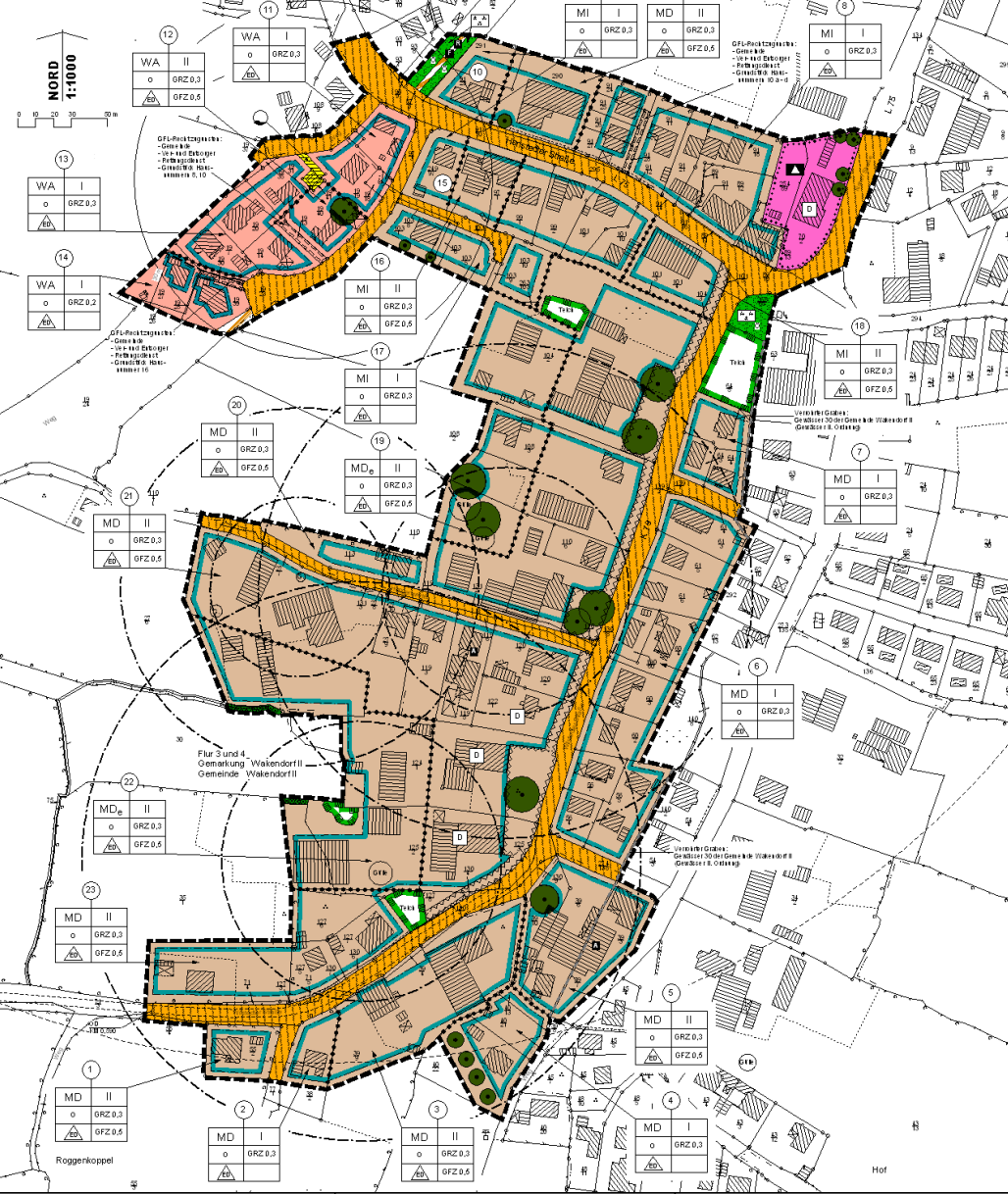


**TEIL A - PLANZEICHNUNG**



**ZEICHENERKLÄRUNG**

<p><b>FESTSETZUNGEN</b></p> <p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauOB)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauOB)</p> <p>MD Dorfplatz (§ 5 BauOB)</p> <p>MDs Dorfplatz (Sonderfall)</p> <p>MI Wohngebiet (§ 6 BauOB)</p> <p>Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauOB)</p> <p>GRZ 0,3 Grundstückenstärk</p> <p>GFZ 0,5 Grünflächenanteil</p> <p>1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 Einzel- und Doppelnutzungsgebiet</p> <p>Stärke des</p> <p>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Öltem und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 und 6 BauOB)</p> <p>Fläche für Grünanlagen</p> <p>Grün</p>	<p>Verkehrsmittel (§ 9 (1) 11 BauOB)</p> <p>Stärke des Verkehrs</p> <p>Grün</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallverwertung und Abwasserbehandlung sowie für Abfallanlagen (§ 9 (1) 12, 14 und 6 BauOB)</p> <p>Fläche</p> <p>Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 6 BauOB)</p> <p>Fläche</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 6 BauOB)</p> <p>Umgerechnete Flächen für Grünflächen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 21 und 6 BauOB)</p> <p>Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 22 und 6 BauOB)</p> <p>Sonstige Flächen</p> <p>GRZ 0,3 Flächen für Grünflächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 23 und 6 BauOB)</p> <p>GFZ 0,5 Flächen für Grünflächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 und 6 BauOB)</p>	<p>Umgerechnete Flächen, die von der Bebauung befreit sind (§ 9 (1) 24 BauOB)</p> <p>Größe des öffentlichen Grünflächenbereichs (§ 9 (1) 24 BauOB)</p> <p>Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB)</p>	<p><b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b></p> <p>Umgerechnete Flächen, die von der Bebauung befreit sind (§ 9 (1) 24 BauOB)</p> <p>Größe des öffentlichen Grünflächenbereichs (§ 9 (1) 24 BauOB)</p> <p>Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB)</p>	<p><b>DARSTELLUNGEN OHNE NACHRICHTLICHKEIT</b></p> <p>Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB)</p> <p>Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB)</p> <p>Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB)</p>
--	--	--	--	--

**TEIL B - TEXT**

- Allgemeines
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauOB) Bau-Nr. 9 (1) BauOB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) BauOB)
- Größe des öffentlichen Grünflächenbereichs (§ 9 (1) 24 BauOB) Bau-Nr. 9 (1) BauOB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) BauOB)
- Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB) Bau-Nr. 9 (1) BauOB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) BauOB)
- Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB) Bau-Nr. 9 (1) BauOB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) BauOB)
- Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB) Bau-Nr. 9 (1) BauOB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) BauOB)
- Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB) Bau-Nr. 9 (1) BauOB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) BauOB)
- Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB) Bau-Nr. 9 (1) BauOB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) BauOB)
- Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB) Bau-Nr. 9 (1) BauOB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) BauOB)
- Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB) Bau-Nr. 9 (1) BauOB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) BauOB)
- Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB) Bau-Nr. 9 (1) BauOB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) BauOB)
- Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB) Bau-Nr. 9 (1) BauOB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) BauOB)
- Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB) Bau-Nr. 9 (1) BauOB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) BauOB)
- Abhängigkeit von Flächen, Grünflächen und sonstigen Flächen (§ 9 (1) 24 BauOB) Bau-Nr. 9 (1) BauOB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) BauOB)

