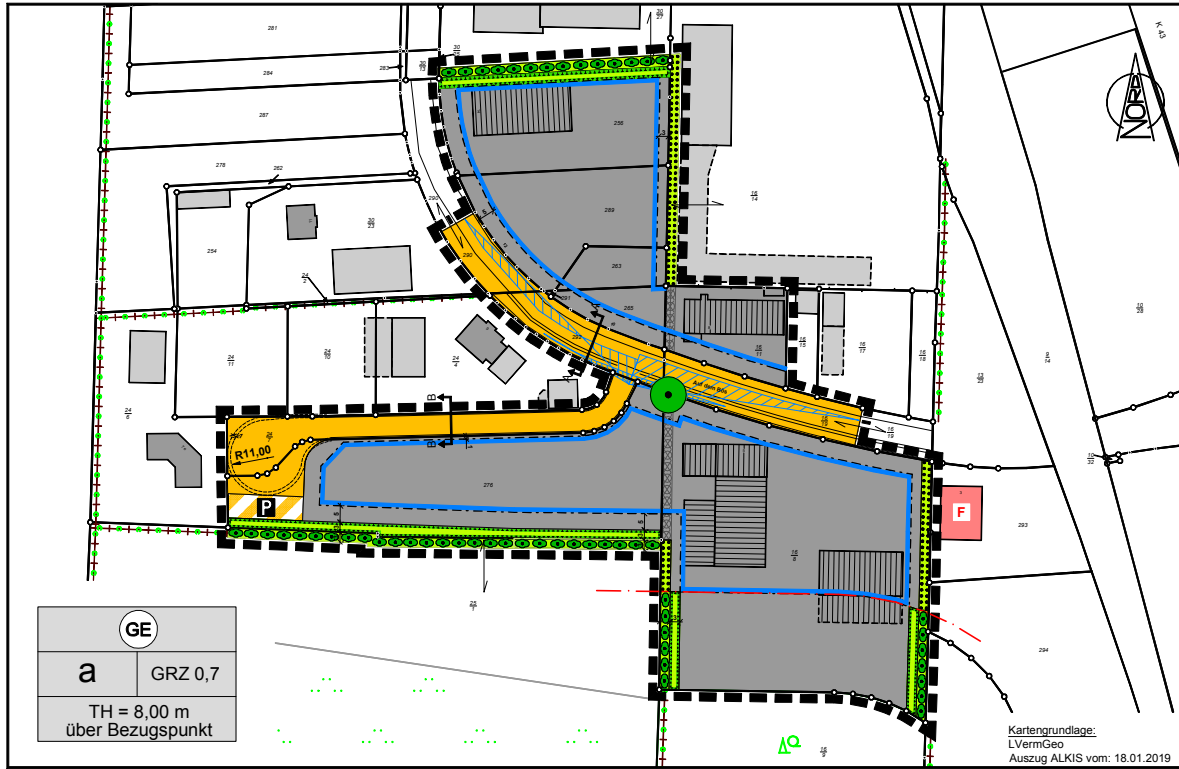


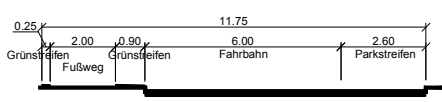
PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) 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)

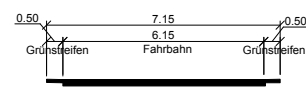
Gemarkung Wankendorf, Flur 8



STRASSENQUERSCHNITT: Auf dem BöS



STRASSENQUERSCHNITT



Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Wankendorf übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9, § 8 BauNVO)
Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² 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.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holz- oder holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des 3. Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig, sind für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sind.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die maximal festgesetzte Traufhöhe (TH) von 8,00 m ist die Fahrbahnoberkante der erschließenden Verkehrsfläche.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Baukörper mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der seit dem 01. Juli 2016 geltenden Fassung zulässig.

4. Zulässigkeit baulicher Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Vorhandene bauliche Anlagen oder Teile von diesen, die sich außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen befinden, sind 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 mit dieser 3. Änderung des B-Planes Nr. 12 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreiten.

5. Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und 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.

