumen und Sträuchern bestandene Fläche Wald im Sinne des Gesetzes ist. Gerichtsurteile bestätigen die Waldeigenschaft bereits ab einer Größe unter 1000 qm. Baumbestandene geschützte Biotop- und geschützte Landschaftsbereiche nach Landesnaturschutzgesetz zählen ebenso zum Wald. Desgleichen werden dem Wald dienende Flächen – Wildwiesen, Waldblößen, lichte Bestände usw. – in Abhängigkeit ihres Verhältnisses zur gesamten Waldgröße als Wald im Sinne des LWaldG angesehen. Für die westlich der Naher Straße in der Planzeichnung nachrichtlich als Wald dargestellte Fläche wurde bereits eine Waldumwandlung genehmigt. Im Rahmen weiterer Planungen ist eine erneute Waldumwandlung nicht ausgeschlossen. Damit bei einer eventuellen erneuten Waldumwandlungsgenehmigung durch das Forstamt Segeberg die festgesetzte Baugrenze einem Bauvorhaben nicht entgegensteht, wird der Text (Teil B) um eine entsprechende Ausnahmeregelung ergänzt.

Die Vorgaben des Landschaftsplanes wurden im Wesentlichen übernommen, in einem Bereich weicht der Entwurf des B-Planes von den Vorgaben des Landschaftsplanes ab: Im Norden westlich der Naher Straße, im Landschaftsplan als Garten dargestellte Fläche (geplantes Grundstück 21) als Baugrundstück vorgesehen. Dieses Grundstück liegt im Innenbereich, ist erschlossen und ist auch nach § 34 BauBG bebaubar.

Auch in dem Entwurf des zur Zeit in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes ist dieses Grundstück als Baufläche dargestellt.

Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich in der Schutzzone des Wasserwerkes (siehe Planzeichnung Teil A).

### **3. 4. Verkehrserschließung**

Die Grundstücke werden durch die „Naher Straße“ sowie die Straße „Am Sandberg“ erschlossen. Die Erschließung von Hinterlandgrundstücken ist privatrechtlich geregelt.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen der Hamburger Verkehrsverbundes GmbH (HVV) betriebene Buslinie 7141 erschlossen. Die beiden nächstgelegenen Haltestellen Wakendorf II, Sandbergstraße und Wakendorf II, Schule befinden sich direkt am Plangebiet. In ihrem weiteren Verlauf knüpft die Linie 7141 an A-Henstedt-Ulzburg bzw. Bhf. Bad Oldesloe an und findet damit Anschluss an das SPNV-Netz der Metropolregion Hamburg.

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

Durch die vorhandenen Verkehrswege bestehen keine für die Baugebiete unzumutbaren Beeinträchtigungen.

Ein vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung genießt Bestandsschutz, für diesen Betrieb wird keine Veränderung hinsichtlich der Nutzung

vorgesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich Wohnbebauung, die ebenfalls unter Bestandschutz steht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an den Betrieb nicht vorbereitet. Künftige Bauvorhaben haben sich im Einzelfall nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 34 BauGB zu richten. Im Falle eines konkreten Bauvorhabens im möglichen Einflussbereich der landwirtschaftlichen Immissionen sollte eine Immissionsschutzstellungnahme erstellt werden, die die aktuellen Tierzahlen und technischen Gegebenheiten berücksichtigt.

Für einen vorhandenen Betrieb mit Schweinehaltung sind die Vorgaben der VDI-Richtlinie 3471 anzuwenden. In der Planzeichnung sind der notwendige Mindestabstand sowie der um 50 % reduzierte Mindestabstand nachrichtlich dargestellt.

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

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

### **3. 7. Altlasten**

Im Rahmen der auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführten Plausibilitätsprüfung konnte für den sich innerhalb des vorliegenden Plangeltungsraumes befindlichen Standort (Naher Straße 17) der Altlastenverdacht nicht ausgeräumt werden.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Tankstelle.

Für den genannten Bereich ist die Art der Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt und eine Nutzungsänderung auch nicht vorgesehen.

Nutzungskonflikte können daher nur auf Vorhabenebene erkannt bzw. entsprechend gelöst werden. Eine entsprechende Prüfung ist dann im konkreten Fall durchzuführen.

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

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

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

Die Erschließung ist mit sämtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

Bei einer Verdichtung des Bestandes sollte vor Realisierung der Einzelmaßnahmen die Möglichkeit der ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geprüft werden. Hierbei ist die Abhängigkeit der gemeindlichen Klärteiche von dem Oberflächenwasser zu berücksichtigen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Wakendorf II wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf II in ihrer Sitzung am 22.06.2006 gebilligt.

Wakendorf II, den 07. Juli 2006

Siegel



*[Handwritten signature]*  
.....  
stellv. Bürgermeister

Stand: 30.06.2006