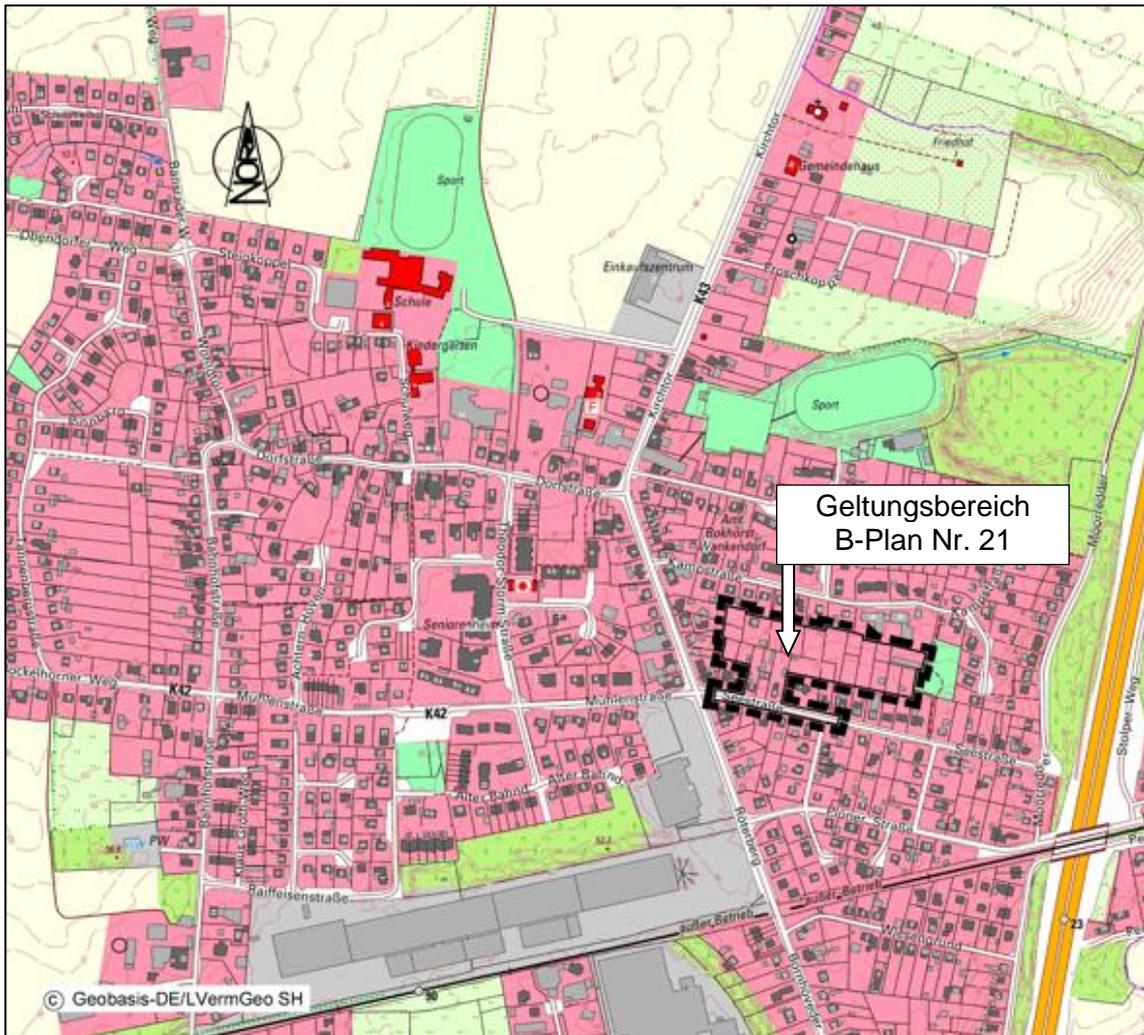


# Bebauungsplan Nr. 21

für das Gebiet südlich der Bebauung 'Kampstraße 2 - 22', östlich der Bebauung 'Röterberg 17 - 21', nördlich 'Seestraße' und der Bebauung 'Seestraße 1 sowie 7 - 19' und westlich einer Spielplatzfläche

## Begründung



## GEMEINDE WANKENDORF Kreis Plön

Stand:  
erneute Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, 23.10.2023

## 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.....	5
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 Bebauungsplanes.....</b>	<b>8</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	12
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	23
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	25
3.6 Hinweise .....	26
<b>4. Flächen und Kosten.....</b>	<b>28</b>

### Anlagen:

- Wohnbebauung in Wankendorf, Bodenbeschaffenheit, Durchlässigkeit, *erstellt Büro für Geotechnik und Umweltchemie Diplom Geologe Hajo Bauer, 20.07.2022*
- Baugrunduntersuchung-Nr. 329051.2 in 24601 Wankendorf, B-Plan 21, Seestraße/Kampstraße, *erstellt ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft und Umwelttechnik mbH, 13.10.2023*

# 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- 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,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022,
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.12.2022, GVOBl. S. 1002),
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

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 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. 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. Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	13.12.2021
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	07.04.2022
Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	11.04.2022 - 13.05.2022
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.09.2022
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	15.03.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17.03.2023 - 17.04.2023
Erneute TÖB-Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 2 i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB	
Erneute Öff.- Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 i.V.m. 4a Abs. 3 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.

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

Die Fortschreibung des LEP stellt die Gemeinde Wankendorf ebenfalls als ländlichen Zentralort dar und führt dazu unter Ziffer 3.14 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 [...] Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion [...]. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen.“

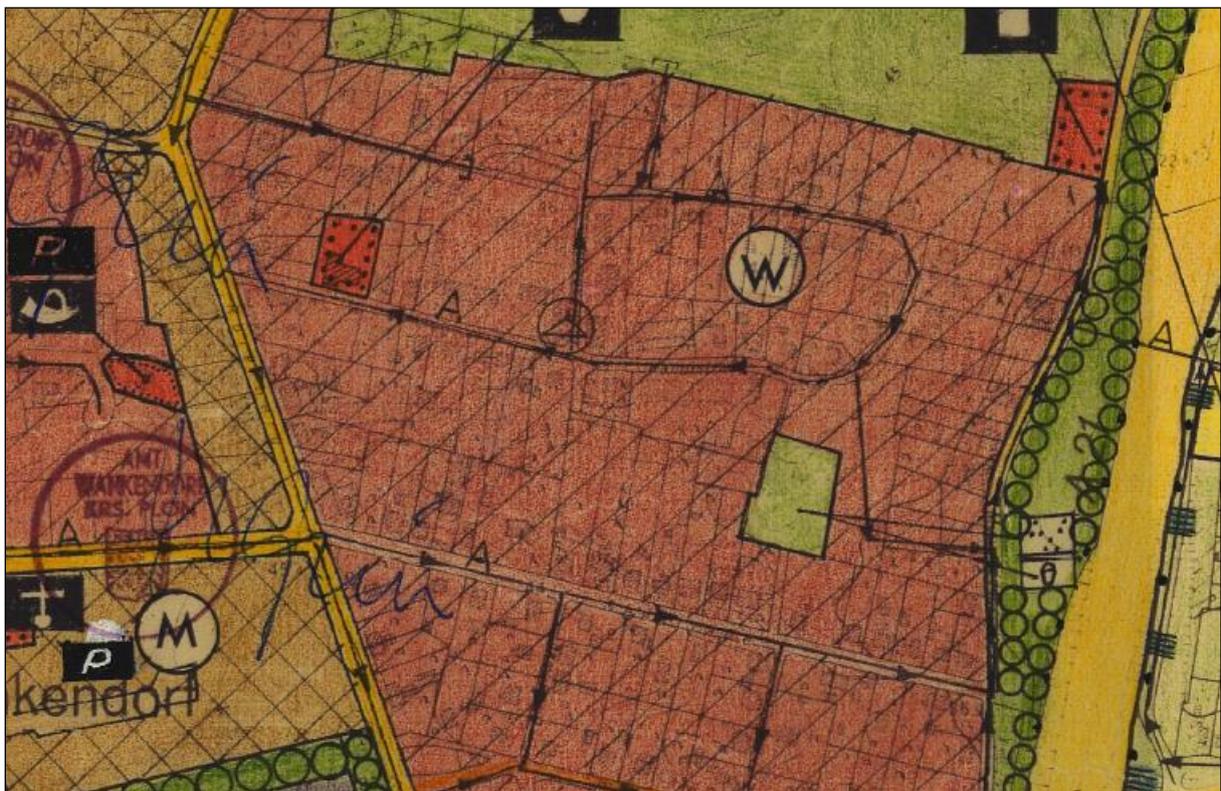
Im LEP befindet sich die Gemeinde unmittelbar westlich angrenzend an der Landesentwicklungsachse, die von der Bundesautobahn 1 bei Bargteheide entlang der Bundesautobahn 21 / Bundesstraße 404 Richtung Kiel verläuft. "Die Landesentwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen. [...] Die Landesentwicklungsachsen markieren zentrale Entwicklungsstränge in Schleswig-Holstein und zeigen besondere Wachstumsperspektiven auf für Räume und Regionen, die durch diese überregionalen Verkehrswege erschlossen sind oder erschlossen werden sollen

[...]."

Der Regionalplan für den Planungsraum III (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2000, führt 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 bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,6 ha auf und befindet sich im östlichen Bereich des besiedelten Gemeindegebietes der Gemeinde Wankendorf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich der Bebauung 'Kampstraße 2 - 22', östlich der Bebauung 'Röterberg 17 - 21', nördlich 'Seestraße' und der Bebauung 'Seestraße 1 sowie 7 - 19' und westlich einer Spielplatzfläche.

## 1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus den rückwärtigen Gartenbereichen bereits bebauter Grundstücke. Die Gartenflächen werden von Grün- und Gehölzflächen eingenommen. Darüber hinaus sind vereinzelt Nebenanlagen anzutreffen. Rückwärtig der Bebauung 'Kampstraße' ist bereits ein Wohngebäude in zweiter Baureihe anzutreffen.

Neben den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden Wohngrundstücke, die direkt an die 'Seestraße' anbinden, mit überplant. Die Grundstücke sind bereits anteilig bebaut und darüber hinaus von großzügigen Gartenflächen mit Gehölzbeständen umgeben.

Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung, die vor allem durch lockere Einfamilienhausstrukturen mit dazugehörigen Hausgärten dominiert wird. Ebenfalls Geschosswohnungsbau ist in der näheren Umgebung anzutreffen. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz. Da sich westlich des Plangebietes die zentralen Bereiche der Gemeinde befinden, sind ergänzend Gewerbe- und Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetriebe im Umfeld des Plangebietes anzutreffen.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Anlass der Planaufstellung ist der Wunsch eines Grundstückseigentümers, im Plangebiet ein kleineres Mehrfamilienhaus zu errichten, um entsprechend der demographischen Entwicklung dem dringend benötigten Bedarf an kleineren Wohnungen nachzukommen. Zudem soll ein Doppelhaus errichtet werden. Gegenwärtig ist das Plangebiet nach § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens zu beurteilen. Die beabsichtigten Bauvorhaben sind mit der Beurteilung nach § 34 BauGB nicht umsetzbar. Um die Vorhaben zu realisieren und um dem Bedarf an dringend benötigten Wohnraum, auch in Form von kleineren Wohnungen, zu begegnen, soll der Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt werden. Dieser eröffnet auch weiteren Anliegern, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche bebauen zu können.

Das Plangebiet ist geprägt von großzügigen tiefen Grundstücken. Seit den 1990er Jahren zeichnet sich vermehrt eine Entwicklung hin zu kleineren Grundstücken ab. Während früher noch Grundstückszuschnitte gewählt wurden, um der Nachfrage von Bauherren nach großen Nutzgärten zum Zwecke der Eigenversorgung begegnen zu können, ist dieser Aspekt im Laufe der Jahre mehr und mehr in den Hintergrund getreten. Hinzu kommt, dass die damaligen Bauherren mit den Jahren auch älter geworden sind und die Unterhaltung der Grundstücke dem einen oder anderen Eigentümer zunehmend Schwierigkeiten bereitet.

Bei einzelnen Grundstückseigentümern besteht der Wunsch, die rückwärtigen Teile der Grundstücke mit freistehenden Einzelhäusern zu bebauen. Eine solche zweite Baureihe lässt eine Beurteilung nach § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens

aber nicht zu. Da aufgrund der Nachfragesituation davon auszugehen ist, dass sich der Wunsch zur Nachverdichtung weiter fortsetzen wird und die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde anhaltend hoch ist, hat die Gemeinde Wankendorf den Beschluss gefasst, die zukünftige bauliche rückwärtige Entwicklung der Grundstücke im Interesse einer städtebaulichen Ordnung verbindlich zu leiten und zu steuern und eine zweite Baureihe planerisch zuzulassen.

Die Gemeinde folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und schafft im Zuge des Vorhabens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung der Bestandsgrundstücke als Angebot für die jeweiligen Grundstückseigentümer.

## 2.2 Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung zu lenken und das Angebot für den örtlichen und regionalen Wohnungsbedarf zu verbessern.

Gemäß des in § 1 a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsatzes, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, ist der Gemeinde Wankendorf daran gelegen, in besonderem Maße die Innenentwicklung zu fördern und in untergenutzten Bereichen des Gemeindegebietes eine qualitative Nachverdichtung zu fokussieren. Die Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines vollständig von Bebauung umgebenen Teils des Gemeindegebietes als Maßnahme der Innenentwicklung trägt diesem Gedanken Rechnung.

Um die kleinteilige Siedlungsstruktur zu erhalten und um zumindest einen Teil der vorhandenen Gartenflächen zu sichern, ist die Steuerung der zukünftigen Entwicklung in Form der Änderung des Bebauungsplanes notwendig, der die Hinterlandbebauung insbesondere in Hinsicht auf die Tiefe der überbaubaren Fläche, dem Gesamtanteil an versiegelter Fläche sowie der Bauweise reguliert.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Bedarfs an Wohngrundgrundstücken;
- Förderung der qualitativen Innenentwicklung durch Nachverdichtung von untergenutzten Grundstücksflächen;
- Aktivierung von Baulandreserven im Innenbereich;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- planerische Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

### 3. Inhalte des Bebauungsplanes

#### 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, die vorwiegend dem Wohnen dienen. 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. Für diese Nutzungen sollen geeignetere Standorte im Gemeindegebiet vorbehalten sein, da diese Nutzungen ein für dieses Wohngebiet ungewolltes Verkehrsaufkommen mit sich bringen würden. Zudem widersprechen sie hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der Planung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird für das WA 1 eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 und für das WA 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Die höhere GRZ im WA 2 gegenüber dem WA 1 resultiert aus der Überlegung, straßenbegleitend auch eine verdichtete Bauweise in Form eines kleineren Mehrfamilienhauses zuzulassen.

Die rückwärtigen Baugrundstücke innerhalb des WA 1 werden über die jeweiligen vorderen Grundstücksbereiche erschlossen. Die privaten Erschließungswege für Hauptgebäude in 2. Baureihe innerhalb des WA 1 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen. Die Breite der privaten Zuwegungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) hat eine Mindestbreite von 3,50 m aufzuweisen, um ein ungehindertes Zu- und Abfahren zu ermöglichen. Da es sich bei den jeweiligen privaten Erschließungen ausschließlich um die eigene Zuwegung handelt, ist die vorzusehende Breite im Zuge der geplanten Nachverdichtung als ausreichend zu betrachten. Eine Absicherung der jeweiligen dauerhaften Zugänglichkeit hat auf privatrechtlicher Ebene zu erfolgen.

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 direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. In diesem Fall ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung 02 b ist § 31 Abs. 1 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 Nr. 02 b soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und Terrassen, unabhängig der Zuordnung als Haupt- oder Nebenanlage, im Baugenehmigungsverfahren einheitlich bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.

Die **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.

Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 3 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig. So wird sichergestellt, dass **Terrassen** 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 Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit ohne Abstandflächen 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 gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Im gesamten Plangebiet gilt die **offene Bauweise (o)**. Im WA 1 sind ausschließlich **Einzelhäuser (E)** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegenzuwirken. Im WA 2 wird kein Haustyp festgesetzt, da hier eine verdichtete Bauweise z. B. in Form eines kleineren Mehrfamilienhauses angestrebt wird.

Im gesamten Plangebiet gelten zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte Firsthöhe (FH) begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländenniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt

im WA 1 9,50 m und im WA 2 10,50 m. Da im WA 2 ein Mehrfamilienhaus vorgesehen ist, wird hier entsprechend eine etwas höhere Firsthöhe ermöglicht. Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016. Sollte sich ein Bauvorhaben im Bereich von zwei Höhenlinien befinden, ist die höhere Höhenlinie maßgeblich. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind im WA 1 maximal **zwei Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig. Diese Begrenzung wird zudem vorgesehen, um sicherzustellen, dass eine mögliche verdichtete Bebauung zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen führt. Da die Gemeinde Wankendorf für das WA 1 eine verbindliche Vorgabe von 2 Stellplätzen je Wohneinheit vorsieht, ist davon auszugehen, dass nur ein geringer Anteil der potenziellen Nachverdichtung die Möglichkeit einer zweiten Wohnung in Anspruch nehmen wird. Da es sich bei dem entsprechenden Verkehrsaufkommen ausschließlich um den jeweiligen Zielverkehr der künftigen rückwärtigen Baugrundstücke handelt, ist davon auszugehen, dass das entsprechende Verkehrsaufkommen als verträglich zu bewerten ist. Der Gemeinde Wankendorf wird in diesem Zusammenhang der Möglichkeit einer wohnbaulichen Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsraumes eine entsprechend höhere Bedeutung zugesprochen. Gleichzeitig erfolgt seitens der Gemeinde Wankendorf bewusst eine Gliederung der künftigen Bauflächen innerhalb des Plangebietes durch einen Ausschluss verdichteter Bauflächen im rückwärtigen Bereich, sodass eine entsprechende Entwicklung ausschließlich innerhalb des WA 2 zu erfolgen hat.

Im WA 2, wo eine verdichtete Bauweise angestrebt wird mit mehreren kleinen Wohnungen, ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Somit sind im gesamten WA 2 bis zu 11 Wohneinheiten je nach Grundstücksaufteilung zulässig. Das entsprechende Verkehrsaufkommen wird durch die straßenseitige Lage des WA 2 nicht in das rückwärtige Plangebiet geführt, sodass es in diesem Zusammenhang zu keinen Nutzungskonflikten kommt.

Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40 % 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. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich vollständig flächendeckend und dauerhaft begrünte Dächer.

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 ungünstig ausgerichtete Dachflächen nach Norden oder 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.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständigung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, darf die festgesetzte Firsthöhe (FH) aber nicht überschreiten. Unzulässig sind selbständige oder freistehende Solaranlagen.

Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind im Plangebiet aus optischen Gründen und denen des Immissionsschutzes unzulässig. Zulässig sind ausschließlich nicht störende **Winderzeugungsanlagen** ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus.

Die Erschließung der Baugrundstücke im WA 1 muss über die jeweiligen vorderen Grundstücksbereiche erfolgen.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Dachbegrünung für Carports und Garagen sowie Stellplätze und Garagen.

Die **Dachneigung** muss im Plangebiet mindestens 25 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten **Dachformen** und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die **Dacheindeckung** ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der Gemeinde Wankendorf aufgegriffen und dennoch ausreichend Spielraum für individuelle Bauwünsche geschaffen.

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. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern.

Pro Wohnung sind im WA 1 mindestens zwei **Stellplätze oder Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Im WA 2 ist pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Pkw-Stellplatz und pro Wohnung ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 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 in dem angedachten Mehrfamilienhaus im WA 2 in kleineren Wohnungen tendenziell auch eher kleinere und weniger mobile Haushalte einziehen werden.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen, die die Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) zum Inhalt haben, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner 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, z. B. für zusätzliche Flächenversiegelungen, 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 bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen.

### Landschaftsplan (1997)

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Ganz im Osten ist jedoch eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Gemäß der Aussage aus dem Landschaftsplan handelt es sich hierbei um eine Altablagerung eines Müllplatzes zwischen Kamp- und Seestraße, wobei eine ehemalige, trockene Sandgrube mit Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde. "Die steilen Böschungskanten wurden anschließend abgeflacht und über dem Müll zusammengeschoben. Unter dem heutigen Kinderspielplatz ist weniger Müll zu vermuten, eine Gasmessung zu den östlich anschließenden Häusern wäre sinnvoll." (Vgl. Landschaftsplan der Gemeinde Wankendorf, 1997).

Mittig des Plangebietes ist ein Obstbaum bzw. eine Streuobstwiese eingezeichnet. Die Streuobstwiese existiert mittlerweile nicht mehr. Es handelt sich um normale als Hausgärten genutzte Flächen.

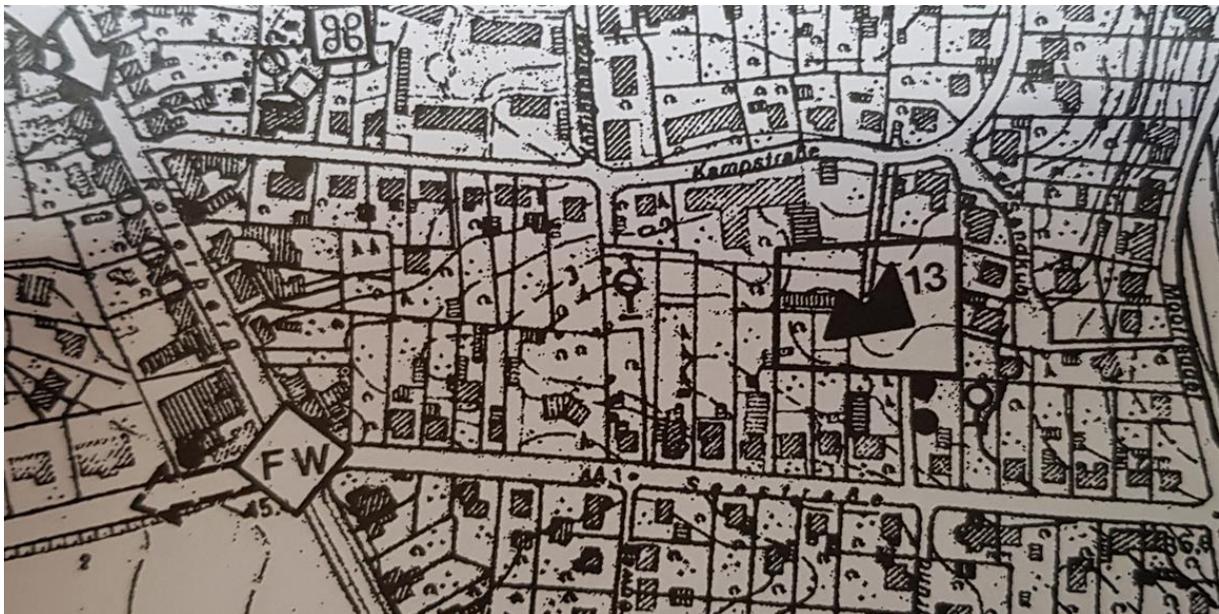


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wankendorf

### 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 überwiegend aus den rückwärtigen Gartenbereichen bereits bebauter Grundstücke. Geschützte Biotope befinden sich hier nicht. Innerhalb des Plangebietes befindet sich jedoch eine gewisse Gehölzausstattung unterschiedlichen Alters. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung, im Osten grenzt ein Spielplatz an.



**Abbildung 2: Blick ins Plangebiet aus Richtung Spielplatz im Osten (Foto: Büro für Bauleitplanung)**



**Abbildung 3: Blick ins Plangebiet aus Richtung Süden im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße im WA 2 (Foto: Büro für Bauleitplanung)**

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Gartenflächen führen. 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, 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 fachgerecht zu entsorgen, sofern er nicht innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Im Landschaftsplan ist im östlichen Plangebietsbereich eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden diesbezüglich keine Bedenken seitens der unteren Bodenschutzbehörde vorgetragen.

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 Lehmsande über Reinsanden an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Es wurde durch das Büro für Geotechnik und Umweltchemie, Dipl. Geologe Hajo Bauer aus Passade, am 20. Juli 2022 ein Bodengutachten erstellt und es wurden insgesamt vier Rammkernsondierungen im Plangebiet vorgenommen. Da sich das Plangebiet aus zahlreichen einzelnen Grundstücken mit verschiedenen Grundstückseigentümern zusammensetzt, war lediglich in diesem Bereich eine Beprobung möglich. An drei der vier Bohrungen wurden Sande angetroffen, die für eine Versickerung geeignet sind. Aufgrund des Bodengutachtens ist davon auszugehen, dass im übrigen Plangebiet ebenfalls Sande anstehen werden und eine Versickerung demzufolge möglich ist. Daher ist festgesetzt, dass das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zu versickern ist. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

Im Plangebiet gibt es kein natürliches Oberflächen-Gewässer. In den Gartenbereichen der vorhandenen Wohngrundstücke befinden sich jedoch einige Gartenteiche. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen keine genauen Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. In den vier Bohrlöchern der Rammkernsondierungen, die bis in eine Tiefe von 4,0 m unter Gelände innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) durchgeführt worden sind, wurden keine Wasserstände registriert. Auswirkungen für das Grundwasser sind somit nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Sandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Um auch für die weiteren Flächen des Plangebietes eine verbindliche Versickerung des Niederschlagswassers festsetzen zu können hat die Gemeinde Wankendorf in diesem Zusammenhang bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 die Erstellung einer Baugrunduntersuchung vorgesehen, um eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers hinsichtlich der anstehenden Bodenverhältnisse nachzuweisen. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung

als Anlage bei. Eine jeweilige Konkretisierung hat dann im Zuge der jeweiligen Erschließungsplanung zu erfolgen.

Auf Grundlage der vorliegenden Baugrunduntersuchungen ist zudem in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Plön die Anwendung des A-RW 1 Erlasses erfolgt.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

Im Ergebnis führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Die neue Bebauung wird zu der Beseitigung von Gartenflächen führen und hat aufgrund der bereits vorhandenen (geringen) Versiegelung und der geringen Flächengröße nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft'. Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken jedoch lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es ist davon auszugehen, dass in den WA-Gebieten über 55 bzw. 40 % der zukünftigen Wohngebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 zuzüglich 50 % Überschreitung nicht überschritten werden darf.

Es ist davon auszugehen, dass auf dem unversiegelten Anteil der 'WA-Flächen' geschlossene Vegetationsdecken in Form von Rasenflächen überwiegen werden, da flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen unzulässig sind. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Berücksichtigung von Klimagesichtspunkten ist möglich, z. B. ist eine Energiegewinnung durch erneuerbare Energien oder die Errichtung von Gründächern allgemein zulässig. Hierfür darf auch von der vorgegebenen Dachform, -neigung und -farbe abgewichen werden. Gründächer sind für Carports und Garagen sogar verbindlich vorgegeben.

Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40% 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.

Es wird zudem vorgegeben, dass auf den Baugrundstücken mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Als Gartenbäume werden folgende Baumarten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Malus silvestris	-	Apfelbaum
Pyrus pyraister	-	Birnbaum
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Für die Laubbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben.

Da das Plangebiet an allen Seiten bereits von Wohnbebauung umgeben ist, sind keine Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Zur Durchgrünung sind die zu pflanzenden Einzelbäume auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

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 und Knicks 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 sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen

Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen (> 40 cm Stammumfang) ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen 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. Wenn die genannten Fristen und Auflagen eingehalten werden, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten nicht zu erwarten.

Die Gartenflächen dienen verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Gartenflächen stellen eher weniger ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) dar. Die Eignung einer Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die vorhandenen Gehölze auf den Flächen sowie die umliegende Bebauung 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 Gartenflächen nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet sind. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Gartenflächen ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist.

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

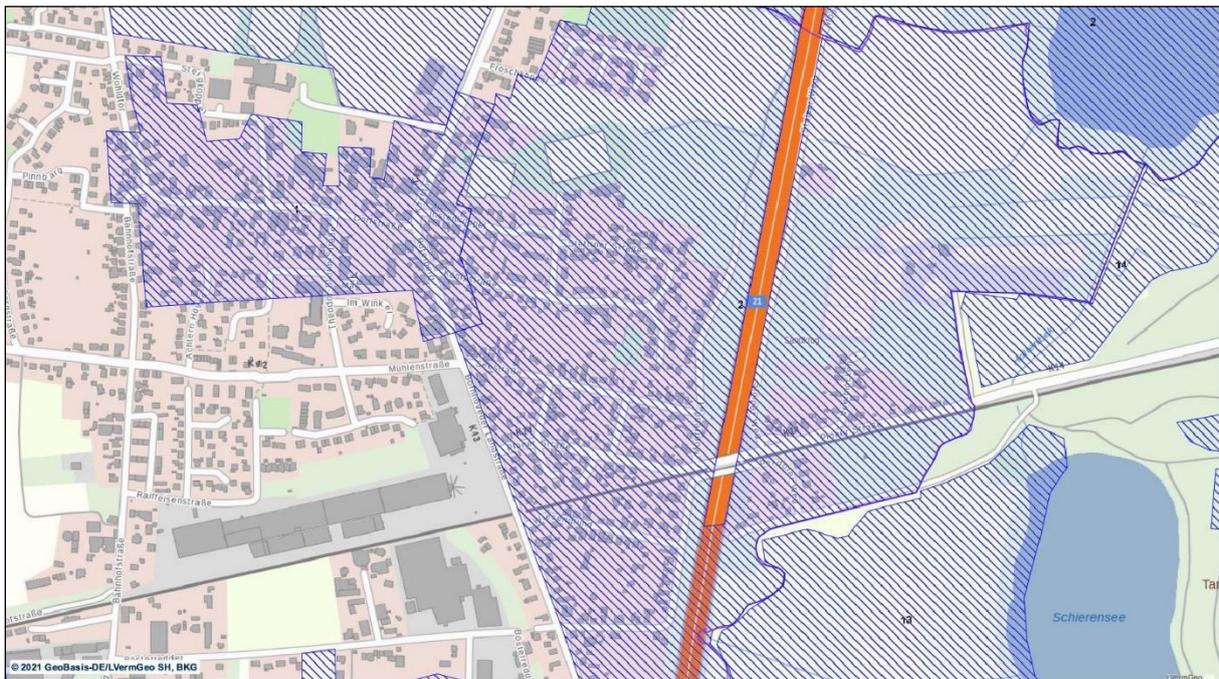
Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind auf den Baugrundstücken unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich aber 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 Grün- und Gartenflächen 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. Außenwandlampen

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.

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich allerdings in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten mit archäologischer Substanz zu rechnen.



**Abbildung 4: Archäologisches Interessensgebiet** (Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>)

Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die 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 eines Wohngebietes (WA) wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neue Bebauung wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

## **Ermittlung des Eingriffs**

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

Es ist die Schaffung von zwei 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 und WA 2) vorgesehen. Das WA 2 wird über die 'Seestraße' und eine Planstraße, die rückwärtigen Baugrundstücke innerhalb des WA 1 werden über die jeweiligen vorderen Grundstücksbereiche erschlossen. Für die zukünftigen Wohngrundstücke im WA 1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, im WA 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden. Es ist festgesetzt, dass die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen sind.

### **Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude und die Anlage von befestigten Hofflächen.

## **1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen**

### Versiegelungen im WA 1

Es ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden darf.

GRZ 1: 0,3

GRZ 2:  $0,3 \times 0,5 = 0,15$

Flächengröße WA 1: 11.845 m<sup>2</sup>

11.845 m <sup>2</sup> x (0,3 + 0,15) =	5.330 m <sup>2</sup>
./i. bereits vorhandene Versiegelung im WA 1	736 m <sup>2</sup>
<b>Summe neu versiegelbare Fläche im WA 1</b>	<b>4.594 m<sup>2</sup></b>

Versiegelungen im WA 2

Es ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden darf.