6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Waldschutzstreifens ist eine Nutzung in Form von Freianlagen, als Lagerplatz oder Stellplatzanlage zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)
a) Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
b) Innerhalb der festgesetzten Knickstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

8. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
a) Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
b) Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)
01. Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Soweit freistehend als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Traufhöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

02. Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen übertragende Anlagen.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale
Das Archäologische Landesamt hat im Planverfahren mitgeteilt, dass sich der südlich der Straße 'Auf dem BöS' gelegene Teil des Plangebietes in einem archäologischen Interessengebiet befindet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Darüber hinaus gilt § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde oder den obersten 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.

02. Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abtrüger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angefallen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

03. 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.

04. Eingriffsfristen
Die Beseitigung von Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28/29. Februar zulässig.

Die Beseitigung von Großbäumen ist aufgrund naturschutzfachlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Dezember bis zum 31. Januar zulässig.

Sollten diese Zeiträume nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

05. Knickschutz
Der Erlass des Ministeriums für Energie, 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.

06. Naturschutzfachlicher Ausgleich
Als Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 65 m langen Knickabschnitten werden 130 m Knick neu angelegt. Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von insgesamt ca. 130 m langen Knickabschnitten werden 130 m Knick neu angelegt. 146 m der erforderlichen 260 m (130 m + 130 m) werden dem vorhandenen Ausgleichsknick der Gemeinde (Flurstück 294, Flur 4, Gemarkung Wankendorf) zugeordnet. Für die verbleibenden 114 m wird ein Knick auf dem Flurstück 57/2 in 5 m Entfernung parallel zur Grenze zum Flurstück 57/3, der Flur 1 in der Gemarkung Wankendorf neu angelegt.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.09.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Wankendorf, den 30.09.2019
L.S. Siegel
gez. Silke Roßmann
Bürgermeisterin

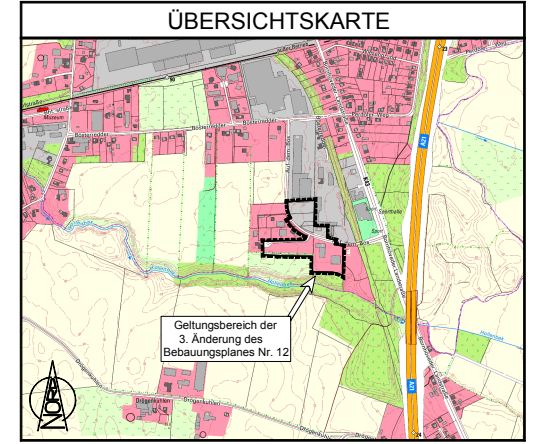
Wankendorf, den 30.09.2019
L.S. Siegel
gez. Silke Roßmann
Bürgermeisterin

11. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.01.2021 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.01.2021 in Kraft getreten.

Wankendorf, den 25.01.2021
L.S. Siegel
gez. Silke Roßmann
Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE WANKENDORF KREIS PLÖN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

für die Grundstücke des Karosseriebaus und KFZ-Meisterbetriebs Theden (Flur 8, Flurstücke 16/11, 16/15, 263 und 265) und der sich nordwestlich anschließenden Fläche (Flur 8, Flurstücke 256 und teilweise 288) sowie für das Grundstück der Leitungsbau Nord GmbH (Flur 8, Flurstücke 16/8 und 276) und der angrenzenden Verkehrsflächen (Flur 8, Flurstücke 247 und 277)



Büro für Bauleitplanung
Assessor jur. Uwe Czlerinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplanung-bornhoeved.de

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wankendorf vom 30.09.2019 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.09.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau am 04.10.2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.03.2019 bis 08.04.2019 im Rahmen einer Auslegung 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 13.03.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.06.2019 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.07.2019 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter <http://www.amt-bokhorst-wankendorf.de> 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 10.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Wankendorf, den 30.09.2019
L.S. Siegel
gez. Silke Roßmann
Bürgermeisterin

