

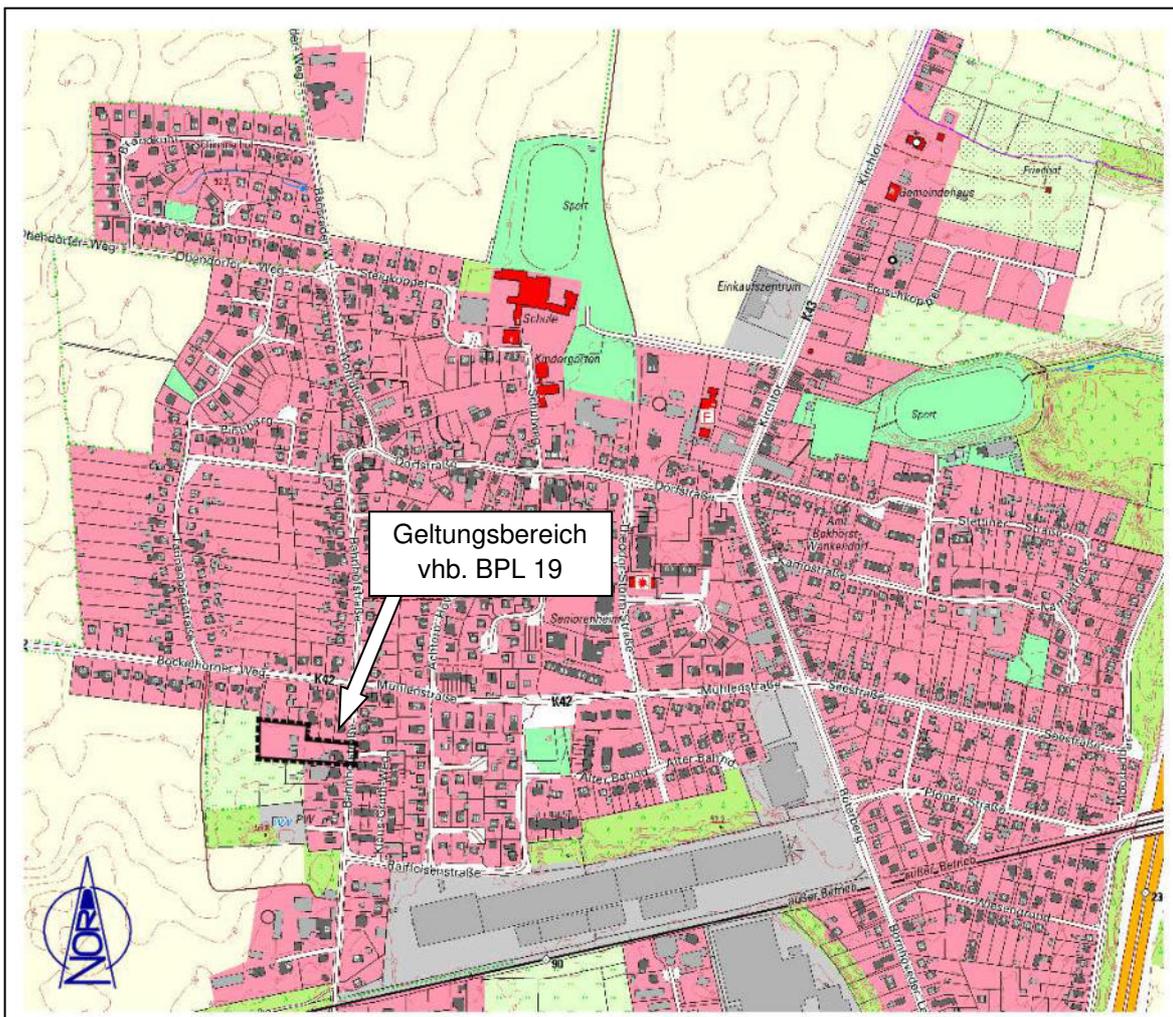
# GEMEINDE WANKENDORF

## Kreis Plön

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19

für das Gebiet 'Bahnhofstraße 40'

## Begründung



Stand: Sitzung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
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>6</b>
2.1 Anlass der Planung .....	6
2.2 Ziele der Planung .....	7
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	11
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs .....	17
3.3 Hinweise .....	19
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	20
<b>4. Kosten .....</b>	<b>22</b>

## 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 26.04.2022 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften,

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Wankendorf handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	11.05.2020
Frühz. Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	08. - 22.06.2020
Frühz. TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	19.05.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	19.04.2022
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	05.05.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	09.05. - 10.06.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	26.09.2022

## 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.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Fortschreibung 2000. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Der LEP führt dazu unter Ziffer 3.1.4 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."

In Ziffer 3.6.1 wird teils als Ziel, teils als Grundsatz formuliert:

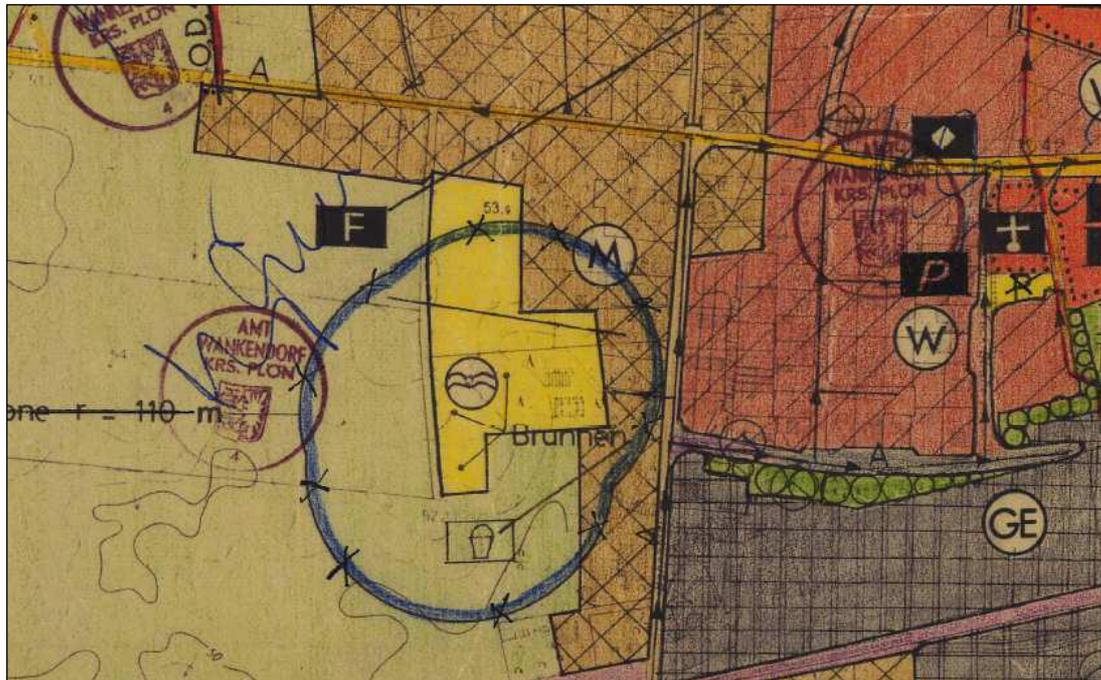
"Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. [...] Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen."

Gemäß den Grundsätzen zur Wohnraumentwicklung in Kap. 3.6 sollen für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden. Diesen Grundsätzen wird mit der hiesigen Planung entsprochen.

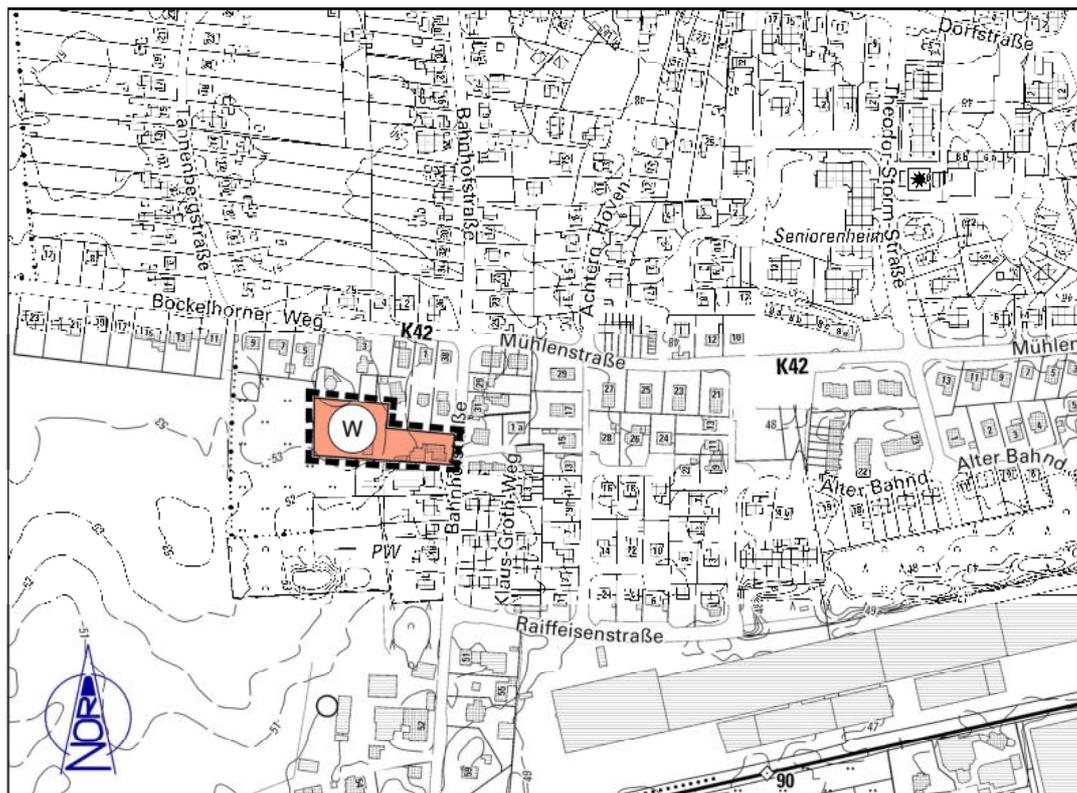
Der Regionalplan für den Planungsraum III (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2000, führt dazu aus, dass die zentralen Orte und Stadtrandkerne die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine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

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 stellt das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen sein wird, ergibt sich eine Abweichung von der derzeitigen Darstellung. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (26. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

**Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan**



**Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan  
(26. Änderung durch Berichtigung)**



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 befindet sich am westlichen Rand der bebauten Bereiche der Gemeinde Wankendorf. Konkret handelt es sich um das Gebiet 'Bahnhofstraße 40'.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist bereits straßenbegleitend mit einem Wohnhaus bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich eine ehemals von einem Handwerksbetrieb genutzte Halle und Nebengebäude. Die übrigen Bereiche werden als Gartenland genutzt. In den Randbereichen sind Gehölzstrukturen anzutreffen. In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet leicht bewegt. Es fällt von Westen nach Osten um ca. 2 m ab. Die mittlere Höhe des Plangebiets liegt bei ca. 52,00 m über NHN.