**PRÄAMBEL**

Art und Weise des Bebauungsplanes (BauOB) sowie des § 94 der Landesverordnung (LBV) wird nach Beschluss durch die Gemeindevertretung vom 10.12.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Unterdorf - Westseite“ beschlossen aus der Planung (Teil A) und dem Text (Teil B), entlassen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Auftrag aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.09.2005, die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt nach § 13 BauOB im vereinfachten Verfahren. Die öffentliche Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Umschau“ vom 19.10.2005 erfolgt.
- Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauOB wurde am 08.09.2007 durchgeführt.
- Von der Durchführung einer öffentlichen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauOB wurde durch Beschluss vom 11.09.2005 abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauOB mit Schreiben vom 17.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 31.07.2009 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.09.2008 bis zum 10.10.2008 während der Öffnungszeiten nach § 3 (1) BauOB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder mündlich abgeben werden können, am 03.09.2008 in der „Umschau“ öffentlich bekanntgemacht.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauOB am 28.09.2008 erneut beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2008 und am 10.12.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.2009 bis zum 28.03.2009 während der Öffnungszeiten nach § 3 (1) BauOB erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur von allen Interessierten schriftlich abgeben werden können. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Vertiefung von Verfahren und Formvorschriften und von Anlagen der Planung einschließlich der sich ergebenden Beschränkungen (§ 24 (2) BauOB) sowie auf die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich oder mündlich abzugeben und das öffentliche diese Anträge (§ 4 (2) BauOB) abzugeben, wurde, auf die Rechtsauffassungen des § 4 (2) BauOB ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit dem Hinweis in Kraft getreten.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.12.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss befreit.

**SATZUNG DER GEMEINDE WAKENDORF II KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "Unterdorf - Westseite"**

**ÜBERSICHTSPLAN**

**Verfahrensstand**

Informationen zur Satzung	Verfahrensstadium	Datum	Geplante Dauer
12.12.2009	1. + 2. BauOB	10.12.2009	10.12.2009

**STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR**  
 EDWARD ODELL JAN GEBEL  
 23104 WAKENDORF II, D 23104 WAKENDORF II  
 T 04251-41520 F 04251-41510  
 E 04251-41511@staplano.de H 04251-41511

# **BEGRÜNDUNG**

für den

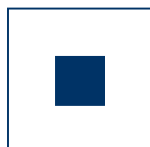
## **BEBAUUNGSPLAN NR. 9**

der Gemeinde

### **WAKENDORF II**

Kreis Segeberg

„Unterdorf-Westseite“



**STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR**

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

---

# INHALT

1	Allgemeine Grundlagen .....	3
1.1	Rechtsgrundlagen .....	3
1.2	Lage und Bestand des Gebietes .....	3
2	Planungsziele .....	4
3	Entwicklung des Planes .....	4
3.1	Bebauung, Nutzung, Gestaltung .....	4
3.2	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr .....	5
3.3	Ver- und Entsorgung .....	6
3.4	Immissionsschutz .....	6
3.5	Altlasten .....	7
3.6	Denkmalschutz .....	8
4	Naturschutz und Landschaftspflege .....	8
4.1	Eingriff-Ausgleichsregelung .....	8
4.2	Artenschutz .....	8
4.3	Waldschutzstreifen .....	9

# 1 Allgemeine Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf II hat in ihrer Sitzung am 21.09.2005 beschlossen, für den Bereich „Unterdorf-Westseite“ den Bebauungsplan Nr. 9 aufzustellen.

Der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Wakendorf II befindet sich derzeit parallel zum vorliegenden Verfahren in Neuaufstellung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Flächen des Geltungsbereiches des vorliegenden Planes lassen sich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuordnen. Der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Planung nicht wesentlich verändert (siehe unter Punkt 3.1). Der vorliegende Bebauungsplan wird daher gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Es entfällt dadurch die Durchführung einer Umweltprüfung.

Die Festsetzungen für den südlichen Bereich des Plangebietes (Baufenster zu Schablone 4) widersprechen der an dieser Stelle geltenden Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Ziff. 3 BauGB. Es wird hierfür ein entsprechendes Aufhebungsverfahren eingeleitet. Die vorliegenden Festsetzungen entsprechen denen der zur o. g. Ergänzungssatzung erteilten Befreiung.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der derzeit gültigen Fassung

## 1.2 Lage und Bestand des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich mit einer Größe von etwa 13 ha in der zentralen Ortslage von Wakendorf II.