Kiel, den 21.11.2019
L.S. Siegel
gez. Leiter des LVermGeo
LVermGeo SH

GEMEINDE WANKENDORF

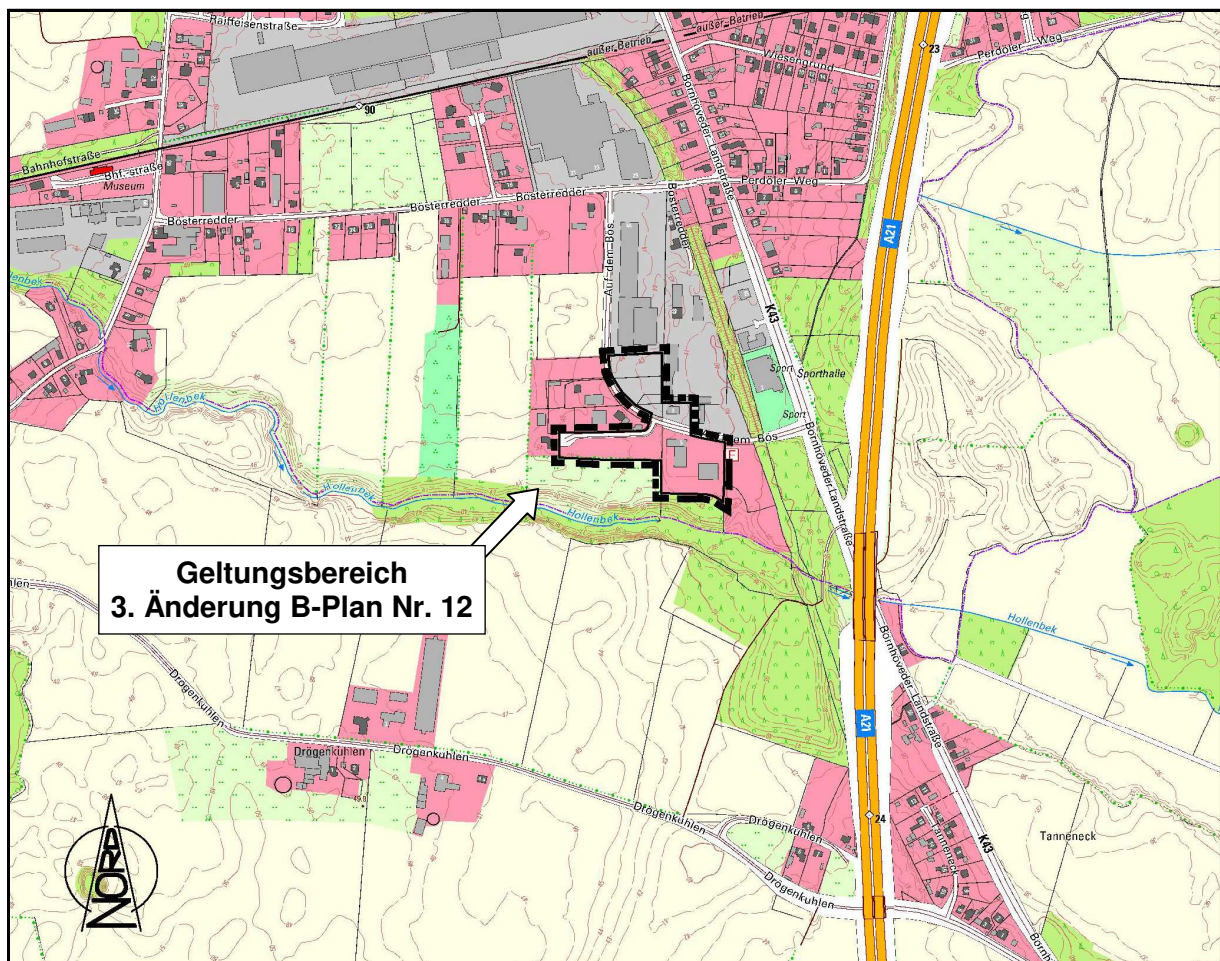
Kreis Plön

Bebauungsplan Nr. 12 'Auf dem Bös'

3. Änderung

für die Grundstücke des Karosseriebaus und KFZ-Meisterbetriebs Theden (Flur 8, Flurstücke 16/11, 16/15, 263 und 265) und der sich nordwestlich anschließenden Fläche (Flur 8, Flurstücke 256 und teilweise 288) sowie für das Grundstück der Leitungsbau Nord GmbH (Flur 8, Flurstücke 16/8 und 276) und der angrenzenden Verkehrsflächen (Flur 8, Flurstücke 24/7 und 277)

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4 Angaben zum Bestand	4
2. Anlass und Ziele der Planung	5
2.1 Anlass der Planung.....	5
2.2 Ziele der Planung.....	5
3. Inhalte des Bebauungsplans.....	6
3.1 Inhalte der Planung.....	6
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	8
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	14
3.4 Hinweise	15
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	16
4. Flächen und Kosten.....	16