GRZ 1: 0,4

GRZ 2: 0,4 x 0,5 = 0,2

Flächengröße WA 2: 2.162 m<sup>2</sup>

2.162 m <sup>2</sup> x (0,4 + 0,2) =	1.297 m <sup>2</sup>
./i. bereits vorhandene Versiegelung im WA 2	539 m <sup>2</sup>
<b>Summe neu versiegelbare Fläche im WA 2</b>	<b>758 m<sup>2</sup></b>

**Summe neu versiegelbare Fläche insgesamt 5.352 m<sup>2</sup>**

**2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen**

Es ist festgesetzt, dass Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen sind. Da im Rahmen des Bebauungsplanes noch nicht vorausgesagt werden kann, wie viele Stellplätze letztendlich geschaffen werden (mindestens 2 Stellplätze/Wohnung im WA 1 und im WA 2 pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Pkw-Stellplatz und pro Wohnung ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens zwei Pkw-Einstellplätze vorgegeben), wird im vorliegenden Fall komplett von Vollversiegelungen ausgegangen. Die Berechnung ist daher dem Punkt 'Vollversiegelungen' zu entnehmen.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Voll- und Teilversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

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 Teilversiegelungen wäre ein Verhältnis von 1 : 0,3 zu veranschlagen. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 2.676 m<sup>2</sup> ergeben (5.352 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.**

## **Schutzgut Wasser**

### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Es wurde durch das Büro für Geotechnik und Umweltchemie, Dipl. Geologe Hajo Bauer aus Passade, am 20. Juli 2022 ein Bodengutachten erstellt und es wurden insgesamt vier Rammkernsondierungen im Plangebiet vorgenommen. An drei der vier Bohrungen wurden Sande angetroffen, die für eine Versickerung geeignet sind.

Für den erforderlichen verbindlichen Nachweis hat die Gemeinde Wankendorf eine weitergehende Baugrunduntersuchung erstellen lassen. Die vollständigen Gutachten liegen der Begründung als Anlage bei. Daher ist festgesetzt, dass das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zu versickern ist. Aus diesem Grund werden die Flächenversiegelungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust der Gartenflächen wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Klamagesichtspunkte sind bei der Errichtung der zukünftigen Gebäude möglich und zum Teil verbindlich vorgegeben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

## **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

- Gartenflächen.

Die Beseitigung des oben aufgeführten Biotoptyps 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.****Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist an allen Seiten bereits von Wohnbebauung umgeben. Damit ist das Plangebiet wirksam gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt. Zur Durchgrünung werden Bäume festgesetzt, die pro Wohngrundstück angepflanzt werden müssen.

**Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren. Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Die zukünftigen 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA1 und WA 2) bergen keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet katastrophemäßig einwirken könnten.

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

Das WA 2 wird über die 'Seestraße' und eine Planstraße erschlossen. Das WA 1 wird über die jeweiligen vorderen Grundstücksflächen von der 'Kamp- oder der Seestraße' aus erschlossen. Die jeweiligen privaten Grundstückszufahrten (GFL-Rechte) haben eine Mindestbreite von 3,50 aufzuweisen, um ein ungehindertes Ein- und Ausfahren des Plangebietes zu gewährleisten und somit die Erschließung dauerhaft zu sichern. Beide Straßen münden in die Straße 'Röterberg' (K 43). Die K 43 führt in Richtung Norden zur Autobahn A 21 und in Richtung Süden zur B 430.

Um den Autofahrern ein sicheres Einmünden in die 'Seestraße' zu ermöglichen, ist im Bereich der Einmündung der Planstraße eine Sichtfläche festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Sichtfläche ist von Sichthindernissen und jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle 'Wankendorf, ZOB' ist in maximal. 500 m Entfernung zu erreichen. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- Linie 410 zwischen den Städten Kiel und Bad Segeberg;
- Linie 366 zwischen den Gemeinden Wankendorf und Stolpe;
- Linie 360 zwischen den Städten Plön und Neumünster.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Wankendorf betreibt ein eigenes Leitungsnetz für die Wasserversorgung, das in das Plangebiet verlängert werden muss.

### 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. In Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr ist zu entscheiden, ob im Bereich der Planstraße ein weiterer Hydrant zu setzen ist.

Im Zuge der baulichen Nachverdichtung sind die erforderlichen Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen zu berücksichtigen und von Bebauung freizuhalten.

### Fernmeldeeinrichtungen

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

### Abwasserentsorgung

#### a) Regenwasser

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern. Eine Anwendung des A-RW 1 Erlasses ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Plön im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt.

Es wurde durch das Büro für Geotechnik und Umweltchemie, Dipl. Geologe Hajo Bauer aus Passade, am 20. Juli 2022 ein Bodengutachten erstellt und es wurden insgesamt vier Rammkernsondierungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) vorgenommen. An drei der vier Bohrungen wurden Sande angetroffen, die für eine Versickerung geeignet sind.

Um auch für die weiteren Flächen des Plangebietes eine verbindliche Versickerung des Niederschlagswassers festsetzen zu können hat die Gemeinde Wankendorf in diesem Zusammenhang bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 die Erstellung einer Baugrunduntersuchung vorgesehen, um eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers hinsichtlich der anstehenden Bodenverhältnisse nachzuweisen. Die vollständigen Gutachten liegen der Begründung als Anlage bei.

Daher ist festgesetzt, dass das im Plangebiet 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.

#### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann über die vorhandenen Straßenkanäle in der Kamp- und der Seestraße entsorgt und der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt werden. Dazu müssen die Kanäle in das Plangebiet hinein verlängert werden. Die Kläranlage weist ausreichend Kapazitäten auf, um die bauliche Entwicklung der rückwärtigen Mischgebietsflächen aufzunehmen.

#### Gas und Elektroenergie

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

#### Abfall

In der Gemeinde Wankendorf gilt gemäß § 16 Abs. 8 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Abfallbehälter (Bio- und Restabfall, Papier, gelbe Wertstoffsäcke) die Hofplatzentsorgung. Die Behälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20 m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt. Sperrmüll sowie andere Stoffe, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden, sind am Rand der befahrbaren Straße bereitzustellen (Straßenrandentsorgung).

Im Zuge der Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind auf den jeweiligen straßenseitigen Grundstücken ausreichende Müllstandorte vorzuhalten, um eine Bereitstellung am Entsorgungstag ohne Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes zu ermöglichen. Die Plätze sind für die Abfallbehälter (je Grundstück bis zu drei Behälter und gelbe Säcke) ausreichend groß zu dimensionieren.

*Hinweis: Je Müllbehälter ist folgender Flächenbedarf zu berücksichtigen: 80 l, 120 l und 240 l Behälter: 0,75 m x 0,85 m.*

### **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.



Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen 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.

#### 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.

#### 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 fachgerecht zu entsorgen, sofern er nicht innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Im Landschaftsplan ist im östlichen Plangebietsbereich eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden diesbezüglich keine Bedenken seitens der unteren Bodenschutzbehörde vorgetragen.

#### 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.

#### Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Sollte bei einem Grundstück nachgewiesenermaßen nur eine Teilversickerung möglich sein, 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 in die Rückhaltung mit einbezogen wird.

**4. Flächen und Kosten**

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA 2)	14.007	87,75
Verkehrsflächen	1.955	12,25
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15.962</b>	<b>100,0</b>

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 18. August 2021 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 21. Januar 2022 erteilt.

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

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

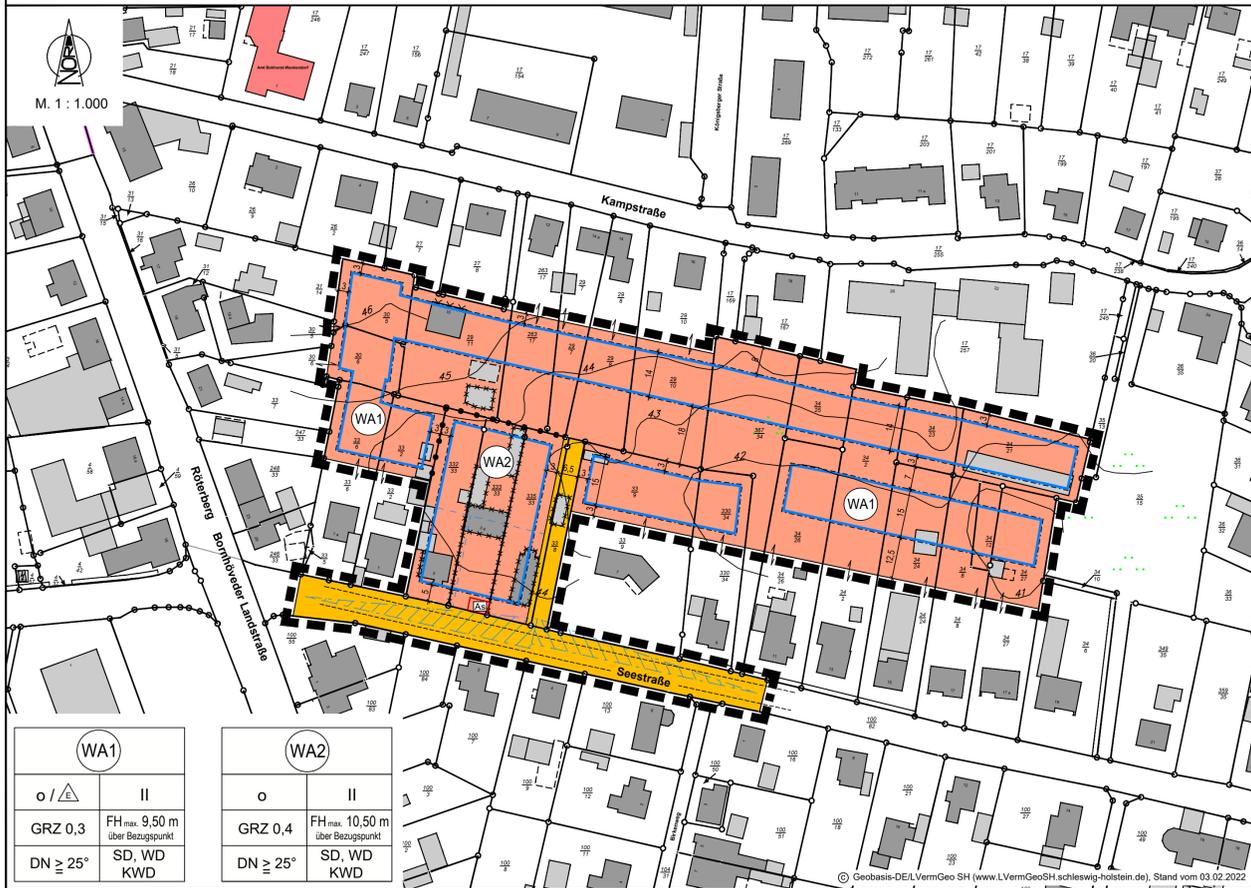
**Wankendorf, den**

.....  
**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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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 7



WA1		WA2	
o /	II	o	II
GRZ 0,3	FH max. 9,50 m über Bezugspunkt	GRZ 0,4	FH max. 10,50 m über Bezugspunkt
DN $\geq$ 25°	SD, WD KWD	DN $\geq$ 25°	SD, WD KWD

# ZEICHENERKLÄRUNG

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

## PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. 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 9,50 m über Höhenlinie über NNH (Normalhöhennull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

## - Fortsetzung Zeichenerklärung -

### 15. Sonstige Planzeichen

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

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)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Flächen zum temporären Abstellen von Müllgefäßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 25° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

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

### 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

künftig entfallende Flurstücksgrenze

geplante Flurstücksgrenze

Gleiche Flurstücks-Nr. für das angrenzende Grundstück

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

künftig entfallende bauliche Anlagen

### IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt
Dachneigung	Dachform

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1 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) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 31 Abs. 1 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)

a) Die privaten Erschließungswege für Hauptgebäude in 2. Bauweise innerhalb des WA 1 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

b) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

c) Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) im WA 2 ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. Bezugshöhe für die festgesetzten Firsthöhen (FH) im WA 1 sind die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016. Sollte sich ein Bauvorhaben im Bereich mehrerer Höhenlinien befinden, ist die höchste Höhenlinie maßgeblich.

b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

### 4. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

a) Pro Wohngebäude sind im WA 1 maximal zwei Wohnungen zulässig.  
b) Im WA 2 ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstückfläche eine Wohnung zulässig.

### 5. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

### 6. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 23 b BauGB, § 14 BauNVO)

a) Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren 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, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

### 7. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

### 8. 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) Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind auf den Baugrundstücken 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.  
b) Zum Schutz vor nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgezielte Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger).

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

Auf den Baugrundstücken ist, soweit noch nicht vorhanden, mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdbereich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumvorschlüge siehe Begründung).

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 49 und § 86 LBO Schl.-H.)

### 1. Dächer

Die Dachneigung muss im Plangebiet mindestens 25 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis braun und anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Grunddächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Grunddächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

### 2. Dachbegrünung für Carports und Garagen

Die Dachflächen von Carports und Carports sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbarer Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen.

### 3. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung sind im WA 1 mindestens zwei Stellplätze oder Garagen vorzuhalten. Im WA 2 ist pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Pkw-Stellplatz und pro Wohnung ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens zwei Pkw-Einstellplätze bereitzustellen.

## - Fortsetzung Text - Teil B -

## C. Hinweise

### 1. Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten mit archäologischer Substanz zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DStGH 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 Bodenschichten.

### 2. 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 Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

### 3. Eingriffsfristen

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

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen (> 40 cm Stammdurchmesser) ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungsspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

### 4. 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 Raummaßnahmen in die geplanten Baumaßnahmen einbezogen werden können.

### 5. 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: LBO-Zulassung zu § 12 BBodSchV (LBO 2022)). 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 fachgerecht zu entsorgen, sofern er nicht innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

### 6. 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.

### 7. Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wankendorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau am ..... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

3. 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 ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in der 'Bokhorst-Wankendorfer Rundschau' ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter <http://www.amt-bokhorst-wankendorf.de> am ..... ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

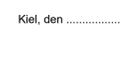
Wankendorf den .....



Bürgermeisterin

## - Fortsetzung Verfahrensvermerke -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.



LVerGeo SH

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

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden, nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in der 'Bokhorst-Wankendorfer Rundschau' ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter <http://www.amt-bokhorst-wankendorf.de> am ..... ins Internet eingestellt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Wankendorf, den .....



Bürgermeisterin

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wankendorf, den .....



Bürgermeisterin

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... in der 'Bokhorst-Wankendorfer Rundschau' ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Wankendorf, den .....



