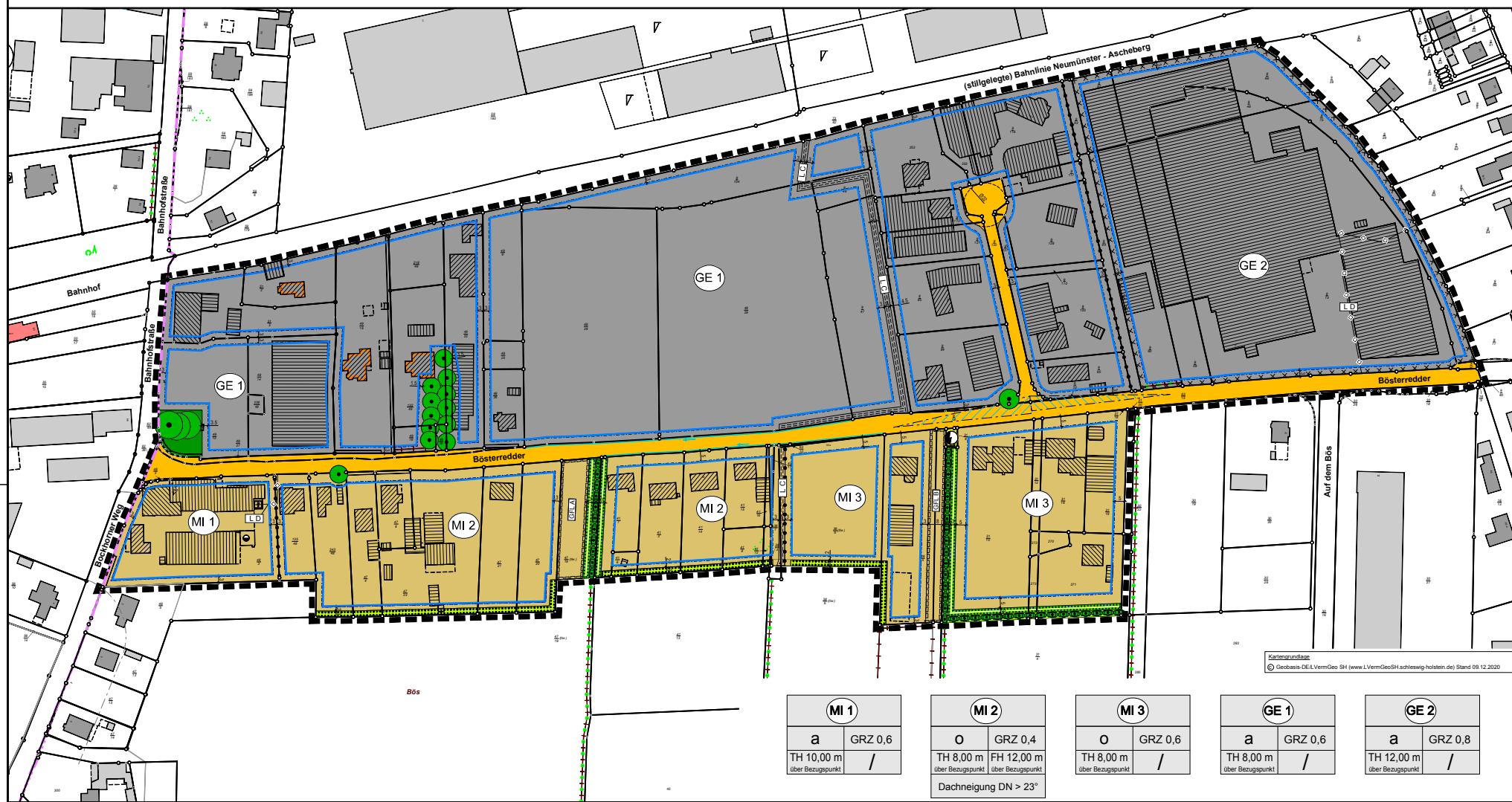


# PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - j) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1062), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Wankendorf, Flur 8



MI 1		MI 2		MI 3		GE 1		GE 2	
a	GRZ 0,6	O	GRZ 0,4	O	GRZ 0,6	a	GRZ 0,6	a	GRZ 0,8
TH 10,00 m über Bezugspunkt		TH 8,00 m / FH 12,00 m über Bezugspunkt		TH 8,00 m über Bezugspunkt		TH 8,00 m über Bezugspunkt		TH 12,00 m über Bezugspunkt	
Dachneigung DN > 23°									

## ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
  - FH 12,0 m über Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß; Frsthöhe z.B. FH 12,0 m über Bezugspunkt
  - TH 8,0 m über Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß; Traufhöhe z.B. FH 8,0 m über Bezugspunkt
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 15. Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, die der südlich benachbarten Flurstücke über der Schließung-Holstein Netz AG (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, die der Schleswig-Holstein Netz AG (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
  - Einhaltung des Knickbestandes (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 21 Abs. 2 BnatSchG / § 21 Abs. 1 LnatSchG)
  - Mittelspannungskabel unterirdisch
  - Sichtdreieck nach Richtlinie RAS 06, Ziffer 6.3.9.3 (sichtfreie Bereiche sind von den Baubereichen freizuhalten)
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
  - Flurstücksbezeichnung
  - Flurgrenze
  - Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude
  - Wohnhäuser mit Bestandserhaltung (siehe Text Teil B Nr. A.02; § 1 Abs. 10 BauNVO)
  - Grenze 30 m Waldabstand (außerhalb des Geltungsbereichs)
- IV. NUTZUNGSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Dachneigung	

## TEXT (TEIL B)

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen** (BauGB, BauNVO)
  - 01. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 5 und 6, § 8 BauNVO)

Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

    - a) Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO:
      - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
      - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
      - Anlagen für sportliche Zwecke;
    - b) Ausnahmeweise zugelassen werden können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:
      - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind und wenn sie für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sind;
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
    - c) Unzulässig im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
    - d) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahme sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
      - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln;
      - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind;
      - keine zusätzlichen Wohnheiten geschaffen werden;
      - die Vergrößerung der Geschosfläche max. 30 m<sup>2</sup> beträgt und nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Ausgabe: Januar 2018, bei einem zu Grunde zu legenden Außenlärmpegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in schutzbedürftigen Räumen ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.
- 02. Bestandserhaltende Festsetzungen im GE 1** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 10, § 8 BauNVO)

Für die Wohnhäuser Bahnhofstraße 63 (Flurstück 51/2), Bosterredder 5 (Flurstück 49/16) und Bosterredder 7 (Flurstück 132/49) wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt:

  - a) Erneuerungen der vorhandenen Wohngebäude sind unzulässig.
  - b) Nutzungsänderungen für die vorhandenen Wohngebäude sind nur zulässig, wenn die neue Nutzungstypus aus dem Katalog der allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Ziffer 01 a), 01 b) oder 01 d) gewählt wird.
  - c) Erweiterungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Wohngebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn
    - keine zusätzlichen Wohnheiten geschaffen werden;
    - die Vergrößerung der Geschosfläche max. 30 m<sup>2</sup> beträgt und nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Ausgabe: Januar 2018, bei einem zu Grunde zu legenden Außenlärmpegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in schutzbedürftigen Räumen ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.
- 03. Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9, § 6 BauNVO)

Das gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Mischgebiet wird in drei Teilbereiche nach ihrer Art der baulichen Nutzung (MI 1, MI 2 und MI 3) untergliedert.

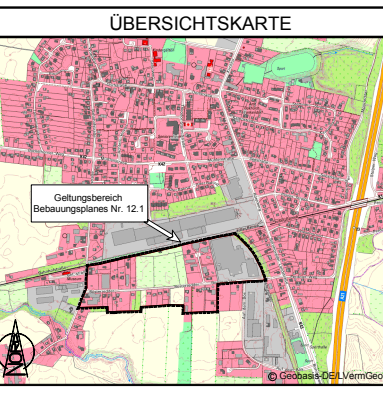
  - a) **MI 1 allgemein zulässig** sind folgende Nutzungen:
    - Wohnungen für Betriebsinhaber und -mitarbeiter;
    - Geschäfts- und Bürogebäude;
    - Einzelhandelsbetriebe;
    - Schank- und Speisewirtschaften;
    - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Ausnahmeweise zulässig** im MI 1 sind folgende Nutzungen:
    - betriebsbegleitende Tankstellen.
  - Unzulässig im MI 1 sind folgende Nutzungen:
    - Wohngebäude;
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
    - Gartenbaubetriebe;
    - Vergnügungsstätten.

- b) **MI 2 allgemein zulässig** sind folgende Nutzungen:
    - Wohngebäude;
    - Geschäfts- und Bürogebäude;
    - sonstige Gewerbebetriebe;
    - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Ausnahmeweise zulässig** im MI 2 sind folgende Nutzungen:
    - Einzelhandelsbetriebe, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind;
    - Tankstellen;
    - Gartenbaubetriebe;
    - Vergnügungsstätten.
  - c) **MI 3 allgemein zulässig** sind folgende Nutzungen:
    - Geschäfts- und Bürogebäude;
    - Schank- und Speisewirtschaften;
    - sonstige Gewerbebetriebe;
    - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Ausnahmeweise zulässig** im MI 3 sind folgende Nutzungen:
    - Wohngebäude und Wohnungen, wenn sie ausschließlich dem Wohnen für Betriebsinhaber und/oder -mitarbeiter im Plangebiet oder im südlich benachbarten Gewerbegebiet ansässiger Betriebe dienen;
    - Einzelhandelsbetriebe, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind;
    - betriebsbegleitende Tankstellen.
  - Unzulässig im MI 3 sind folgende Nutzungen:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
    - Gartenbaubetriebe;
    - Vergnügungsstätten.
- 04. Zulässigkeit baulicher Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die das in der Planzeichnung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitenden Anlagen auf dem Grundstück Bosterredder 2 und für die Dauer ihres Bestandes zulässig. Dies betrifft auch etwaige Nutzungsänderungen in den bisherigen Ausmaßen der betreffenden Anlagen, nicht aber deren Erweiterungen.
- 05. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
  - a) Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im MI 1 und GE 2 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.
  - b) Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweifach überdachten Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.
- 06. Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
  - a) Die zulässige maximale Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen beträgt im MI 1 10,00 m, im MI 2, MI 3 und GE 1 8,00 m, sowie im GE 2 12,00 m. Im MI 2 beträgt die maximale Frsthöhe (FH) 12,00 m.
  - b) Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- (TH) und Frsthöhe (FH) ist die erschließende Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückskante.
  - c) Aufstehende technische Gebäudeausrüstung wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.
- 07. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
  - a) Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im MI 1, GE 1 und GE 2 besteht darin, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.
  - b) Für das MI 2 und MI 3 gilt die offene Bauweise.

# SATZUNG DER GEMEINDE WANKENDORF KREIS PLÖN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12.1

„Bösterredder“ für das Gebiet südlich der stillgelegten Bahnlinie Neumünster - Ascheberg, östlich Bahnhofstraße/Böckhorner Weg, westlich der Bebauung „Börnhoever Landstraße 18 - 34“ sowie westlich und nördlich der Grenze zum Bebauungsplan Nr. 12 (Gewerbegebiet 'Auf dem Bös') und landwirtschaftlicher Flächen



Ausgearbeitet vom **Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czerninski  
Kronberg 33, 24619 Börnhoever  
Tel.: (04332) 80 42 95 - Fax: (04332) 80 43 01  
E-Mail: info@bauleitplanung-bornhoevede.de

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wankendorf vom 21.12.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.02.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau am 14.03.2019 und im Internet am 14.03.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.09.2019 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12.1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Freigabe haben in der Zeit vom 31.08.2020 bis 02.10.2020 während folgender Zeiten: Montag und Freitag 8.30 bis 12.00 Uhr, Mittwoch 8.00 bis 12.00 Uhr und Donnerstag 14.00 - 18.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.08.2020 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter <http://www.amt-bokhorst-wankendorf.de> am 20.08.2020 ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.  
Wankendorf, den 21.12.2020  
gez. Silke Rossmann  
Bürgermeisterin
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beziehungen sowie Gebäude, mit Stand vom 09.12.2020, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Kiel, den 13.01.2021  
gez. Leiter des LVermGeo  
LVermGeo SH
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Wankendorf, den 21.12.2020  
gez. Silke Rossmann  
Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 12.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.  
Wankendorf, den 21.12.2020  
gez. Silke Rossmann  
Bürgermeisterin
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 12.1 durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über ihn Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.01.2021 durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsmängel geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswidrigkeit des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.01.2021 in Kraft getreten.  
Wankendorf, den 25.01.2021  
gez. Silke Rossmann  
Bürgermeisterin
- Ausfertigungsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 12.1 der Gemeinde Wankendorf übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