Umgeben ist das Plangebiet von Wohnbebauung, die vorwiegend von lockeren Einzelhausstrukturen mit zugehörigen Gärten, aber auch von kleinteiligen Gewerbebetrieben geprägt wird. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstraße ist auch kompaktere Bebauung vorhanden. Im Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet an.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

Anlass der Planaufstellung ist der Wunsch des Vorhabenträgers, im Plangebiet im rückwärtigen Bereich zwei kleinere Mehrfamilienhäuser zu errichten. Gegenwärtig ist das Plangebiet nach § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens zu beurteilen. Das Bauvorhaben ist mit der Beurteilung nach § 34 BauGB nicht umsetzbar. Um das Vorhaben zu realisieren und um dem Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum, auch in Form von kleineren Wohnungen zu begegnen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Für das Verfahren wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wankendorf geschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung zu lenken und das Angebot für den örtlichen Wohnungsbedarf zu verbessern. Dafür soll durch qualitative Innenentwicklung durch Nachverdichtung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Das Plangebiet weist eine sehr gute Erschließungslage auf. Die günstige Lage bietet für die zukünftigen Bewohner ideale Möglichkeiten sowohl in infrastruktureller, als auch in landschaftlicher Hinsicht. Kindergarten, Schule, Einkaufs- sowie Freizeitmöglichkeiten und Bereiche für die Naherholung sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Das macht die geplanten Mehrfamilienhäuser attraktiv für alle Generationen.

## 2.2 Ziele der Planung

Die gemeindlichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Förderung der qualitativen Innenentwicklung durch Nachverdichtung;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen und regionalen Bedarfs an Wohnraum;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

## 3. Inhalte des Bebauungsplans

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

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden zwei '**Allgemeine Wohngebiete**' (**WA 1 und WA 2**) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen i. S. d. § 13 a BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wankendorf geschlossen. Wie vom Gesetzgeber in § 12 Abs. 3 a BauGB vorgesehen, ist darüber hinaus folgende bedingende **Zulässigkeitsvoraussetzung** als textliche Festsetzung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 aufgenommen worden: "Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen."

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird im gesamten Plangebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen **Terrassen** ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. In diesem Fall sind die Flächen von Terrassen

nicht auf die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung), sondern nur auf die Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebennutzung) anzurechnen.

Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung Ziffer 03 ist § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Terrassen nicht pauschal als Bestandteil der Hauptanlage betrachtet werden können. Ob Terrassen im planungsrechtlichen Sinn als Nebenanlage oder als Teil des Gebäudes (Hauptanlage) anzusehen sind, hängt von der baulichen Ausführung im Einzelfall ab. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ist beispielsweise anzunehmen, dass eine einfache Pflasterung mit Bodensteinen oder Holzbeplankung kein hinreichend prägendes Gewicht hat, die bauliche Anlage als Teil des Hauptgebäudes erscheinen zu lassen (vgl. VG Köln, Urteil vom 03. Juli 2012 - 2 K 368/11). Mit der getroffenen Festsetzung Ziffer 03 soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und Terrassen sollen, unabhängig der Zuordnung als Haupt- oder Nebenanlage, im Baugenehmigungsverfahren einheitlich bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.

Innerhalb des WA ist für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandsflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandsflächen mehr. Sie wären damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

An der Himmelsrichtung ausgerichtete **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegen zu wirken. Da im Plangebiet, besonders im rückwärtigen Bereich, eine eher verdichtete Bauweise angestrebt wird und Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, wird hier kein

entsprechender Haustyp festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet gelten zwei **Vollgeschoss (II)** als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Bezugshöhe für die Bemessung der zulässigen baulichen Firsthöhen (FH) im Plangebiet ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im WA 1 61,00 m, für das südliche Baufenster im WA 2 63,50 m und für das nördliche Baufenster im WA 2 64,00 m über NHN. Das entspricht einer Firsthöhe von ca. 10,00 m über Gelände im WA 1 und WA 2. Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen, da deren optische Wirkungen begrenzt sind.

Um einen für das Wohnumfeld untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer unbestimmten Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind im WA 1 maximal drei **Wohnungen pro Wohngebäude** und im WA 2 maximal acht Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig. Eine Aufständigung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Zudem ist festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude im WA 2 zu mindestens 80 % mit **Photovoltaikmodulen** zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben. Auch in der Gemeinde Wankendorf gewinnt der Klimaschutz zunehmend an Bedeutung.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB verbindlich festgesetzt werden. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen, im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sup>2</sup> noch andere Luftschadstoff-Emissionen.

Die Festsetzung betrifft die nutzbaren Dachflächen. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln.

Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen. Dabei kann es sich beispielhaft um erheblich verschattete Dachflächen durch Großbäume oder Nachbargebäude handeln. Nicht nutzbar sind ebenfalls Bereiche, die mit anderen Nutzungen belegt sind. Darunter fallen z. B. Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist die theoretisch nutzbare Dachfläche nachzuweisen.

Unzulässig sind baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit im WA 1 und der Verpflichtung im WA 2 besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist eine **Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** festgesetzt. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachte GFL-Fläche ist festgesetzt zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger, der Gemeinde Wankendorf und der Anlieger des Plangebietes.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich drei Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen die Anzahl der benötigten Stellplätze im Plangebiet, die Dächer im WA 2 sowie Dachbegrünungen für Carports und Garagen.

Im Plangebiet sind pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 60 m<sup>2</sup> mindestens ein **Pkw-Einstellplatz**, pro Wohnung ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens zwei Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bereitzustellen. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen. Die Differenzierung ergibt sich aus der Annahme, dass bei kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auch kleinere Haushalte zu erwarten sind. Unüberdachte Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasser- und luftdurchlässig anzulegen.

Zulässige Dachform im WA 2 ist das Pultdach mit einer Minstdachneigung von 8°. Die festgesetzte **Dachform und Dachneigung** bezieht sich nur auf Hauptgebäude. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der Gemeinde Wankendorf aufgegriffen und dennoch ein modernes Erscheinungsbild ermöglicht.

Die **Dachflächen von Garagen und Carports** sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die **Begrünung** ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten,

nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulente) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Dachflächenfenster).

Bei üblichen Dächern ohne Begrünung wird der Großteil des anfallenden Niederschlags abgeleitet, während bei begrünten Dächern ein Großteil auf den Dächern verbleibt. Dort wird es zum großen Teil gespeichert sowie durch Verdunstung wieder an die Luft abgegeben. Weitere positive thermische Effekte bringt eine Dachbegrünung bei Spitzentemperaturen im Sommer und im Winter. Temperaturen und Temperaturschwankungen auf Gründächern fallen deutlich moderater aus, als auf Referenzdächern, die mit Kies oder Bitumen bedeckt sind. Zusätzlich bieten begrünte Dächer dauerhafte Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die Rast-, Futter-, Nist- und Brutgelegenheiten benötigen und tragen damit zur Artenvielfalt innerhalb der bebauten Bereiche bei.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich (mit Ausnahme bei geschützten Biotopen) ist somit nicht erforderlich.

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-Prüfung.

#### **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 wurden."

### **Landschaftsplan (1997)**

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche dargestellt.

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Biotope.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer ehemaligen Hofstelle, an dessen straßenseitigen Grundstücksseite ein Wohnhaus anzutreffen ist. Im rückwärtigen Bereich stehen derzeit eine alte Scheune und ein Nebengebäude, die ehemals von einem Handwerksbetrieb genutzt wurden. Die übrigen Bereiche werden als Gartenland genutzt. In den Randbereichen sind Gehölzstrukturen anzutreffen. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück Bahnhofstraße 40 in Wankendorf wurde von ca. 1926 bis 1958 eine Zimmerei betrieben. Aufgrund dieser Vornutzung bestand für das Grundstück ein Eintrag als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster des Kreises Plön. Der Altlastenverdacht war daher durch eine orientierende Untersuchung aufzuklären. Die Untersuchungsergebnisse sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt worden. Diese teilte per E-Mail vom 25. Februar 2022 mit, dass mit dem Entwurf der orientierenden Untersuchung vom 09. Dezember 2021 für den Standort Bahnhofstraße 40 in Wankendorf der Altlastenverdacht als ausgeräumt gilt.

Die geplante Bebauung wird zu der teilweisen Beseitigung der Gartenflächen führen. Ebenfalls werden die Scheune und das andere Nebengebäude beseitigt. Durch die Schaffung von Baugrundstücken werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. 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.

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.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend

Lehmsande über Lehm an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Lehmsandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet bedingt gewährleistet. Es ist festgesetzt, dass das im WA 2 anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen über grundstückseigene Versickerungsanlagen zu beseitigen ist. Die Regenwasseranlagen sind nach den allgemeinen Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen/Teichen mit einem Anschluss an die Versickerungsanlagen ist zulässig. Die Niederschlagswasserbeseitigung im WA 1 verändert sich nicht; es wird zentral abgeführt. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße wird die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer überschaubaren Gartenfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Im Westen und Süden des Plangebietes befinden sich bereits Gehölzstrukturen, die erhalten und z. T. verbreitert werden. Insgesamt soll an der Süd- und der Westseite eine zweireihige, ca. 2 m breite Hecke entstehen.

Die in der Planzeichnung im Süden und Westen des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist, soweit noch nicht vorhanden, zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe nachfolgende Ausführungen.) Sie sind 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.

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 0,50 m. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 2,00 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.

**Es wird empfohlen, die Hecken 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 - falls erforderlich - auf den Innenseiten des Plangebietes an, einen Maschendrahtzaun (Höhe: 1,20 m, z. B. mit grüner Kunststoffummantelung) zu verwenden.**

Im Plangebiet ist ein Einzelbaum als zu erhalten festgesetzt. Der in der Planzeichnung als 'zu erhalten' festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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.

Die randlichen Gehölzstrukturen und die in der Umgebung stockenden Bäume 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.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen (falls erforderlich) in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Diese Frist gilt ebenfalls für die Beseitigung von Gebäuden.

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist außerdem durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden.

Wenn die genannte Frist eingehalten wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten.

Die Grünfläche dient verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Grünflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) darstellen. Die Eignung einer Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die vorhandenen Gehölze im Süden und Westen sowie die Wohngebäude im Osten und Norden des Plangebietes die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. 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 Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Grünlandfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf dem Bereich der Grünlandfläche ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist.

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

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, 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 jedoch negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere 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 Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). 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.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber 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 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.

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 zukünftige Wohngebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Wohngebiet ausgehen.

Die Schaffung zweier Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit 2 zusätzlichen Baugrundstücken wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neuen Grundstücke wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.