Bürgermeisterin

# SATZUNG DER GEMEINDE WANKENDORF KREIS PLÖN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21

für das Gebiet südlich der Bebauung 'Kampstraße 2 - 22', östlich der Bebauung 'Bornhöveder Landstraße 17 - 21', nördlich 'Seestraße' und der Bebauung 'Seestraße 1 sowie 7 - 19' und westlich einer Spielplatzfläche



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

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (IBR)  
23843 Bad Oldesloe  
Papierstraße 1  
Tel.: 045 31 187 07 - 0  
Fax: 045 31 187 07 - 79  
E-Mail: [info@gspp-g.de](mailto:info@gspp-g.de)  
Internet: [www.gspp-g.de](http://www.gspp-g.de)

entwerfer Entwurf: 23.10.2023

# **Gemeinde Wankendorf**

## **Kreis Plön**

### **Bebauungsplan Nr. 21**

für das Gebiet südlich der Bebauung 'Kampstraße 2 - 22',  
östlich der Bebauung 'Bornhöveder Landstraße 17 - 21',  
nördlich 'Seestraße' und der Bebauung 'Seestraße 1  
sowie 7 - 19' und westlich einer Spielplatzfläche

Stand 27.07.2023

---

#### **- Abwägungsprotokoll -**

über die Stellungnahmen und Anregungen  
im Rahmen der Beteiligung gemäß  
§ 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

<p><b>Auf Grund des Beteiligungsverfahrens haben folgende Träger öffentlicher Belange schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Archäologisches Landesamt</li> <li>- Deutsche Telekom Technik GmbH</li> <li>- LBV S-H, Niederlassung Rendsburg</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende beteiligte Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport - Landesplanungsbehörde -</li> <li>- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport - Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht -</li> <li>- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus</li> <li>- LLUR, Flintbek</li> <li>- BUND, Landesverband Schl.-Holstein</li> <li>- NABU, Landesverband Schl.-Holstein</li> <li>- Schleswig-Holstein Netz AG</li> <li>- Deutsche Glasfaser</li> <li>- Wasser- und Bodenverband Wankendorfer Seengebiet</li> <li>- Handwerkskammer Lübeck</li> <li>- Landwirtschaftskammer Schl.-Holstein</li> <li>- Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH</li> <li>- Gemeinde Schillsdorf</li> <li>- Gemeinde Rendswühren</li> <li>- Gemeinde Ruhwinkel</li> <li>- Gemeinde Belau</li> <li>- Gemeinde Stolpe</li> <li>- Gemeinde Bothkamp</li> <li>- Gemeinde Nettelsee</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kreis Plön</li> <li>- Gasunie Deutschland GmbH</li> <li>- Vodafone Kabel Deutschland GmbH</li> <li>- AG - 29</li> <li>- Industrie- und Handelskammer zu Kiel</li> </ul> <hr/> <p><b>Seitens der Öffentlichkeit sind fünf Stellungnahmen abgegeben worden.</b></p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Kreis Plön**

(Stellungnahme vom 29.03.2023)

Die Planung wurde ggü. dem vorhergehenden Verfahrensschritt überarbeitet. Neu sind

- die Einbeziehung der nördlichen Teile der Grundstücke 16 und 18 in den Plangeltungsbereich als WA 2,
- die Festsetzung der gebietsinternen Stichwege als öffentliche Straßenflächen.

Seitens der **Kreisplanung** bestehen folgende Hinweise:

Die Änderungen in der Planzeichnung müssten noch im Begründungstext nachvollzogen werden. Dort ist noch der alte Stand enthalten.

Auf die Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers weise ich ausdrücklich hin. Bitte sorgen Sie für ausreichend große Flächen für Müllbehälterstandorte und deren dauerhafte planungsrechtliche, aber auch eigentumsrechtliche Sicherung für diesen Zweck. Zudem wäre die innergebietliche Straßenführung (Schleppkurven) ausdrücklich auf deren Eignung für dreiachsige Müllfahrzeuge auszulegen.

Die südliche Gebietszufahrt wäre, wegen des anteiligen Verlaufs auf zwei Flurstücken, von Anfang an in der geplanten Breite von 6,5 m auszuführen, um eine ortsbaulich ausreichende Erschließung zu gewährleisten.

**Fachbehördliche Stellungnahmen:**

Die untere **Wasserbehörde** m. H. teilt mit: Die hier vorgelegten Unterlagen sind für eine abschließende wasserrechtliche Bewertung noch nicht ausreichend. Gegen die Planung bestehen daher vorerst Bedenken. Diese können ausgeräumt werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Die Stadt Wankendorf ist für die im B-Plan Nr. 21 dargestellte Fläche abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 Landeswassergesetz (LWG)). In der Ortslage Wankendorf betreibt

Der Sachverhalt ist zutreffend, hat sich jedoch noch einmal dahingehend geändert, dass nun innerhalb des WA 1 keine Verkehrsflächen mehr festgesetzt werden und die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke über die jeweiligen vorderen Grundstücke erfolgen muss.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan hat sich nun noch einmal geändert hinsichtlich der Erschließung. Dies wurde nun in der Begründung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im WA 1 erfolgt nun über den vorderen Teil des Grundstücks, sodass keine Verkehrsflächen mehr innerhalb des WA 1 notwendig werden. Im Bereich des WA 2 ist die Festsetzung eines Müllstandortes erfolgt, da auch hier eine Straßenrandentsorgung vorgesehen ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer einen Erwerb des 5 m breiten Flurstücks 33/8 sowie eines westlich angrenzenden 1,50 m breiten Teilstücks (momentan dem Flurstück 335/33 zugehörig) gesichert.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt ist zutreffend. Der Hinweis sei erlaubt, dass es sich bei der Gemeinde Wankendorf um eine Gemeinde und nicht um eine Stadt handelt.

die Stadt zentrale Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen. Der Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss an die zentrale Kanalisation, Behandlungsanlagen sowie die Abwassereinleitung in die Gewässer hat entsprechend §§ 8, 60, 57 und 83 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu erfolgen.

Es ist von Seiten des Abwasserbeseitigungspflichtigen zu klären, inwieweit die vorhandene Kanalisation und die Kläranlage in der Lage sind, das zusätzliche Schmutzwasser (und ggf. Niederschlagswasser, sollte eine Versickerung nicht möglich sein) aus dem Plangebiet aufzunehmen. Sollte die Prüfung eine Überlastung der vorhandenen Kläranlage und/oder der vorhandenen Kanalisation ergeben, sind diese baulich und ggf. verfahrenstechnisch an die entsprechende Belastung anzupassen. Das Ergebnis mit evtl. nötigen Hinweisen ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Sollte es durch die mit diesem B-Plan entstehenden Flächen zu Abweichungen von bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnissen bzw. Genehmigungen kommen, so sind neue Einleitungserlaubnisse bzw. Genehmigungen mit entsprechenden Planungsunterlagen zu beantragen. Das Einreichen der entsprechenden Nachweise bzw. Antragsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde muss zeitnah erfolgen. Erst nach Einreichung der Unterlagen kann über die Erlaubnisfähigkeit der Anträge und damit über die Sicherung der Erschließung im B-Planverfahren entschieden werden (s. Punkt 2 Einführungserlass ARW-1 vom 10.10.2019).

Bei den Nachweisen einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung wird auf den gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein -

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kläranlage hat genügend Kapazitäten, um die zusätzlichen Einwohnergleichwerte aufzunehmen. Das Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken, ggf. mit Zwischenspeicherung, zu versickern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Falle von Abweichungen zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Anwendung des A-RW 1 Erlasses wird im Zuge des weiteren Verfahrens vorgesehen und der unteren Wasserbehörde des Kreises Plön zugesendet.

Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A-RW-1) vom 10.10.2019 hingewiesen. Dieser ist für das betroffene Einzugsgebiet grundsätzlich umzusetzen (u. a. Wasserhaushaltsbilanzierung).

Bei der Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz ist von einer 100-%-igen Versickerung des Niederschlagswassers auszugehen. Zudem sind, wie in der Begründung dargelegt, Gründächer auf den Carports sowie die geplanten wasserdurchlässigen Befestigungen im Bereich der Zuwegungen und der GFL-Flächen bei der Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz zu berücksichtigen. Die Wasserhaushaltsbilanz ist bei der unteren Wasserbehörde einzureichen - ob weitere Nachweise bzw. Maßnahmen zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts im Plangebiet nötig sind, wird auf Basis der Wasserhaushaltsbilanz im Einklang mit den Vorgaben nach A-RW-1 entschieden. Erst nach Einreichung der Wasserhaushaltsbilanz kann über die Sicherung der Erschließung im B-Plangebiet entschieden werden.

Weitere Informationen bezüglich des A-RW-1 Nachweises sowie ein Link zum kostenlosen Berechnungsprogramm stehen auf der Seite des Landes unter nachstehendem Link zur Verfügung:

[https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/A/abwasser/Downloads/wasserrechtliche-Anforderungen.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/A/abwasser/Downloads/wasserrechtliche-Anforderungen.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

Die untere **Bodenschutzbehörde** m. H. teilt mit:

Im Plangebiet ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt. Von Seiten der UBB bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Der **öff.-rechtl. Entsorgungsträger** m. H. teilt mit:

Das Plangebiet wird nur mit den Entsorgungsfahrzeugen befahren, wenn eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m auf der gesamten Fahrstrecke gegeben ist. Die Zufahrt im Süden erstreckt sich über zwei Flurstücke, die Mindestfahrbahnbreite ist unbedingt von Anfang an herzustellen und

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Verkehrs- und GFL-Flächen sind innerhalb des WA 1 nicht mehr vorgesehen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke soll nun über den vorderen Teil der Grundstücke erfolgen. Die entsprechenden Anpassungen werden im Zuge der Erstellung des A-RW 1 Nachweises berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsfläche innerhalb des WA 1 hat sich jedoch noch einmal dahingehend geändert, dass nun innerhalb des WA 1 keine Verkehrsflächen mehr festgesetzt werden und die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke über die

einzuhalten.

Bei der Einmündung in die Kampstraße und in die Seestraße sind die Einmündungen trompetenartig zu gestalten, damit die Schleppkurven von dreiachsigen LKW eingehalten werden können (Schleppkurvenschablone 7 und 8 RaSt06), ansonsten wäre das Gebiet nicht mit den Entsorgungsfahrzeugen befahrbar.

Bei den Müllsammelplätzen ist zu beachten, dass die Behälter höchstens 20 m vom Standplatz bis zum Fahrzeug transportiert werden. Der Abstand des hinteren Sammelplatzbereiches darf also in höchstens 20 m Entfernung zum Fahrweg des Entsorgungsfahrzeugs sein.

Die Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit werden nicht mit den Entsorgungsfahrzeugen befahren. Sperrmüll aus diesen Bereichen muss direkt an der „Hauptdurchgangsstraße“ bereitgestellt werden, ohne jegliche Transportwege für die Werker (Straßenrandentsorgung).

Die Ausweisung der Müllsammelplätze wird ausdrücklich begrüßt.

Die Plätze sind für die Abfallbehälter (je Grundstück bis zu drei Behälter und gelbe Säcke) ausreichend groß zu dimensionieren. Die Erfahrung zeigt, dass die Stellplätze häufig zu klein bemessen sind. Je Müllbehälter ist folgender Flächenbedarf zu berücksichtigen: 80 l, 120 l und 240 l Behälter: 0,75 m x 0,85 m.

**Weiteres Verfahren:**

Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.

jeweiligen vorderen Grundstücksbereiche erfolgen muss. Somit ist ein Befahren mit Müllfahrzeugen nicht mehr notwendig. Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt, dass im Bereich der jeweiligen straßenseitigen Grundstücke ausreichende Müllstandorte vorzusehen sind, ergänzt.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht mehr notwendig, da es sich bei der Straße nur noch um eine Stichstraße handelt, die nicht mehr durchgehend angelegt wird. Es wird ein Müllsammelplatz an der Seestraße vorgesehen, sodass ein Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen nicht mehr notwendig ist.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der konkreten Objektplanungen zu berücksichtigen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Müllsammelplätze sind ausreichend dimensioniert. Die Begründung wird zusätzlich um einen entsprechenden Hinweis ergänzt, um den künftigen Bauherren eine Orientierungshilfe für die Umsetzung zu geben.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die geänderten Planinhalte werden entsprechend farblich gekennzeichnet.

**Gasunie Deutschland GmbH**  
(Stellungnahme vom 16.03.2023)

Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage.

Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben **nicht betroffen** sind.

**Wichtiger Hinweis in eigener Sache:**

Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftsportal BIL ein -> <https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 115 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.

Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns, das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen.

Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter [www.gasunie.de/downloads](http://www.gasunie.de/downloads) -> Filter

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen. Anfragen im Rahmen der Erschließungs- bzw. Objektplanungen erfolgen über das BIL-Portal. Die Beteiligung der Gasunie als TÖB im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt weiterhin aufgrund des Verwaltungsaufwandes ausschließlich, wie bei allen anderen TÖB, per E-Mail oder postalisch.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Flyer wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Datenschutz.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Auf das Angebot wird bei Bedarf zurückgegriffen.</p>
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> (Stellungnahme 1 vom 14.04.2023)</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>(Stellungnahme 2 vom 14.04.2023)</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p><a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</a></li><li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</a></li><li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone GmbH</a></li><li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</a></li></ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Eine öffentliche Gesamterschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>AG - 29</b> (Stellungnahme vom 17.04.2023)</p> <p>Die in der AG - 29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände haben <i>keine grundlegenden Bedenken</i> und stimmen hiermit der Planung grundsätzlich zu.</p> <p>Voraussetzung für diese Zustimmung ist die uneingeschränkte Einhaltung bzw. Umsetzung aller aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Industrie- und Handelskammer zu Kiel</b> (Stellungnahme vom 17.04.2023)</p> <p>Wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die damit verbundene Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Wahrung der Interessen der gewerblichen Wirtschaft abzugeben.</p> <p>Wir plädieren grundsätzlich dafür, in WA-Gebieten nicht störendes Gewerbe ausnahmsweise zuzulassen. Wir beobachten wegen des strukturellen Wandels hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft, des damit steigenden Anteils an Selbstständigen und freiberuflich bzw. ähnlich Tätigen oder auch aus Gründen der Kinderbetreuung, dass der Bedarf und Wunsch nach Arbeitsmöglichkeiten an der Wohnstätte steigen. Da den nach § 13 BauNVO in Wohngebieten möglichen Tätigkeiten jedoch häufig relativ enge Grenzen durch die Definition von Freiberuflichkeit (oder ähnlicher Tätigkeit) gesetzt werden, sollten aus unserer Sicht bei einer Festsetzung von WA nicht störende Gewerbenutzungen zumindest in Ausnahmefällen zulässig sein. Eine solche Regelung erhält der Gemeinde eine größere Flexibilität als ein pauschaler Ausschluss und trägt zur Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort bei. Wir kennen von anderen Gemeinden den Vorschlag, nicht störendes Gewerbe nach Prüfung in Ausnahmefällen zuzulassen und würden eine solche Formulierung auch im Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Wankendorf sehr begrüßen.</p> <p>Darüber hinaus haben wir keine Anmerkungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche der in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da explizit die wohnbauliche Nutzung Ziel der Planung ist. Gleichzeitig soll durch den Ausschluss die Eigenart des Gebietes gewahrt bleiben. Zudem handelt es sich beim Plangebiet in erster Linie um rückwärtige Wohngrundstücke. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung u. a. durch Verkehrslärm soll so gering wie möglich gehalten werden. Die zukünftige Verkehrsfläche bzw. die privaten Erschließungswege sind nicht für ein hohes Aufkommen an Mitarbeiter-, Kunden-, Liefer- und Besucherverkehr von Gewerbebetrieben ausgelegt. Die Nutzung von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ist hingegen zulässig (siehe § 13 BauGB). Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (siehe § 3 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Privat 1</b> (Stellungnahme vom 09.04.2023)</p> <p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 bin ich nicht einverstanden und lege hiermit meinen Widerspruch ein.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Bei den Beteiligungsverfahren zu Bauleitplänen handelt es sich allerdings nicht um einen Verwaltungsakt, gegen den das Rechtsmittel des Widerspruchs eingelegt werden kann.</p>
<p><b>Privat 2</b> (Stellungnahme vom 04.04.2023)</p> <p>Gegen den am 17.03.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 21 bringen wir folgende Einwände vor:</p> <p>1. Erläuterung des B-Plan 21 - Was ist Sinn und Zweck Unter 2.1 der Begründung zum B-Plan wird als Anlass der Planung der Wunsch eines Grundstückseigentümers genannt, der ein kleines Mehrfamilienhaus errichten möchte, um der demographischen Entwicklung und dem Bedarf an kleinerem Wohnraum nachzukommen. Diese Begründung lässt völlig außer Acht, dass bereits 2018 durch die Gemeinde eine Umfrage der Anrainer in der Seestraße und Kampstraße zur Hinterlandbebauung durchgeführt wurde. Die Anrainer sprachen sich mehrheitlich gegen eine Bebauung aus. Zudem kann ein kleines Mehrfamilienhaus unmöglich eine vermutliche Nachfrage an kleineren Wohnungen decken. Hier stellt sich die Frage, wieso das von der Gemeinde erworbene Grundstück am Obendorfer Weg/Tannenbergstraße nicht erschlossen wird. Dort bieten sich deutlich bessere Möglichkeiten, um eine große Anzahl an kleineren Wohneinheiten zu bauen. Fragwürdig ist die Maßnahme zudem, da sich offensichtlich die Gemeinde nicht mit der Nutzung des Grundstücks der BFN Betonfertigteile Nord beschäftigt, die in mehreren Gesprächen zur Entwicklung des Dorfes unter Bürgerbeteiligung bereits diskutiert wurde. Auch hier ergäben sich vielfältige Möglichkeiten, um eine nachhaltige Dorfentwicklung zu betreiben und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.</p> <p>2. Im südlichen (Richtung Seestraße) und im</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich haben auch einige Anlieger gegenüber der Gemeinde Interesse an einer Hinterlandbebauung bekundet. Die genannten Standortalternativen werden von der Gemeinde weiter verfolgt, sind derzeit aber nicht kurzfristig umsetzbar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,</p>

westlichen Baufenster (Richtung Röterberg) sind keine Hinweise auf die Art der baulichen Nutzung im Entwurf des B-Plans Nr. 21 eingezeichnet. Die Gemeinde möge klären, welche Art der baulichen Nutzung hier möglich ist bzw. ob in diesem Bereich die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3. Nr. 1 - 5 BauNVO gestattet sind.