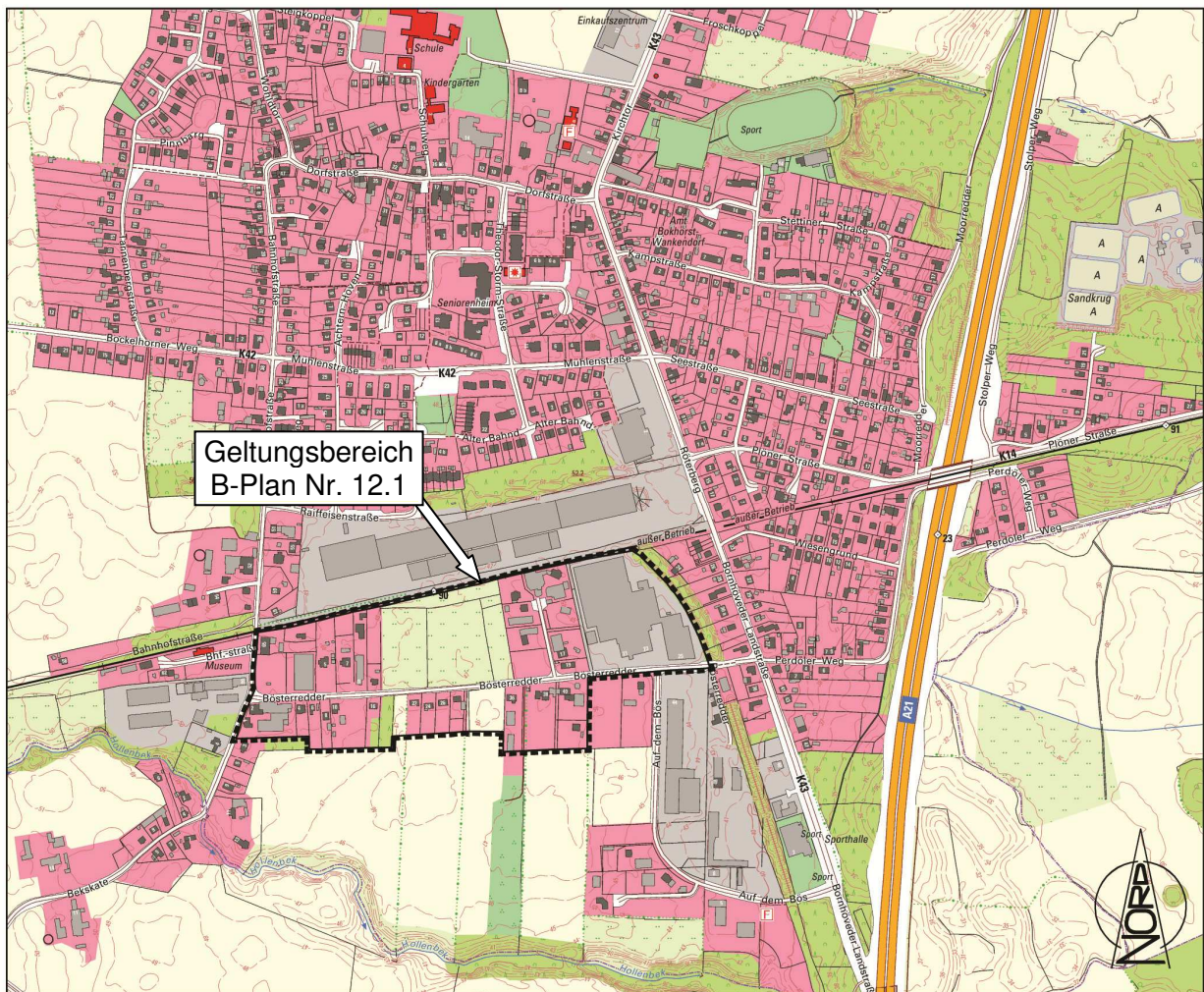


# GEMEINDE WANKENDORF

## Bebauungsplan Nr. 12.1 'Bösterredder'

für das Gebiet südlich der stillgelegten Bahnlinie Neumünster - Ascheberg, östlich Bahnhofstraße / Bockhorner Weg, westlich der Bebauung 'Bornhöveder Landstraße 18 - 34' sowie westlich und nördlich der Grenze zum Bebauungsplan Nr.12 (Gewerbegebiet 'Auf dem Bös') und landwirtschaftlicher Flächen

### Begründung



## Kreis Plön

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	4
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
3.1.1 Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2).....	8
3.1.2 Bestandserhaltende Festsetzungen im GE 1 .....	11
3.1.3 Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) .....	12
3.1.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	15
3.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	18
3.3 Hinweise .....	19
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	21
<b>4. Flächen und Kosten.....</b>	<b>21</b>
<b>5. Umweltbericht .....</b>	<b>22</b>
5.1 Einleitung.....	22
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	24
5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
5.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung.....	34
5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG .....	39
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	41
5.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	46
5.7 Ausgleichsmaßnahmen .....	46
5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung.....	48
5.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	51

5.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen .....	51
5.11 Zusätzliche Angaben .....	51
5.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....	51
5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	51
5.11.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).....	51
5.11.4 Pflanzanweisung .....	52
5.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	53
5.13. Referenzen .....	54

## 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- 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. 1057),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt mehrfach geändert durch das Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Sch.-H. S. 398).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	25.02.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	09.09.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	28.06.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.07.2020
TöB- Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	25.08.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	31.08. - 02.10.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	21.12.2020

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Wankendorf ist nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als ländlicher Zentralort eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2000, führt dazu aus, dass die zentralen Orte und Stadtrandkerne die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung seien. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt dazu unter Ziffer 2.2.4 aus:

"Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln."

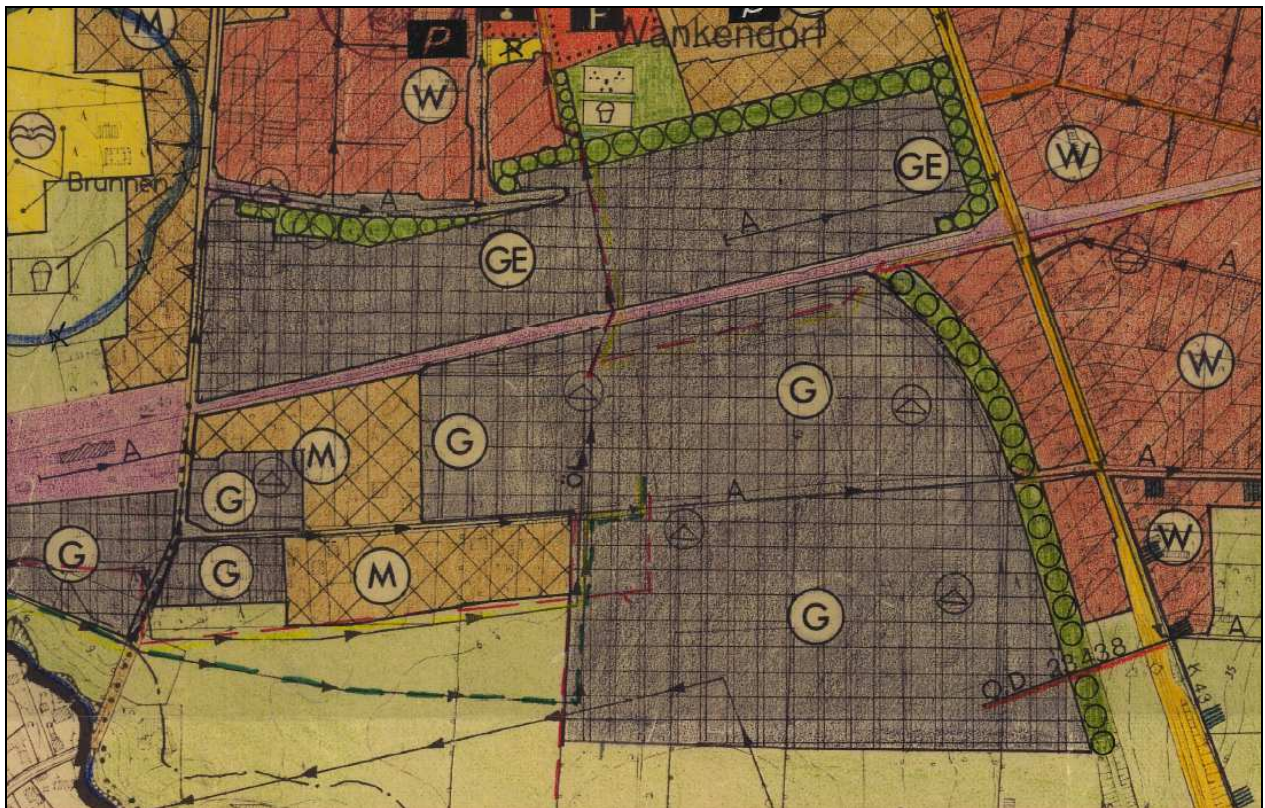


Die Gemeinde Wankendorf ist stets bestrebt, ihrer Aufgabe als ländlicher Zentralort gerecht zu werden. So unterliegt u. a. die Bemessung des sozialen Infrastrukturangebotes einer ständigen Überprüfung. Dabei richtet sich der Blick nicht nur auf den gemeindlichen Bedarf, sondern auch auf den der amtsangehörigen Gemeinden.

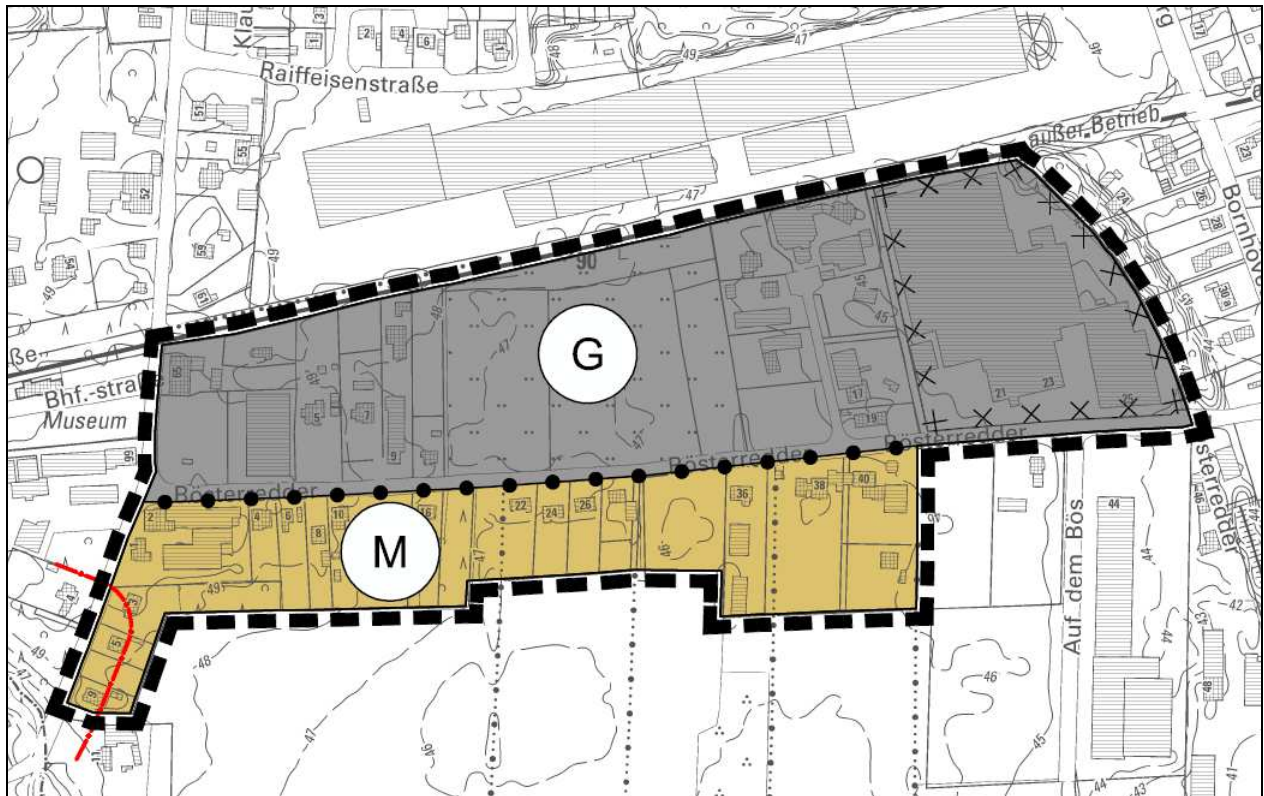
Das Plangebiet ist Teil des Gewerbeflächen-Monitoring KielRegion und Neumünster (GEMO) im Planungsraum II (neu) des Landes Schleswig-Holstein und unter dem Punkt 10.3.6 des GEMO-Jahresberichts 2019 aufgeführt und bewertet. Die Lage an der Landesentwicklungsachse entlang der A 21 einerseits und die nur mittelbare Erreichbarkeit der A 21 andererseits führen zu der Beurteilung: "Geeignet als Standort für extensive gewerbliche Nutzungen ohne Erforderlichkeit der unmittelbaren überregionalen verkehrlichen Anbindung." Es wird kein besonderes Nutzungsprofil in Bezug auf präferierte Branchen formuliert, sondern vielmehr festgestellt: "Umplanung von MI zu GE oder umgekehrt denkbar."

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner derzeit gültigen Fassung zum Teil als 'Gewerbliche Baufläche' (G), zum Teil als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren entwickelt wird, wird die Ausweisung einer 'Gemischten Baufläche' (M) südlich des 'Bösterredders' und eine 'Gewerbliche Baufläche' (G) nördlich des 'Bösterredders'(G) vorbereitet. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

### Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan



## Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan (21. Änderung)



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 13 ha große räumliche Geltungsbereich liegt im südlichen Bereich des besiedelten Gemeindegebietes von Wankendorf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich der stillgelegten Bahnlinie Neumünster - Ascheberg, östlich Bahnhofstraße / Bockhorner Weg, westlich der Bebauung 'Bornhöveder Landstraße 18 - 34' sowie westlich und nördlich der Grenze zum Bebauungsplan Nr.12 (Gewerbegebiet 'Auf dem Bös') und landwirtschaftlicher Flächen

### 1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Es hat sich eine Gemengelage bestehend aus Gewerbe und Wohnen herauskristallisiert. Während der westliche und südwestliche Bereich verstärkt durch Wohnnutzung mit vereinzelter gewerblicher Nutzung geprägt ist, weist der östliche und nördliche Bereich eher einen gewerblichen Charakter mit legalem Wohnanteil auf. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut. Zwischen den verschiedenen Nutzungen befinden sich Freiflächen, die z. T. noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Direkt südlich angrenzend im östlichen Bereich an das Plangebiet befindet sich das Gewerbegebiet 'Auf dem Bös', das mit dem Bebauungsplan Nr. 12 überplant ist. Die übrigen südlich anschließenden Bereiche weisen eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Hier ist bereits in Teilen eine Gewerbegebietserweiterung mit der Aufstellung der

4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 vorgesehen. Östlich an das Plangebiet grenzt ein Getreidegroßhandel sowie vereinzelt Wohnbebauung. Nördlich des Plangebietes befindet sich die stillgelegte Bahnlinie Neumünster - Ascheberg, an die sich nördlich ein Betonfertigteilewerk anschließt.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet ist geprägt von einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Die Nutzungen haben sich ohne Planungsgrundlage aber mit Baugenehmigungen im Laufe der Jahre verfestigt. Einige Grundstücke im Osten lagen z. T. im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, die jedoch im Jahr 2013 aufgehoben wurde. In Folge der Entwicklung hat sich im Plangebiet ein Gemengelage herausgebildet, die im östlichen und nördlichen Teil eher gewerblich, aber mit legalem Wohnanteil, im westlichen und südwestlichen Bereich eher durch Wohnbebauung mit genehmigter gewerblicher Nutzung geprägt ist. Hinzu kommen größere unbebaute Flächen zwischen den verschiedenen Nutzungen. Bedingt durch die konfliktrichtige Situation im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzungsansprüche ist das Gebiet trotz der noch vorhandenen Flächenpotenziale und der vorhandenen Infrastruktur kaum weiter rechtssicher weiter entwickelbar. Eine Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann gegenwärtig ohne Planungsgrundlage nicht gewährleistet werden.