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' bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 840 m<sup>2</sup> ergeben (1.680 m<sup>2</sup> x 0,5).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

### **c) Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Lehmsande an. Diese Böden weisen nicht überall eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Da festgesetzt ist, dass das Niederschlagswasser im WA 2 versickert wird, werden die Flächenversiegelungen jedoch keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust der Gartenfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Verluste von Biotopflächen**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Gartenfläche.

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.

**Da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein weiterer Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.**

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Im Westen und Süden des Plangebietes befinden sich bereits Gehölzstrukturen, die erhalten und z. T. verbreitert werden sollen. Insgesamt entsteht mit der Festsetzung an der Süd- und der Westseite eine zweireihige, ca. 2 m breite Hecke.

### **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.

#### 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.

### 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 ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen (falls erforderlich) in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Diese Frist gilt ebenfalls für die Beseitigung von Gebäuden.

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist außerdem durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden.

### 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.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Sollte im WA 2 nachgewiesenermaßen nur eine Teilversickerung möglich sein (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 09), ist wegen der Auslastung des bestehenden Regenwasserkanalnetzes damit zu rechnen, dass im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung Einrichtungen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers zur Auflage gemacht werden. Es könnte sein, dass dies nur dann möglich sein wird, wenn die Bestandsgrundstücksentwässerung des gesamten Plangebietes (WA 1 und WA 2) in die Rückhaltung mit einbezogen wird.

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

### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die 'Bahnhofstraße' erschlossen, diese führt in Richtung Norden zur K 42, die die Gemeinde Wankendorf mit der K 6 verbindet.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante 'Bahnhofstraße' dauernd freizuhalten.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle 'Wankendorf, Bahnhof' ist in ca. 250 m Entfernung zu erreichen. Von dort verkehrt die Linie 410 zwischen den Städten Kiel und Bad Segeberg.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Wankendorf.

#### Löschwasserversorgung

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. Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Bei den unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereichen ist die Anlegung einer Aufstellfläche für die Feuerwehr erforderlich.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Das vordere Bestandsgebäude im WA 1 ist an das zentrale Entsorgungsnetz in der 'Bahnhofstraße' angeschlossen. Das im WA 2 anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist über grundstückseigene Versickerungsanlagen zu beseitigen. Die Regenwasseranlagen sind nach den allgemeinen Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen/Teichen mit einem Anschluss an die Versickerungsanlagen ist zulässig.

##### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über Straßenkanäle in der 'Bahnhofstraße' entsorgt.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Wankendorf ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH 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 der Privathaushalte ist die Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön maßgeblich.

### **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. Kosten**

Die Gemeinde Wankendorf hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), sowie aller zusätzlichen Nebenkosten (Vermessung, Gutachten etc.).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wankendorf hat die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 in ihrer Sitzung am 26. September 2022 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

**Wankendorf, den 26.09.2022**

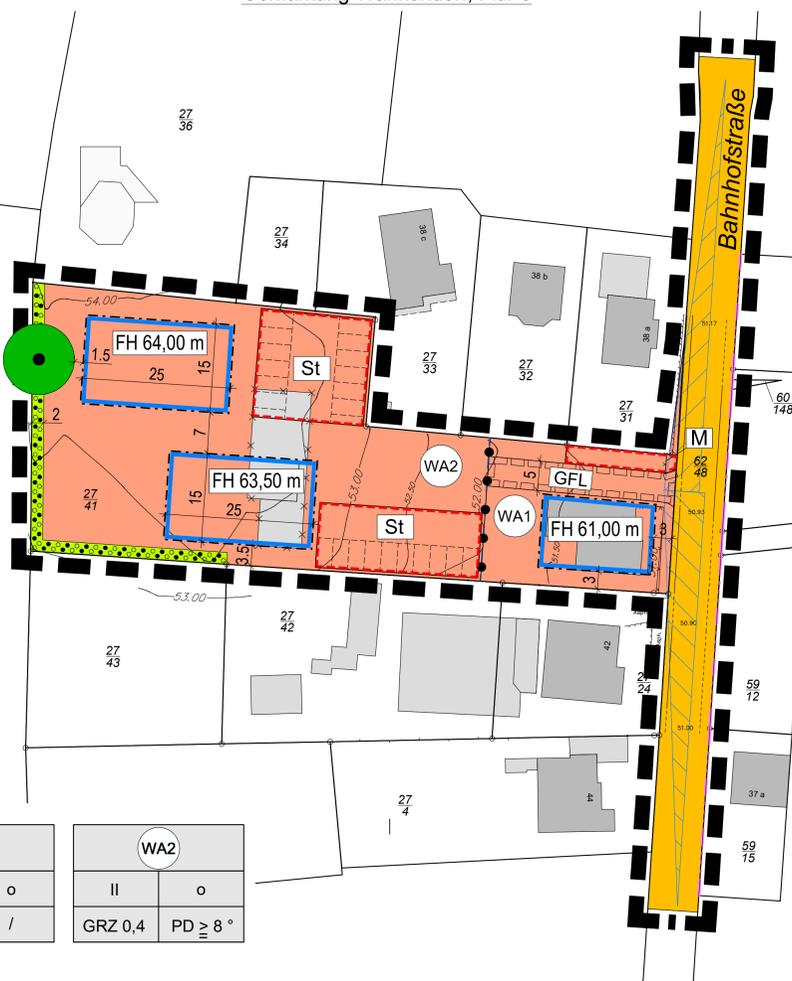
**gez. Silke Roßmann**

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

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemarkung Wankendorf, Flur 5



WA1		WA2	
II	o	II	o
GRZ 0,4	/	GRZ 0,4	PD ≥ 8°

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan Radelflur Vermessung März 2022, geprüf. 29.09.2022  
Gemarkung: Wankendorf  
Flur: Wankendorf  
Maststab: 1:500  
Höhenbezugssystem: DHHN 2016  
Koordinatensystem der digitalen Ausgabe: ETRS89-UTM32

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
-------------	---------------------------------

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
 Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z. B. FH 61,00 m über NHN (Normalhöhennull)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

## 6. Verkehrsflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Baume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB)

**15. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:  
Stellort für Stellplätze

Stellort für Müllgefäße

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Zulässige Dachform mit Angabe der Dachneigung, Pultdach größer oder gleich 8° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H.)

**II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Sichtdreieck nach Richtlinie RAS 06, Ziffer 6.3.9.3 (schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude

künftig entfallende bauliche Anlagen als Nebengebäude

Höhenlinie (bezogen auf Normalhöhennull NHN)

## IV. NUTZUNGSCHABLONE

Sichtdreieck nach Richtlinie RAS 06, Ziffer 6.3.9.3 (schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude
- künftig entfallende bauliche Anlagen als Nebengebäude
- Höhenlinie (bezogen auf Normalhöhennull NHN)

## IV. NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform, Dachneigung

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- (BauGB, BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten 'Allgemeine Wohngebiete' (WA 1 und WA 2) dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie Ferienwohnungen i. S. d. § 13 a BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung** (§ 12 Abs. 3 a BauGB)  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)  
Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.
  - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Firsthöhen (FH) im Plangebiet ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016. Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen.
  - Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)  
Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landschaftlichen Vorgaben einhalten.
  - Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im WA 1 sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude und im WA 2 maximal acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
  - Sichtflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche dauernd freizuhalten.
  - Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 b BauGB, § 14 BauNVO)  
a) Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude im WA 2 sind zu mindestens 80 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.  
b) Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig. Eine Aufständigung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.
  - Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Das im WA 2 anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist über grundstückseigene Versickerungsanlagen zu beseitigen. Die Regenwasseranlagen sind nach den allgemeinen Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen/Teichen mit einem Anschluss an die Versickerungsanlagen ist zulässig.
  - 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) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.  
b) Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

- Fortsetzung Text - Teil B -

## C. Hinweise

- Bodendenkmale**  
Es wird 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 Grundstück 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 unbekannt 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 Abfallhalter zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.
- 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.
- 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, Mühlenerweg 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 ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen (falls erforderlich) in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.  
Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.
- Schutz des Ober- und Unterbodens**  
Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.  
Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002). Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist - sofern er nicht für die Anlage der Knicks oder anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann - fachgerecht zu entsorgen.  
Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.
- 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.
- Versickerung von Niederschlagswasser**  
Sollte im WA 2 nachgewiesenem Regenwasser nur eine Teilversickerung möglich sein (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 09), ist wegen der Auslastung des bestehenden Regenwasserkanalnetzes damit zu rechnen, dass im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung Einrichtungen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers zur Auflage gemacht werden. Es könnte sein, dass dies nur dann möglich sein wird, wenn die Bestandsgrundstücksentwässerung des gesamten Plangebietes (WA 1 und WA 2) in die Rückhaltung mit einbezogen wird.

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Wankendorf übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

- Fortsetzung Verfahrensvermerke -

- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Wankendorf, den 26.09.2022  
L.S.   
gez. Silke Roßmann  
Bürgermeisterin
- Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.11.2022 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau örtlich 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 des Erlöschens dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18.11.2022 in Kraft getreten.  
Wankendorf, den 21.11.2022  
L.S.   
gez. Silke Roßmann  
Bürgermeisterin

# SATZUNG DER GEMEINDE WANKENDORF KREIS PLÖN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19

für das Grundstück Bahnhofstraße 40

## ÜBERSICHTSKARTE



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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wankendorf vom 26.09.2022 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.05.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau und im Internet am 28.05.2020 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.06.2020 bis 22.06.2020 im Rahmen einer Auslegung durchgeführt.  
Wankendorf, den 26.09.2022  
L.S.   
gez. Silke Roßmann  
Bürgermeisterin
- 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 19.05.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.04.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Neumünster, den 01.11.2022  
L.S.   
gez. Radeleff  
Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.05.2022 bis 10.06.2022 während der Dienststunden 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 28.04.2022 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 28.04.2022 ins Internet eingestellt.  
Wankendorf, den 26.09.2022  
L.S.   
gez. Silke Roßmann  
Bürgermeisterin
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.  
Wankendorf, den 26.09.2022  
L.S.   
gez. Silke Roßmann  
Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.09.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.  
Wankendorf, den 26.09.2022  
L.S.   
gez. Silke Roßmann  
Bürgermeisterin

# Städtebaulicher Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Wankendorf

zwischen der

Gemeinde Wankendorf, vertreten durch die Bürgermeisterin, Frau Silke Roßmann,  
Kampstraße 1, 24601 Wankendorf