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

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

## 2 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung einer rechtlich verbindlichen Grundlage, insbesondere vor dem Hintergrund der Erhaltung des Ortsbildes, unter weitgehender Umsetzung der Ergebnisse der Landschaftsplanung, der bestehenden Abgrenzungen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß Innenbereichssatzung sowie der Vorgaben des sich in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wakendorf II. Der städtebauliche Rahmenplan der Gemeinde Wakendorf II trifft im Wesentlichen Empfehlungen zum Erhalt des dörflichen Charakters und des charakteristischen Ortsbildes. Aus dem Rahmenplan werden folgende Empfehlungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Art der baulichen Nutzung (Gebietstypik)
- Maß der baulichen Nutzung
- Regelung der Geschossigkeit von Gebäuden

Nicht übernommen werden:

- alleeartige Bepflanzung der Henstedter Straße
- Festsetzung von Hecken zur Einfriedigung an der Wilstedter Straße
- geplante Raumbildungen durch Gliederung und Staffelung (Baulinien, Baugrenzen) der großen landwirtschaftlichen Gebäude an der Wilstedter Straße

Aufgrund eingehender Beratungen mit den betroffenen Grundeigentümern und teilweiser Berücksichtigung deren Einwände wird von diesen Empfehlungen des Rahmenplanes abgesehen.

## 3 Entwicklung des Planes

### 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Festsetzungen der Art der Nutzungen, d. h. im vorliegenden Fall Allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) orientieren sich an der jeweiligen Gebietsprägung. Insbesondere der alte Dorfkern ist durch das verstreute Vorhandensein nicht nur immissionsrelevanter landwirtschaftlicher Betriebe gekennzeichnet und ist daher als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Ausnahmen in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und in Dorf- sowie Mischgebieten (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO und § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Tankstellen aufgrund ihres weiträumigen Wirkungskreises und des für dieses Gebiet bestehenden Planungsziels (Bestandserhaltung) ausgeschlossen.

Das Grundstück der Schule ist entsprechend seiner Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule – festgesetzt.

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

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

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

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

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

Durch die Festsetzungen von Baugrenzen sowie von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen westlich der Wilstedter Straße (Kreisstraße K 79) werden historisch gewachsene, das Ortsbild prägende Freiräume erhalten. Im Bereich der von baulichen Anlagen freizuhaltenen Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) LBO bis auf § 2 (1) Nr. 1 und 4 LBO (Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder) unzulässig. Die Zulässigkeit von § 2 (1) Nr. 4 LBO gilt nur für die Errichtung offener Stellplätze und Abstellanlagen sowie deren Zufahrten.

Zur Wahrung des örtlichen Charakters werden außerdem in Abhängigkeit vom Bestand eine ein- bzw. zweigeschossige, offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern mit Gesamthöhen von 9,0 m bzw. 10,5 m bei Ein- bzw. Zweigeschossigkeit festgesetzt. Bezogen auf die ortstypischen Dachformen werden Sattel- bzw. Walmdächer vorgegeben. Die Errichtung von Häusern in Blockbohlenoptik ist aufgrund ihres atypischen Aussehens nicht zulässig. Durch die gemachten Vorgaben besteht neben der Bestandssicherung darüber hinaus die Möglichkeit zur Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf den baulichen Bestand abgestimmt.

Die vorhandenen Grünstrukturen sowie der Großbaumbestand werden, soweit möglich, zum Erhalt festgesetzt.

Der sich im östlichen Plangebiet befindliche verrohrte Graben ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich dabei um ein Gewässer II. Ordnung (Gewässer 30). Die Unterhaltungspflicht liegt bei der Gemeinde, der Wasserabfluss muss gewährleistet sein. Bei geplanter Neubebauung im Grabenbereich ist eine entsprechende Leitungsverlegung vorgesehen.

### **3.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die öffentlichen Verkehrsflächen der Wilstedter Straße (Kreisstraße K 79), der Naher Straße (Landesstraße L 75), der Henstedter Straße (Landesstraße L 75), der Straße Am Bahnhof sowie der Hungertwiete gesichert. Hinzu

kommen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherte Erschließungen im Bereich der Straße Am Bahnhof sowie der Henstedter Straße.

Stellplätze auf Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Veränderungen an der L 75 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Itzehoe abzustimmen.