Für das Plangebiet gilt bis dato die Innenbereichsvorschrift § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage für Bauanfragen. Danach sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und wenn die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus muss die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden. Durch die Herausbildung einer Gemengelage ist eine verlässliche und rechtssichere Beurteilung von zukünftigen Baugesuchen nahezu unmöglich.

Im Plangebiet liegt aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen eine konfliktrichtige Gemengelage vor, die einer Ordnung bedarf. Nutzungen mit höherem Schutzanspruch, wie das Wohnen, und betriebliche Erfordernisse gewerblich genutzter Grundstücke müssen aufeinander abgestimmt und planerisch klar definiert werden, um das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen so konfliktfrei wie möglich zu regeln. Dies kann bei Bauwünschen nicht der Prüfung des Einzelfalles überlassen bleiben; vielmehr ist eine verlässliche planerische Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich, in dem die Zulässigkeiten klar geregelt und von vornherein für jedermann ersichtlich sind.

### **2.2 Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 12.1 verfolgt das Ziel, das Plangebiet nördlich des 'Bösterredders' als 'Gewerbegebiet' (GE) auszuweisen, um den gewerblichen Nutzungen Raum zu bieten und den Bereich südlich des 'Bösterredders' als



'Mischgebiet' (MI) auszuweisen und nach der Art der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zu gliedern, um so die vorhandenen und absehbaren Konflikte zu minimieren. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Flächenpotenziale städtebaulich sinnvoll und rechtssicher verfügbar gemacht werden.

Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bereitstellung einer verlässlichen planerischen Grundlage für ein durch eine konflikträchtige Gemengelage geprägtes Gebiet;
- Ausweisung eines gegliederten 'Mischgebietes' (MI) nach der Art der zulässigen Nutzungen im Süden des Plangebietes und eines 'Gewerbegebietes' (GE) im Norden des Plangebietes;
- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Aktivierung bislang ungenutzter Bauflächen im Innenbereich;
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

### **3. Inhalte des Bebauungsplans**

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

##### **3.1.1 Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2)**

Das wesentliche Planungsziel der hiesigen Planung ist die Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, möglichst ohne die bestehenden Nutzungen einzuschränken. Bedingt durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen nördlich des 'Bösterredders', die z. T. nicht mischgebietsverträglich sind sowie bedingt durch das nördlich des Plangebietes vorhandene Betonwerk, können gesunde Wohnverhältnisse in diesem Teilbereich nicht mit hinreichender Sicherheit gewährleistet werden. Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird daher nördlich des 'Bösterredders' ein **'Gewerbegebiet' (GE 1 und GE 2)** gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn sie für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sind;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Es wird festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sind. Die Beschränkung auch ausnahmsweiser zulässiger Wohnnutzung erfolgt, um nicht unbedingt erforderlichen Wohnraum aus dem Gebiet herauszuhalten und Entwicklungen in Richtung Mischgebiet oder dem Aufbau von Schutzansprüchen, die das Gewerbe behindern, entgegenzuwirken. Der Begriff „zugeordnet“ in der Rechtsvorschrift § 8 (3) Nr. 1 BauNVO vermittelt die tatsächliche Erforderlichkeit der Wohnnutzung im Sinne betrieblicher Abläufe als Voraussetzung für die Ausnahme. Der Anspruch auf eine betriebsbezogene Wohnung resultiert nicht aus der Eigenschaft einer Person als Betriebsinhaber. Vielmehr müssen beispielsweise Produktionsprozesse auch außerhalb normaler Arbeitszeiten zwingend zu überwachen sein und die Anwesenheit und Unterbringung erforderlich machen. Die Unterbringung soll dabei nicht die Qualität von sonstigem Wohnen erreichen, sondern erkennbar nur dem Betriebsablauf dienen.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig. Sie widersprechen hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und der Lage des Plangebietes an einer Gemeindestraße (Bösterredder) den Zielsetzungen der hiesigen Planung. Gleichzeitig wäre durch die Ansiedlung von Tankstellen eine Zunahme des Verkehrs zu befürchten. Eine Tankstelle ist im Gemeindegebiet an der Kreisstraße 43, die direkt zur Autobahnanschlussstelle Wankendorf/Stolpe führt, vorhanden.

Ebenso sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um nicht entsprechende Anreize für einen Kundenkreis derartiger Unternehmungen zu bieten. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nebeneffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen beeinträchtigen. Auch 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 Vergnügungsweise:

- 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.

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

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Gewerbegebietes vom Grundsatz her ausgeschlossen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grundlage der Ziffer 2.8 (11) Landesentwicklungsplan (LEP). Es handelt sich um das Ziel der Raumordnung, dass zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an dafür geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen getroffen werden sollen, die eine dem oben genannten landesplanerischen Ziel zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.

Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden allerdings Ausnahmen zugelassen.

So sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ziel der Festsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungsbetrieben im Plangebiet. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung).

Ferner wird eine erweiterte Ausnahme dahingehend zugelassen, dass eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil bis zu max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche in überdachten Räumen ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Maschinenvertriebs, des Holzverarbeitenden oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des obigen dritten Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden. Außenflächen dürfen dann zusätzlich als Lager- und Ausstellungsfläche genutzt werden.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den zuvor genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o. Ä. herstellen, oder der Baustoffhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen



Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

### **3.1.2 Bestandserhaltende Festsetzungen im GE 1**

Innerhalb des GE 1 gilt für die Wohnhäuser Bahnhofstraße 63, Bösterredder 5 und Bösterredder 7 der erweiterte Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO (aktiver Bestandsschutz). Dabei handelt es sich um eine Vorschrift, mit der Nutzungskonflikte bei der Überplanung von vorhandenen Bebauungszusammenhängen bewältigt werden können und die Grundeigentümer nicht allein auf den passiven Bestandsschutz angewiesen sind. Die oben aufgeführten bestehenden, genehmigten Wohngebäude lassen es vorliegend nicht zu, der wünschenswerten Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen, hier von Gewerbe und Wohnen, nachzukommen. In einem solchen Fall ermöglicht es § 1 Abs. 10 BauNVO, Festsetzungen zu treffen, die Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen für allgemein oder ausnahmsweise zulässig erklären, obwohl die Wohnhäuser nach der festgesetzten Gebietsart GE an sich in dem Baugebiet unzulässig wären. Es handelt sich dabei um eine Grundlage zur Erweiterung des Bestandsschutzes, die aber nicht dazu führen darf, dass eine bereits bestehende Konfliktlage weiter verschärft wird.

Die für die bestandserhaltenden Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO erforderlichen Voraussetzungen:

- überwiegend bebauten Gebiet,
- Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen,
- Objekte des erweiterten Bestandsschutzes sind im Verhältnis zum gesamten Baugebiet von geringer Ausdehnung und
- Objekte müssen bei Baugebietsfestsetzung unzulässig werden,

sind erfüllt.

Die Wohngebäude Bahnhofstraße 63, Bösterredder 5 und Bösterredder 7 ordnen sich im Plangebiet unter und wirken hinsichtlich der prägenden gewerblichen Umgebung als Fremdkörper. Für die Wohngebäude ist ein Bezug zu den gewerblichen Nutzungen im Umfeld nicht bzw. nicht mehr gegeben. Dadurch unterscheiden sie sich von dem Wohngebäude Bösterredder 11, das im Zusammenhang mit der benachbarten Druckerei Bösterredder 9 und den nördlich und östlich angrenzenden Flurstücken zu sehen ist und das damit nur auf den passiven Bestandsschutz angewiesen ist.

#### Erneuerung

Eine bloße bauliche Umgestaltung der Wohnhäuser ist zulässig, nicht jedoch eine Erneuerung, d. h. die Neuerrichtung eines Wohngebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück nach Abbruch des vorhandenen Wohngebäudes. Es würde sich ansonsten um die größtmögliche Art von Verfestigung der bestehenden Konfliktlage handeln. Da das allgemeine Entwicklungsziel für das Plangebiet nördlich Bösterredder ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist, soll sich langfristig auch die Nutzung der jetzt vorhandenen Wohngebäude ändern.

### Nutzungsänderung

Nutzungsänderungen für die vorhandenen Wohngebäude sind nur dann zulässig, wenn die neue Nutzungsart aus dem Katalog der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Ziffer 01.a), 01.b) oder 01.d) gewählt wird. Eine derartige Entwicklung hin zu gewerblichen Nutzungen ist ausdrücklich erwünscht.

### Erweiterung

Um die Wohnnutzung quantitativ zu begrenzen, ist festgesetzt, dass durch die Erweiterung und den Umbau von Wohngebäuden keine neuen Wohneinheiten geschaffen werden dürfen. Diese Regelung dient dazu, dass sich die Wohnnutzung im Plangebiet nicht verfestigt und nachbarliche Konflikte aufgrund der Immissionsituation nicht weiter begünstigt werden. Es werden auf der anderen Seite Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt hinsichtlich der Geschossfläche der genannten Wohngebäude. Diese orientieren sich an der jetzigen Nutzung und an der Möglichkeit sinnvoll nutzbarer Flächenerweiterungen, etwa durch Schaffung eines zusätzlichen Zimmers. Die Geschossfläche darf sich auf der Grundlage der Festsetzungen für jedes der drei genannten Wohngebäude um max. 30 m<sup>2</sup> vergrößern. Voraussetzung für die Erweiterung und den Umbau ist jedoch, dass in schutzbedürftigen Räumen ein ausreichender Schallschutz von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Ausgabe: Januar 2018, nachgewiesen wird.

### **3.1.3 Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3)**

Südlich des 'Bösterredders' ist das Plangebiet geprägt durch ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Die vorhandene Nutzungsstruktur soll weitestgehend erhalten bleiben, aber dennoch soll das Gebiet, um ein verträgliches Miteinander zu gewährleisten, entsprechend hinsichtlich der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen gegliedert werden, ohne die generellen Zweckbestimmungen eines 'Mischgebietes' in Frage zu stellen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird südlich des 'Bösterredders' ein '**Mischgebiet**' (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Das Gebiet wird nach der Art der baulichen Nutzung in drei verschiedene Teilbereiche gegliedert (MI 1, MI 2 und MI 3). Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung entspricht den Nutzungsstrukturen in dem gewachsenen Gebiet mit dem Ziel der Ordnung und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Während das MI 2 im westlichen Bereich des 'Mischgebietes' eher einen wohnlich geprägten Charakter aufweisen soll, ist der östliche Bereich (MI 3) vorwiegend für eine gewerbliche Nutzung vorbehalten. Bestehende Nutzungen sollen so weit wie möglich nicht eingeschränkt werden.

Das **MI 1** wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im MI 1 steht weiterhin die gewerbliche Nutzung im Vordergrund, während das allgemeine Wohnen unzulässig ist.

Im MI 1 allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnungen für Betriebsinhaber und -mitarbeiter,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig im MI 1 sind folgende Nutzungen:

- betriebseigene Tankstellen.

Unzulässig im MI 1 sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

Das **MI 2** dient gegenwärtig überwiegend dem Wohnen. Dies ist der Bereich des Mischgebietes, der auch künftig überwiegend für das Wohnen zur Verfügung stehen soll. Hier sind neben Geschäfts- und Bürogebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben auch Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig, während der Ausschluss an weiteren Nutzungen in diesem Bereich am größten ist.

Im MI 2 allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig im MI 2 sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig im MI 2 sind folgende Nutzungen:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.



Das **MI 3** dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist das allgemeine Wohnen im MI 3 künftig unzulässig.

Im MI 3 allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig im MI 3 sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude und Wohnungen, wenn sie ausschließlich dem Wohnen für Betriebsinhaber und/oder -mitarbeiter im Plangebiet oder im südlich benachbarten Gewerbegebiet ansässiger Betriebe dienen,
- Einzelhandelsbetriebe, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- betriebseigene Tankstellen.

Unzulässig im MI 3 sind folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind innerhalb des MI 2 und MI 3 vom Grundsatz her ausgeschlossen. Im MI 1 befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb (Landhandelsmarkt). Hier gilt die Vermutungsgrenze der maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> in Mischgebieten für die Zulässigkeit nur nicht-großflächigen Einzelhandels. Da die Nutzung des Landhandelsmarktes nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt werden soll, gilt der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe nur für die übrigen Teilbereiche. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grundlage der Ziffer 2.8 (11) Landesentwicklungsplan (LEP). Es handelt sich um das Ziel der Raumordnung, dass zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an dafür geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, zu denen auch gewerblich geprägte Mischgebiete zählen, Festsetzungen getroffen werden sollen, die eine dem oben genannten landesplanerischen Ziel zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.

Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden allerdings im MI 2 und MI 3 Ausnahmen zugelassen. So sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und

- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ziel der Festsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen. Diesen Betrieben soll als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung).

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Mischgebieten ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Sie widersprechen hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der hiesigen Planung. Gleichzeitig ist durch die Ansiedlung von Tankstellen eine Zunahme des Verkehrs zu befürchten. Im MI 1 sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um betriebseigene Tankstellen handelt.

Ferner sind im gesamten Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe nicht zugelassen. Derartige Betriebe haben die Gelegenheit, sich innerhalb des Plangebietes nördlich der Straße 'Bösterredder' im Gewerbegebiet anzusiedeln.

Ebenso sind die in überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten gemäß § 6. Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein, ansonsten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um einen Attraktivitätsverlust des Gebietes zu vermeiden. Auf die diesbezüglichen Gründe im Zusammenhang mit dem Ausschluss innerhalb des gewerblichen Teils des Plangebietes wird verwiesen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Mischgebiet ausgeschlossen. Für derartige Betriebe stehen in zentraler gelegenen Bereichen des Gemeindegebietes besser geeignete Angebote zur Verfügung.