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 12 überplantes Gebiet, das aufgrund von Erweiterungsvorhaben der vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich überarbeitet werden soll.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in formeller Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	03.09.2018
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	25.03. - 08.04.19
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	13.03.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	24.06.2019
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	10.07.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15.07. - 16.08.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	30.09.2019

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Wankendorf ist nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 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.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zurzeit wirksamen Fassung bereits als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dar. Dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird demnach entsprochen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 19.719 m² große räumliche Geltungsbereich liegt im südlichen Bereich des besiedelten Gemeindegebietes von Wankendorf. Konkret handelt es sich um die Grundstücke des Karosseriebaus und KFZ-Meisterbetriebs Theden (Flur 8, Flurstücke 16/11, 16/15, 263 und 265) und der sich nordwestlich anschließenden Fläche (Flur 8, Flurstücke 256 und teilweise 288) sowie für das Grundstück der Leitungsbau Nord GmbH (Flur 8, Flurstücke 16/8 und 276) und der angrenzenden Verkehrsflächen (Flur 8, Flurstücke 24/7 und 277). Die angrenzenden Knicks befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der ansässigen Gewerbebetriebe sowie unbebaute Gewerbeflächen. Die Straße 'Auf dem BöS' verläuft durch das Plangebiet.

Die Gewerbegrundstücke selbst sind zum Teil durch Knicks voneinander getrennt. Im Norden, Osten und Süden verlaufen ebenfalls Knicks. Im Westen grenzt, nach einem vorhandenen Grundstück, die freie Landschaft an das Plangebiet an. Im Süden, außerhalb des Plangebietes, befinden sich Maßnahmenflächen sowie eine kleine Waldfläche. Östlich und nördlich schließen sich Gewerbeflächen bzw. ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehrrübungsplatz' an.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nahezu unbewegt.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 geht es um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsvorhaben der bestehenden Gewerbebetriebe. Zudem ist es vorgesehen, eine vorhandene Privatstraße in eine öffentliche Verkehrsfläche umzuwandeln.

Da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes den Erweiterungsabsichten der Gewerbebetriebe entgegenstehen, ist hier eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Es ist vorgesehen, die Baugrenzen, die durch Knicks getrennt sind, miteinander zu verbinden sowie eine vorhandene Privatstraße in eine öffentliche Verkehrsfläche zu ändern.

2.2 Ziele der Planung

Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe;
- Zusammenlegung der Baugrenzen durch Beseitigung von Knickabschnitten;
- Entwidmung von Knickabschnitten aufgrund des Heranrückens von Bebauung;
- Umwandlung einer privaten in eine öffentliche Verkehrsfläche;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die vorangegangene Satzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird aus praktischen Erwägungen, insbesondere dem Grund der leichteren Handhabbarkeit, die erste Variante angewendet, damit nicht die Ursprungssatzung, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (die 1. Änderung wurde im Jahr 2013 aufgehoben) und diese 3. Änderung parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Inhalte der Planung

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein 'Gewerbegebiet' (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Wie bereits im Ursprungsplan festgesetzt, sind Einzelhandelsbetriebe 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, zu denen Gewerbegebiete zählen, Festsetzungen getroffen werden müssen, 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, wie auch im Ursprungsplan bereits festgesetzt, bis zu einer Größe von max. 250 m² 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 Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen, insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe, zur Verfügung stellen zu können. 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 m² für den Einzelhandelsanteil bis zu max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, 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.

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 Baustoffgroßhandel 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.

Außerdem 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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Die großzügig dimensionierten Baufenster werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Im Bereich des südwestlichen Grundstücks war bisher eine GRZ von 0,4 festgesetzt aufgrund des Waldschutzstreifens. Da innerhalb des Waldschutzstreifens keine hochbaulichen Anlagen, sondern lediglich Stellplatz- und

Lagerflächen zulässig sind und das Grundstück ohnehin bereits einen höheren Versiegelungsgrad aufweist als 40 %, wird hier ebenfalls eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Der Waldschutzstreifen wird jedoch übernommen und das Baufenster ist dementsprechend kleiner. Damit ist sichergestellt, dass die Errichtung hochbaulicher Anlagen in diesem Bereich nicht möglich ist. 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 Großzügigkeit der Baufenster liegt darin begründet, genügend Spielraum für die Errichtung der Gebäude und mögliche Erweiterungen zur Verfügung zu haben.