Das Gemeindegebiet wird durch eine stillgelegte Bahnstrecke in West-Ost-Richtung durchquert. Auf dem alten Bahnkörper verläuft heute ein kombinierter Fuß- und Radweg (= Teil des längsten Obstlehrpfades Europas Henstedt – Bad Oldesloe). Der innerhalb des Plangeltungsraumes befindliche, die Henstedter Straße in Nord-Süd-Richtung querende Bahndammabschnitt ist dem Bestand entsprechend als Fuß- bzw. Radweg mit seitlich begrenzenden Grünstreifen (Zweckbestimmung Parkanlage) festgesetzt.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Träger der Wasserversorgung ist die Gemeinde selbst. Im Bereich des alten Bahnhofs existieren ein Brunnen sowie ein Wasserwerk.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt überwiegend im Mischkanalisationssystem durch die Gemeinde.

Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse erfolgt die Oberflächenentwässerung eines Teils der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen durch Versickerung. Im Bereich der Henstedter, Naher und Wilstedter Straße wird das Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zugeleitet.

Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser sollte durch Anschluss an die vorhandene Mischkanalisation entsorgt werden. Die Abwassersatzung der Gemeinde enthält neben dem Anschluss- und Benutzungsrecht auch einen Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 17 (2) der Gemeindeordnung. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.

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

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

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

### **3.4 Immissionsschutz**

Aus der im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung eingegangenen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 19.04.2005 ist ersichtlich, dass sich insgesamt vier landwirtschaftliche Betriebe innerhalb des Plangeltungsraumes befinden. Auf drei Standorten wird Intensivtierhaltung (hier: Rinderhaltung) betrieben. Andere außerhalb des Plangebietes sich befindliche Betriebe besitzen aufgrund der Art bzw. Intensität ihrer Nutzung keine immissions- bzw. planungsrelevanten Einflüsse auf den Geltungsbereich des

Bebauungsplanes. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Betriebsstandorten mit Intensivtierhaltung und Wohnnutzung sind entsprechende Abstandsregelungen zwischen den Nutzungsansprüchen einzuhalten. Nach dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 16.06.2008 (V 61-570.490.101, IV 64) sind in Schleswig-Holstein zur Abschätzung der Immissionssituation für Stallanlagen mit Rinderhaltung die Mindestabstände nach der Abstandskurve der VDI 3471 zu ermitteln. Für den Bereich der Schweinehaltung legt die Landwirtschaftskammer ebenfalls die VDI Richtlinie 3471 zur Abstandsermittlung zu Grunde. Gegenüber im Sinne des § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, deren Eigenart einem Dorfgebiet entspricht und gegenüber festgesetzten Dorfgebieten sowie gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich ist gem. dem gemeinsamen Runderlass vom 06.04.1982 (Amtsblatt S.-H. S. 213) ein höheres Maß an Geruchsstoffimmission zumutbar. Gegenüber diesen Gebieten kann der notwendige Mindestabstand bis auf 50% verringert werden.

Für die Ermittlung der genauen planrelevanten Abstandsflächen für landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung wurden am 25.02.2009 entsprechende Gutachten durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein erarbeitet. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurden dabei zwei Betriebe untersucht. Auf die Begutachtung des dritten Betriebes mit Intensivtierhaltung wurde verzichtet, da die durch diesen immissionstechnisch möglicherweise betroffenen Siedlungsflächen durch die Einflussbereiche der anderen beiden bereits komplett abgedeckt werden. Die ermittelten Immissionsschutzkreise sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Bereiche sind entsprechend ihrer Nutzung als Dorfgebiete (MD) ausgewiesen.

Verkehrliche Lärmimmissionen durch die Kreisstraße K 79 sowie die übrigen, innerhalb des Planbereiches liegenden Erschließungsstraßen sind aufgrund der geringen Verkehrsmengen nicht zu erwarten. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowohl für Misch- bzw. Dorfgebiete (MI/MD) von 60 dB tags und 50 dB nachts als auch für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB tags und 45 dB nachts werden eingehalten.