### **3.1.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Die großzügig dimensionierten **Baufenster** werden durch die festgesetzten Grundflächenzahlen begrenzt. Die Großzügigkeit der Baufenster liegt darin begründet, genügend Spielraum für die Errichtung der Gebäude unterschiedlicher Nutzungen und mögliche Erweiterungen zur Verfügung zu stellen.

Im GE 1, MI 1, MI 3 wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** auf 0,6 begrenzt. Im GE 2 wird bereits wegen der vorhandenen starken Versiegelung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im MI 2, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass die zulässige Grundfläche, u. a. für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

i. S. d. § 14 BauNVO, um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im MI 1 und GE 2 darf auf Grund des hohen Flächenbedarfs der gegenwärtigen Nutzungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzten **Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH)** begrenzt. Die maximale Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen beträgt im MI 1 10,00 m, im MI 2, MI 3 und GE 1 8,00 m und im GE 2 12,00 m. Im MI 2, das überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist, wird die maximale Firsthöhe (FH) auf 12,00 m begrenzt. In den übrigen Bereichen werden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen, da der überwiegende Teil bereits bebaut ist und auch davon auszugehen ist, dass vor allem in den kleinteiliger gewerblich geprägten Bereichen eher niedrigere Gebäude und Hallen entstehen werden. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich am Bestand und bieten z. T. geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Als Bezugspunkt für die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) ist die erschließende Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksmitte festgesetzt. Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

Innerhalb des MI 1 befinden sich auf dem Grundstück 'Bösterredder 2' aufgrund des Landhandelsbetriebes bauliche Anlagen (Silotürme), die das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung - und hier insbesondere die festgesetzte Traufhöhe - überschreiten. Aus diesem Grund ist in die Satzung eine bedingende Zulässigkeitsfestsetzung aufgenommen worden, um eine über den bloßen Bestandsschutz hinausgehende Regelung zu treffen. Demnach sind die das in der Planzeichnung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitenden Anlagen für die Dauer ihres Bestandes zulässig. Dies betrifft auch etwaige Ersatzbauten und Nutzungsänderungen in den bisherigen Ausmaßen der betreffenden Anlagen. Nicht zulässig sind Erweiterungen, die das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreiten. Ziel der Festsetzung ist es, dass alle baulichen Anlagen mittel- bis langfristig die festgesetzte Traufhöhe einhalten, ohne zukünftig evtl. erforderliche genehmigungsbedürftige Bau- oder Umnutzungsmaßnahmen zu verhindern.

Mit Ausnahme des MI 2 gilt für das Plangebiet eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** von 1.500 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung dient dem Ziel des langfristigen Erhalts zusammenhängender, für die Gewerbeansiedlung geeigneter Flächen.

Die bereits vorhandene Wohnnutzung innerhalb des MI 2 schöpft, bezogen auf das gesamte südlich der Straße 'Bösterredder' ausgewiesene Mischgebiet (MI 1 bis MI 3), den in einem Mischgebiet vertretbaren Wohnanteil bereits nahezu aus. Damit hier der Zuwachs an Wohneinheiten begrenzt wird, ist **die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** dahingehend beschränkt, dass je 800 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Dem gemeindlichen Bedarf an Bauflächen für mischgebietstypisches Gewerbe wird damit planerischer Vorrang vor



weiterer Wohnnutzung eingeräumt, auch im mittel- und langfristigen Interesse der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Mischgebietes südlich 'Bösterredder'.

Es ist im MI 1 und GE 2 eine abweichende **Bauweise** (a) zulässig, d. h., es dürfen Gebäude errichtet werden, die länger als 50 m sind. Im MI 2, MI 3 und GE 1 gilt die offene Bauweise. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand und den zukünftigen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde. Die kleinteiligen Strukturen im MI 2, MI 3 und GE 1 sollen erhalten bleiben.

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)** A und B sind festgesetzt zugunsten der südlich benachbarten Flurstücke 47/19 bzw. 38/6, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Wankendorf. In diesen Bereichen wird seitens der Gemeinde mittel- und langfristig eine Gewerbegebietserweiterung in Richtung Süden angestrebt, so dass entsprechende Anknüpfungspunkte optional planerisch gesichert sind.

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Leitungsrechte (L) C und D sind festgesetzt zugunsten der Schleswig-Holstein Netz AG. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind jeweils 3 m zu beiden Seiten von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Hinsichtlich der teilweise bereits überbauten Leitung D im Osten des Plangebietes bedürfen jegliche bauliche Veränderungen der vorherigen Abstimmung mit der Schleswig-Holstein Netz AG.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht drei örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen **Dächer, Werbeanlagen** sowie **Solar- und Photovoltaikanlagen**.

Die Dachneigung im MI 2 muss mindestens 23 Grad betragen. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Traufhöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind wegen ihrer Störf Wirkung und mit Rücksicht auf die Verkehrsteilnehmer des 'Bösterredders' unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie parallel zu Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an Fassaden und auf Dächern zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

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

### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über den 'Bösterredder' erschlossen. In Richtung Osten führt der 'Bösterredder' zur 'Bornhöveder Landstraße' (K 43), die in Richtung Norden sowohl in die Ortsmitte der Gemeinde Wankendorf als auch zum Autobahnanschluss 'Wankendorf, Stolpe' der A 21 führt. In Richtung Süden führt die K 43 nach Bornhöved. In Richtung Osten führt der 'Bösterredder' zur 'Bahnhofstraße', die in Richtung Norden führt die 'Bahnhofstraße' zur K 42, die die Gemeinde Wankendorf mit der K 6 westlich verbindet.

Der 'Bösterredder' zweigt mittig im Plangebiet in Richtung Norden ab und endet in einem Wendehammer. Dieser wird planungsrechtlich mit einer Größe von 22 m abgesichert. Gegenwärtig weist der Wendehammer eine geringere Größe auf.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Für den westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Haltestelle 'Wankendorf, Bahnhof' in maximal 350 m Entfernung. Im östlichen Bereich des Plangebietes liegt die Haltestelle 'Wankendorf, Bösterredder', hier beträgt die Entfernung für die östlichen Bereiche maximal 350 m. Von beiden Haltestellen verkehrt die Linie 410 zwischen den Städten Kiel und Bad Segeberg.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Wankendorf.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und eine Löschwasserversorgung damit gesichert. Dies gilt auch für die zur Zeit noch unbebauten Grundstücke.

### Abwasserentsorgung

#### a) Regenwasser

Das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfallen wird, wird derzeit laut dem Kanalkataster der Gemeinde Wankendorf größtenteils versickert. Ein Anschluss an den vorhandenen Kanal der Gemeinde ist grundsätzlich möglich. Grundstücksbezogene Rückhaltemaßnahmen, z. B. Stauraumkanäle, wären gegebenenfalls im Einzelfall abzustimmen.

#### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über Straßenkanäle im 'Bösterredder' entsorgt.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Wankendorf ist an das Netz der Telekom Deutschland AG und der Deutschen Glasfaser angeschlossen.

#### Gas und Elektroenergie

Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig.

#### Abfall

Für die Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön in der Neufassung vom 05. Dezember 2019 maßgeblich.

### **3.3 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 Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

Im Plangebiet befinden sich erfasste Verdachtsflächen, für die der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Es handelt sich um die Flurstücke 49/28, 49/29, 9/46 und 9/47 der Flur 8 der Gemarkung Wankendorf sowie um die Grundstücke 'Bösterredder 21 - 25' (Tiefkühl- und Lagerhaus, ehemals Geflügelschlachtereie). Das letztgenannte Grundstück wird in der Planzeichnung daher entsprechend gekennzeichnet.

Für die als A2-Fälle archivierten Standorte 'Bösterredder 2', 'Bösterredder 9' und 'Bösterredder 17', die derzeit einer gewerblichen Nutzung unterliegen, gilt, dass bei geplanten sensibleren Nutzungen (z. B. Wohnnutzung, Garten) der gewerblichen Fläche die untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist, da eine entsprechende Nutzungsänderung ggf. eine erneute Prüfung bzw. Untersuchung und Bewertung des Standortes erforderlich machen kann.

### Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes können sich im Boden Kampfmittel (Fliegerbomben) aus dem 2. Weltkrieg befinden. Aus diesem Grund muss das Plangebiet vor Beginn von Tiefbauarbeiten gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersucht werden. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird empfohlen, dass sich Bauherren frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in die geplanten Baumaßnahmen einbezogen werden können.

### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich, der für das Schutzgut Boden erforderlich ist, wird durch Auszäunung einer 25.019 m<sup>2</sup> großen Fläche auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf erbracht. Diese Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

Der Ausgleich, der für die Beseitigung einer ca. 600 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche erforderlich wird, wird durch die Anlage eines Feldgehölzes auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf erbracht.

### 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.

### Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

### 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.



Beseitigung von Großbäumen

Im Falle einer Beseitigung von Großbäumen ist von einem Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen. In diesem Zuge ist auch der Ausgleich des betreffenden Baumes zu klären.

Stillgelegte Bahnlinie

Bei Wiederaufnahme des Bahnbetriebes auf der derzeit stillgelegten Bahnlinie Neumünster - Ascheberg ist von dort ausgehenden Emissionen zu rechnen, die zu dulden sind.

Passiver Schallschutz

Die der Fremdkörperfestsetzung im GE 1 zu Grunde liegende DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Ausgabe: Januar 2018, kann beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II - Finanzen, Bauen und Schulen, Kampstraße 1, 24601 Wankendorf, eingesehen werden.

**3.4 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>
Mischgebiete (MI 1 - 3)	33.688	26,49
Gewerbegebiete (GE 1 - 2)	83.469	65,62
Verkehrsflächen	7.103	5,58
Flächen für Versorgungsanlagen	54	0,04
Knick, Knickschutzstreifen, Gehölzflächen private Grünflächen	2.881	2,27
<b>Gesamtfläche</b>	<b>127.195</b>	<b>100,00</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 13. Juli 2018 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 12. November 2018 erteilt.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

#### **a) Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.1 hat eine Größe von ca. 13 ha. Es werden drei 'Mischgebiete' (MI 1, MI 2 und MI 3) gem. § 6 BauNVO sowie zwei Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Planung dient dem Ziel, das Gebiet nördlich des 'Bösterredders' als 'Gewerbegebiet' (GE) auszuweisen, um den gewerblichen Nutzungen Raum zu bieten und den Bereich südlich des 'Bösterredders' als 'Mischgebiet' (MI) auszuweisen und nach der Art der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zu gliedern, um so die vorhandenen und absehbaren Konflikte zu minimieren. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Flächenpotenziale städtebaulich sinnvoll und rechtssicher verfügbar gemacht werden.

Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

#### **b) Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Festsetzung unbeplanter Innenbereichsflächen als 'Mischgebiet' (MI) bzw. 'Gewerbegebiet' (GE) mit entsprechender Versiegelung;
- Beseitigung von Gehölzen.

**c) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Anwendung. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Belange des Artenschutzes sind hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG geprüft worden. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, § 1 a Wasserhaushaltsgesetz und § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz beachtet worden.

Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten zudem: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - IV 268/V 531 - 5310.23 - vom 09. Dezember 2013 sowie die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz - Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 vom 20. Januar 2017.

**Landschaftsrahmenplan (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

- Wassergewinnungsgebiet.

Aufgrund ihrer günstigen hydrogeologischen Situation und weniger wassergefährdenden Nutzungen werden die Einzugsgebietsabgrenzungen von Wasserwerken, die nicht in Trinkwasserschutzgebieten liegen, als Trinkwassergewinnungsgebiete dargestellt. "Die so dargestellten Gebiete haben keine unmittelbar rechtliche Bindung, sondern vielmehr nachrichtlichen Charakter. Sie haben sich beispielsweise bei Flächennutzungsplanungen bewährt. Die Trinkwassergewinnungsgebiete sind zudem bereits als Wasserschongebiete in die Regionalpläne und andere Fachplanungen eingegangen, so dass auf diese Weise die Belange des Grundwasserschutzes im Hinblick auf die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung berücksichtigt wurde."

**Landschaftsplan (1997)**

Im Landschaftsplan ist der Bereich des Plangebietes als dörfliches Siedlungsgebiet dargestellt. Zwei Freiflächen innerhalb des Plangebietes sowie das Grundstück des ehemaligen Raiffeisen-Marktes sind als Altlastenverdachtsstandorte dargestellt. Eingezeichnet sind ebenfalls die markanten Einzelbäume innerhalb des Plangebietes.

### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - Natura 2000**

Im Geltungsbereich, auf den angrenzenden Flächen sowie im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Zu den im weiteren Umfeld befindlichen Schutzgebieten besteht kein räumlicher Zusammenhang, so dass planbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

### **5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **A) Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

##### **Überblick:**

Das Plangebiet wird zurzeit größtenteils von bebauten Wohn- und Gewerbegrundstücken mit ihren Gartenflächen eingenommen. Zwei Flächen im Norden und eine im Süden sind derzeit unbebaut und als Grünflächen ausgebildet. Vor Jahren waren die beiden nördlichen Freiflächen allerdings bereits als Betriebsflächen genutzt. Aufgrund der betrieblichen Nutzung vieler Flächen im Plangebiet, besteht für einige Bereiche ein Altlastenverdacht. Es handelt sich um die ehemalige DEA-Fläche (Flurstücke 49/28, 49/29, 9/46 und 9/47 der Flur 8, Gemarkung Wankendorf) um die Grundstücke 'Bösterredder 21 - 25' (Tiefkühl- und Lagerhaus, ehemals Geflügelschlachtereie) sowie um das Grundstück des ehemaligen Raiffeisenhandels und des KHM-Verlages. Die beiden letztgenannten Grundstücke wurden allerdings mittlerweile aus dem Altlastenkataster entlassen, aber als A2-Fälle archiviert.

Die beiden Flächen werden heute zum Teil als Weide für Pferde oder Rinder sowie als Lagerfläche genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich Knicks. Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Vorkommende Knickgehölze sind unterer anderen: Hasel, Eiche, Brombeere, Erle, Weißdorn, Schlehe und Schwarzer Holunder. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes diverse Gehölzstrukturen. Einige Flurstücke sind sehr stark mit Gehölzen bewachsen. Im Osten verläuft der Wall der stillgelegten Kleinbahntrasse. Dieser ist ebenfalls stark mit Gehölzen bewachsen.