Vorhandene bauliche Anlagen oder Teile von diesen, die sich außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen befinden, sind 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 mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreiten.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte Traufhöhe von 8,00 m begrenzt. Als Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe von 8,00 m ist die Fahrbahnoberkante der erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Wie im Ursprungsplan ist eine abweichende Bauweise (a) zulässig, d. h., es dürfen Gebäude errichtet werden, die länger als 50 m sind. Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der seit dem 01. Juli 2016 geltenden Fassung müssen dabei eingehalten werden.

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

So sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. 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.

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 unzulässig.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des

Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Im aktuell geltenden Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 ist die Fläche in der Maßnahmenkarte als 'Eignungsfläche für zukünftige Gewerbebebauung' dargestellt.

Das Plangebiet wird von den Grundstücken bestehender Gewerbebetriebe und zum Teil von Brachflächen eingenommen. Alle Flächen sind gemäß Bebauungsplan Nr. 12 bereits als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die Straße 'Auf dem Bös' verläuft durch das Plangebiet. Die Gewerbegrundstücke selbst sind zum Teil durch Knicks voneinander getrennt. Im Norden, Osten und Süden verlaufen ebenfalls Knicks. Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 27 LNatSchG geschützt. Im Westen grenzt, nach einem vorhandenen Grundstück, die freie Landschaft an das Plangebiet an. Im Süden, außerhalb des Plangebietes, befinden sich Maßnahmenflächen sowie eine kleine Waldfläche. Nördlich und östlich schließen sich Gewerbeflächen bzw. ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehrrübungsplatz' an.

Aufgrund der bereits vorhandenen oder zukünftig zu erwartenden Bebauung kann eine Beeinträchtigung einiger Knickabschnitte nicht mehr ausgeschlossen werden. Es handelt sich um die Knickabschnitte im Nordosten des Plangebietes (68 m), an der Grenze zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehrrübungsplatz' nördlich des Waldschutzstreifens (46 m) sowie um den gegenüberliegenden ca. 16 m langen Knickabschnitt. Insgesamt werden Knickabschnitte mit einer Länge von 130 m beeinträchtigt. Sie werden als zu erhaltende Gehölzflächen festgesetzt und gleichzeitig als Knicks entwidmet. Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die betroffenen Knickabschnitte sind in der nachfolgenden Abbildung in grün dargestellt. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz wird hier ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1 erforderlich. Demnach müssen 130 m Knick neu angelegt werden. Ein Antrag auf Knick-Entwidmung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön zu stellen.