3. 2.1 Absatz zwei. Hier wird wild spekuliert, ohne sich auf die örtlichen Gegebenheiten zu beziehen. Gibt es konkrete Wünsche der Anwohner, mehrheitlich ihre Grundstücke zu verkleinern? Die Anwohner wurden u. E. dazu bisher nicht befragt, zumindest ist uns keine konkrete Anfrage der Gemeinde bekannt. Hier wird ein vermeintlicher Trend zur Begründung herangezogen. Tatsächlich werden große Grundstücke im ländlichen Raum, dazu zählt auch Wankendorf noch, wieder vermehrt zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt. Der Trend zur Urbangardening bzw. zum Selbstversorger wird hier völlig außer Acht gelassen. Noch deutlicher wird die Spekulation in Kapitel 2.1, wenn man sich den Plan der Gemeinde im Kapitel Begründung genauer ansieht. Hier wird deutlich, dass die Grundstücke im Bereich Tannenbergstraße wesentlich größer als im Bereich des ausgelegten B-Plans Nr. 21 sind. Wieso stellt die Gemeinde hier keinen B-Plan auf, zumal hier die Verkehrsführung durch den direkten Anschluss an den Bockelhorner Weg, Tannenbergstraße und Pinnbarg sehr viel einfacher als im B-Plan Nr. 21 wäre. Die Gemeinde möge erläutern, wieso in diesem Bereich keine Nachverdichtung erfolgt.

4. *Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 stellt das Plangebiet bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dar; so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind,*

aber nicht geteilt. Das gesamte Plangebiet ist als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA 1 und WA 2) ausgewiesen. Die Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung ist durch eine gepunktete Linie kenntlich gemacht. Im südlichen und westlichen Baufenster gibt es kein unterschiedliches Maß. Unabhängig davon hat sich die Planung dahingehend geändert, dass innerhalb des WA 1 auf Verkehrsflächen verzichtet wird und bei einem Wunsch nach Bebauung des rückwärtigen Bereichs die Erschließung dann über den vorderen Grundstücksteil erfolgen muss.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Verkehrswege sind innerhalb des WA 1 nicht mehr geplant, es wird lediglich Baurecht geschaffen. Die Grundstückseigentümer können damit selbst entscheiden, ob sie eine rückwärtige Bebauung haben möchten oder nicht. Eine Verkleinerung der Grundstücke findet durch die Planung nicht direkt statt. Die Entscheidung dazu treffen die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Hinweis sei erlaubt, dass die farbliche Hinterlegung diesen Bereich kennzeichnet

entsprochen wird. Fragwürdig, denn im Flächennutzungsplan sind die vorhandenen Grundstücke eingezeichnet und die Bebauung ist auf diesen Flächen auch erfolgt. Eine Hinterlandbebauung lässt sich aus diesem Flächennutzungsplan nicht herleiten.

5. Nach § 1 BauGB müssen die Ziele des B-Plans klar definiert werden. Als städtebauliches Ziel wird die Schaffung eines kurzfristigen, örtlichen Bedarfs an Wohngrundflächen angeführt. Im Anlass der Planung wird jedoch nur ein einzelner Grundstückseigentümer angeführt. Ein kurzfristiger örtlicher Bedarf ist hier offensichtlich kein übergeordnetes Interesse sondern ein reines Einzelinteresse.

6. Die Gemeinde begründet eine Nachverdichtung mit der Vermutung einer vermeintlich ungenutzten Grundstücksfläche. Im Detail betrachtet handelt es sich bei den überplanten Grundstücken mehrheitlich um genutzte Gartenflächen. Auf welcher Grundlage beurteilt die Gemeinde die Nutzung von Gartenflächen? Eine Nachverdichtung durch Zerstörung von Gartenflächen ist unter ökologischen und vor dem Hintergrund der Klimaveränderung und den Aufgaben einer Gemeinde, eben diesen Veränderungen entgegen zu wirken, der falsche Weg.

7. Die planerische Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sind im B-Plan-Entwurf nicht erkennbar. Im Gegenteil, die Gemeinde beruft sich in Kapitel 1.1 auf das beschleunigte Verfahren und möchte damit die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts vermeiden. Planerische Belange des Natur- und Umweltschutzes bleiben so auf der Strecke. Die bisher genutzten Gärten sind mit großen Grünflächen, altem Baum- und Strauchbestand, teilweise mit Teichen und vielen Obstbäumen ein Quartier für eine vielfältige Tierwelt. Regelmäßig werden in den Gärten eine große Anzahl verschiedener Singvögel, Sperber, Turmfalken, Eisvogel, Ringelnatter, diverse Fledermäuse, Wildbienen und

und nicht die dargestellten Gebäude.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung wird auch die Möglichkeit eröffnet, im rückwärtigen Bereich Wohnbebauung schaffen zu können. Die Entscheidung dazu trifft der jeweilige Grundstückseigentümer.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Jeder Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, ob er eine rückwärtige Bebauung zukünftig zulässt oder die Fläche weiterhin als Gartenland nutzt. Nach den übergeordneten Planungsvorgaben ist der Nachverdichtung Vorrang einzuräumen gegenüber der Inanspruchnahme des Außenbereichs.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wurde dahingehend nachgekommen, dass die Verkehrsflächen im WA 1 nun nicht mehr vorgesehen sind und die Erschließung - sofern eine rückwärtige Bebauung gewünscht ist - über die vorderen Grundstücksbereiche erfolgen muss.

andere seltene Insekten beobachtet. Durch die vielfältige Pflanzenwelt sind die großen Grundstücke Heimat vieler Tiere geworden, die durch die geplanten Zufahrtswege massiv in ihrer Entwicklung gestört werden. Aus ökologischer Sicht ist die geplante Verkehrsführung sowie die Zergliederung der Grundstücke eine Vollbremsung auf dem Weg zur Berücksichtigung von Natur- und Umweltschutz.

8: Keine Berücksichtigung im B-Plan bzw. dessen Erläuterung finden die verstärkt auftretenden Wassermengen durch temporäre Starkniederschläge. Bereits jetzt ist das Wankendorfer Kanalnetz marode und überlastet. Folgt man dem B-Plan verdichtet die Flächen noch stärker. Die Forderung nach wasserdurchlässigen Wegeflächen ist zwar gut gemeint, jedoch auf Grund der starken Gefällesituation zwischen Kampstraße und Seestraße nicht ausreichend. Die derzeitige Planung führt dazu, dass die Grundstücksflächen im Süden der geplanten Verkehrsflächen regelmäßig überschwemmt werden. Hier muss die Gemeinde erklären, wie sie die Versickerung bei Starkniederschlägen ohne Schaden für die Anrainer gewährleisten wird.

9. § 1 Abs. 5 BauGB sieht eine sozialgerechte Bodennutzung vor, die dem Allgemeinwohl dienen soll. Diese Anforderung wird mit dem vorliegenden B-Plan-Entwurf nicht erfüllt. Es ist nicht erkennbar, wo die Gemeinde das Allgemeinwohl stützt, denn laut Begründung des B-Plans ist der Anlass für den B-Plan klar das Interesse eines einzelnen Grundstückseigentümers. Die Gemeinde möge begründen, wo hier dem Allgemeinwohl gedient wird.

10. Die städtebauliche Gestalt bzw. das baukulturelle Orts- und Landschaftsbild ist in Wankendorf durch große Gärten und viel Grün geprägt. Zentrales und charakteristisches Merkmal eines ländlich geprägten Ortes sind seine Grünflächen, maßgeblich geprägt durch Gärten und deren Nutzung. Dieses Merkmal wird durch die geplante Bebauung, die kleinen Grundstücke und großen Verkehrsflächen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde dahingehend geändert, dass die Verkehrsflächen im WA 1 nun nicht mehr vorgesehen sind und die Erschließung - sofern eine rückwärtige Bebauung gewünscht ist - über die vorderen Grundstücksbereiche erfolgen muss. Dies führt zu einer Minimierung der Versiegelungen. Ferner ist textlich folgendermaßen festgesetzt: "Das im Plangebiet 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."

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung wird die Möglichkeit eröffnet, im rückwärtigen Bereich Wohnbebauung schaffen zu können. Die Entscheidung dazu trifft der jeweilige Grundstückseigentümer.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Jeder Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, ob er eine rückwärtige Bebauung zukünftig zulässt oder die Fläche weiterhin als Gartenland nutzt. Verkehrsflächen sind in dieser Planung nun nur noch im WA 2 vorgesehen.

zerstört.

11. Ein wesentlicher Faktor für viele Anrainer ist die ruhige Lage und die verkehrsberuhigte Zone der Seestraße. Bei einer Bebauung im geplanten Stil wird der Verkehr in der Seestraße sowie der Kampfstraße deutlich zunehmen. Damit steigt die Gefahr von Unfällen, bei denen Kinder involviert sind. Da die bauliche Nutzung vorwiegend dem Wohnen vorbehalten ist, besteht die Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbe. Vor dem Hintergrund eines entsprechenden Werksverkehrs besteht auch hier die Gefahr von Unfällen unter Beteiligung von Kindern.

12. § 1 Abs. 6 BauGB hat das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnis als Ziel. Dieses Verhältnis wird massiv durch das geplante Baugebiet gestört, denn viele Anrainer haben sich bewusst für größere Grundstücke entschieden, um grüne Oasen zu schaffen und vom Alltag zu entspannen.

13. Durch die geplanten Verkehrswege werden einzelne Grundstücksbesitzer stark in ihren Rechten beeinträchtigt. So wird das Flurstück 367/34 quasi nur noch aus Verkehrswegen bestehen.

14. Wir machen geltend, dass wir durch den B-Plan Nr. 21 in den uns zustehenden subjektiven Rechten beeinträchtigt werden könnten.

Diese Stellungnahme dient der Wahrung unserer Interessen als Anlieger. Gleichwohl lehnen wir keine Hinterlandbebauung ab. Allerdings sehen wir große Beeinträchtigungen durch den vorliegenden Entwurf des B-Plans 21 durch den massiven Eingriff aufgrund der geplanten Straßenführung. Andere Gemeinden machen vor, dass eine Hinterlandbebauung auch durch die Erschließung bereits bestehender Verkehrswege möglich ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Jeder Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, ob er eine rückwärtige Bebauung zukünftig zulässt oder die Fläche weiterhin als Gartenland nutzt. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 01. werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Jeder Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, ob er eine rückwärtige Bebauung zukünftig zulässt oder die Fläche weiterhin als Gartenland nutzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird dahingehend entsprochen, dass die Verkehrsflächen im WA 1 nun nicht mehr vorgesehen sind und die Erschließung - sofern eine rückwärtige Bebauung gewünscht ist - über die vorderen Grundstücksbereiche erfolgen muss.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ihm wird dahingehend entsprochen, dass eine durchgehende öffentliche Verkehrsfläche nun nicht mehr vorgesehen ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde dahingehend geändert, dass die Verkehrsflächen im WA 1 nun nicht mehr vorgesehen sind und die Erschließung - sofern eine rückwärtige Bebauung gewünscht ist - über die vorderen Grundstücksbereiche erfolgen muss.

**Privat 3**

(Stellungnahme vom 12.04.2023)

Uns liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 in der Fassung vom 21.11.2022 vor. Wir sind Eigentümer der Flurstücke xx und xx; Adresse Kampstraße xx. Das Gebäude ist unser ständiger Wohnsitz. In der Anlage 1 ist der Bereich markiert. Mit unserer folgenden Stellungnahme erwarten wir, dass die Planung des B-Planes Nr. 21 überarbeitet wird und unsere Begründungen berücksichtigt werden.

**Stellungnahme:**

Die Trassenführung von der Seestraße zur Kampstraße führt über unser Grundstück. Wir lehnen diese Trassenführung ab, da sie einen unverhältnismäßig starken Eingriff in unser Grundstück bedeutet. Durch eine neutrale Verhältnismäßigkeitsprüfung wird dies nachgewiesen werden können.

**Begründung:**

Unser Grundstück ist insgesamt ca. 1.000 qm groß. Die geplante Trasse verläuft an der Westseite an der gesamten Grundstücksgrenze (30 m) entlang. Mit einer geplanten Straßenbreite von 6,50 m werden somit ca. 195 qm (19,5 %) aus dem Grundstück herausgetrennt. Zusätzlich erfolgt durch den B-Plan eine Einschränkung durch das sog. Baufenster, dies verhindert nunmehr jede äußere Veränderung des bestehenden Baukörpers. Dies können wir nicht akzeptieren. Das Grundstück liegt im Plangebiet WA 2, hier strebt die Gemeinde die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern an, dies ist bezüglich des verbleibenden Baufensters undurchführbar.

Die geplante Trasse führt von der Kampstraße nach Süden ins Plangebiet. Durch die Topographie bedingt ist hier eine Gefällstrecke bzw. Steigung von 5 % zu bewältigen. (Anlage 2, Höhenlinie 42 bis 45, Länge 60 m). Damit wird nicht zu gewährleisten sein, dass diese Trasse zu allen Jahreszeiten befahrbar ist. Ein Winterdienst gibt es schon seit Jahren nicht mehr in dem Baugebiet östlich Röterberg. Bei Schneelage und Reifglätte wird das geplante Baugebiet zur Falle, da Wendemöglichkeiten nicht vorhanden sind. Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge, die

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde dahingehend geändert, dass die beiden Grundstücke direkt angrenzend an die Kampstraße aus dem Geltungsbereich entfernt wurden, sodass nur noch ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche überplant werden und diese im WA 1 liegen. Außerdem sind im WA 1 keine Verkehrsflächen mehr vorgesehen und die Erschließung - sofern eine rückwärtige Bebauung gewünscht ist - muss über die jeweiligen vorderen Grundstücksbereiche erfolgen. Die Eigentümer können zukünftig selbst entscheiden, ob sie eine rückwärtige Bebauung anstreben oder den Bereich weiterhin als Gartenfläche nutzen.