Im Norden befindet sich die stillgelegte Bahnlinie Neumünster - Ascheberg und weiter nördlich das Betriebsgelände eines Betonwerkes. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Die Ausweisung eines 'Gewerbegebietes' (GE) sowie eines 'Mischgebietes' (MI) und die Ordnung eines bereits größtenteils bebauten Gebietes werden zu weiteren Flächenversiegelungen führen, als es bisher der Fall ist. Die Flächenversiegelungen

stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen.

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Knickabschnitte im Süden des Plangebietes zu erhalten. Im Plangebiet befinden sich diverse Gehölzstrukturen. Es ist ebenfalls vorgesehen, die zufahrtsbegleitende Allee im Nordwesten des Plangebietes mit ihren in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäumen zu erhalten.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde das Gebiet weiterhin als Gemengelage bestehen bleiben. Ein weiterer Flächenverbrauch könnte trotzdem stattfinden, da hier auch ohne einen Bebauungsplan Baurechte auf Grundlage der Innenbereichsvorschrift § 34 BauGB gegeben sind und der Prüfung des jeweiligen Einzelfalles unterliegen.

## **B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter**

Es werden die Schutzgüter einzeln beschrieben und bewertet. Die Bewertung orientiert sich an den Bestimmungen des Runderlasses 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht', der im Jahr 2013 gemeinsam vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein herausgegeben wurde.

### **a) Boden und Relief**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Zwei Freiflächen im Norden und eine Freifläche im Süden sind innerhalb des Plangebietes noch vorhanden. Es handelt sich bei den beiden nördlich gelegenen Flächen um Standorte, auf denen vormals bereits Betriebe ansässig waren. Im Landschaftsplan sind diese beiden Flächen sowie die Fläche des ehemaligen Raiffeisenhandels als 'Altlastenverdachtsfläche' dargestellt. Laut der Aussage der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) handelt es sich bei den Altlastenverdachtsflächen aber nicht nur um die beiden Freiflächen, sondern auch um die Grundstücke der ehemaligen Geflügelschlachtereier (Bösterredder 21 -25), um das Grundstück des ehemaligen Raiffeisenhandels und um das Grundstück des KHM-Verlages. Für den Standort des ehemaligen Raiffeisen-Landhandels wurde bereits ein Gutachten erstellt, wonach der Altlastenverdacht als ausgeräumt gilt. Gemäß der Stellungnahme der uBB ist der Standort aus dem Altlastenkataster entlassen und wird als A2-Fall archiviert.

Weiterhin stellt die uBB klar, dass mit dem Grundstückseigentümer der Druckerei des KHM-Verlages eine Besprechung und Betriebsbesichtigung durchgeführt wurde. "Die anschließende Altlastenbewertung ergab für den Standort, dass der Altlastenverdacht als ausgeräumt gilt, dass der Standort aus dem Altlastenkataster entlassen ist und als A2-Fall archiviert wird."

"Für die als A2-Fälle archivierten Standorte Bösterredder 2 (ehemals Raiffeisenlandhandel) und Bösterredder 9 (KHM-Verlag), die derzeit einer gewerblichen Nutzung unterliegen, gilt, dass bei geplanter sensibleren Nutzung (z. B. Wohnnutzung, Garten) der gewerblichen Fläche die untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist, weil der Standort ggf. neu zu prüfen/untersuchen und zu bewerten ist."

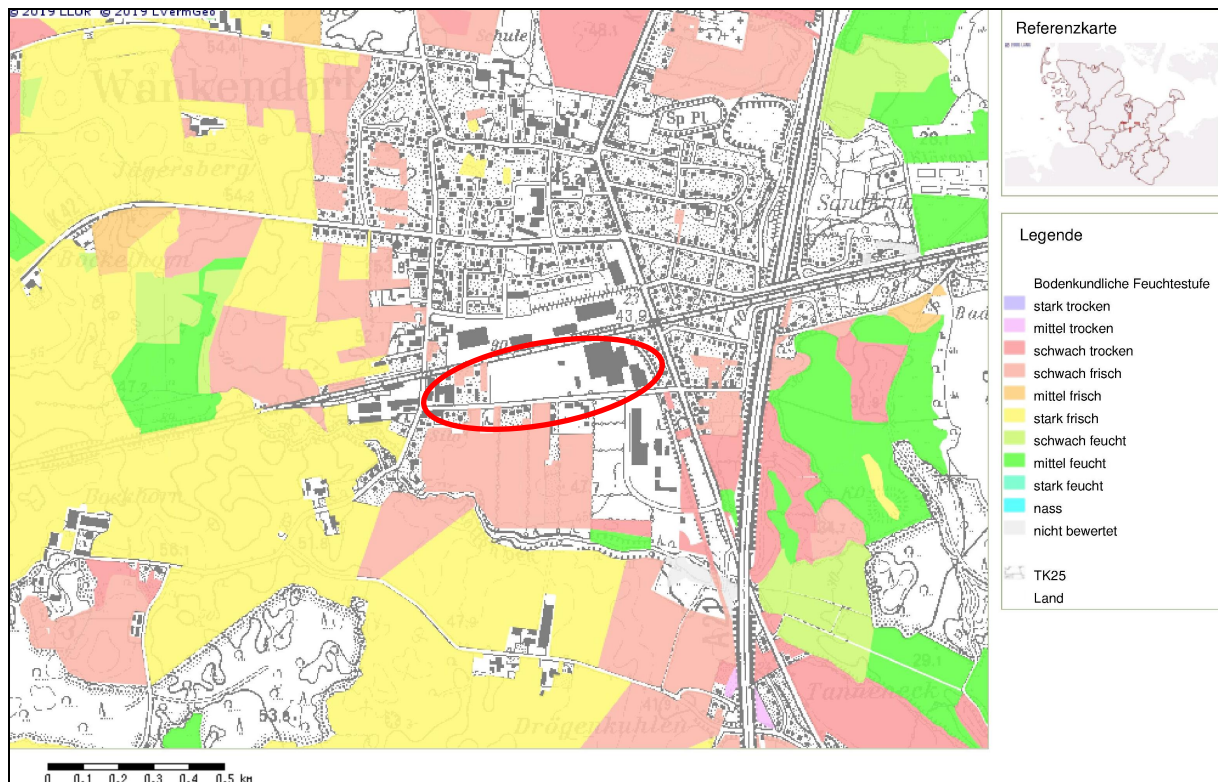


Gem. der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde befindet sich im Plangebiet noch eine erfasste Verdachtsfläche, für die der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht. "Es handelt sich dabei um die ehemalige Geflügelschlachtereier, Bösterredder 21 - 25. ... Zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Aufklärung des Altlastenverdachtes ist für den Standort eine orientierende Untersuchung durch einen Altlastensachverständigen durchzuführen. Vor Untersuchung hat der Altlastensachverständige alle erforderlichen Unterlagen und Informationsquellen auszuwerten und ein Untersuchungskonzept zu erstellen. Das Untersuchungskonzept bedarf vor Untersuchung der Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde." Aus diesem Grund ist die Fläche in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Es wird zudem ausgeführt, dass die Fläche des ehemaligen DEA-Betriebsplatzes (Freifläche mittig des Plangebietes, Flurstücke 49/28, 49/29, 9/46 und 9/47 der Flur 8 Gemarkung Wankendorf) nach Abzug der DEA im Jahr 1998 untersucht und Bodenbelastungen 1999 saniert wurden. "Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass kleinere Bodenbelastungen verblieben sind. Im Falle der konkreten geplanten gewerblichen Nutzung oder Wohnnutzung der Flurstücke ist der Wirkungspfad Boden - Mensch entsprechend der BBodSchV durch Untersuchungen eines Altlastengutachters abzuklären. Das Untersuchungsergebnis ist der UBB vorzulegen."

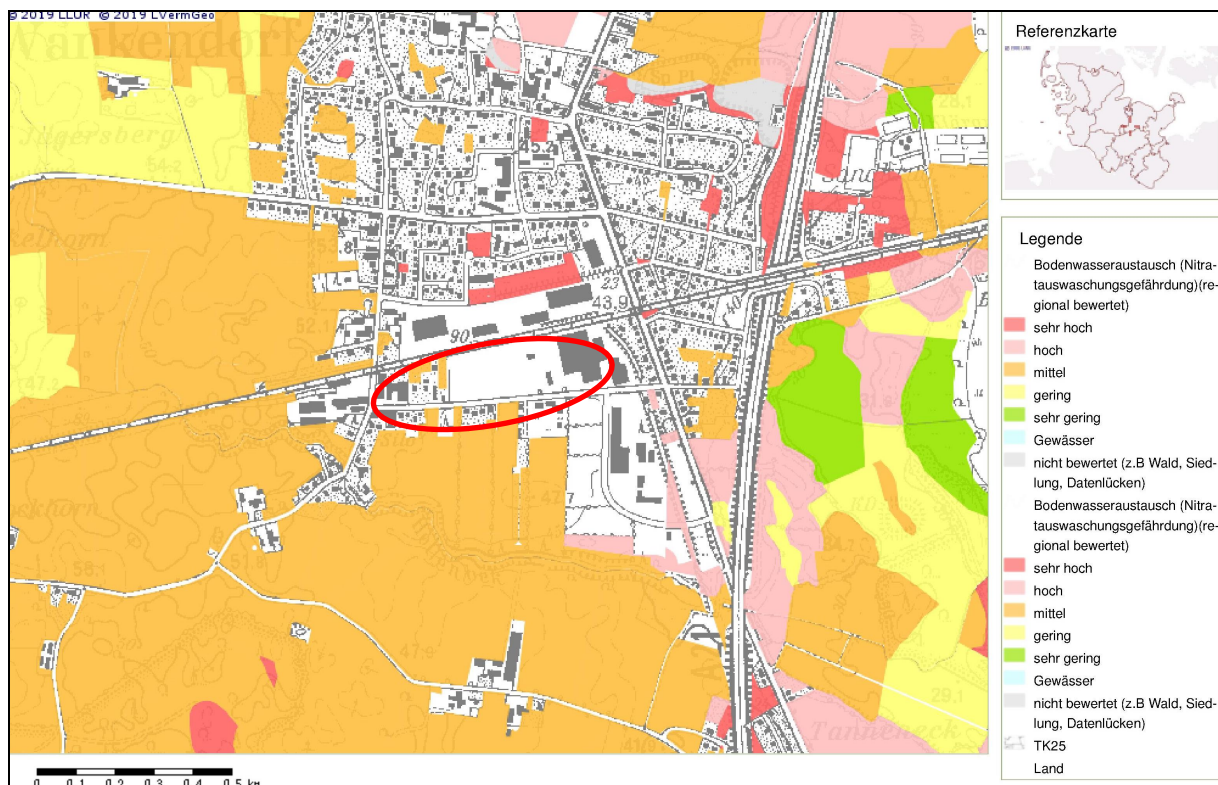
Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades ist eine Bodenbewertung laut Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein nicht für alle Flächen im Plangebiet möglich, da keine Bewertungsgrundlagen vorliegen. Es werden also nur die Grundlagen genommen, die vorliegen. Die Böden sind im Plangebiet als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Laut Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein besitzt der (bewertbare) Boden im Plangebiet eine schwach frische Feuchtestufe mit einem mittleren Bodenwasseraustausch (vgl. Abb. 1 und 2).



**Abb. 1: Bodenkundliche Feuchtestufe (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)**

Eine schwach frische Feuchtestufe ist für Acker und Grünland geeignet, für intensive Grünlandnutzung im Sommer gelegentlich zu trocken. Die bewertbaren Bereiche werden überwiegend als Grünflächen genutzt.



**Abb. 2: Bodenwasseraustausch (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)**

Der Bodenwasseraustausch ist ein Parameter für das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe, wie zum Beispiel Nitrat. Im vorliegenden Fall liegt ein mittlerer Wasseraustausch vor, sodass ein mittleres Verlagerungsrisiko der nicht sorbierbaren Stoffe besteht.

Die natürliche Ertragsfähigkeit sowie die Nährstoffverfügbarkeit des Bodens sind als mittel, die Feldkapazität als höher einzustufen (Abb. 3 - 5).