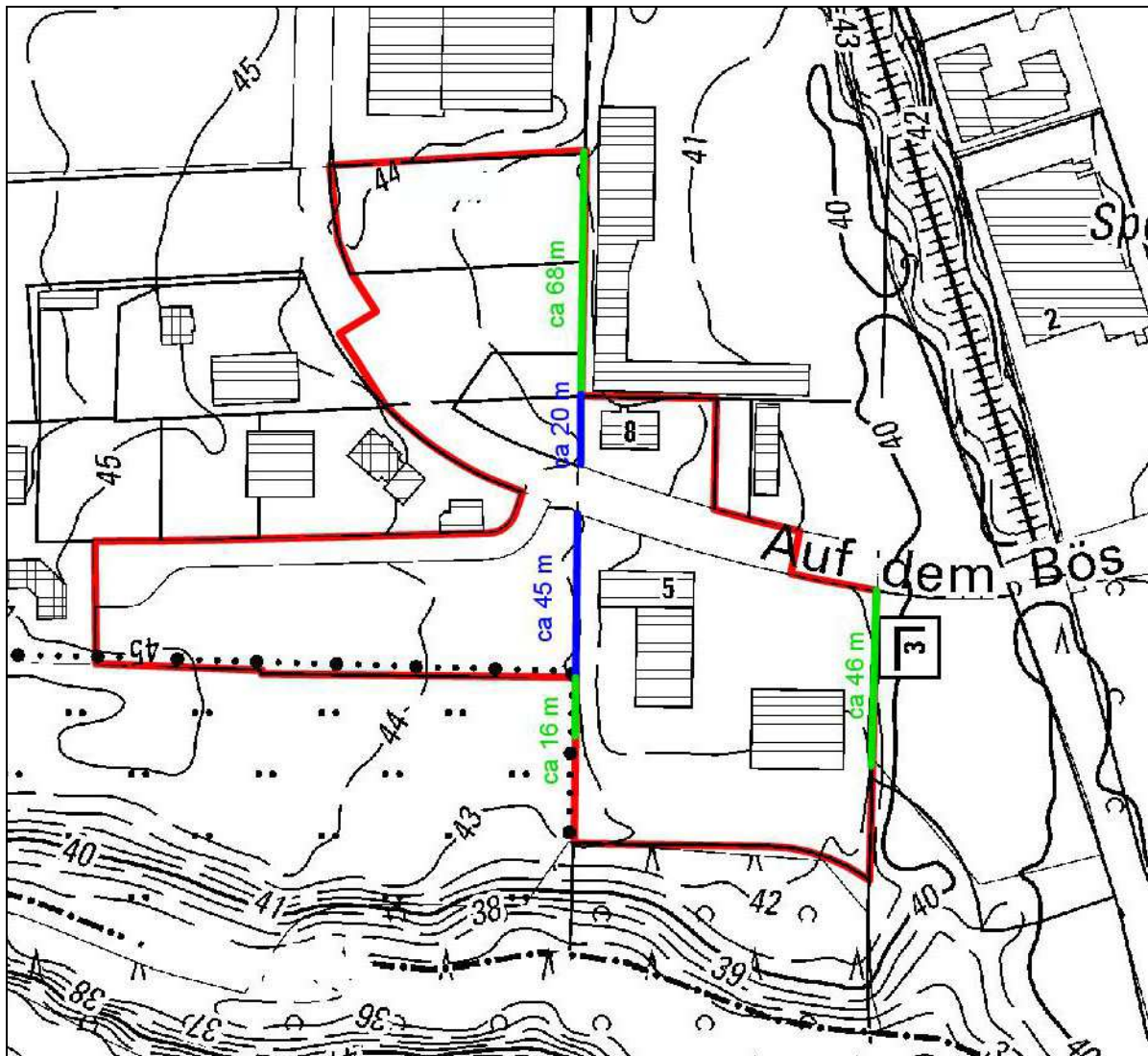


Abb.: Lage der zu beseitigenden und zu entwidmenden Knickabschnitte (rot: Geltungsbereich; grün: Knick-Beeinträchtigungen; blau: Knick-Beseitigungen)

Als Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 65 m langen Knickabschnitten werden 130 m Knick neu angelegt. Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von insgesamt 130 m langen Knickabschnitten werden 130 m Knick neu angelegt. 146 m der erforderlichen 260 m (130 m + 130 m) werden dem vorhandenen Ausgleichsknick der Gemeinde (Flurstück 29/4, Flur 4, Gemarkung Wankendorf) zugeordnet. Für die verbleibenden 114 m wird ein Knick auf dem Flurstück 57/2 in 5 m Entfernung parallel zur Grenze zum Flurstück 57/3, der Flur 1 in der Gemarkung Wankendorf neu angelegt.

Der Knick wird auf Anraten der UNB in einem Abstand von 5 m zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche angelegt, um einen Saumstreifen zu erhalten. Dieser entwickelt eine große Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Fläche des Saumstreifens kann laut der Stellungnahme der UNB dem Flächenökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden.



Abb.: Lage des Knickausgleichs, Gemarkung Wankendorf, Flur 1 und 4 (grün: Knick-Neuanlage, ca. 114 m; rot: vorhandener Ausgleichsknick der Gemeinde, ca. 277 m - 146 m sind noch verfügbar)

Die noch verbleibenden nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks im Norden und im Süden des Plangebietes sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Sie erhalten - analog zum Ursprungsplan - 3 m breite Knickschutzstreifen, die in dieser Änderung allerdings nicht textlich, sondern innerhalb der Planzeichnung festgesetzt werden. 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.

An den Knick im Süden des Plangebietes, in Richtung freie Landschaft, wurde eine Stellplatzfläche direkt bis an den Knickfuß herangebaut. Ursprünglich war es vorgesehen, diesen ca. 45 m langen Abschnitt ebenfalls zu entwidmen. Aufgrund der Stellungnahme der Naturschutzbehörde handelt es sich hierbei jedoch um einen sehr wertvollen Knick, der eine besondere Maßnahmenfläche sowie die freie Landschaft abschirmt. Dieser Abschnitt kann daher nicht entwidmet werden, er muss erhalten werden. Die bereits errichtete Stellplatzanlage muss aus diesem Grund um den 3 m breiten Knickschutzstreifen zurückgebaut werden.