<p>über die Seestraße eingefahren sind können nur noch rückwärts herausmanövriert werden.</p> <p>Für schwächere Verkehrsteilnehmer (Kinder, Fahrradfahrer, Kinderwagen, Rollstuhlfahrer) stellt die Steigung ein unüberwindliches Hindernis dar. Ein verkehrssicherheitstechnisches Gutachten wird schwerste Bedenken anmelden.</p> <p>Alternative Trassenführung: (Anlage 3) Die Zufahrt zum östlichen WA 1 Baugebiet erfolgt über eine verjüngte Straße mit 4 m Breite. Sie ist somit eine Sackgasse ohne Wendenmöglichkeit, Rettungsfahrzeuge würden damit im Notfall in der Falle sitzen. Sie müssten rückwärts aus der Sackgasse herausmanövrieren. Dieser Situation könnte begegnet werden, indem die Straße auf 6,5 m Breite ausgebaut und somit eine östliche Ausfahrt aus dem gesamten Baugebiet schafft.</p> <p>Dem Gelände folgend könnte die Ausfahrt über die Ostseite erfolgen. Angrenzend an die Spielplatzfläche gibt es bereits eine Anliegerausfahrt zur Seestraße (zwischen Seestraße 19 und 21), die ertüchtigt werden könnte. Eine Ausfahrt zur Kampstraße (evtl. nur in Notfällen) könnte über den Parkplatz des Gewerbezentrum ermöglicht werden. Der West-Ost Verkehrsweg würde gleichzeitig die Abwasserleitung und die Ableitung des Oberflächenwassers ermöglichen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung dieser Stellungnahme.</p> <p>Sofern gewünscht sind wir gern bereit, den Planern unser Anliegen und die Geländesituation vor Ort zu erläutern.</p>	<p>Verkehrsflächen innerhalb des WA 1 sind nicht mehr vorgesehen. Sollte eine rückwärtige Bebauung gewünscht sein, muss diese über die vorderen Grundstückbereiche erfolgen.</p> <p>Von dem Angebot wird bei Bedarf Gebrauch gemacht.</p>
<p><b>Privat 4</b> (Stellungnahme vom 14.04.2023)</p> <p>Heuet teile ich Ihnen mit, dass ich mit dem Bebauungsplan Nr. 21 nicht einverstanden bin und lege hiermit meinen Widerspruch ein</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Bei den Beteiligungsverfahren zu Bauleitplänen handelt es sich allerdings nicht um einen Verwaltungsakt, gegen den das Rechtsmittel des Widerspruchs eingelegt werden kann.</p>

**Privat 5**

(Stellungnahme vom 17.04.2023)

Gegen den am 17.03.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 21 bringen wir folgende Einwände vor:

1. Erläuterung des B-Plan 21 - Was ist Sinn und Zweck

Unter 2.1 der Begründung zum B-Plan wird als Anlass der Planung der Wunsch eines Grundstückseigentümers genannt, der ein kleines Mehrfamilienhaus errichten möchte, um der demographischen Entwicklung und dem Bedarf an kleinerem Wohnraum nachzukommen. Diese Begründung lässt völlig außer Acht, dass bereits 2018 durch die Gemeinde eine Umfrage der Anrainer in der Seestraße und Kampstraße zur Hinterlandbebauung durchgeführt wurde. Die Anrainer sprachen sich mehrheitlich gegen eine Bebauung aus. Zudem kann ein kleines Mehrfamilienhaus unmöglich eine vermutliche Nachfrage an kleineren Wohnungen decken. Hier stellt sich die Frage, wieso das von der Gemeinde erworbene Grundstück am Obendorfer Weg/Tannenbergstraße nicht erschlossen wird. Dort bieten sich deutlich bessere Möglichkeiten, um eine große Anzahl an kleineren Wohneinheiten zu bauen. Fragwürdig ist die Maßnahme zudem, da sich offensichtlich die Gemeinde nicht mit der Nutzung des Grundstücks der BFN Betonfertigteile Nord beschäftigt, die in mehreren Gesprächen zur Entwicklung des Dorfes unter Bürgerbeteiligung bereits diskutiert wurde. Auch hier ergäben sich vielfältige Möglichkeiten, um eine nachhaltige Dorfentwicklung zu betreiben und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

2. Im südlichen (Richtung Seestraße) und im westlichen Baufenster (Richtung Röterberg) sind keine Hinweise auf die Art der baulichen Nutzung im Entwurf des B-Plans Nr. 21 eingezeichnet. Die Gemeinde möge klären, welche Art der baulichen Nutzung hier möglich ist bzw. ob in diesem Bereiche die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3. Nr. 1 - 5 BauNVO gestattet sind.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich haben auch einige Anlieger gegenüber der Gemeinde Interesse an einer Hinterlandbebauung bekundet. Die genannten Standortalternativen werden von der Gemeinde weiter verfolgt, sind derzeit aber nicht kurzfristig umsetzbar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das gesamte Plangebiet ist als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA 1 und WA 2) ausgewiesen. Die Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung ist durch eine gepunktete Linie kenntlich gemacht. Im südlichen und westlichen Baufenster gibt es kein unterschiedliches Maß. Unabhängig davon hat sich die Planung dahingehend geändert, dass innerhalb des WA 1 auf

3. 2.1 Absatz zwei. Hier wird wild spekuliert, ohne sich auf die örtlichen Gegebenheiten zu beziehen. Gibt es konkrete Wünsche der Anwohner, mehrheitlich ihre Grundstücke zu verkleinern? Die Anwohner wurden u. E. dazu bisher nicht befragt, zumindest ist uns keine konkrete Anfrage der Gemeinde bekannt. Hier wird ein vermeintlicher Trend zur Begründung herangezogen. Tatsächlich werden große Grundstücke im ländlichen Raum, dazu zählt auch Wankendorf noch, wieder vermehrt zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt. Der Trend zur Urbangardening bzw. zum Selbstversorger wird hier völlig außer Acht gelassen. Noch deutlicher wird die Spekulation in Kapitel 2.1, wenn man sich den Plan der Gemeinde im Kapitel Begründung genauer ansieht. Hier wird deutlich, dass die Grundstücke im Bereich Tannenbergsstraße wesentlich größer als im Bereich des ausgelegten B-Plans Nr. 21 sind. Wieso stellt die Gemeinde hier keinen B-Plan auf, zumal hier die Verkehrsführung durch den direkten Anschluss an den Bockelhorner Weg, Tannenbergsstraße und Pinnbarg sehr viel einfacher als im B-Plan Nr. 21 wäre. Die Gemeinde möge erläutern, wieso in diesem Bereich keine Nachverdichtung erfolgt.

4. *Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 stellt das Plangebiet bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dar; so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.* Fragwürdig, denn im Flächennutzungsplan sind die vorhandenen Grundstücke eingezeichnet und die Bebauung ist auf diesen Flächen auch erfolgt. Eine Hinterlandbebauung lässt sich aus diesem Flächennutzungsplan nicht herleiten.

5. Nach § 1 BauGB müssen die Ziele des B-Plans klar definiert werden. Als

Verkehrsflächen verzichtet wird und bei einem Wunsch nach Bebauung des rückwärtigen Bereichs die Erschließung dann über den vorderen Grundstücksteil erfolgen muss.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Verkehrswege sind innerhalb des WA 1 nicht mehr geplant, es wird lediglich Baurecht geschaffen. Die Grundstückseigentümer können damit selbst entscheiden, ob sie eine rückwärtige Bebauung haben möchten oder nicht. Eine Verkleinerung der Grundstücke findet durch die Planung nicht direkt statt. Die Entscheidung dazu treffen die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Hinweis sei erlaubt, dass die farbliche Hinterlegung diesen Bereich kennzeichnet und nicht die dargestellten Gebäude.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung wird auch die

städtebauliches Ziel wird die Schaffung eines kurzfristigen, örtlichen Bedarfs an Wohngrundflächen angeführt. Im Anlass der Planung wird jedoch nur ein einzelner Grundstückseigentümer angeführt. Ein kurzfristiger örtlicher Bedarf ist hier offensichtlich kein übergeordnetes Interesse sondern ein reines Einzelinteresse.

6. Die Gemeinde begründet eine Nachverdichtung mit der Vermutung einer vermeintlich ungenutzten Grundstücksfläche. Im Detail betrachtet handelt es sich bei den überplanten Grundstücken mehrheitlich um genutzte Gartenflächen. Auf welcher Grundlage beurteilt die Gemeinde die Nutzung von Gartenflächen? Eine Nachverdichtung durch Zerstörung von Gartenflächen ist unter ökologischen und vor dem Hintergrund der Klimaveränderung und den Aufgaben einer Gemeinde, eben diesen Veränderungen entgegen zu wirken, der falsche Weg.

7. Die planerische Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sind im B-Plan-Entwurf nicht erkennbar. Im Gegenteil, die Gemeinde beruft sich in Kapitel 1.1. auf das beschleunigte Verfahren und möchte damit die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts vermeiden. Planerische Belange des Natur- und Umweltschutzes bleiben so auf der Strecke. Die bisher genutzten Gärten sind mit großen Grünflächen, altem Baum- und Strauchbestand, teilweise mit Teichen und vielen Obstbäumen ein Quartier für eine vielfältige Tierwelt. Regelmäßig werden in den Gärten eine große Anzahl verschiedener Singvögel, Sperber, Turmfalken, Eisvogel, Ringelnatter, diverse Fledermäuse, Wildbienen und andere seltene Insekten beobachtet. Durch die vielfältige Pflanzenwelt sind die großen Grundstücke Heimat vieler Tiere geworden, die durch die geplanten Zufahrtswege massiv in ihrer Entwicklung gestört werden. Aus ökologischer Sicht ist die geplante Verkehrsführung sowie die Zergliederung der Grundstücke eine Vollbremsung auf dem Weg zur Berücksichtigung von Natur- und Umweltschutz.

Möglichkeit eröffnet, im rückwärtigen Bereich Wohnbebauung schaffen zu können. Die Entscheidung dazu trifft der jeweilige Grundstückseigentümer.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Jeder Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, ob er eine rückwärtige Bebauung zukünftig zulässt oder die Fläche weiterhin als Gartenland nutzt. Nach den übergeordneten Planungsvorgaben ist der Nachverdichtung Vorrang einzuräumen gegenüber der Inanspruchnahme des Außenbereichs.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wurde dahingehend nachgekommen, dass die Verkehrsflächen im WA 1 nun nicht mehr vorgesehen sind und die Erschließung - sofern eine rückwärtige Bebauung gewünscht ist - über die vorderen Grundstücksbereiche erfolgen muss.

8: Keine Berücksichtigung im B-Plan bzw. dessen Erläuterung finden die verstärkt auftretenden Wassermengen durch temporäre Starkniederschläge. Bereits jetzt ist das Wankendorfer Kanalnetz marode und überlastet. Folgt man dem B-Plan verdichtet die Flächen noch stärker. Die Forderung nach wasserdurchlässigen Wegeflächen ist zwar gut gemeint, jedoch auf Grund der starken Gefällesituation zwischen Kampstraße und Seestraße nicht ausreichend. Die derzeitige Planung führt dazu, dass die Grundstücksflächen im Süden der geplanten Verkehrsflächen regelmäßig überschwemmt werden. Hier muss die Gemeinde erklären, wie sie die Versickerung bei Starkniederschlägen ohne Schaden für die Anrainer gewährleisten wird.

9. § 1 Abs. 5 BauGB sieht eine sozialgerechte Bodennutzung vor, die dem Allgemeinwohl dienen soll. Diese Anforderung wird mit dem vorliegenden B-Plan-Entwurf nicht erfüllt. Es ist nicht erkennbar, wo die Gemeinde das Allgemeinwohl stützt, denn laut Begründung des B-Plans ist der Anlass für den B-Plan klar das Interesse eines einzelnen Grundstückseigentümers. Die Gemeinde möge begründen, wo hier dem Allgemeinwohl gedient wird.

10. Die städtebauliche Gestalt bzw. das baukulturelle Ort- und Landschaftsbild ist in Wankendorf durch große Gärten und viel Grün geprägt. Zentraler und charakteristisches Merkmal eines ländlich geprägten Ortes sind seine Grünfläche, maßgeblich geprägt durch Gärten und deren Nutzung. Dieses Merkmal wird durch die geplante Bebauung, die kleinen Grundstücke und große Verkehrsflächen zerstört.

11. Ein wesentlicher Faktor für viele Anrainer ist die ruhige Lage und die verkehrsberuhigte Zone der Seestraße. Bei einer Bebauung im geplanten Stil wird der Verkehr in der Seestraße sowie der Kampstraße deutlich zunehmen. Damit steigt die Gefahr von Unfällen, bei denen Kinder involviert. Da die bauliche Nutzung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde dahingehend geändert, dass die Verkehrsflächen im WA 1 nun nicht mehr vorgesehen sind und die Erschließung - sofern eine rückwärtige Bebauung gewünscht ist - über die vorderen Grundstücksbereiche erfolgen muss. Dies führt zu einer Minimierung der Versiegelungen. Ferner ist textlich folgendermaßen festgesetzt: "Das im Plangebiet 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."

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung wird die Möglichkeit eröffnet, im rückwärtigen Bereich Wohnbebauung schaffen zu können. Die Entscheidung dazu trifft der jeweilige Grundstückseigentümer.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Jeder Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, ob er eine rückwärtige Bebauung zukünftig zulässt oder die Fläche weiterhin als Gartenland nutzt. Verkehrsflächen sind in dieser Planung nun nur noch im WA 2 vorgesehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Jeder Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, ob er eine rückwärtige Bebauung zukünftig zulässt oder die Fläche weiterhin als Gartenland nutzt. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 01. werden die Ausnahmen nach § 4

vorwiegend dem Wohnen vorbehalten ist, besteht die Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbe. Vor dem Hintergrund eines entsprechenden Werksverkehrs, besteht auch hier die Gefahr von Unfällen unter Beteiligung von Kindern.

12. § 1 Abs. 6 BauGB hat das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnis als Ziel. Dieses Verhältnis wird massiv durch das geplante Baugebiet gestört, denn viele Anrainer haben sich bewusst für größere Grundstücke entschieden, um grüne Oasen zu schaffen und vom Alltag zu entspannen.

13. Durch die geplanten Verkehrswege werden einzelne Grundstücksbesitzer stark in ihren Rechten beeinträchtigt. So wird das Flurstück 367/34 quasi nur noch aus Verkehrswegen bestehen.

14. Wir machen geltend, dass wir durch den B-Plan Nr. 21, in den uns zustehenden subjektiven Rechten beeinträchtigt werden könnten.

Diese Stellungnahme dient der Wahrung unserer Interessen als Anlieger. Gleichwohl lehnen wir keine Hinterlandbebauung ab. Allerdings sehen wir große Beeinträchtigungen durch den vorliegenden Entwurf des B-Plans 21 durch den massiven Eingriff aufgrund der geplanten Straßenführung. Andere Gemeinden machen vor, dass eine Hinterlandbebauung auch durch die Erschließung bereits bestehender Verkehrswege möglich ist.

Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Jeder Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, ob er eine rückwärtige Bebauung zukünftig zulässt oder die Fläche weiterhin als Gartenland nutzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird dahingehend entsprochen, dass die Verkehrsflächen im WA 1 nun nicht mehr vorgesehen sind und die Erschließung - sofern eine rückwärtige Bebauung gewünscht ist - über die vorderen Grundstücksbereiche erfolgen muss.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ihm wird dahingehend entsprochen, dass eine durchgehende öffentliche Verkehrsfläche nun nicht mehr vorgesehen ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde dahingehend geändert, dass die Verkehrsflächen im WA 1 nun nicht mehr vorgesehen sind und die Erschließung - sofern eine rückwärtige Bebauung gewünscht ist - über die vorderen Grundstücksbereiche erfolgen muss.

---

Büro für Geotechnik und Umweltchemie

Diplom - Geologe **Hajo Bauer**

---

Hajo Bauer · Achtern Kroog 17 · 24253 Passade

**Georg Usbek GmbH**  
**Bösterredder 15e**

**24601 Wankendorf**

Baugrund- und  
Umweltuntersuchungen  
Geologische Fachberatung  
Hydrogeologie

Tel. 0 43 44 / 68 35

Fax 0 43 44 / 68 02

---

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht

Mein Zeichen

Datum

22-6381

20.07.2022

Wohnbebauung in Wankendorf, Seestraße 5;  
Bodenbeschaffenheit, Durchlässigkeit

Das Büro für Geotechnik und Umweltchemie Bauer wurde beauftragt, zu o.g. Bauvorhaben die Bodenbeschaffenheit zu erkunden sowie die Durchlässigkeit des Bodens abzuschätzen.