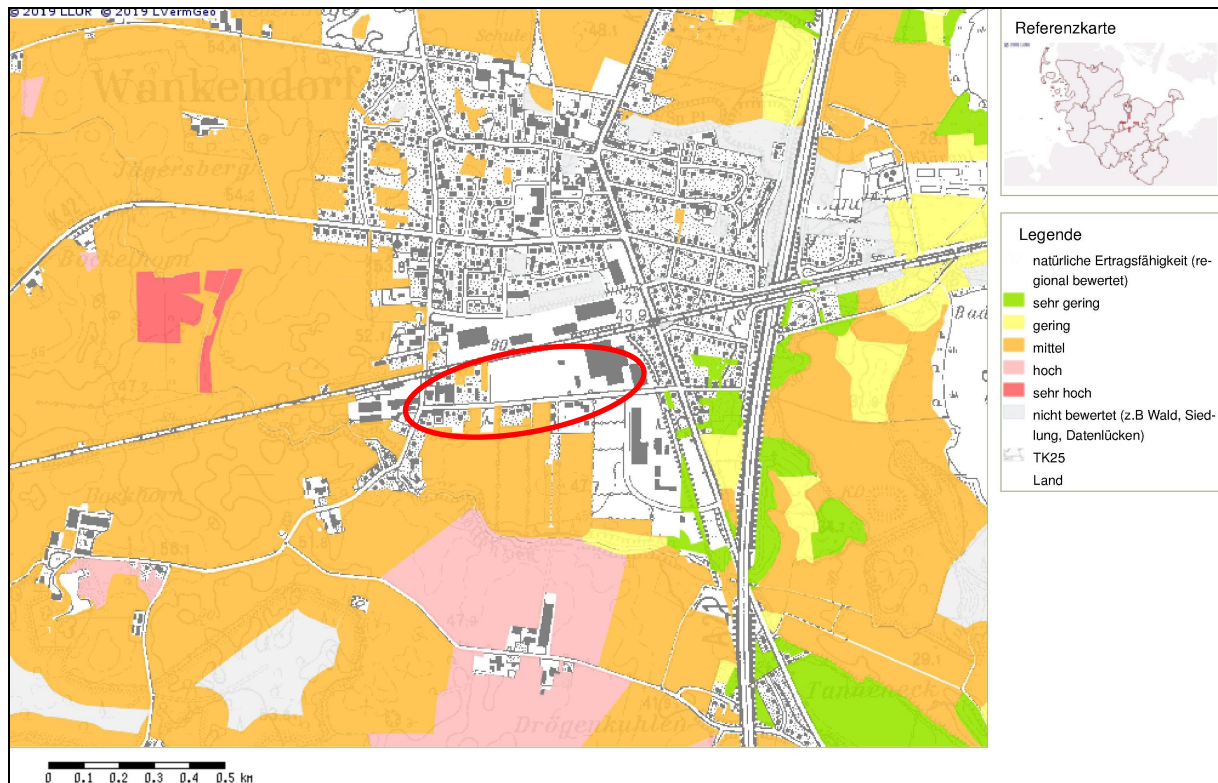


Abb. 3: Natürliche Ertragsfähigkeit (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)



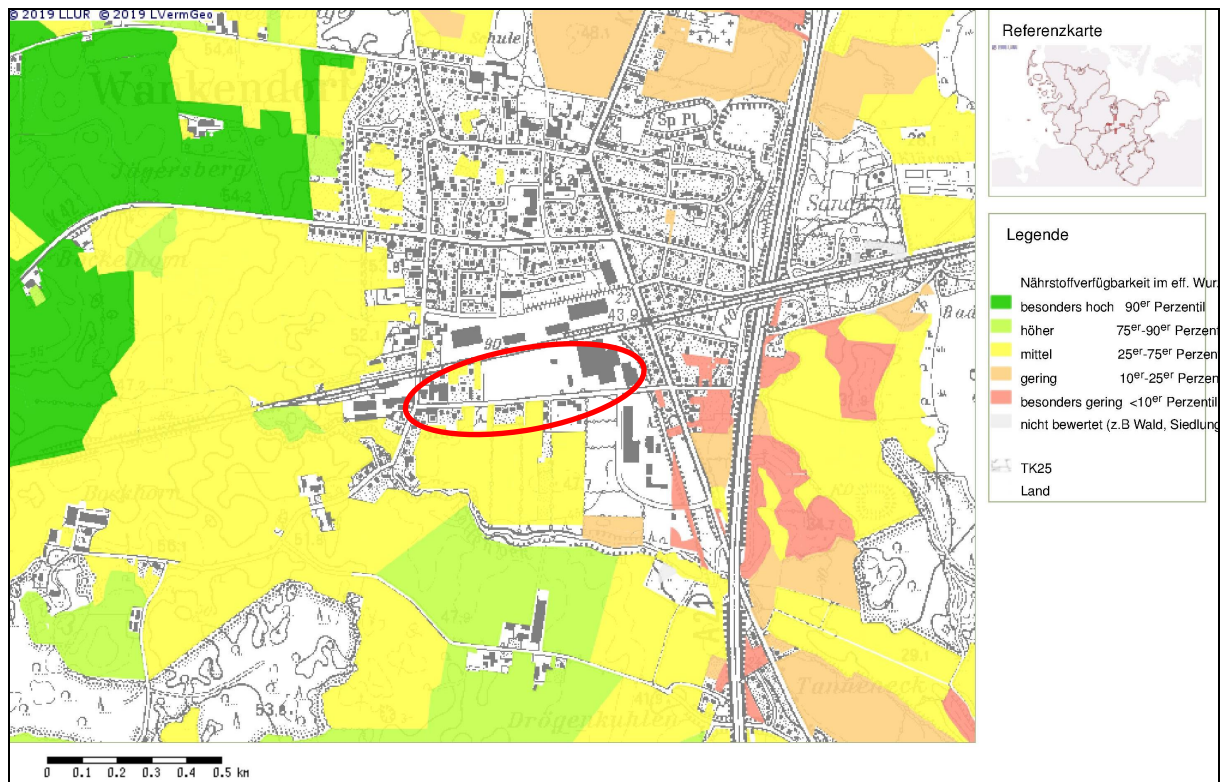


Abb. 4: Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)

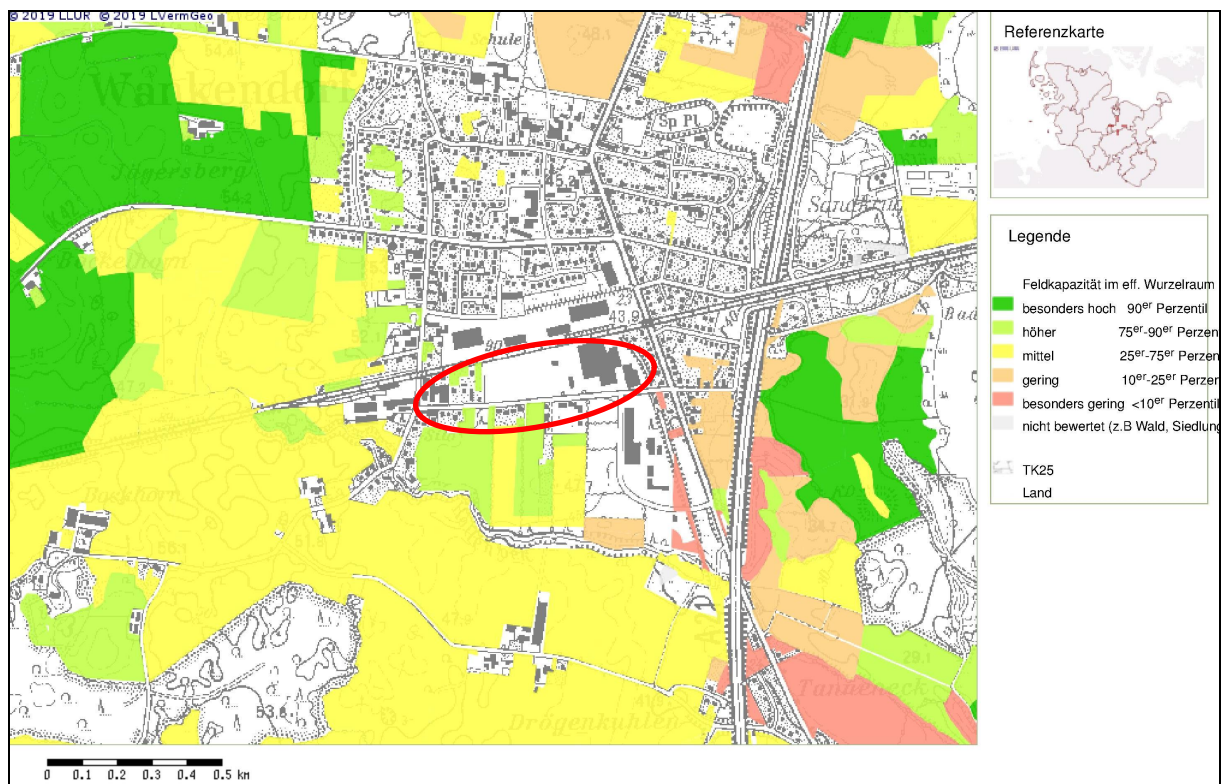


Abb. 5: Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)

Der Boden hat aufgrund der Abbildungen 1 - 5 eine allgemeine Schutzwürdigkeit.

Schutzwürdige Bodenformen sind der Tabelle 3 des 'Landschaftsprogrammes Schleswig-Holstein', herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten

des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 1999, zu entnehmen. Gemäß 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016', handelt es sich im Plangebiet um Braunerden-Parabraunerden. Sie weisen die Bodenart Lehmsand über Lehm auf. Der Bodentyp ist in der o. g. Tabelle nicht aufgeführt, sodass es sich hier nicht um eine schutzwürdige Bodenform handelt.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht weitgehend eben.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin so genutzt werden, wie es bisher der Fall ist. Weitere Bebauung und damit auch weitere Flächenversiegelungen könnten entstehen.

**Bewertung**

Die Böden haben eine allgemeine Schutzwürdigkeit sowie eine anthropogene Überprägung. Sie haben demnach eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

Im Plangebiet befinden sich erfasste Verdachtsflächen, für die der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Im Falle weiterer baulicher Maßnahmen oder Nutzungsänderungen auf diesen Flächen sind vorab orientierende Untersuchungen durch einen Altlastensachverständigen durchzuführen.

Für die als A2-Fälle archivierten Standorte, die derzeit einer gewerblichen Nutzung unterliegen, gilt, dass bei geplanten sensibleren Nutzungen (z. B. Wohnnutzung, Garten) der gewerblichen Fläche die untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist, da eine entsprechende Nutzungsänderung ggf. eine erneute Prüfung bzw. Untersuchung und Bewertung des Standortes erforderlich machen kann.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Boden durch die Planung beeinträchtigt wird.

**b) Wasser - Grund- und Oberflächenwasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Hinsichtlich der Flurabstände des Grundwassers bestehen keine genauen Angaben. Angesichts der Topographie und des Reliefs kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Das bedeutet, dass der mittlere Flurabstand mehr als 1,00 m beträgt.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Versickerungsfähigkeit bleibt unverändert.

**Bewertung**

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Wasser durch die Planung beeinträchtigt wird.



**c) Klima, Luft**

Das Plangebiet besteht überwiegend bereits aus bebauten Grundstücken. Nur drei Flächen sind derzeit unbebaut. Die Beseitigung der noch unbebauten Flächen sowie kleinerer Gartenflächen wird aufgrund der geringen Flächengröße keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Lokalklimas.

**Bewertung**

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung beeinträchtigt wird.

**d) Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet wird zurzeit größtenteils von bebauten Wohn- und Gewerbegrundstücken mit ihren Hof- und Gartenflächen eingenommen. Zwei Flächen im Norden und eine im Süden sind derzeit unbebaut und als Grünflächen ausgebildet. Vor Jahren waren die beiden nördlich gelegenen Flächen allerdings bereits als Betriebsflächen genutzt, weshalb ein Altlastenverdacht auf diesen Flächen bestand. Sie werden heute zum Teil als Weide für Pferde oder Rinder sowie als Lagerfläche genutzt. Im Süden dieser Fläche stockten 5 größere Bäume, die jedoch im Winter 2019/2020 beseitigt wurden. Im Norden dieser Fläche sowie auch im Norden des Plangebietes (nördlich des Flurstücks 49/28) befinden sich diverse Laubbäume, bestehend aus u. a. Ahorn, Kirsche und Birke. Diese Gehölze wurden ebenfalls im Winter 2019/2020 beseitigt.

Im südlichen Bereich befinden sich zwei Knickabschnitte innerhalb des Geltungsbereiches. Die genaue Lage der Knicks ist in der Planzeichnung ersichtlich. Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Vorkommende Knickgehölze sind unterer anderen: Hasel, Eiche, Brombeere, Erle, Weißdorn, Schlehe und Schwarzer Holunder. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes diverse Gehölzstrukturen. Ein Flurstück ist sehr stark mit Gehölzen bewachsen. Es handelt sich um das Flurstück 47/20 im Süden des Plangebietes. Bei dem Bewuchs handelt es sich um Nadelgehölze.

Einzelne größere Bäume befinden sich ebenfalls innerhalb des Plangebietes. Es handelt sich um unterschiedlich große Bäume unterschiedlichen Alters. Die Bäume auf den Freiflächen sowie entlang der Straße wurden eingemessen und in der Planzeichnung dargestellt. Die Bäume auf den Privatgrundstücken sind nicht eingemessen und daher nicht dargestellt. Lediglich die Großbäume, die auch der Landschaftsplan schon aufgeführt hat, wurden übernommen, soweit sie noch vorhanden sind. Es handelt sich um eine Allee aus Ulmen im Nordwesten des Plangebietes entlang einer privaten Zufahrt und um 4 weitere Bäume (3 Kastanien und eine Eiche). Im Westen des Plangebietes auf der Freifläche des Flurstückes 49/12 stocken die 3 Kastanien. Sie weisen Stammumfänge von 60, 65 und 75 cm auf. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, östlich des ehemaligen Raiffeisen-Marktes, befindet sich die ebenfalls im Landschaftsplan dargestellte Eiche. Zudem stockt mittig

des Plangebietes an der Einmündung des Abzweigers 'Auf dem Bös' in Richtung Norden eine große Eiche mit einem Stammdurchmesser von 70 cm.

Generell haben alle normal oder langsamwüchsigen Baumarten ab einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm eine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Die raschwüchsigen Baumarten, zu denen u. a. die Birke zählt, stellen Pioniergehölze dar. Diese haben naturschutzfachlich lediglich eine 'allgemeine Bedeutung'. Die normal oder langsamwüchsigen Bäume sind zu erhalten oder im Falle ihres Abgangs auszugleichen.

Im Osten, außerhalb des Plangebietes, verläuft der Wall der stillgelegten Kleinbahntrasse. Dieser ist ebenfalls stark mit Gehölzen bewachsen. Im Norden befindet sich die stillgelegte Bahnlinie Neumünster - Ascheberg und weiter nördlich das Betriebsgelände eines Betonwerkes. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche bietet weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitat für die hier und in der Umgebung vorkommenden Tierarten. Weitere Bebauung könnte errichtet werden.

**Bewertung**

Die Knicks innerhalb des Plangebietes haben aufgrund ihres naturnahen Charakters und des Schutzstatus eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz, ebenso wie der sich östlich des Plangebietes befindliche Knick im Bereich des Bahndamms der ehemaligen Kleinbahntrasse. Eine besondere Bedeutung haben ebenfalls die zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie alle weiteren normal oder langsamwüchsigen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm.

Die Grünflächen und die bebauten Grundstücke haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz, ebenso wie Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 50 cm.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Planung beeinträchtigt wird.

**e) Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist bereits ganz überwiegend bebaut und entsprechend eingegrünt. Dadurch, dass das Plangebiet bereits besteht, ist hier eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild gegeben.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Vorbelastung auf das Landschaftsbild würde auch ohne Durchführung der Planung weiterhin bestehen.