### **3.5 Altlasten**

Altlastenverdachte aufgrund historischer gewerblicher Nutzungen auf Einzelgrundstücken, aus denen sich im Einzelfall Bodenverunreinigungen ergeben können, sind in einer Liste der Unteren Bodenschutzbehörde erfasst. Im Rahmen der zum Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführten Plausibilitätsprüfungen konnten für viele das Plangebiet betreffende Standorte die Altlastenverdachte entkräftet werden.

Für die Standorte „Henstedter Straße 1“ und „Am Bahnhof“ wurden im Auftrag der Gemeinde weiterführende Historische Erkundungen durchgeführt (DEKRA Umwelt GmbH, 20.12.2007).

Als Ergebnis besteht für den Standort „Am Bahnhof“ kein weiterer Verdacht auf nutzungsbedingte Bodenkontaminationen, es wird die Empfehlung ausgesprochen, den Standort aus dem Prüfverzeichnis der Kreisbehörde zu entlassen.

Für den Standort „Henstedter Straße 1“ besteht ebenfalls kein weiterer Handlungsbedarf, der Standort wurde von der Umweltschutzbehörde des Kreises Segeberg ab dem 23.10.2007 aus dem Prüfverzeichnis hinsichtlich eines Altlastenverdachts entlassen.

Für die Standorte „Alstertalweg 22“ und „Hungertwiete 3“ bestehen weiterhin verdachtsauslösende Nutzungen fort. Da der Bebauungsplan für diese Bereiche keine Veränderungen vorsieht, sind weiterführende Untersuchungen erst zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung erforderlich.



## 3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des überplanten Bereichs befinden sich folgende bauliche Kulturdenkmale, die gemäß § 1, Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes eingestuft sind:

Naher Straße 1, alte Schule  
Wilstedter Straße 10, Wohngebäude  
Wilstedter Str. 12, Wohn- und Wirtschaftsgebäude  
Wilstedter Str. 14, Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Geplante Veränderungen an Kulturdenkmalen und dessen Umgebung sind im Vorwege einvernehmlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Segeberg abzustimmen. Auch der Eindruck der Umgebung kann das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals beeinträchtigen. Der Umgebungsbereich dient zur Sicherung der Ausstrahlungen, die von einem Kulturdenkmal aus ästhetischen und historischen Gründen ausgehen. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird.

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

## 4 Naturschutz und Landschaftspflege

### 4.1 Eingriff-Ausgleichsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

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

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

### 4.2 Artenschutz

Im vorliegenden Planungsrahmen sind die zentralen Vorschriften des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten anzuwenden. Gem. § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG ist die erhebliche Störung der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Gem. § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG dürfen darüber hinaus Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild

lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer rechtlich verbindlichen Grundlage, insbesondere vor dem Hintergrund der Erhaltung des Ortsbildes, unter Umsetzung der Ergebnisse der Landschaftsplanung und der bestehenden Abgrenzungen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß Innenbereichssatzung sowie der Vorgaben des sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wakendorf II. Es handelt sich um eine bestandssichernde Planung.

Bei Umsetzung der Planung kommt es nicht zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG.

### 4.3 Waldschutzstreifen

Auf dem Flurstück 19/24 der Flur 3 westlich der Straße Am Bahnhof befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Gem. § 24 (1) LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. Die Grundstücke Am Bahnhof 16 (Flurstück 19/27) und 18 (Flurstück 19/39) befinden sich innerhalb dieses 30 m Schutzabstandes. Außerhalb des Bestandsschutzes kann daher auf diesen Grundstücken eine weitere Bebauung nicht erfolgen. Eine Zustimmung zur Unterschreitung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald von 30 m gem. § 24 (2) BauGB wird auf der vorliegenden Planungsebene durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde zur Zeit nicht in Aussicht gestellt. Ggf. ist bei konkreter Bauabsicht eine Einzelfallprüfung durch die Forstbehörde erforderlich. Die auf o.g. Grundstücken festgesetzten Grundflächenzahlen können daher nur entsprechend dem Bestand festgesetzt werden.

#### Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Wakendorf II wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf II in ihrer Sitzung am 10.12.2009 gebilligt.

Wakendorf II, den

Siegel

.....  
Bürgermeister

Stand: 26.11.2009