– nachfolgend: „Gemeinde“ –

und der

Stephan Dudszus & Adrian Riefenthaler GbR, Sandkuhl 3, 24601 Wankendorf

– nachfolgend: „Vorhabenträger“ –

## § 1

### Ausgangslage und Vertragszweck

- § 1.1 **Allgemeines.** Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Objektes Bahnhofstraße 40 in der Gemeinde Wankendorf. Er möchte, nachdem er das Gebäude bereits umfassend saniert und vermietet hat, die noch vorhandenen Gebäude im rückwärtigen Bereich abreißen und stattdessen zwei Wohngebäude mit jeweils acht Wohnungen errichten. Die baugleichen Gebäude sollen zwei Vollgeschosse und ein leicht geneigtes Staffelgeschoss erhalten. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 ist die Bereitstellung von Wohnraum in Form von Miet- und Eigentumswohnungen für den örtlichen und regionalen Bedarf. Die Gemeinde ist zur Unterstützung des Projekts aus städtebaulichen Gründen bereit, sofern ihr sämtliche Kosten von der Hand gehalten werden.
- § 1.2 **Bauplanungsrechtliche Situation.** Für das Vorhabengebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Es existiert lediglich ein Flächennutzungsplan, der für den geplanten Geltungsbereich eine Darstellung als ‚Gemischte Bauflächen‘

beinhaltet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist jedoch nicht geeignet, eine ausreichende Rechtsgrundlage für eine Genehmigung der geplanten Erweiterungen des Vorhabenträgers zu bieten. Um die entsprechenden Baurechte zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

- § 1.3 **Vertragszweck.** Zweck dieses Vertrags ist die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Vorhabens des Vorhabenträgers einschließlich der Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Sinne von § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB. Der Vertrag regelt auch die Zusammenarbeit der Vertragsparteien bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Erarbeitung und Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## § 2

### **Gegenstand des Vorhabens und Bestandteile des Vorhabens**

- § 2.1 **Allgemeines.** Gegenstand des städtebaulichen Vorhabens ist, dass im Vorhabengebiet für das in diesem Vertrag und seinen Anlagen beschriebene Vorhaben eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll.
- § 2.2 **Vorhabengebiet.** Das Vorhabengebiet befindet sich in der ‚Bahnhofstraße 40‘ in der Gemeinde Wankendorf auf dem Flurstück 27/41 der Flur 5 der Gemarkung Wankendorf. Es hat eine Größe von etwa 3.776 m<sup>2</sup> und ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan umrandet dargestellt. Für dieses Gebiet wird der Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans erarbeitet. Anpassungen im Planungsprozess sind im Rahmen des bauplanungsrechtlich Zulässigen möglich.
- § 2.3 **Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers.** Die Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers über das Vorhabengebiet ist wie folgt gesichert: Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks 27/41 der Flur 5 der Gemarkung Wankendorf.
- § 2.4 **Bestandteile des Vertrages sind**
- 2.4.1 der noch zu erstellende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19
- 2.4.2 der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 vom 11.05.2020 nebst Begründung (Anlage 2)

- § 2.5 **Beschreibung des Vorhabens.** Die nähere Beschreibung des Vorhabens ergibt sich aus der vorläufigen zeichnerischen und textlichen Beschreibung des Vorhabens gemäß der Anlage 2.
- § 2.6 Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die vorstehend aufgelisteten Anlagen vollständig vorliegen und dass sie von ihnen inhaltlich Kenntnis haben.

### § 3

#### Bauleitplanung

- § 3.1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan.** Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens in seiner vorgesehenen Gestaltung setzt die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus. In Aussicht genommen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB für das Vorhabengebiet.
- § 3.2 **Ausarbeitung der Planungen.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur weiteren Konkretisierung und Ausarbeitung der erforderlichen Planungen. Der Vorhabenträger hat – bzw., soweit schon erfolgt, hatte – insbesondere
- 3.2.1. auf seine Kosten in Abstimmung mit der Gemeinde bzw. mit dem von ihr beauftragten Planungsbüro gem. § 12 BauGB die fristgerechte Ausarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendiger städtebaulicher Planungen und Satzungsentwürfe nebst Begründungen zu veranlassen und zu gewährleisten, soweit diese für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Vorhaben erforderlich sind;
  - 3.2.2. in seinem Namen und auf seine Kosten alle zur Vorbereitung und Erarbeitung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sonst zur Durchführung des Vertrags erforderlichen Pläne, Texte, Gutachten und Untersuchungen zu veranlassen und zu gewährleisten. Die Gemeinde bzw. das von ihr beauftragte Planungsbüro kann die erforderlichen Planungen und Gutachten anfordern;
  - 3.2.3. sämtliche Planungen so mit der Gemeinde bzw. dem von ihr beauftragten Planungsbüro abzustimmen, dass daraus insbesondere ein den Anforderungen von § 12 BauGB entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan resultiert.

- § 3.3 **Kosten.** Der Gemeinde dürfen durch die vorgenannten Planungen und Maßnahmen keine Kosten entstehen mit Ausnahme der eigenen Personal- und Sachkosten für die Abstimmung und Durchführung der Verfahrensschritte. Alle sonstigen Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.
- § 3.4 **Keine Vorabbindung der Planungshoheit.** Im Hinblick auf die Planungshoheit und auf § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann sich die Gemeinde auch vertraglich nicht zu einer bestimmten Bauleitplanung verpflichten. Demgemäß und im Hinblick auf die weiteren vorgenannten Planungsschritte verpflichtet sich die Gemeinde weder dazu, den Bebauungsplan oder weitere ggf. erforderliche Pläne überhaupt oder gar in einer bestimmten Fassung in Kraft zu setzen. Die Gemeinde ist jedoch bereit, in das Bauleitplanverfahren das Ziel einzustellen, die Festsetzungen so zu fassen, dass diese dem künftig abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen. Die Entscheidung hierüber obliegt den Beschlussgremien der Gemeinde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens, deren Abwägung durch diesen Vertrag nicht verkürzt wird, auch dadurch nicht, dass sie ihm zugestimmt haben.
- § 3.5 **Ausschluss von Ersatzansprüchen.** Dem Vorhabenträger stehen für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht oder nicht mit dem vom Vorhabenträger gewünschten Inhalt erlassen wird, gegenüber der Gemeinde keine Ansprüche auf Ersatz bereits getätigter Aufwendungen oder auf Schadensersatz zu. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans aufgrund eines aufsichtsbehördlichen oder gerichtlichen Verfahrens herausstellt oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben wird. Der vorstehende Ausschluss gilt auch im Falle eines Rücktritts von diesem Vertrag oder seiner sonstigen irregulären Beendigung. Ausgenommen von dem Ausschluss sind Aufwendungen, welche von der Gemeinde arglistig veranlasst worden sind sowie Schadensersatzansprüche wegen einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung oder wegen einer Schädigung von Leben, Körper oder Gesundheit.
- § 3.6 **Maßgeblichkeit der künftigen Festsetzungen.** Für sämtliche vom Vorhabenträger mit diesem Vertrag unter Bezugnahme auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Verpflichtungen, insbesondere für die Bebauung mit dem geplanten Vorhaben, sind diejenigen Festsetzungen dieses

Bebauungsplans maßgeblich, die künftig bei der Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten.

- § 3.7 **Bebauung nur nach Maßgabe der künftigen Festsetzungen.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bebauung des Vorhabengebiets ausschließlich auf der Grundlage der Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorzunehmen und die künftigen Festsetzungen einzuhalten. Unberührt bleibt die Möglichkeit, bereits vor der Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag auf der Grundlage seiner künftigen Festsetzungen (§ 33 BauGB) zu stellen.
- § 3.8 In Anwendung der Regelung des § 12 Abs. 3 a BauGB sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in diesem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## § 4

### Durchführungsverpflichtung

- § 4.1 **Planung und Entwicklung.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das in § 2 konkretisierte Vorhaben auf den vorgenannten Grundlagen – soweit die Gebäude noch nicht realisiert sind – weiter zu planen und zu entwickeln.
- § 4.2 **Errichtung.** Der Gemeinde ist bekannt, dass ein Durchführungsvertrag nur mit einem Vorhabenträger geschlossen werden darf, der selbst zur Realisierung des Vorhabens bereit und in der Lage ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf der Grundlage des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans – soweit die Gebäude noch nicht realisiert sind – diese zu errichten. Er verpflichtet sich, als Bauherr alle dazu erforderlichen Bau- und sonstigen Leistungen zu erbringen bzw. durch Dritte erbringen zu lassen.
- § 4.3 **Durchführung.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich insbesondere, spätestens zwölf Monate nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage einer der Zustimmung der Gemeinde unterliegenden Genehmigungsplanung einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag bei der zuständigen Behörde des Kreises Plön zu stellen.
- § 4.4 **Fristverlängerung.** Die in § 4.3 genannte Frist kann auf einen vor ihrem jeweiligen Ablauf vom Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde gestellten Antrag verlängert werden. Die Gemeinde wird diesem Antrag nach pflichtgemäßem

ßem Ermessen entsprechen, sofern sachliche, vom Vorhabenträger nicht zu vertretende Gründe dafür bestehen und die Realisierung des Vorhabens insgesamt in einem absehbaren Zeitraum dadurch nicht gefährdet wird.

- § 4.5 **Durchführung auf eigenes Risiko.** Die Durchführung aller Planungen und Maßnahmen erfolgt auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko des Vorhabenträgers. Er erhält dafür von der Gemeinde kein Entgelt oder Kostenersatz, insbesondere keinen Werklohn.

## § 5

### Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit

- § 5.1 **Hintergrund.** Ein Durchführungsvertrag darf nach § 12 Abs. 1 BauGB nur mit einem Vorhabenträger abgeschlossen werden, der zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht nur bereit, sondern auch in der Lage ist, was seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einschließt.

## § 6

### Sicherung der städtebaulichen Ziele

- § 6.1 **Zweck.** Es ist das gemeinsam verfolgte Ziel der Vertragsparteien, durch die Schaffung des Vorhabens die wirtschaftliche Funktion der Gemeinde nachhaltig zu stärken. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass durch diesen Vertrag die von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Ziele ergänzend zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden sollen.
- § 6.2 **Aufhebung der Festsetzungen.** Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Gemeinde berechtigt ist, die festgesetzte Nutzung für das Vorhabengebiet entschädigungslos zu ändern oder aufzuheben, ebenso den vorhabenbezogenen Bebauungsplan insgesamt, soweit das Grundstück auf Dauer nicht mehr für diese Zweckbestimmung genutzt wird.

## § 7

### Erschließungsmaßnahmen

- § 7.1 **Gesetzlicher Hintergrund.** Der Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt nach § 12 Abs. 1 BauGB auch voraus, dass der Vorhabenträ-

ger neben der Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens auch die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und die Tragung der Erschließungskosten übernimmt. Hierzu ist der Vorhabenträger im Interesse der Herbeiführung dieses Bebauungsplans und der Realisierung des Vorhabens bereit. Vor diesem Hintergrund übernimmt der Vorhabenträger die nachfolgenden Verpflichtungen.