**Bewertung**

Es ist davon auszugehen, dass nur wenige Eingrünungsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Landschaftsbild durch die Planung beeinträchtigt wird.

**f) Mensch, menschliche Gesundheit**

Die Neuordnung des bereits als Misch- und Gewerbegebiet genutzten Bereiches führt zu keinen anderen Beeinträchtigungen für die Bewohner der benachbarten Wohngebiete, als es bisher bereits der Fall ist.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche 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.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin als Misch- und Gewerbegebiet genutzt werden. Mit Immissionen aus der Landwirtschaft ist zu rechnen. Eine zusätzliche Bebauung wäre auch ohne Überplanung möglich.

**Bewertung**

Die Neuordnung des Gebietes und die damit verbundenen Ausweisungen als 'Misch- und Gewerbegebiete' wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Mensch durch die Planung beeinträchtigt wird.

**g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet gibt es keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

#### **h) Fläche**

Im vorliegenden Fall werden keine zusätzlichen Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen. Die noch vorhandenen Freiflächen befinden sich inmitten eines bebauten Siedlungsumfeldes.

#### Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

#### **i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

#### Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

#### **C) Kurzzusammenfassung**

Die Überplanung bedingt weitere Flächenversiegelungen, als es bisher der Fall ist. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Knickabschnitte im Süden des Plangebietes zu erhalten. Im Plangebiet befinden sich diverse Gehölzstrukturen, die zum Teil erhalten werden. Für einige Flächen wird im Falle einer weiteren Bebauung eine Orientierende Untersuchung notwendig.

### **5.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung**

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

Es ist die Ordnung eines bereits bestehenden Gebietes hinsichtlich verträglicher Wohn- und Gewerbenutzung geplant. Es ist vorgesehen, drei 'Mischgebiete' (MI 1 - MI 3) sowie zwei Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) auszuweisen. Ebenfalls werden 'Knicks', 'Knickschutzstreifen', zu erhaltene Bäume und Gehölze bzw. neu anzupflanzende Gehölze sowie eine private Grünfläche festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden.

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

Durch die Planung wird das Höchstmaß an Flächenversiegelungen für die vorhandenen und zukünftigen Gebäude, Lager-, Rangier- und Stellplatzflächen festgesetzt.

### 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelung

#### Versiegelung im 'Mischgebiet 1' (MI 1)

<p>Für das MI 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf auf Grund des hohen Flächenbedarfs der gegenwärtigen Nutzung durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.</p> <p>Flächengröße <math>4.142 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,9 =</math></p>	3.728 m <sup>2</sup>	
./.. bereits vorhandene Versiegelung	3.503 m <sup>2</sup>	
<b>Mögliche zusätzliche Versiegelung im MI 1</b>		<b>225 m<sup>2</sup></b>

#### Versiegelung im 'Mischgebiet 2' (MI 2)

<p>Für das MI 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.</p> <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 50 % überschritten werden.</p> <p>Flächengröße insgesamt: <span style="float: right;">16.860 m<sup>2</sup></span>                  ./.. Knicks und Knickschutzstreifen <span style="float: right;">545 m<sup>2</sup></span>                  ./.. Heckenpflanzung bzw. -erhaltung <span style="float: right; border-bottom: 1px solid black;">661 m<sup>2</sup></span>                  Baulich nutzbare Fläche im MI 2 <span style="float: right;">15.654 m<sup>2</sup></span></p> <p>Flächengröße <math>15.654 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 =</math></p>	9.392 m <sup>2</sup>	
./.. bereits vorhandene Versiegelung	4.061 m <sup>2</sup>	
<b>Mögliche zusätzliche Versiegelung im MI 2</b>		<b>5.331 m<sup>2</sup></b>

#### Versiegelung im 'Mischgebiet 3' (MI 3)

<p>Für das MI 3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.</p> <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der</p>		
---	--	--

<p>Geländeoberfläche) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.</p> <p>Flächengröße insgesamt: 15.140 m<sup>2</sup>                  ./.. Knicks und Knickschutzstreifen 1.027 m<sup>2</sup>                  ./.. Heckenpflanzung bzw. -erhaltung 167 m<sup>2</sup>                  ./.. Fläche für Versorgungsanlagen 54 m<sup>2</sup></p> <hr/> <p>Baulich nutzbare Fläche im MI 3 13.892 m<sup>2</sup></p> <p>13.892 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 =</p>	11.114 m <sup>2</sup>	
./.. bereits vorhandene Versiegelung	4.200 m <sup>2</sup>	
<b>Mögliche zusätzliche Versiegelung im MI 3</b>		<b>6.914 m<sup>2</sup></b>

**Versiegelung im 'Gewerbegebiet 1' (GE 1)**

<p>Für das GE 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.</p> <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8</p> <p>Flächengröße insgesamt: 59.307 m<sup>2</sup>                  ./.. private Grünfläche 481 m<sup>2</sup></p> <hr/> <p>Baulich nutzbare Fläche: 58.826 m<sup>2</sup></p> <p>58.826 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 =</p>	47.061 m <sup>2</sup>	
./.. bereits vorhandene Versiegelung	15.543 m <sup>2</sup>	
<b>Mögliche zusätzliche Versiegelung im GE 1</b>		<b>31.518 m<sup>2</sup></b>

**Versiegelung im 'Gewerbegebiet 2' (GE 2)**

<p>Für das GE 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf auf Grund des hohen Flächenbedarfs der gegenwärtigen Nutzung durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.</p>		
--	--	--



Flächengröße 24.643 m <sup>2</sup> x GRZ 0,9 =	22.179 m <sup>2</sup>	
./. bereits vorhandene Versiegelung	18.002 m <sup>2</sup>	
<b>Mögliche zusätzliche Versiegelung im GE 2</b>		<b>4.177 m<sup>2</sup></b>

Die Straßenverkehrsfläche wird gebaut / ist bereits vorhanden.  Flächengröße insgesamt: 7.103 m <sup>2</sup> ./. bereits vorhandene Straßenfläche 7.103 m <sup>2</sup>  7.103 m <sup>2</sup> - 7.103 m <sup>2</sup> =		
<b>Zusätzliche Versiegelung der Erschließungsstraße</b>		<b>0 m<sup>2</sup></b>

**Summe der Flächenversiegelung - Vollversiegelungen gesamt: 48.165 m<sup>2</sup>**

## 2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

### c) Schutzgut Wasser

#### Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Gemäß 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016', stehen im Plangebiet überwiegend Lehmsande über Lehm an. Obwohl Lehmböden keine gute Versickerungsfähigkeit aufweisen, wird das Oberflächenwasser im Plangebiet gemäß dem Kanalkataster der Gemeinde überwiegend versickert. Nur wenige Grundstücke sind an den vorhandenen Kanal in der Straße 'Bösterredder' angeschlossen. Ein Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde ist jedoch möglich. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist demnach nicht zu erwarten.

### d) Schutzgut Klima/Luft

Die Ausweisung von 'Misch- und Gewerbegebieten' (MI und GE) auf einer bereits überwiegend bebauten Fläche wird keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

## e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

### Verluste von Biotopflächen

#### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es wird bzw. wurde bereits im Winter 2019/2020 eine Gehölzfläche im nördlichen Bereich des Flurstücks 49/28 beseitigt. Es handelte sich hierbei zwar nicht um ein geschütztes Biotop, dennoch wird ein Ausgleich erforderlich. Gemäß Runderlass sind Strukturen, die kurzfristig wiederhergestellt werden können, im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Da es sich hier um eine Gehölzfläche handelt, ist diese Struktur durch die Anlage eines Feldgehölzes kurzfristig wiederherstellbar.

Insgesamt wurden ca. 600 m<sup>2</sup> der Gehölzfläche beseitigt. Im Verhältnis 1 : 1 sind 600 m<sup>2</sup> neu anzulegen. Die Anlage erfolgt auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf. Insgesamt hat die Fläche eine Größe von ca. 40.000 m<sup>2</sup>. 600 m<sup>2</sup> der Fläche sind als Feldgehölz zu entwickeln.

Weitere Flächen mit besonderer Bedeutung werden nicht beseitigt.

**Da nicht klar ist, wann oder ob eine Beseitigung von normal oder langsamwüchsigen Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm stattfindet, ist ein Ausgleich im Rahmen entsprechender Baugenehmigungsverfahren bzw. bei dem Antrag auf Beseitigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beauftragen.**

#### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünfläche,
- Hausgärten,
- Gras- und Staudenflur,
- Baumarten mit einem Stammdurchmesser von weniger als 50 cm,

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.

### **Beeinträchtigung von geschützten Tierarten (Artenschutz)**

Auf den Artenschutz wird in Kap. 5.4 eingegangen.

## f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und entsprechend eingegrünt. Dadurch, dass das Plangebiet bereits besteht, ist hier eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild gegeben.

Da sich lediglich südlich des Plangebietes die freie Landschaft befindet, ist hier eine Eingrünung erforderlich. Aus diesem Grund werden Flächen festgesetzt, die entweder

die vorhandene Eingrünung erhalten oder, sofern noch keine vorhanden ist, eine neue Eingrünung in Form einer Anpflanzfläche vorsehen.

Die in der Planzeichnung im Süden des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 5.11.) Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden vorhandene Großbäume als zu erhalten festgesetzt. Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG**

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Im Plangebiet bestehen Bruthabitate für Vögel. Ferner können sich in den Großbäumen Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse befinden. Zudem können die Knicks einen Lebensraum für Haselmäuse darstellen.

##### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

Die Überhälter und die alten Bäume im Plangebiet können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden.

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

Da nicht sicher ist, ob und wann die betreffenden Bäume beseitigt werden, ist vor der Beseitigung durch einen Sachverständigen zu überprüfen, ob sich gem. § 44 BNatSchG Verbotstatbestände ergeben werden und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen. In diesem Zuge ist dann auch der Ausgleich der Bäume zu bestimmen. Wenn diese Auflage eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse.

##### **Haselmaus**

Die Knicks im Süden des Plangebietes sind aufgrund ihrer Gehölzzusammensetzung als Lebensraum für die Haselmaus geeignet. Laut der 'Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen' von der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein liegt die Gemeinde Wankendorf nicht im Hauptverbreitungsgebiet der Haselmaus in Schleswig-Holstein. In

der Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein ist die Haselmaus als 'stark gefährdet' eingestuft (RL SH 2) und hat nur ein geringes Vorkommen. Der Erhaltungszustand wird als 'ungünstig' bewertet.

**Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Da die Knicks erhalten bleiben, wird somit auch der potentielle Lebensraum der Haselmaus vollständig erhalten. Beeinträchtigungen dieser Art sind daher nicht zu erwarten.

**B) Europäische Vögel**

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Knicks und deren Überhälter sowie die anderen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (*Buchfink*, *Ringeltaube*, *Elster*), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (*Kohlmeise*, *Blaumeise*, *Buntspecht*, *Kleiber*). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Grünlandflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer solchen Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Da es sich um Flächen handelt, die verhältnismäßig klein sind und von allen Seiten von Bebauung umgeben sind, wird die Eignung der Flächen als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark eingeschränkt. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Fläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf der Ackerfläche ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* ausgeschlossen ist.

**Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

### **Flora**

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

### **Fazit**

Durch die Planung ergibt sich eine Betroffenheit für Fledermäuse und Vogelarten. Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorzurufen, sind für die Beseitigung von Gehölzen die o. g. Fristen einzuhalten bzw. ist vor der Beseitigung von Großbäumen eine Überprüfung durch einen Sachverständigen notwendig.

## **5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **A) Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **Schutzgut Boden**

Die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten führt zu Flächenversiegelungen für die Anlage der Gebäude und der befestigten Hof- und Stellplatzflächen, soweit sie noch nicht vorhanden sind. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar, die gemäß § 15 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

#### **Schutzgut Wasser**

Aufgrund der anstehenden Lehmsande über Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nur eingeschränkt möglich. Das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfallen wird, wird jedoch derzeit laut dem Kanalkataster der Gemeinde Wankendorf größtenteils versickert. Ein Anschluss an den vorhandenen Kanal der Gemeinde ist grundsätzlich möglich. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

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

Die Beseitigung kleinerer Grünflächen sowie einzelner Gehölze haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft'.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung von Grünland-, Garten- und Gehölzflächen führen. Zudem ist nicht auszuschließen, dass einzelne Bäume beseitigt werden.

Die Gehölzfläche im Norden des Flurstücks 49/28 war zwar nicht gesetzlich geschützt, aber dennoch von besonderer Bedeutung und muss daher gemäß den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung' im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen werden. Es wurden bereits im Winter 2019/2020 insgesamt ca. 600 m<sup>2</sup> beseitigt, demnach müssen insgesamt 600 m<sup>2</sup> neu angelegt werden. Dies erfolgt auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf, durch die Anlage eines Feldgehölzes.

Die Knicks innerhalb des Plangebietes sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Sie erhalten einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen. 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 des Knicks zu beachten. 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.

Gemäß 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. Dieser Mindestabstand ist durch den Knickschutzstreifen gewahrt. Außerdem haben die Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zum Knickwallfuß von mindestens 8 m (3 m Schutzstreifen, mindestens 5 weitere Meter Abstand zur Baugrenze). Nicht definiert in den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ist, ob mit der Höhe baulicher Anlagen die First- oder die Traufhöhe gemeint ist. Vorliegend wird eine Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt, so dass demzufolge der Abstand 1 H eingehalten wird. Der Knick kann gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 daher als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich für eine Beeinträchtigung wird demnach nicht erforderlich.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Zum Schutz der Insekten wurden Festsetzungen zu Schottergärten und der Beleuchtung des Wohngebietes getroffen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 3 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen



anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche, eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tier- und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Außenlampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen wie z. B. Außenwandleuchten überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten. Gartenbeleuchtung und Illuminationen der Hausfassaden auf den den Knicks zugewandten Seiten sind unzulässig.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist bereits nahezu komplett bebaut und entsprechend eingegrünt. Dadurch, dass das Plangebiet bereits besteht, ist hier eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild gegeben. Einzelne Großbäume wurden zum Erhalt festgesetzt.