Im Bereich des Knicks im Norden ergeben sich keine Änderungen, weshalb er als unbeeinträchtigt eingestuft werden kann. Hier sind die Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 12 eingehalten worden. Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz gab es zu damaliger Zeit noch nicht. Ein Ausgleich zum jetzigen Zeitpunkt wäre unverhältnismäßig, da hier keine Änderungen (Baugrenze, GRZ) vorgenommen werden.

Die Baugrenze entlang des Knicks im Süden befindet sich in einer Entfernung von 8,00 m zum Knickfuß. Laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Dieser Mindestabstand ist durch den Knickschutzstreifen gewahrt. Zudem hat die Baugrenze einen ausreichenden Abstand von 8,00 m zum Knick, da die festgesetzte Traufhöhe von 8,00 m eingehalten wird. Der Knick kann gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 daher als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich wird demnach für diesen Bereich nicht erforderlich.

Die südlichen Bereiche des mittig und des östlich gelegenen Knicks liegen im Bereich des Waldschutzstreifens. Hochbauliche Anlagen dürfen in diesem Bereich nicht errichtet werden, sodass eine Beeinträchtigung hier ausgeschlossen werden kann. Wie im Ursprungsplan ist innerhalb des festgesetzten Waldschutzstreifens eine Nutzung in Form von Freianlagen, als Lagerplatz oder Stellplatzanlage zulässig.

Bei dem Erhalt und der Pflege der Knicks wird ausdrücklich auf den Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 hingewiesen. In diesem ist der Umgang mit den gesetzlich geschützten Biotopen beschrieben und geregelt.

Laut der 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.

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.

Da das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird die geplante Bebauung nur zu geringfügigen, zusätzlichen Flächenversiegelungen führen. Im Ursprungsplan war bereits größtenteils eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die in diesem Plan übernommen wurde. Lediglich für das Grundstück im Südosten ist eine Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,7 vorgesehen. Hinzu kommen die Knickbeseitigungen und -beeinträchtigungen, die diese Bebauungsplanänderung vorsieht.

Der Überhälter des zu beseitigenden südlich gelegenen Knickabschnittes, eine Eiche, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Die Eiche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ihr Kronentraufbereich darf nicht versiegelt werden. Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen,

Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind in ihrem Kronentraufbereich unzulässig.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Da insgesamt 65 m lange Knickabschnitte beseitigt werden sollen, wurde zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ein Artenschutzfachbeitrag des Büro ALSE GmbH ausgearbeitet.

Der Fachbeitrag gelangt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Haselmaus, der Amphibien und der Reptilien sowie der sonstigen Tierarten (Wirbeltiere/Wirbellose) keine artenschutzrechtliche Relevanz besteht.

"Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet der **Haselmaus** in Schleswig-Holstein (Abb. 7, Borkenhagen 2011, LANU 2007, Ehlers 2009), jedoch sind weder Nachweise bekannt (LLUR) noch weist das Plangebiet geeignete Habitatstrukturen auf. Es wurden keine Kobeln der Haselmaus in den relevanten Knicks gefunden. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz."

Hinsichtlich der **Fledermäuse** können fünf Arten potentiell in Altbäumen vorkommen, die vergleichsweise störungsunempfindlich gegenüber Lärm- und Lichtimmissionen sind: die Zwergfledermaus, die Mückenfledermaus, die Rauhautfledermaus, der Große Abendsegler und der Kleinabendsegler. Die Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie und sind nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Bis auf die Zwergfledermaus gelten die anderen gemäß der Roten Liste Schleswig-Holsteins als gefährdet (Stufe 3), die Mückenfledermaus steht auf der Vorwarnliste.

"In den kapitalen Eichen des Knicks können geeignete Quartiermöglichkeiten, insbesondere Nutzungen als Tagesversteck während der Sommermonate nicht gänzlich ausgeschlossen werden."

Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz.

"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse erfüllt sein. Zur Vermeidung sind die kapitalen Eichen als potentielle Quartiere zu erhalten. Bei Fällung gilt es, die Fristen zu beachten (Kap. 6)." (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 15.10.2018, geändert am 17.06.2019, Seite 13.)

"Um Konflikte mit einer potentiellen Nutzung als Sommerquartier durch Fledermäuse auszuschließen, sind Fällungen der Großbäume zwischen dem 01.12. und 31.01. durchzuführen (LBV). Abweichungen der Fristen für zulässige Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB."