- § 7.2 **Grundsatz.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhabengebiet festgesetzten Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen, soweit diese nicht bereits vorhanden sind. Er führt diese Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.
- § 7.3 **Wegemäßige Erschließung.** Die verkehrliche (wegemäßige) Erschließung hat gemäß den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Vereinbarungen in diesem Vertrag zu erfolgen. Die Parteien gehen insofern davon aus, dass die „äußere“ Erschließung durch öffentliche Straßen und Wege bereits vorhanden ist und im Zuge der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Vorhabenträger nur noch die „innere“ Erschließung, also die Herstellung der Grundstückszufahrten von den vorhandenen Straßen sowie die Herstellung der Wegeführung auf dem Grundstück selbst, im eigenen Namen obliegt. Daher werden in diesem Vertrag keine Regelungen über die Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen und deren Übereignung an die Gemeinde getroffen. Der Vorhabenträger ist allerdings verpflichtet, durch die Baumaßnahmen ausgelöste Schäden an Straßen und Wegen unverzüglich, spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen, auf seine Kosten fachgerecht zu beseitigen.
- § 7.4 **Sonstige Erschließungsanlagen.** Soweit die Erschließung nach allgemeinen Regeln nicht Aufgabe der Gemeinde ist bzw. von anderen Trägern wahrgenommen wird, hat der Vorhabenträger die Herstellung der erforderlichen Einrichtungen durch die zuständigen Träger zu veranlassen oder durch Vereinbarung mit diesen zu übernehmen, und zwar so rechtzeitig, dass die Einrichtungen fertig gestellt sind, bevor die durch den Vorhabenträger zu erbringenden Folgearbeiten begonnen werden.
- § 7.5 **Kostentragung.** Etwaig anfallende Kosten für sämtliche Erschließungsmaßnahmen trägt vollständig – also ohne Eigenanteil der Gemeinde – der Vorhabenträger.

## § 8

### Ver- und Entsorgung

- § 8.1 **Herstellung der Leitungen und Anschlüsse.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, mit den jeweiligen Versorgungs- und Entsorgungsträgern diejenigen Verträge abzuschließen bzw. Anträge zu stellen, welche für die Herstellung der Leitungen, Anschlüsse sowie für die jeweilige Versorgung bzw. Entsorgung entsprechend dem Nutzungszweck gemäß diesem Vertrag erforderlich sind. Dieser Vertrag befreit den Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung zur Zahlung von Anschlussbeiträgen für leitungsgebundene Einrichtungen oder entsprechenden Entgelten. Diese Verpflichtungen richten sich nach dem jeweiligen Satzungsrecht oder den entsprechenden zivilrechtlichen Regelungen der Versorgungs- und Entsorgungsträger.
- § 8.2 **Grundstücksentwässerung.** Insbesondere hat der Vorhabenträger die für den Anschluss seines Vorhabens an die Grundstücksentwässerung (Schmutz- und Regenwasser) erforderlichen Anträge rechtzeitig bei der Amtsverwaltung zu stellen. Die Abrechnung erfolgt nach dem geltenden Satzungsrecht des Amtes.
- § 8.3 **Umverlegung.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, im Vorhabengebiet verlaufende Versorgungs- und/oder Entsorgungsleitungen auf seine Kosten innerhalb des Vorhabengebietes verlegen zu lassen, sofern deren derzeitige Positionierung der Durchführung der zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Baumaßnahmen entgegensteht.

## § 9

### Müllbehälter

- § 9.1 Ein Abverkauf der für Müllbehälter vorgesehenen Fläche in Einzeleigentum ist ausgeschlossen.

## § 10

### Stellplatzaufteilung

- § 10.1 Pro Wohnung mit einer Wohnfläche unter 65 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Pkw-Einstellplatz, pro Wohnung ab 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens zwei Pkw-

Einstellplätze bereitzustellen. Ein Abverkauf der für Stellplätze vorgesehenen Fläche in Einzeleigentum ist entsprechend dauerhaft zu gewährleisten.

## § 11

### Erschließungsbeiträge

- § 11.1 Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB werden gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 letzter Halbsatz BauGB in Folge des gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplanes Nr. 19 vorbereitenden Planvorhabens nicht erhoben.

## § 12

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- § 12.1 **Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.** Durch die geplante Bebauung auf den festgesetzten Bauflächen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 werden durch Flächenversiegelungen sowie durch eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich unwiderruflich, sämtliche den naturschutzfachlichen Ausgleich und/oder den erforderlichen Ersatz betreffende Maßnahmen bis spätestens zum Baubeginn auf eigene Kosten durchzuführen, soweit derartige Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gefordert werden.
- § 12.2 **Bepflanzungen.** Die Bepflanzung innerhalb des Plangebietes wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 geregelt. Die Bepflanzungen sind Zug um Zug mit der Umsetzung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Baumaßnahmen durchzuführen und jeweils spätestens in der auf die jeweilige Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

## § 13

### Nutzung

- § 11.1 **Nutzungsverpflichtung.** Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche geplante Anlagen ausschließlich im Zusammenhang mit dem Vorhaben und gemäß der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 zulässigen Nutzungen zu betreiben.

## § 14

### Wirksamwerden des Vertrags

- § 14.1 **Grundsatz.** Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.
- § 14.2 **Aufschiebende Bedingung für die Realisierungspflichten.** Die Regelungen, welche zur Realisierung von baulichen Maßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Stellplätzen verpflichten, also die §§ 4 bis 9, werden erst mit der Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage, also des Inkrafttretens des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wirksam, jedoch, falls bereits vor diesem Zeitpunkt eine Baugenehmigung für das Vorhaben oder einen Teil davon (insbesondere auf der Grundlage von § 33 BauGB) erteilt werden sollte, mit diesem Zeitpunkt.

## § 15

### Rücktrittsrechte

- § 15.1 **Rücktrittsrecht der Gemeinde im Insolvenzfall.** Die Gemeinde kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren oder ein nach dem Recht des Sitzlandes vergleichbares Verfahren eröffnet, vom Vorhabenträger ein Antrag hierauf gestellt wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
- § 15.2 **Rücktrittsrecht der Gemeinde bei nicht fristgerechter Erfüllung der Durchführungspflichten.** Die Gemeinde kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn der Vorhabenträger einer seiner Durchführungspflichten gemäß § 4 nicht innerhalb der dafür in den §§ 4.3 und 4.4 vereinbarten (ggf. nach § 4.4 verlängerten) Frist nachgekommen ist. Der Rücktritt ist solange ausgeschlossen, wie die Nichterfüllung auf einen Umstand zurückzuführen ist, für den die Gemeinde allein oder weit überwiegend im Sinne von § 323 Abs. 6 BGB verantwortlich ist.
- § 15.3 **Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers bei unvereinbaren Festsetzungen.** Der Vorhabenträger ist zum Rücktritt vom Durchführungsvertrag berechtigt, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einer Fassung beschlossen wird, welche mit dem in der Anlage zu diesem Vertrag bezeichneten Vorhaben grundsätzlich unvereinbar ist.

- § 15.4 **Modalitäten.** Einer besonderen Fristsetzung bedarf es zur Ausübung der vorgenannten Rücktrittsrechte nicht. Erfolgt eine Fristsetzung, stellt sie keine Stundung dar. Der Rücktritt kann innerhalb einer Frist von sechs Monaten ausgeübt werden, nachdem die zum Rücktritt berechnigte Vertragspartei von dem Vorliegen des Rücktrittsgrundes Kenntnis erlangt hat oder ohne grobes Verschulden hätte erlangen können.
- § 15.5 **Ausschluss von Ersatzansprüchen.** Im Falle eines Rücktritts – gleich durch welche Vertragspartei – stehen dem Vorhabenträger keine Ansprüche auf Schadenersatz oder Aufwendungsersatz gegen die Gemeinde zu. Ausgenommen von dem Ausschluss sind Aufwendungen, welche von der Gemeinde arglistig veranlasst worden sind sowie Schadensersatzansprüche wegen einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung oder wegen einer Schädigung von Leben, Körper oder Gesundheit. Im Falle eines Rücktritts bleiben Ansprüche der Gemeinde auf bis zum Rücktritt bereits verwirkte Vertragsstrafen unberührt.

## § 16

### Übertragung von Rechten und Pflichten

- § 16.1 **Zustimmungserfordernis.** Keine Vertragspartei ist berechnigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ohne vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei auf einen Dritten zu übertragen, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes regelt. Die Einwilligung darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Hinsichtlich eines Wechsels des Vorhabenträgers gilt § 12 Abs. 5 BauGB.
- § 16.2 **Gleichgestellte Vorgänge.** Der Zustimmung bedürfen bis zur vollständigen Vertragserfüllung auch alle Vorgänge einer gewillkürten Rechtsnachfolge oder einer gesellschaftsrechtlichen Umwandlung auf der Seite des Vorhabenträgers. Die Einwilligung darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Im Falle einer die Person des Vorhabenträgers betreffenden gesellschaftsrechtlichen Umwandlung im Sinne des Umwandlungsgesetzes genügt abweichend von Satz 1 eine schriftliche Anzeige einer dadurch eingetretenen Änderung in der Person des Vorhabenträgers innerhalb von zwei Monaten nach der Eintragung der Veränderung in das Register des Sitzes desjenigen Rechtsträgers, dessen Gläubiger die Gemeinde ist. Die Gemeinde kann in diesem Fall aus eigenem vertraglichem Recht Ansprüche auf Sicherheitsleistung in ent-

sprechender Anwendung des Umwandlungsgesetzes ohne Rücksicht auf Anmeldungserfordernisse geltend machen, wenn sie glaubhaft machen kann, dass durch den Umwandlungsvorgang die Erfüllung des Vertrages gefährdet ist.

- § 16.3 **Rechtsnachfolge.** Soweit im Falle einer Rechtsnachfolge auf Seiten einer Vertragspartei die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger der jeweiligen Vertragspartei übergehen, verpflichtet sich diese Vertragspartei, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger alle Pflichten aus diesem Vertrag aufzuerlegen, und zwar mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weiterübertragung im Falle einer weiteren Rechtsnachfolge.

## § 17

### Schlussbestimmungen

- § 17.1 **Vertragsbestandteile.** Bestandteile des Vertrages sind – im Falle von Widersprüchen in nachstehender Rangfolge – :
- 17.1.1. der Vertragstext
  - 17.1.2. seine im Einzelnen bezeichneten Anlagen
- § 17.2 **Nebenabreden.** Unerwähnte Nebenabreden sind nicht getroffen.
- § 17.3 **Formbedürftigkeit von Änderungen und Ergänzungen.** Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit nicht bloß aus Beweisgründen der Schriftform, soweit keine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel. Auch eine über einen längeren Zeitraum geübte Nachsicht oder stillschweigende Duldung eines Zustands durch eine Partei gilt keinesfalls als Änderung des Vertrages und lässt vertragliche Ansprüche unberührt.
- § 17.4 **Auslegung von Überschriften.** Die in diesem Vertrag verwendeten Überschriften über den Paragraphen und Absätzen dienen in erster Linie der Orientierung und systematischen Einordnung und erheben nicht den Anspruch, den kompletten Regelungsgehalt der jeweils nachstehenden Vereinbarungen wiederzugeben.
- § 17.5 **Deutsches Recht.** Der Vertrag und seine Auslegung unterliegen ausschließlich deutschem Recht und der deutschen Gerichtsbarkeit. Verweist dieses Recht auf ausländisches Recht, so ist diese Verweisung für den Vertrag un-

wirksam. Die für Auslegung und Vollzug verbindliche Vertragssprache ist Deutsch.