Die Erkundung der Bodenbeschaffenheit erfolgte durch vier Rammkernsondierungen (BS1 bis BS4) bis in eine Tiefe von 4,0m unter Geländeoberkante (GOK). Die Lage und das Ergebnis der Bohrungen ist dem Lageplan (Anlage 1) sowie den Säulenprofilen (Anlage 2) zu entnehmen.

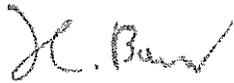
Aus den Sondierergebnissen geht hervor, daß unterhalb der humosen und aufgelockerten aufgefüllten Sandböden Sande von mitteldichter Lagerung (BS1, BS2, BS4) bzw. Lehmböden von weich bis steifer Konsistenz mit Sandlagen (BS3) anstehen.

Die Bohrlöcher waren trocken, so daß keine Wasserstände registriert wurden.

Der Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert) dieser Bodenschichtungen liegt erfahrungsgemäß bei  $k_f=5,0 \times 10^{-5}$  m/s (Sand) bzw.  $k_f=1,0 \times 10^{-7}$  m/s bis  $k_f=1,0 \times 10^{-9}$  m/s (Lehm). Diese Bodenschichtungen sind demnach gemäß DIN 18130 T1 als „durchlässig“ (Sand) bzw. als „schwach durchlässig“ bis „sehr schwach durchlässig“ (Lehm) einzustufen.

Tabelle 1: Durchlässigkeitsbereiche nach DIN 18130 T1

$k_f$ -Wert (m/s)	Bereich
unter $10^{-8}$	sehr schwach durchlässig
$10^{-8}$ bis $10^{-6}$	schwach durchlässig
$10^{-6}$ bis $10^{-4}$	durchlässig
$10^{-4}$ bis $10^{-2}$	stark durchlässig
unter $10^{-2}$	sehr stark durchlässig



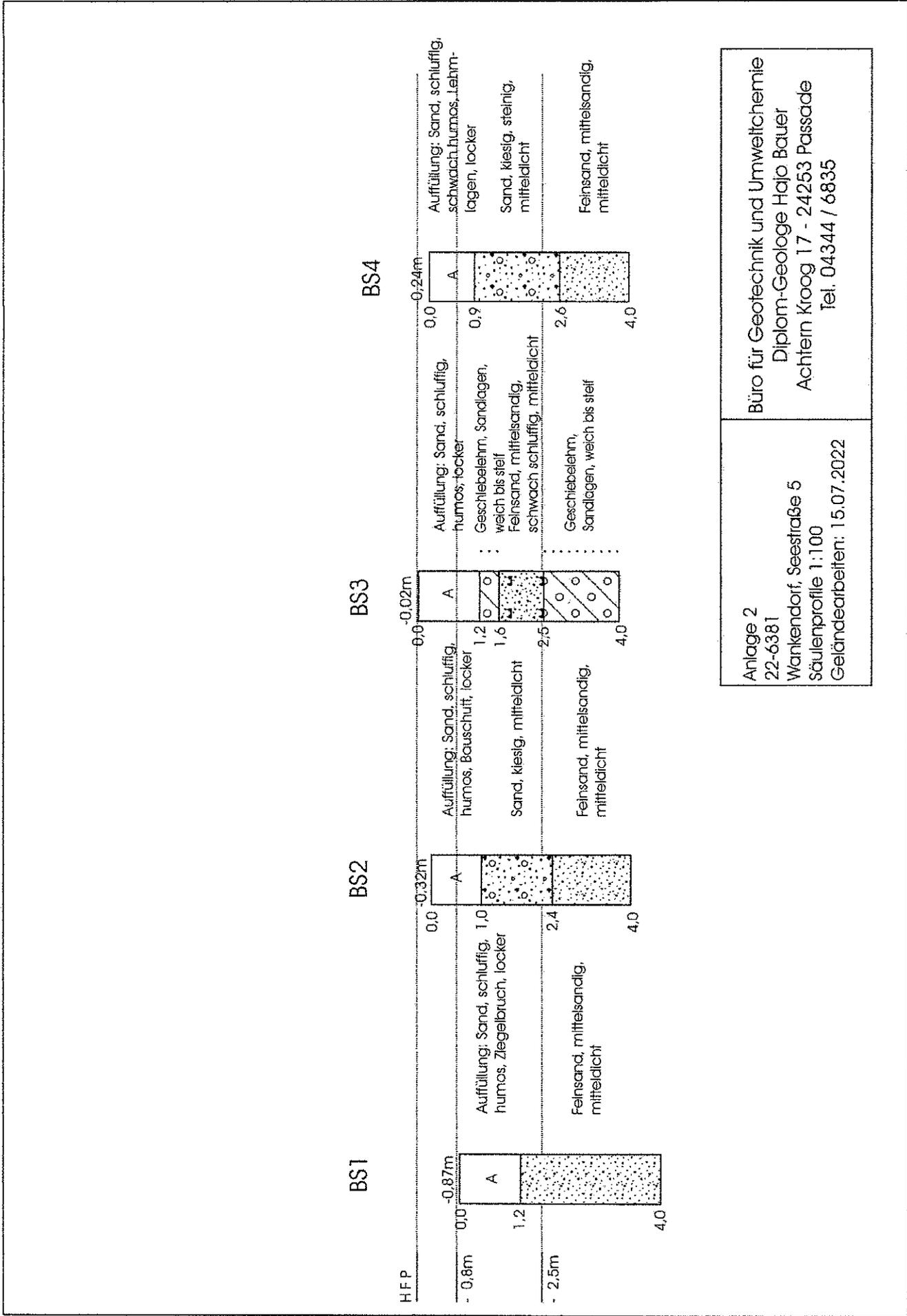
H. Bauer, Diplom-Geologe

Büro für Geotechnik und Umweltchemie  
Dipl.-Geologe Hajo Bauer  
Adolf-Löwe-Kamp 17 · 28205 Passade  
Tel. 04344 / 93 95

Handwritten notes in the top left corner, including the word "Mittelteil" and other illegible text.

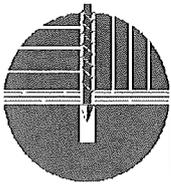
Handwritten notes in the bottom left corner, including the word "Mittelteil" and other illegible text.





Anlage 2  
 22-6381  
 Wankendorf, Seestraße 5  
 Säulenprofile 1:100  
 Geländearbeiten: 15.07.2022

Büro für Geotechnik und Umweltchemie  
 Diplom-Geologe Hajo Bauer  
 Achtern Kroog 17 - 24253 Passade  
 Tel. 04344 / 6835



**ERWATEC**  
BAUGRUND • ALLLASTEN • GUTACHTEN

ERWATEC Arndt Ingenieures. mbH, Edisonstraße 62, 24145 Kiel

Amt Bokhorst-Wankendorf  
Kampstraße 1  
24601 Wankendorf

**ERWATEC Arndt**  
Ingenieurgesellschaft  
für Baugrundgutachten und  
Umwelttechnik mbH

Geschäftsführer: Volker Arndt  
Sönke Arndt  
Sitz Kiel, HRB 12904 KI

Edisonstraße 62, 24145 Kiel  
Tel.: 0431/34 919, Fax 0431/35301

AltSchwerinerWeg6, 17213 Malchow  
Tel. 039932/83234, Fax 18085

Himmelstraße 9, 22299 Hamburg  
Tel. 040/78942173, Fax 78942132

Herthastr.42, 16562 Bergfelde  
Tel. 03303/502488, Fax 502489

Parkallee 117, 28209 Bremen  
Tel. 0421/3475616, Fax 3475636

**www.erwatec.de**  
**info@erwatec.de**

ANWankendorf  
Kiel, 13.10.2023

**Baugrunduntersuchung-Nr. 329051.2  
in 24601 Wankendorf, B-Plan 21, Seestraße/ Kampstraße  
(Bodengutachten/Versickerungsfähigkeit der anstehenden Schichten)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben nach dem uns gelieferten Plan 9 Bohrungen eingemessen.

Die Bohrungen wurden vom 15.09 – 19.09.2023 ausgeführt.

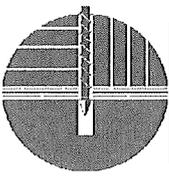
Anlagen 2-fach:    - Bodengutachten  
                          - Schichtenverzeichnisse nach DIN 4022  
                          - Schichtenverzeichnisse nach DIN 4023  
                          - Lageplan  
                          - Rechnung

Mit freundlichen Grüßen

Ingmar Sommerfeld  
M. Sc. Geow.

Bitte empfehlen Sie uns weiter





Seite 1 zum Bauvorhaben  
24601 Wankendorf, B-Plan Nr.21, Seestraße/Kampstraße  
(Bodengutachten/Versickerungsfähigkeit der anstehenden Schichten)

BUWD2

## **Bodengutachten**

Für das o. g. Bauvorhaben wurden 9 Bohrungen bis zu einer Teufe von max. 6.00 m niedergebracht.

An allen Bohrpunkten wurde bis in 0.60 – 4.20 m Teufe eine Mutterbodenschicht/ Auffüllung bzw. Auffüllung festgestellt.

An den **Bohrpunkten 1-8** lagern durchgängig schwach schluffige Fein- und Mittelsande mit mitteldichter Lagerung.

An **Bohrpunkt 9** wurde bis 2,70 m steifer Geschiebelehm erbohrt. Darunter stehen schwach schluffige Mittelsande mit mitteldichter Lagerung an.

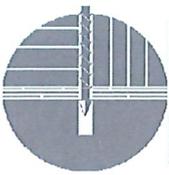
Die Abfolge der Schichten und deren Mächtigkeiten können im Einzelnen den Schichtenverzeichnissen bzw. den Bohrprofilen entnommen werden.

## **Wasserstand**

Ein Wasserstand konnte in den 9 durchgeführten Bohrungen **nicht** festgestellt werden (> 6,00m u. GOK).

Es ist, aufgrund der stauenden Eigenschaften der teils bindigen Bodenschichten (z.B. Bereich B9), mit einem Bemessungswasserstand (**Oberflächenwasser**) in Geländehöhe zu rechnen.

Mit jahreszeitlichen und klimatisch bedingten Schwankungen, sowie Oberflächen-, Stau- und Sickerwasser muss gerechnet werden.



Seite 2 zum Bauvorhaben  
24601 Wankendorf, B-Plan Nr.21, Seestraße/Kampstraße  
(Bodengutachten/Versickerungsfähigkeit der anstehenden Schichten)

Eine **Wasserhaltung** während der Bauphase muss mit eingeplant werden (Bindiger Boden muss während der Bauzeit gegen Aufweichen und Auffrieren gesichert sein).

Es muss für einen ausreichenden Abfluss des Oberflächenwassers gesorgt werden.

### **Tragfähigkeit**

Die Mutterbodenschicht/Auffüllung und Auffüllung ist von **minderer** Tragfähigkeit.

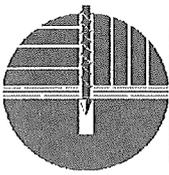
Ausreichend tragfähig sind die Geschiebeablagerungen mit steifer Konsistenz und die mitteldicht gelagerten Fein- und Mittelsande

### **Versickerung**

Die angetroffenen schwach schluffigen Sande sind zur Versickerung gemäß ATV A 138 geeignet.

Für die Berechnung von Versickerungsanlagen kann der  $k_f$ -Wert exemplarisch mit  $5 \times 10^{-5}$  m/s angesetzt werden.

Bei der Planung und Einrichtung von Versickerungsanlagen ist das ATV A 138 zu befolgen und die Lage der nicht-versickerungsfähigen Geschiebeablagerungen zu beachten.



Seite 3 zum Bauvorhaben  
24601 Wankendorf, B-Plan Nr.21, Seestraße/Kampstraße  
(Bodengutachten/Versickerungsfähigkeit der anstehenden Schichten)

## Schlussbemerkung

Es handelt sich um ein allgemeines Bodengutachten.

Für einzelne Bebauungen im Gebiet sind gesonderte Gutachten mit entsprechenden feldgeologischen Untersuchungen durchzuführen.

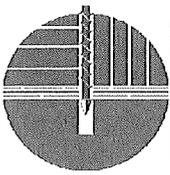
Flachgründungen sind auf Grundlage von speziellen Detailuntersuchungen abzuklären. Weitere Angaben zu Gründungsmaßnahmen (z. B. zulässige Bodenpressung  $\sigma_{zul.}$  höher als angegeben, Setzungs- und Grundbruchberechnung und Einflüsse auf Nachbarbebauung, Baugrube, Baugrubenabstützung, Pfahlgründung) sind Inhalt des Gründungsgutachtens.

Dazu benötigen wir eine Querschnittszeichnung und einen Belastungsplan der geplanten Baumaßnahmen. Spezielle zusätzliche Einzelfragen bzw. Berechnungen und Baugrubenabnahmen sowie Besprechungstermine werden auf Stundenbasis abgerechnet.

## Bodenkennwerte für erdstatische Berechnungen:

(Erfahrungswerte)

<b>Sand (/Austauschboden)</b>	mitteldicht
Wichte d. feuchten Bodens	$\gamma = 19.00 \text{ kN/m}^3$
Wichte d. Bodens unter Auftrieb	$\gamma' = 11.00 \text{ kN/m}^3$
Reibungswinkel	$\varphi' = 32.5^\circ$
Kohäsion	$C' = 0.0 \text{ kN/m}^2$
Steifemodul	$E_s = 50.0 - 80.0 \text{ MN/m}^2$



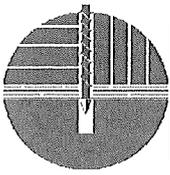
Seite 4 zum Bauvorhaben  
24601 Wankendorf, B-Plan Nr.21, Seestraße/Kampstraße  
(Bodengutachten/Versickerungsfähigkeit der anstehenden Schichten)

<b>Geschiebelehm</b>	steif
Wichte d. feuchten Bodens	$\gamma = 20.00 \text{ kN/m}^3$
Wichte d. Bodens unter Auftrieb	$\gamma' = 10.00 \text{ kN/m}^3$
Reibungswinkel	$\varphi' = 27.5^\circ$
Kohäsion	$C' = 2.0 \text{ kN/m}^2$
Steifemodul	$E_s = 30.0 - 50.0 \text{ MN/m}^2$

### **Gewährleistung**

Um einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahme zu erreichen und die dazugehörige Gewährleistung zu erhalten, sollten folgende Punkte beachtet werden:

1. Die vollständige Akte ist allen an diesem Bauvorhaben beteiligten Firmen bzw. Ingenieuren/Architekten zugänglich zu machen.
2. Setzen Sie sich umgehend mit uns in Verbindung, falls sich noch Gründungsfragen ergeben oder vom Gutachten abgewichen wird.
3. Abweichende Maßnahmen vom Gutachten bedürfen der Absprache/Überprüfung durch unser Büro.
4. Baumaßnahmen, für deren Gründungen im Gutachten keine Hinweise enthalten sind, müssen nachgefordert werden.
5. Zusätzliche Anfragen (auch telefonisch) sind schriftlich nachzureichen.
6. Belastungspläne, Schnitte und die geplante Gründungsebene sind zusätzlich zum Lageplan vor Baubeginn vorzulegen, wenn vom Gutachten abgewichen wird.
7. Der Baubeginn muss uns mitgeteilt werden, wenn vom Gutachten abgewichen wird.
8. Lassen Sie im Zweifelsfall die Baugrube durch uns abnehmen.



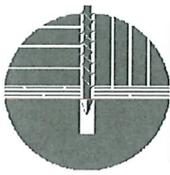
Seite 5 zum Bauvorhaben  
24601 Wankendorf, B-Plan Nr.21, Seestraße/Kampstraße  
(Bodengutachten/Versickerungsfähigkeit der anstehenden Schichten)

9. Bodenaustausch und Geländeauffüllungen sollten durch unser Büro überprüft werden.

10. Das Gutachten steht bis zur vollständigen Bezahlung unter Eigentumsvorbehalt und darf an Dritte nur mit Zustimmung der ERWATEC Arndt GmbH veräußert werden.

24145 Kiel, 25.09.2023

Ingmar Sommerfeld  
M.Sc. Geow.