Ein Erfordernis für CEF-Maßnahmen besteht nicht.

An **Brutvögeln** wurden im Plangebiet 33 Arten nachgewiesen, bzw. können aufgrund der Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Hierzu gehören unter anderen Ringeltaube, Feldsperling, Grünling, Amsel, Zaunkönig und Heckenbraunelle (weitere

Arten vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 15.10.2018, geändert am 17.06.2019, Seite 10/11). Alle Vogelarten sind gem. § 7 BNatSchG besonders geschützt, der Feldsperling steht auf der Roten Liste Deutschlands auf der Vorwarnliste. "Die Knicks bieten verschiedenen Vogelarten Habitat und Brutplatz, allerdings beschränkt sich die Nutzung auf Arten, die wenig störungsanfällig und die Gegenwart des Menschen sowie des angrenzenden Gewerbebetriebes gewohnt sind."

"Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten als besonders geschützte Arten anzunehmen, können jedoch durch Einhaltung der Eingriffsfrist für Gehölzentnahmen sowie die entsprechende Ersatzpflanzung vermieden werden (Kap. 6)." (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, Seite 14.)

"Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf europäische Brutvögel ist für die Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken, rankende Gehölze wie Efeu) eine Eingriffsfrist zu beachten. Im BNatSchG § 39 Abs. 5 (2) wird eine Sperrfrist vom 1. März bis 1. Oktober angesetzt."

Die Eingriffe sind außerhalb der oben angegebenen Fristen durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

"Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden in Form des neu angelegten Knicks geleistet. Sofern planerisch möglich, sollten die kapitalen Eichen des Knicks, insbesondere im südlichen Abschnitt als potentiell Habitat vieler Tierarten, welche jedoch als nicht artenschutzrechtlich relevant kein Bestandteil dieser Prüfung sind, erhalten bleiben. Neben der Habitatfunktion prägen diese das Lokallima und das Landschaftsbild als Durchgrünung des Gewerbegebietes."

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung sowie auf die Ver- und Entsorgung ergeben sich nicht.

Es wird allerdings eine bisher als Privatstraße genutzte Straße in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt. Planerisch vorbereitet wird hier eine Wendeanlage mit einem Radius von ca. 11 m, um zukünftig Müllfahrzeugen und größeren LKW eine Wendemöglichkeit bieten zu können.

Um den Autofahrern, die die neue öffentliche Straße verlassen, ein sicheres Einmünden in die Straße 'Auf dem Bös' zu ermöglichen, sind Sichtflächen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und 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.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Das Archäologische Landesamt hat im Planverfahren mitgeteilt, dass sich der südlich der Straße 'Auf dem Bös' gelegene Teil des Plangebietes in einem archäologischen Interessensgebiet befindet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Aus diesem Grund wird ausdrücklich auf § 15 DSchG hingewiesen: 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.

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.

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

Die Beseitigung von Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28/29. Februar zulässig.

Die Beseitigung von Großbäumen ist aufgrund naturschutzfachlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Dezember bis zum 31. Januar zulässig.

Sollten diese Zeiträume nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

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 des im Westen des Plangebietes gelegenen Knicks zu beachten.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Als Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 65 m langen Knickabschnitten werden 130 m Knick neu angelegt. Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von insgesamt ca. 130 m langen Knickabschnitten werden 130 m Knick neu angelegt. 146 m der erforderlichen 260 m (130 m + 130 m) werden dem vorhandenen Ausgleichsknick der Gemeinde (Flurstück 29/4, Flur 4, Gemarkung Wankendorf) zugeordnet. Für die verbleibenden 114 m wird ein Knick auf dem Flurstück 57/2 in 5 m Entfernung parallel zur Grenze zum Flurstück 57/3, der Flur 1 in der Gemarkung Wankendorf neu angelegt.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Gewerbegebiet (GE)	14.456	73,3
Straßenverkehrsflächen	3.214	16,3
Knick, Knickschutzstreifen, Grünflächen	2.049	10,4
Gesamtfläche	19.719	100,0

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 12. März 2018 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 13. September 2018 erteilt.

Die Gemeindevertretung Wankendorf hat diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in ihrer Sitzung am 30. September 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Wankendorf, den 30.09.2019

gez. Silke Roßmann

.....
Silke Roßmann
(Bürgermeisterin)