§ 17.6 **Gerichtsstand, Erfüllungsort.** Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Wankendorf.

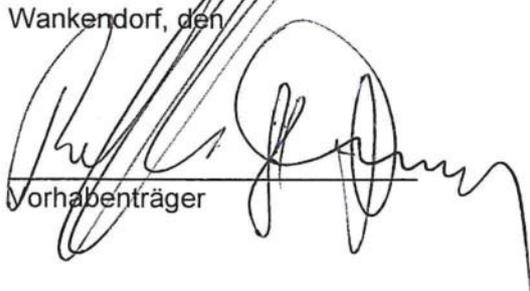
§ 17.7 **Nach Zahl, Maß oder Zeitdauer unwirksame Bestimmungen.** Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer).

§ 17.8 **Salvatorische Klausel.** Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des sonstigen Vertragsinhaltes grundsätzlich nicht, dies gilt auch für diese und die nachfolgende Bestimmung. Im Falle der Unwirksamkeit einer Bestimmung oder einzelner Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertrages niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine derartige Regelung ernstlich zu bemühen; kommt es nicht zu einer Einigung, ist die Gemeinde im Rahmen des § 315 BGB zu einer Bestimmung nach billigem Ermessen befugt. Die Parteien verpflichten sich, hierzu ggf. erforderliche Mitwirkungshandlungen vorzunehmen und Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben. Betrifft die Unwirksamkeit die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers oder andere wesentliche Regelungen des Durchführungsvertrags und gelingt eine Ersetzung durch eine wirksame Regelung nach Maßgabe der vorstehenden Sätze nicht, erfasst die Unwirksamkeit den Vertrag insgesamt, dieser ist dann rückabzuwickeln.

§ 17.9 **Regelungslücken.** Der vorstehende § 17.8 gilt sinngemäß für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten.

Wankendorf, den

Vorhabenträger



Wankendorf, den 06.07.2020

Bürgermeisterin



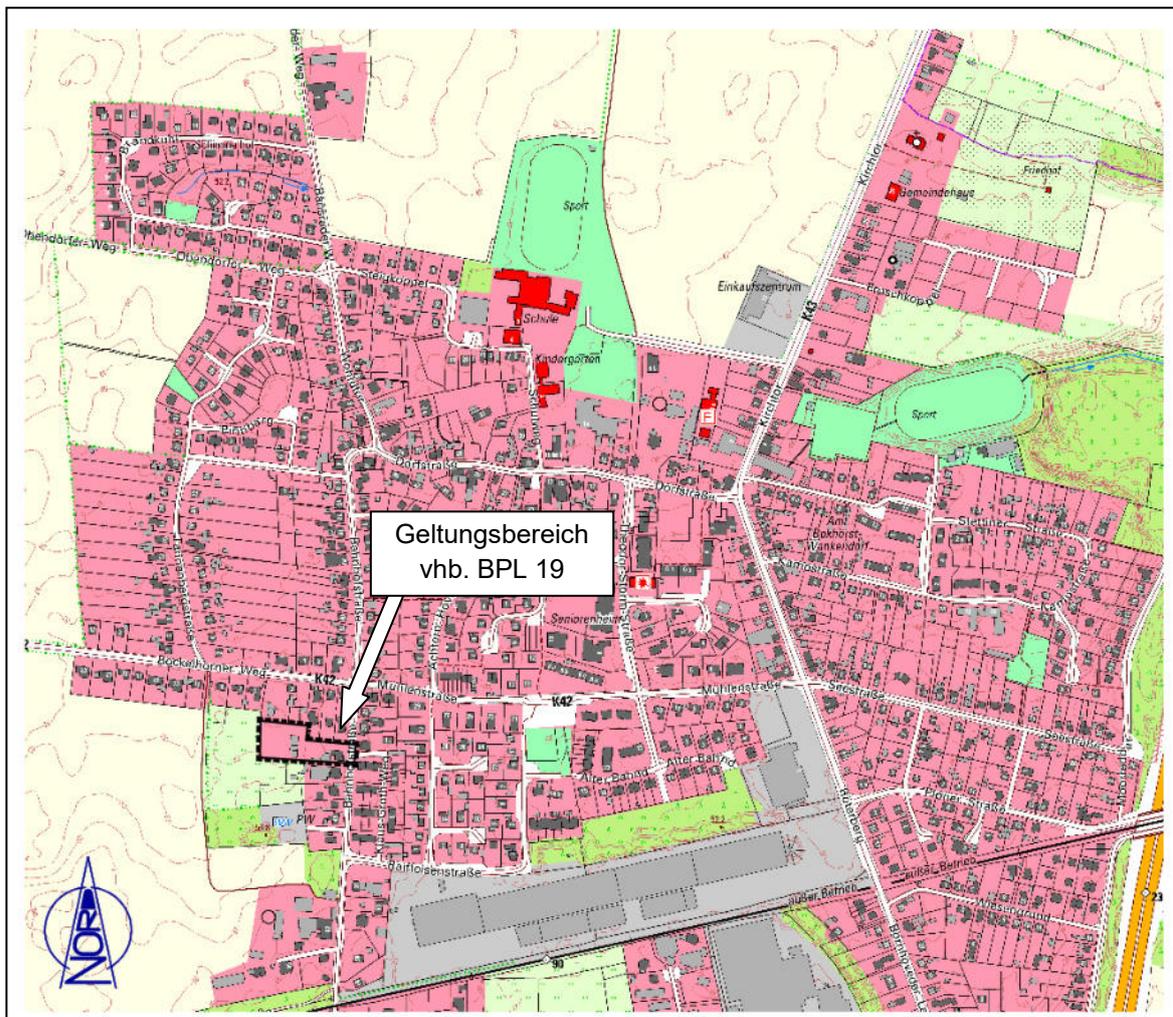
# GEMEINDE WANKENDORF

## Kreis Plön

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19

für das Gebiet 'Bahnhofstraße 40'

## Begründung



Stand: Vorentwurf, 11. Mai 2020

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
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>6</b>
2.1 Anlass der Planung .....	6
2.2 Ziele der Planung .....	7
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	9
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs .....	15
3.3 Hinweise .....	17
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	18
<b>4. Kosten .....</b>	<b>20</b>

## 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 Gesetz vom 01.10.2019 (GVObI. Sch.-H. S 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Wankendorf handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	11.05.2020
Frühz. Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	
Frühz. TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

## 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.

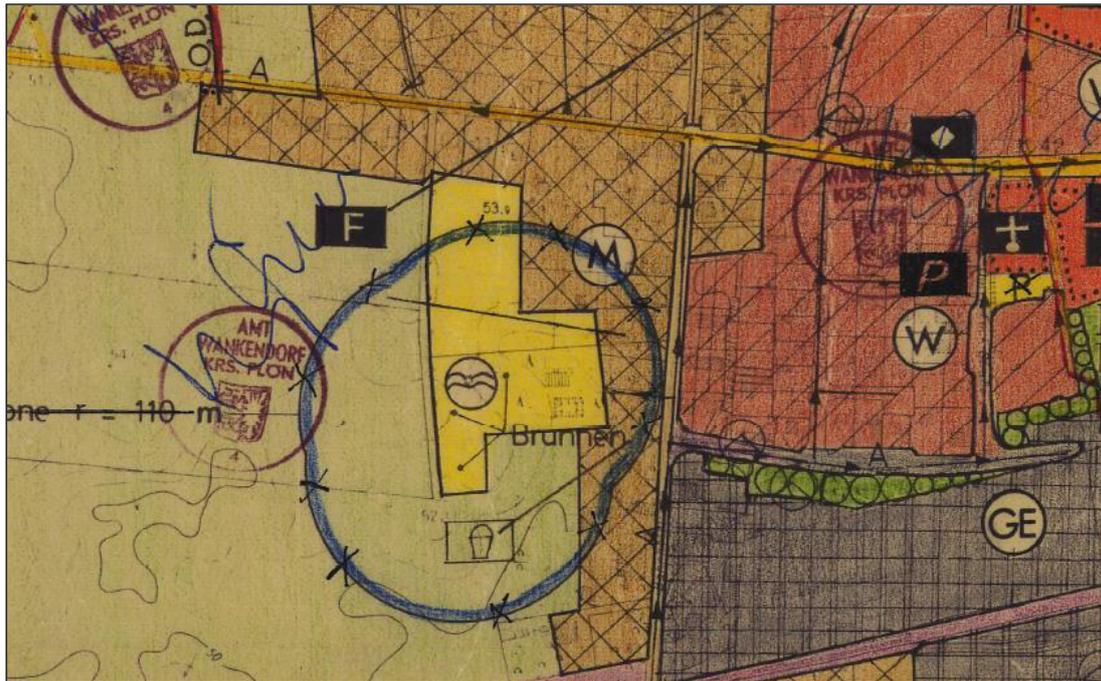
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt dazu unter Ziffer 2.2.4 aus: „Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

In Ziffer 2.5.2 wird teils als Ziel, teils als Grundsatz formuliert: „Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.“

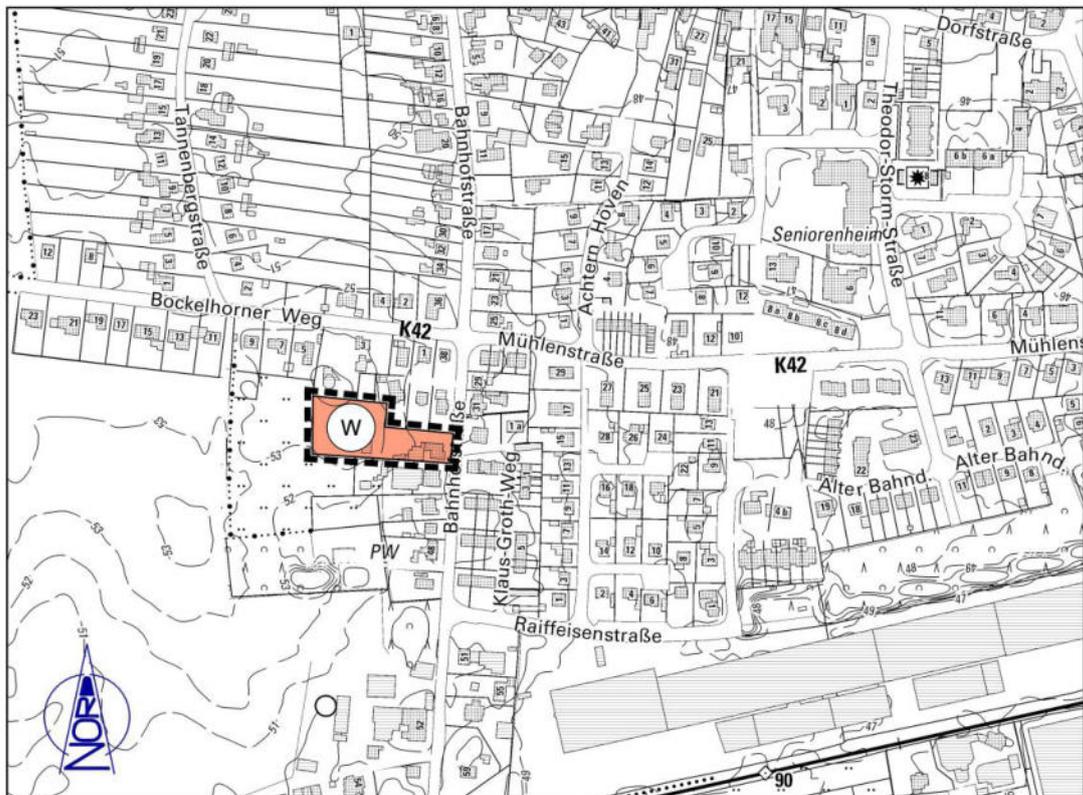
Der Regionalplan für den Planungsraum III (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2000, führt dazu aus, dass die zentralen Orte und Stadtrandkerne die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine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