Da sich lediglich südlich des Plangebietes die freie Landschaft befindet, ist hier eine Eingrünung erforderlich. Aus diesem Grund werden hier Flächen festgesetzt, die entweder die vorhandene Eingrünung erhalten oder, sofern noch keine vorhanden ist, eine neue Eingrünung in Form einer Anpflanzfläche vorsehen.

### **Schutzgut Mensch**

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch, indem sie vom Plangebiet ausgehen. Die Schaffung von Gewerbe- und Mischgebieten wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das 'Schutzgut Mensch' führen. Es ist absehbar, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße 'Bösterredder' in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht so erheblich sein wird, dass Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte überschritten werden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche 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.

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

Im Plangebiet gibt es keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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.

### **Schutzgut Fläche**

Die Planung gliedert das bestehende Siedlungsgebiet neu in Gewerbe- und Mischgebiete und bereitet dadurch die Nachnutzung einzelner Grünflächen vor. Die Grünflächen befinden sich bereits mittig des vorhandenen Gebietes. Es werden somit keine zusätzlichen Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen.

### **Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)**

Es ist im Vorfeld der Planung mit der Beseitigung einiger Gehölze zu rechnen, die für die Räumung der vorgesehenen Bebauungen notwendig werden.

### **Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

Während der Bauphase ist mit erheblichen Fahrzeugbewegungen im Gelände zu rechnen. Dies kann zu Geräuschentwicklungen führen. Zudem werden umfangreiche Versiegelungen für den Bau der Erschließungswege (auf den Freiflächen) sowie der zukünftigen Gebäude und deren Hof- und Rangierflächen vorbereitet. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem

wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen.

Überschüssiger Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.

### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima**

Durch die Planung entstehen keine besonderen klimaschädigenden Auswirkungen.

### **Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es sind derzeit keine besonderen Verfahren und Stoffe bekannt.

Die Beleuchtungsanlagen, die auf dem Gelände eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

### **Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Ein normales 'Misch- oder Gewerbegebiet' birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befindet sich kein Störfallbetrieb, der auf das Plangebiet einwirken könnte.

### **Kumulierung mit benachbarten Nutzungen und Vorhaben**

Mit benachbarten Nutzungen sind derzeit keine Kumulationen ersichtlich. Es ist unwahrscheinlich, dass höhere Immissionen, als es bisher der Fall ist, durch Neuansiedlungen in den Misch- und Gewerbegebieten hervorgerufen werden.

### **B) Kurzzusammenfassung**

Die Planung wird zu der Neuordnung eines bestehenden Siedlungsgebietes führen. Drei Freiflächen werden voraussichtlich kurz- bis mittelfristig bebaut. Die vorhandenen Knicks werden erhalten, ebenso wie einige Großbäume, die in der Planzeichnung festgesetzt sind.

Beim Umgang mit dem Boden sind die DIN-Normen 18915 und 19731, zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN-Norm 18920 zu beachten.

## **5.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

### **a) Vermeidungsmaßnahmen**

- Die Knicks und ihre Überhälter sowie einzelne Einzelbäume werden erhalten.
- Artenschutzrechtliche Belange sind in Form von Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen.
- Mit dem Hinweis auf die DIN-Normen 18915 und 19731 wird der Schutz des Oberbodens gewährleistet.
- Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

### **b) Minimierungsmaßnahmen**

- Es wird ein Standort genutzt, der bereits ganz überwiegend bebaut ist.

## **5.7 Ausgleichsmaßnahmen**

### **Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 – auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf, Fläche: 24.083 m<sup>2</sup>**

Der Ausgleich wird auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf, zugeordnet. Die Fläche hat - abzüglich geplanter Knick-Neuanlagen - eine Größe von insgesamt ca. 40.000 m<sup>2</sup>. 600 m<sup>2</sup> dieser Flächen werden als Feldgehölz angelegt. Die für diesen Bebauungsplan benötigten 24.083 m<sup>2</sup> als Ausgleich für das Schutzgut Boden werden dieser Fläche ebenfalls zugeordnet. Für die Fläche ist eine Pflegenutzung durch Mahd oder Stoßbeweidung vorzusehen.



Abb. 6: Lage der Ausgleichsfläche 'Bansrade' (schwarz umrandet), Quelle: Amt Bokhorst-Wankendorf

**Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 – Anlage eines Feldgehölzes auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf, Fläche: 600 m<sup>2</sup>**

Der Ausgleich, der für die Beseitigung einer ca. 600 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche erforderlich wird, wird durch die Anlage eines Feldgehölzes auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf erbracht. Die Pflanzanweisungen sind dem Kapitel 5.11.4 zu entnehmen.

**Ausgleichsmaßnahme Nr. 3 – Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen bzw. Anpflanzung von Hecken im Süden des Plangebietes, Länge: 298 m**

Da sich lediglich südlich des Plangebietes die freie Landschaft befindet, ist hier eine Eingrünung erforderlich. Aus diesem Grund werden an dieser Stelle Flächen festgesetzt, die entweder die vorhandene Eingrünung erhalten oder, sofern noch keine vorhanden ist, eine neue Eingrünung in Form einer Anpflanzfläche vorsehen. Hier ist eine Heckenpflanzung vorgesehen. Es handelt sich um eine Länge von insgesamt 298 m. Die Pflanzanweisung ist dem Kapitel 5.11.4 zu entnehmen.

## 5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt 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'*. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft treten.

### Schutzgut Boden

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 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 24.083 m<sup>2</sup> (48.165 m<sup>2</sup> x 0,5).

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist es erforderlich, dass intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden. Im vorliegenden Fall werden der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf 24.083 m<sup>2</sup> zugeordnet. Die Fläche wird dauerhaft ausgezäunt und der Sukzession zugeführt.

### Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden Lehmsande über Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nur eingeschränkt möglich. Das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfallen wird, wird jedoch derzeit laut dem Kanalkataster der Gemeinde Wankendorf größtenteils versickert. Ein Anschluss an den vorhandenen Kanal der Gemeinde ist grundsätzlich möglich. Für das Grundwasser ergeben sich daher keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

### Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung von Grünland-, Garten- und Gehölzflächen führen. Zudem ist nicht auszuschließen, dass einzelne Bäume beseitigt werden.

Geschützte Biotope werden nicht beseitigt oder beeinträchtigt.

Die Gehölzfläche im Norden des Flurstücks 49/28 war zwar nicht gesetzlich geschützt, aber dennoch von besonderer Bedeutung und muss daher gemäß den *'Hinweisen zur Eingriffsregelung'* im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen werden. Es wurden bereits im Winter 2019/2020 insgesamt ca. 600 m<sup>2</sup> beseitigt, demnach müssen insgesamt 600 m<sup>2</sup> neu



angelegt werden. Dies erfolgt auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf, durch die Anlage eines Feldgehölzes.

Gemäß dem Runderlass stellen Beseitigungen von 'Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz' keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' dar. Die Beeinträchtigungen gelten deshalb mit der Ausgleichsmaßnahme, die für das Schutzgut 'Boden' erbracht wird, als ausgeglichen, wenn diese auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' hat. Diese Bedingung ist im vorliegenden Fall erfüllt.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist bereits nahezu komplett bebaut und entsprechend eingegrünt. Dadurch, dass das Plangebiet bereits besteht, ist hier eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild gegeben.

Da sich lediglich südlich des Plangebietes die freie Landschaft befindet, ist hier eine Eingrünung erforderlich. Aus diesem Grund werden an dieser Stelle Flächen festgesetzt, die entweder die vorhandene Eingrünung erhalten oder, sofern noch keine vorhanden ist, eine neue Eingrünung in Form einer Anpflanzfläche vorsehen. Hier ist eine Heckenpflanzung vorgesehen. Die Pflanzanweisung ist dem Kapitel 5.11.4 zu entnehmen.

**Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung**

<b>Eingriff</b>	<b>Ausgleichs- verhältnis</b>	<b>Ausgleichs- pflichtige Fläche</b>	<b>Ausgleichs- Fläche</b>
<b>Schutzgut Boden</b>  <u>Flächenversiegelungen</u>  Vollversiegelungen  48.165 m <sup>2</sup>	1 : 0,5	24.083 m <sup>2</sup>	<b>Schutzgut Boden</b>  <u>Ausgleichsmaßnahme Nr. 1</u>  Nutzung der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf  Fläche: 24.083 m <sup>2</sup>
----- <b>Summe Schutzgut Boden</b>		<b>24.083 m<sup>2</sup></b>	----- <b>24.083 m<sup>2</sup></b>
<b>Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften</b>  Beseitigung von insg. 600 m <sup>2</sup> Gehölzfläche  Länge 600 m <sup>2</sup>	1 : 1	600 m <sup>2</sup>	<b>Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften</b>  <u>Ausgleichsmaßnahme Nr. 2</u> Anlage eines Feldgehölzes auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf  Länge 600 m <sup>2</sup>
----- <b>Summe Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften</b>		<b>600 m<sup>2</sup></b>	----- <b>600 m<sup>2</sup></b>
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>  Bebauung von Randbereichen im Übergang zur freien Landschaft	qualitativ	kein Flächenbezug	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>  <u>Ausgleichsmaßnahme Nr. 3</u> Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen bzw. Anpflanzung von Hecken  Länge: 298 m
----- <b>Summe Schutzgut Landschaftsbild</b>			----- <b>298 m</b>

**Die Eingriffe werden durch die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.**

## **5.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

### **a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Gemeinde beabsichtigt, ein bereits bestehendes Gebiet neu zu gliedern. Da das Gebiet bereits besteht, müssen die Gegebenheiten vor Ort beachtet werden. Aus diesem Grund gibt es Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches nur dahingehend, dass einzelne Flächen einem anderen Misch- oder Gewerbegebiet hätten zugeordnet werden können.

### **b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches**

Da es sich um die Gliederung eines bereits ganz überwiegend bebauten Gebietes handelt, gibt es keine Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches.

## **5.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen**

Durch die Neuordnung des Misch- und Gewerbegebietes erfolgen zusätzliche Flächenversiegelungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben könnten. Gehölzbeseitigungen werden im beschränkten Umfang erforderlich.

## **5.11 Zusätzliche Angaben**

### **5.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Es wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes keine technischen Verfahren angewendet.

### **5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

### **5.11.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Planung schafft Baurechte, die zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen wird. Nachdem die Flächenversiegelungen erfolgt sind, ergeben sich durch diese keine weitergehenden Auswirkungen für die Umwelt, so dass ein Monitoring nicht erforderlich ist. Die Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch auch nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen regelmäßig zu überprüfen und ggf. Pflegemaßnahmen durchzuführen.

### 5.11.4 Pflanzanweisung

#### **Hecken**

Die Hecken sind zweireihig zu pflanzen und freiwachsend zu entwickeln. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand innerhalb der Reihen betragen jeweils 1,00 m. Zwischen den äußeren Reihen und dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand jeweils 1,00 m. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 3,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet sind. Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

#### **Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage einer Hecke**

##### **Heister**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

##### **Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3-5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

**Die Hecken sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Während zu der landwirtschaftlichen Fläche hin ein Wildschutzzaun (Höhe: 1,80 m) errichtet werden sollte, bietet es sich aus optischen Gründen auf den Innenseiten des Plangebietes an, einen Maschendrahtzaun (Höhe: 1,20 m, z. B. mit grüner Kunststoffummantelung) zu verwenden.**

### **Feldgehölz**

Das Feldgehölz ist auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf, anzulegen. Die Pflanzen sind mit einem Abstand von 1,50 m zu allen Seiten zu pflanzen. Daraus ergibt sich eine Fläche von ca. 2 m<sup>2</sup> pro Pflanze. Die Pflanzen sind so anzuordnen, dass ein unregelmäßiges Bild entsteht.

Zur Bepflanzung der Fläche sind einheimische, standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste (siehe die der Hecke) sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet sind.

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung des Feldgehölzes aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

**Das Feldgehölz ist wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Hierzu wird ein Wildschutzzaun (Höhe: mind. 1,80 m) empfohlen.**

### **5.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Es ist geplant, ein bestehendes Siedlungsgebiet, das bereits gewerblich und wohnbaulich genutzt wird, zu gliedern. Aus diesem Grund werden mit dem Bebauungsplan drei 'Mischgebiete' (MI 1 - MI 3) und zwei 'Gewerbegebiete' (GE 1 - 2) ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan werden zusätzliche Flächenversiegelungen zu denen, die bereits vorhanden sind, vorbereitet. Die Knicks bleiben erhalten. Eine Gehölzfläche aus Laubgehölzen wurde im Winter 2019/2020 beseitigt, weshalb auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf, ein Feldgehölz neu angelegt wird.

Zur Eingrünung des Plangebietes wird im Süden eine Fläche zum Erhalt bzw. zur Neuanpflanzung von Gehölzen festgesetzt.

Da nicht sicher ist, ob und wann einzelne Großbäume beseitigt werden, ist im Falle einer Beseitigung von einem Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen. In diesem Zuge ist auch der Ausgleich betreffender Bäume zu klären.

### 5.13. Referenzen

#### BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- [https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg\\_2009/](https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/)

#### DIN-NORMEN

- 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', 2014
- 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten', 2018
- 19731 'Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial', 1998

#### GEMEINDE WANKENDORF

- Landschaftsplan der Gemeinde Wankendorf, 1997
- Flächennutzungsplan Gemeinde Wankendorf, 1982

#### LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME

- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016
- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016

#### LANDESREGIERUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19.11.2019, <http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=NatSchG+SH&psml=bssho.prod.psml&max=true>
- Geodateninfrastruktur Schleswig-Holstein, Digitaler Atlas Nord, <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>

#### MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN:

- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, 1999

#### MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME:

- Naturschutzrecht für Schleswig-Holstein, 2016
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, 2013 gemeinsam herausgegeben mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten
- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, 2017

#### MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG:

- Landwirtschafts- und Umweltatlas, <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, kreisfreien Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (2020)

#### VHW – DIENSTLEISTUNGEN GMBH

- Das Baugesetzbuch; Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht, 13. Auflage, 2017

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wankendorf hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12.1 in ihrer Sitzung am 21. Dezember 2020 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

**Wankendorf, den 21.12.2020**

**gez. Silke Roßmann**

.....  
**Silke Roßmann**  
**(Bürgermeisterin)**