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 stellt das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen sein wird, ergibt sich eine Abweichung von der derzeitigen Darstellung. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (26. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

**Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan**



**Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan  
(26. Änderung durch Berichtigung)**



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 befindet sich am westlichen Rand der bebauten Bereiche der Gemeinde Wankendorf. Konkret handelt es sich um das Gebiet 'Bahnhofstraße 40'.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist bereits straßenbegleitend mit einem Wohnhaus bebaut. Im rückwertigen Grundstücksbereich befinden sich eine ehemals von einem Handwerksbetrieb genutzte Halle und Nebengebäude. Die übrigen Bereiche werden als Gartenland genutzt. In den Randbereichen sind Gehölzstrukturen anzutreffen. In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet leicht bewegt. Es fällt von Westen nach Osten um ca. 2 m ab. Die mittlere Höhe des Plangebiets liegt bei ca. 52,00 m über NHN.

Umgeben ist das Plangebiet von Wohnbebauung, die vorwiegend von lockeren Einzelhausstrukturen mit zugehörigen Gärten, aber auch von kleinteiligen Gewerbebetrieben geprägt wird. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstraße ist auch kompaktere Bebauung vorhanden. Im Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet an.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

Anlass der Planaufstellung ist der Wunsch des Vorhabenträgers, im Plangebiet im rückwertigen Bereich zwei kleinere Mehrfamilienhäuser zu errichten. Gegenwärtig ist das Plangebiet nach § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens zu beurteilen. Das Bauvorhaben ist mit der Beurteilung nach § 34 BauGB nicht umsetzbar. Um das Vorhaben zu realisieren und um dem Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum, auch in Form von kleineren Wohnungen, zu begegnen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Für das Verfahren wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wankendorf geschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung zu lenken und das Angebot für den örtlichen Wohnungsbedarf zu verbessern. Dafür soll durch qualitative Innenentwicklung durch Nachverdichtung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Das Plangebiet weist eine sehr gute Erschließungslage auf. Die günstige Lage bietet für die zukünftigen Bewohner ideale Möglichkeiten sowohl in infrastruktureller, als auch in landschaftlicher Hinsicht. Kindergarten, Schule, Einkaufs- sowie Freizeitmöglichkeiten und Bereiche für die Naherholung sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Das macht die geplanten Mehrfamilienhäuser attraktiv für alle Generationen.

## 2.2 Ziele der Planung

Die gemeindlichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Förderung der qualitativen Innenentwicklung durch Nachverdichtung;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen und regionalen Bedarfs an Wohnraum;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

## 3. Inhalte des Bebauungsplans

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

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden zwei '**Allgemeine Wohngebiete**' (**WA 1 und WA 2**) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wankendorf geschlossen. Wie vom Gesetzgeber in § 12 Abs. 3 a BauGB vorgesehen, ist darüber hinaus folgende bedingende **Zulässigkeitsvoraussetzung** als textliche Festsetzung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 aufgenommen worden: "Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen."

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird im gesamten Plangebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen **Terrassen** ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. In diesem Fall sind die Flächen von Terrassen nicht auf die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung),

sondern nur auf die Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebennutzung) anzurechnen.

Innerhalb des WA ist für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandsflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandsflächen mehr. Sie wären damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

An der Himmelsrichtung ausgerichtete **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegen zu wirken. Da im Plangebiet, besonders im rückwertigen Bereich, eine eher verdichtete Bauweise angestrebt wird und Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, wird hier kein entsprechender Haustyp festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet gelten zwei **Vollgeschoss (II)** als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeneiveau angepasste Bebauung erfolgt. Bezugshöhe für die Bemessung der zulässigen baulichen Firsthöhe (FH) im Plangebiet ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im WA 1 61,00 m und im WA 2 63,50 m über NHN. Das entspricht einer Firsthöhe von ca. 9,50 m im WA 1 und WA 2. Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen, da deren optische Wirkungen begrenzt sind.

Um einen für das Wohnumfeld untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer unbestimmten Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind im WA 1 maximal drei **Wohnungen pro Wohngebäude** und im WA 2 maximal acht Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Zur Erschließung der rückwertigen Grundstücke ist eine **Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** festgesetzt. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachte GFL-Fläche ist festgesetzt zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger, der Gemeinde Wankendorf und der Anlieger des Plangebietes.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung ist lediglich eine Mindestregelung als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betrifft die Anzahl der benötigten Stellplätze im Plangebiet.

Im Plangebiet sind pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 65 m<sup>2</sup> mindestens ein **Pkw-Einstellplatz**, pro Wohnung ab 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens zwei Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bereitzustellen. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen. Die Differenzierung ergibt sich aus der Annahme, dass bei kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auch kleinere Haushalte zu erwarten sind.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich (mit Ausnahme bei geschützten Biotopen) ist somit nicht erforderlich.

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-Prüfung.

### **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 wurden."

### **Landschaftsplan (1997)**

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche dargestellt.

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Biotope.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer ehemaligen Hofstelle, an dessen straßenseitigen Grundstücksseite ein Wohnhaus anzutreffen ist. Im rückwärtigen Bereich stehen derzeit eine alte Scheune und ein Nebengebäude, die ehemals von einem Handwerksbetrieb genutzt wurden. Die übrigen Bereiche werden als Gartenland genutzt. In den Randbereichen sind Gehölzstrukturen anzutreffen. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Die geplante Bebauung wird zu der teilweisen Beseitigung der Gartenflächen führen. Ebenfalls werden die Scheune und das andere Nebengebäude beseitigt. Durch die Schaffung von Baugrundstücken werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. 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.

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.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend Lehmsande über Lehm an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Lehmsandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet bedingt gewährleistet. Es wird festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken im WA 2 anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken zu versickern ist. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen. Die Niederschlagswasserbeseitigung im WA 1 verändert sich; es wird zentral abgeführt. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße wird die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer überschaubaren Gartenfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Im Westen und Süden des Plangebietes befinden sich bereits Gehölzstrukturen, die erhalten und z. T. verbreitert werden sollen. Insgesamt soll an der Süd- und der Westseite eine zweireihige, ca. 2 m breite Hecke entstehen.

Die in der Planzeichnung im Süden und Westen des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe nachfolgende Ausführungen.) Sie sind 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.

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 0,50 m. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 2,00 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.

**Es wird empfohlen, die Hecken 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 - falls erforderlich - auf den Innenseiten des Plangebietes an, einen Maschendrahtzaun (Höhe: 1,20 m, z. B. mit grüner Kunststoffummantelung) zu verwenden.**

Im Plangebiet wird ein Einzelbaum als zu erhalten festgesetzt. Der in der Planzeichnung als 'zu erhalten' festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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.

Die randlichen Gehölzstrukturen und die in der Umgebung stockenden Bäume 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.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen (falls erforderlich) in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Diese Frist gilt ebenfalls für die Beseitigung von Gebäuden.

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist außerdem durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden.

Wenn die genannte Frist eingehalten wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten.

Die Grünfläche dient verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Grünflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) darstellen. Die Eignung einer Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die vorhandenen Gehölze im Süden und Westen sowie die Wohngebäude im Osten und Norden des Plangebietes die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. 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 Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Grünlandfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf dem Bereich der Grünlandfläche ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist.

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, gärtnerisch zu gestalten 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 jedoch negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere 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 Lampen 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.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber 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 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.

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 zukünftige Wohngebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Wohngebiet ausgehen.

Die Schaffung zweier Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit 2 zusätzlichen Baugrundstücken wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut



In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen 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*' bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 840 m<sup>2</sup> ergeben (1.680 m<sup>2</sup> x 0,5).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

#### **c) Schutzgut Wasser**

##### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Lehmsande an. Diese Böden weisen nicht überall eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Da festgesetzt wird, dass das Niederschlagswasser im WA 2 versickert wird, werden die Flächenversiegelungen jedoch keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

#### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust der Gartenfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

#### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **Verluste von Biotopflächen**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Gartenfläche.

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.

**Da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein weiterer Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.**

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Im Westen und Süden des Plangebietes befinden sich bereits Gehölzstrukturen, die erhalten und z. T. verbreitert werden sollen. Insgesamt entsteht mit der Festsetzung an der Süd- und der Westseite eine zweireihige, ca. 2 m breite Hecke.

### **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.

#### 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.

#### 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 ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen (falls erforderlich) in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Diese Frist gilt ebenfalls für die Beseitigung von Gebäuden.

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist außerdem durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden.

#### 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.

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

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die 'Bahnhofstraße' erschlossen, diese führt in Richtung Norden zur K 42, die die Gemeinde Wankendorf mit der K 6 verbindet.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante 'Bahnhofstraße' dauernd freizuhalten.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle 'Wankendorf, Bahnhof' ist in ca. 250 m Entfernung zu erreichen. Von dort verkehrt die Linie 410 zwischen den Städten Kiel und Bad Segeberg.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Wankendorf.

#### Löschwasserversorgung

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. Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Bei den unbebauten rückwertigen Grundstücksbereichen ist die Anlegung einer Aufstellfläche für die Feuerwehr erforderlich.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Das vordere Bestandsgebäude im WA 1 ist an das zentrale Entsorgungsnetz in der 'Bahnhofstraße' angeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den rückwertigen Grundstücksbereichen im WA 2 ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

##### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über Straßenkanäle in der 'Bahnhofstraße' 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 der Privathaushalte ist die Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön maßgeblich.

### **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. Kosten**

Die Gemeinde Wankendorf hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), sowie aller zusätzlichen Nebenkosten (Vermessung, Gutachten etc.).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wankendorf hat die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

**Wankendorf, den**

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

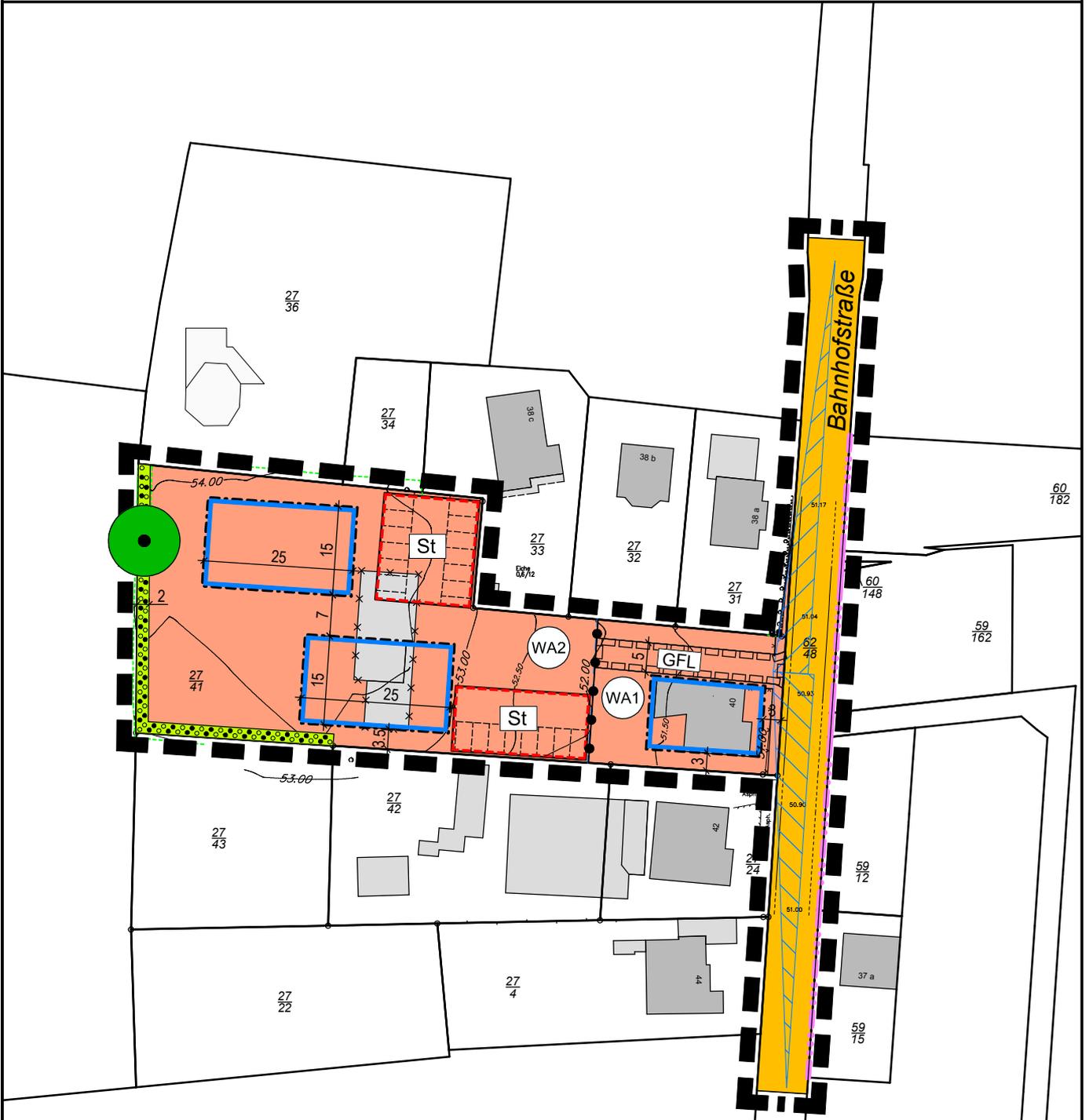
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19

## Gemeinde Wankendorf

für das Grundstück Bahnhofstraße 40



M 1 : 1.000



WA1	
II	O
GRZ 0,4	FH 61,00 m über NHN

WA2	
II	O
GRZ 0,4	FH 63,50 m über NHN

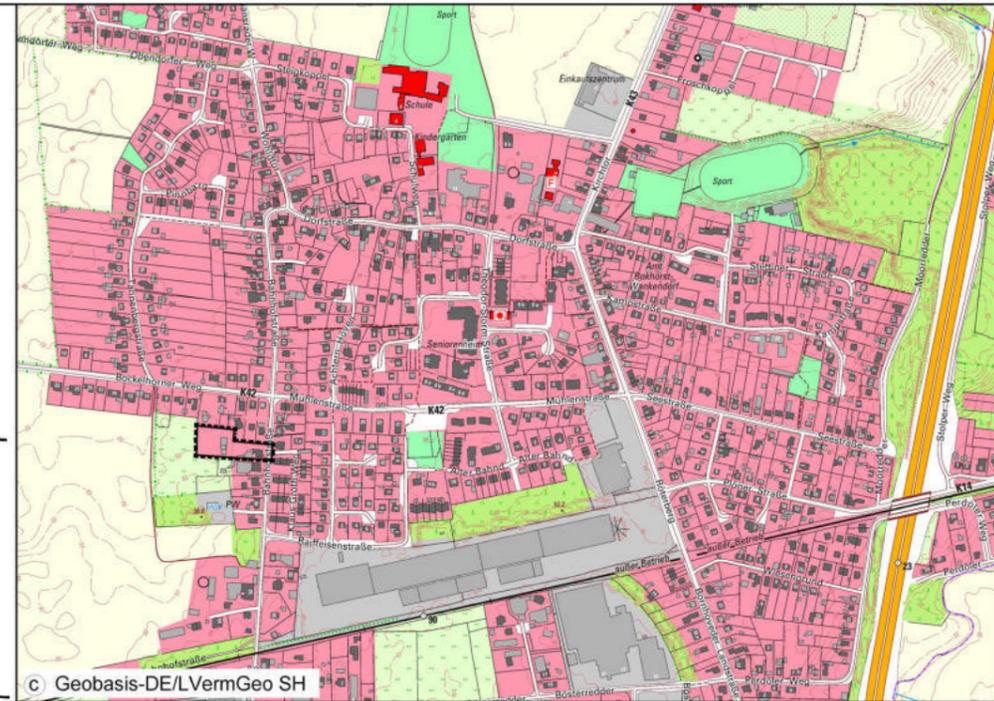
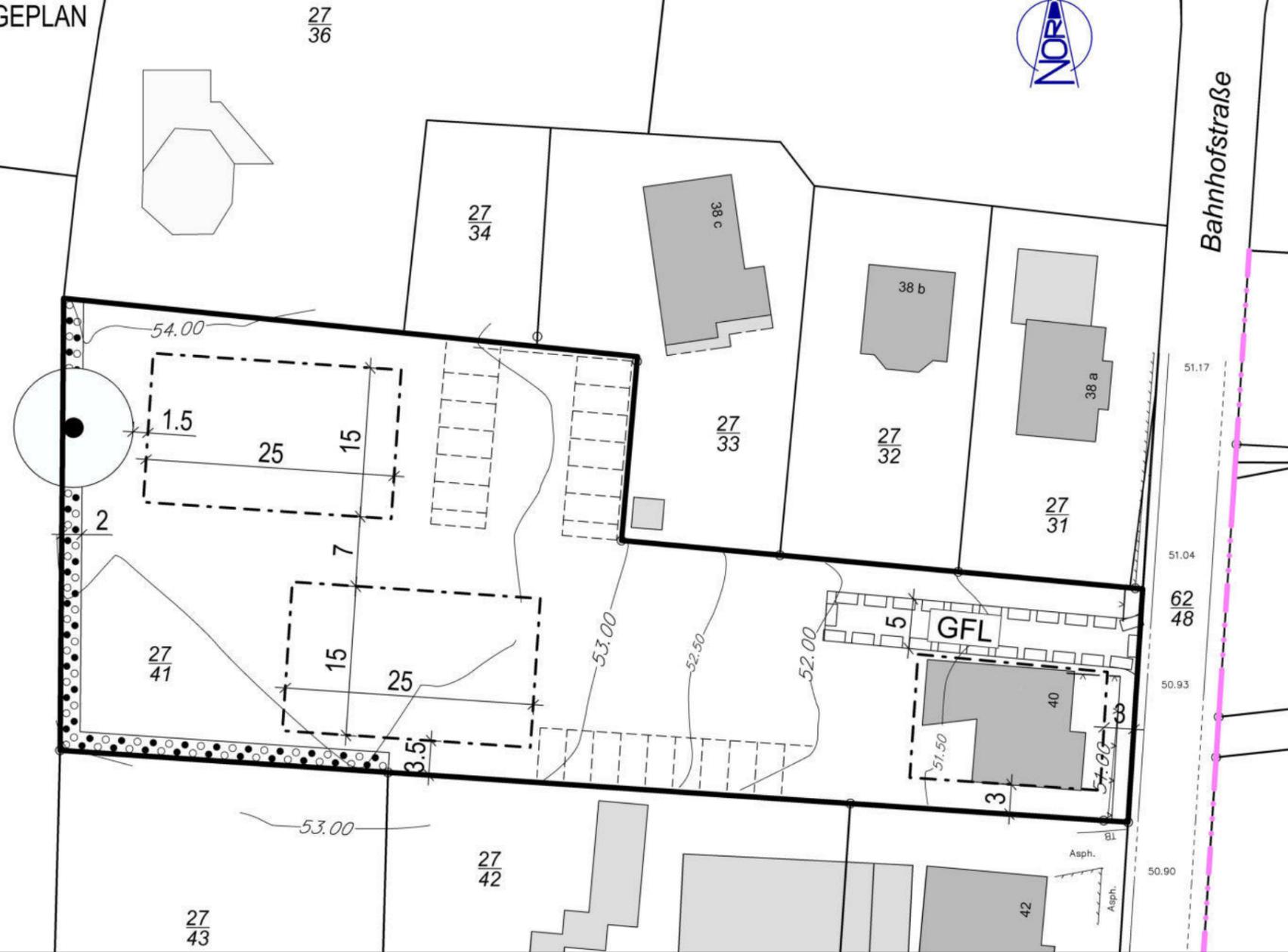


TERRASSENANSICHT



EINGANGSANSICHT

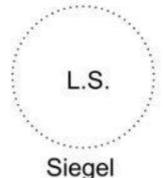
LAGEPLAN



01. Die Gemeindevertretung hat den Vorhaben- und Erschließungsplan am 26.09.2022. beschlossen.
02. Dieser wurde gleichzeitig mit der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19, mithin am 18.11.2022 wirksam. Die Richtigkeit der Urkunde wird hiermit bestätigt.

Wankendorf, den 21.11.2022

gez. Silke Roßmann  
 .....  
 Bürgermeisterin



**Gemeinde Wankendorf**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19**

für das Grundstück Bahnhofstraße 40

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**  
 Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Wankendorf übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.