WA329051.2

**K O P F B L A T T** zum Schichtenverzeichnis Akz: 329051.2/WA  
(Baugrunduntersuchungen)

<b>Bohrung Nr.</b>		<b>Ort:</b>	24601 Wankendorf
<b>Sondierungen Nr.</b>	B1 - B9	<b>Plan:</b>	
<b>Beginn:</b>	15.09.2023	<b>Ende:</b>	19.09.2023

**Höhen bezogen auf NHN**      OK – Kanaldeckel

**Auftraggeber**      Amt Bokhorst-Wankendorf, Kampstraße 1, 24601 Wankendorf  
BV 24601 Wankendorf, B-Plan 21, Seestraße/Kampstraße  
(Bodengutachten / Versickerungsfähigkeit der anstehenden Schichten)

**Auftragnehmer:**      **ERWATEC Arndt Ingenieures. mbH**  
**Bohrmeister:**      Herr Skel, Herr Oeser, Herr Zwetzig, Herr Siefke  
**Bohrverfahren:**      **Rammkernbohrung**

**a) Bohrgerät:**      **Rammkernsonde**  
**b) Verrohrung:**      **keine**  
**c) Anfangs-/Enddurchmesser:**      **60 mm / 40 mm**

**Aufbewahrungsort der Proben:**      **ERWATEC Ingenieures. mbH, 24145 Kiel**

**Bemerkungen:**      ---  
**Bearbeiter:**      Sommerfeld/Wagner-Arndt  
Kiel, 21.09.2023

**ERWATEC Arndt Ingenieuresellschaft**  
f. Baugrundgutachten u. Umwelttechnik mbH  
Edisonstr. 62 · 24145 Kiel  
Tel. 0431 / 3 49 19 Fax 3 53 01  
info@erwatec.de

**(1) Gegebenenfalls vom Auftraggeber einzutragen**

**Raum für Lageplan:**

B 1	+	40.36 m	B 6	+	44.05 m
B 2	+	42.01 m	B 7	+	43.86 m
B 3	+	41.95 m	B 8	+	43.70 m
B 4	+	42.99 m	B 9	+	45.76 m
B 5	+	42.20 m			

**44 Jahre**



Lage, Ort, .....: 24601 Wankendorf, Bohrung Nr.: B1 von 9 Bohrung(en)  
 Auftrag Nr. ....: 329051.2/WA  
 Entnahme Datum .....: 18.09.2023  
 Höhe zum Referenzpunkt/m: 40.36

Wasserführende Schichten : sind nicht vorhanden.

Teufe	Mächtigkeit	Probe bei	Bodenart	Beschreibung // Beimengungen (ortsübliche Bezeichnungen)
0.00 1.30	- 1.30	1 0.60	Mutterboden	Feinsand, stark schluffig, schwach mittelsandig, kalkhaltig, erdfeucht, dunkelbraun, (Auffüllungen) (Glasreste)
1.30 2.40	- 1.10	2 1.70	Auffüllung	Schluff, tonig, stark sandig, kalkhaltig, erdfeucht, dunkelbraun, (organische Lagen)
2.40 4.20	- 1.80	3 2.70	Auffüllung	Schluff, tonig, sandig, kalkhaltig, erdfeucht, dunkelbraun, (Ziegelbrocken) (Glasreste) (organisch)
		4 3.90		
4.20 6.00	- 1.80	5 5.50	Mittelsand	schwach schluffig, grobsandig, feinsandig, schwach feinkiesig, mitteldicht, kalkhaltig, erdfeucht, braun, graubraun
		6 5.60		

Lage, Ort, .....: 24601 Wankendorf, Bohrung Nr.: B2 von 9 Bohrung(en)  
 Auftrag Nr. ....: 329051.2/WA  
 Entnahme Datum .....: 18.09.2023  
 Höhe zum Referenzpunkt/m: 42.01

Wasserführende Schichten : sind nicht vorhanden.

Teufe	Mächtigkeit	Probe bei	Bodenart	Beschreibung // Beimengungen (ortsübliche Bezeichnungen)
0.00 - 0.10 0.10				Gehwegplatte
0.10 - 1.40 1.50		1 0.40	Mutterboden	Schluff, tonig, stark sandig, kalkhaltig, erdfeucht, dunkelbraun, (Auffüllungen) (Ziegelbrocken) (Betonreste)
		2 1.40		
1.50 - 4.50 6.00		3 2.50	Mittelsand	schwach schluffig, feinsandig, grobsandig, mitteldicht, kalkfrei, erdfeucht, braun, hellbraun
		4 3.80		
		5 5.60		

Lage, Ort, .....: 24601 Wankendorf, Bohrung Nr.: B3 von 9 Bohrung(en)  
 Auftrag Nr. ....: 329051.2/WA  
 Entnahme Datum .....: 19.09.2023  
 Höhe zum Referenzpunkt/m: 41.95

Wasserführende Schichten : sind nicht vorhanden.

Teufe	Mächtigkeit	Probe bei	Bodenart	Beschreibung // Beimengungen (ortsübliche Bezeichnungen)
0.00 1.10	- 1.10	1 0.60	Mutterboden	Feinsand, stark schluffig, schwach mittelsandig, kalkfrei, erdfeucht, dunkelbraun, (Auffüllungen)
1.10 3.80	- 2.70	2 1.60	Feinsand	schwach schluffig, stark mittelsandig, grobsandig, mitteldicht, kalkfrei, erdfeucht, braun, hellbraun
		3 2.90		
3.80 6.00	- 2.20	4 5.50	Mittelsand	schwach schluffig, feinsandig, grosandig, schwach kiesig, mitteldicht, kalkfrei, erdfeucht, graubraun, hellbraun

Lage, Ort, .....: 24601 Wankendorf, Bohrung Nr.: B4 von 9 Bohrung(en)  
 Auftrag Nr. ....: 329051.2/WA  
 Entnahme Datum .....: 15.09.2023  
 Höhe zum Referenzpunkt/m: 42.99

Wasserführende Schichten : sind nicht vorhanden.

Teufe	Mächtigkeit	Probe bei	Bodenart	Beschreibung // Beimengungen (ortsübliche Bezeichnungen)
0.00 0.60	- 0.60	1 0.30	Mutterboden	Feinsand, stark schluffig, schwach mittelsandig, kalkfrei, erdfeucht, dunkelbraun, (Auffüllungen)
0.60 1.40	- 0.80	2 1.00	Feinsand	schwach schluffig, mittelsandig, mitteldicht, kalkfrei, erdfeucht, braun, hellbraun
1.40 6.00	- 4.60	3 2.30	Mittelsand	schwach schluffig, feinsandig, schwach grobsandig, mitteldicht, kalkfrei, erdfeucht, hellbraun, graubraun
		4 4.00		
		5 6.00		

Lage, Ort, .....: 24601 Wankendorf, Bohrung Nr.: B5 von 9 Bohrung(en)  
 Auftrag Nr. ....: 329051.2/WA  
 Entnahme Datum .....: 15.09.2023  
 Höhe zum Referenzpunkt/m: 42.20

Wasserführende Schichten : sind nicht vorhanden.

Teufe	Mächtigkeit	Probe bei	Bodenart	Beschreibung // Beimengungen (ortsübliche Bezeichnungen)
0.00 1.10	- 1.10	1 0.60	Mutterboden	Feinsand, stark schluffig, mittelsandig, schwach grobsandig, kalkfrei, erdfeucht, dunkelbraun, (Auffüllungen)
1.10 6.00	- 4.90	2 1.70	Mittelsand	schwach schluffig, feinsandig, grosandig, schwach kiesig, mitteldicht, kalkfrei, erdfeucht, braun, graubraun
		3 3.20		
		4 4.60		
		5 5.60		

Lage, Ort, .....: 24601 Wankendorf, Bohrung Nr.: B6 von 9 Bohrung(en)  
 Auftrag Nr. ....: 329051.2/WA  
 Entnahme Datum .....: 15.09.2023  
 Höhe zum Referenzpunkt/m: 44.05

Wasserführende Schichten : sind nicht vorhanden.

Teufe	Mächtigkeit	Probe bei	Bodenart	Beschreibung // Beimengungen (ortsübliche Bezeichnungen)
0.00 - 0.90 0.90		1 0.50	Mutterboden	Feinsand, stark schluffig, mittelsandig, kalkfrei, erdfeucht, dunkelbraun, (Auffüllungen)
0.90 - 3.30 4.20		2 1.50	Mittelsand	schwach schluffig, feinsandig, grobsandig, schwach kiesig, mitteldicht, kalkfrei, erdfeucht, braun, hellbraun
		3 3.50		
4.20 - 1.80 6.00		4 5.50	Mittelsand	schwach schluffig, feinsandig, schwach grobsandig, kiesig, mitteldicht, kalkfrei, erdfeucht, braun, graubraun

Lage, Ort, .....: 24601 Wankendorf, Bohrung Nr.: B7 von 9 Bohrung(en)  
 Auftrag Nr. ....: 329051.2/WA  
 Entnahme Datum .....: 18.09.2023  
 Höhe zum Referenzpunkt/m: 43.86

Wasserführende Schichten : sind nicht vorhanden.

Teufe	Mächtigkeit	Probe bei	Bodenart	Beschreibung // Beimengungen (ortsübliche Bezeichnungen)
0.00 0.90	- 0.90	1 0.50	Mutterboden	Feinsand, stark schluffig, mittelsandig, kalkfrei, erdfeucht, dunkelbraun, (Auffüllungen)
0.90 1.60	- 0.70	2 1.30	Mittelsand	schwach schluffig, feinsandig, grobsandig, kiesig, mitteldicht, kalkfrei, erdfeucht, braun,
1.60 6.00	- 4.40	3 2.40	Mittelsand	schwach schluffig, feinsandig, grobsandig, mitteldicht, kalkfrei, erdfeucht, graubraun, hellbraun
		4 3.90		
		5 5.60		

Lage, Ort, .....: 24601 Wankendorf, Bohrung Nr.: B8 von 9 Bohrung(en)  
 Auftrag Nr. ....: 329051.2/WA  
 Entnahme Datum .....: 19.09.2023  
 Höhe zum Referenzpunkt/m: 43.70

Wasserführende Schichten : sind nicht vorhanden.

Teufe	Mächtigkeit	Probe bei	Bodenart	Beschreibung // Beimengungen (ortsübliche Bezeichnungen)
0.00 0.60	- 0.60	1 0.40	Mutterboden	Feinsand, stark schluffig, mittelsandig, schwach grobsandig, kalkfrei, erdfeucht, dunkelbraun, (Auffüllungen)
0.60 6.00	- 5.40	2 1.20	Mittelsand	schwach schluffig, feinsandig, grosandig, mitteldicht, kalkfrei, erdfeucht, braun, hellbraun
		3 2.60		
		4 3.90		
		5 5.50		

Lage, Ort, .....: 24601 Wankendorf, Bohrung Nr.: B9 von 9 Bohrung(en)  
 Auftrag Nr. ....: 329051.2/WA  
 Entnahme Datum .....: 19.09.2023  
 Höhe zum Referenzpunkt/m: 45.76

Wasserführende Schichten : sind nicht vorhanden.

Teufe	Mächtigkeit	Probe bei	Bodenart	Beschreibung // Beimengungen (ortsübliche Bezeichnungen)
0.00 1.20	- 1.20	1 0.60	Mutterboden	Feinsand, stark schluffig, mittelsandig, schwach grobsandig, kalkfrei, erdfeucht, dunkelbraun, (Auffüllungen)
1.20 2.70	- 1.50	2 1.80	Geschiebelehm	Schluff, tonig, stark sandig, kiesig, steif, kalkfrei, erdfeucht, braun, (Sandlagen)
2.70 6.00	- 3.30	3 3.60	Mittelsand	schwach schluffig, feinsandig, grob sandig, schwach kiesig, mitteldicht, kalkhaltig, erdfeucht, braun, hellbraun
		4 5.60		

# 24601 Wankendorf

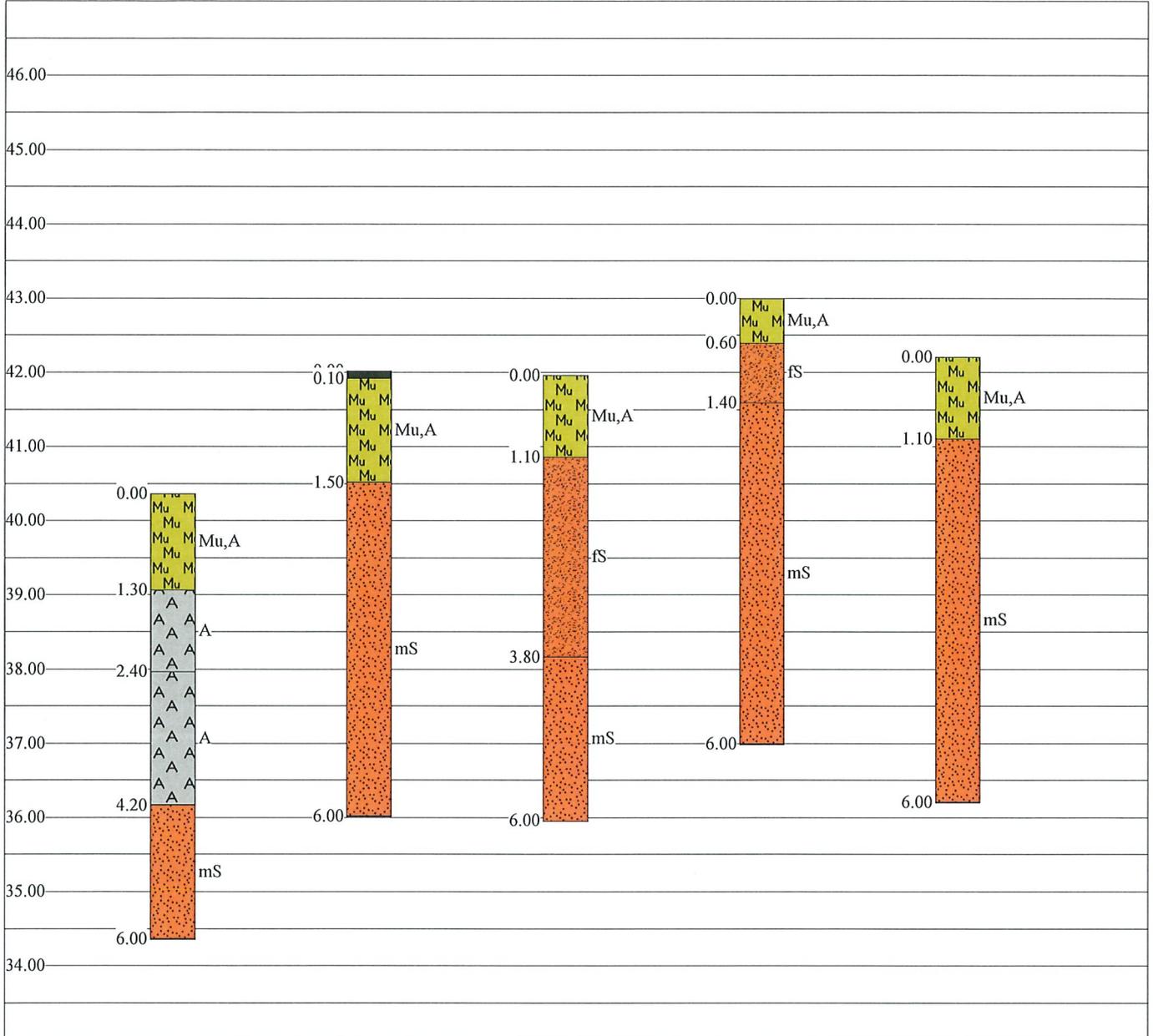
**B1**  
40.36

**B2**  
42.01

**B3**  
41.95

**B4**  
42.99

**B5**  
42.20



	G	Kies
	gG	Grobkies
	mG	Mittelkies
	fG	Feinkies
	S	Sand
	gS	Grobsand
	mS	Mittelsand
	fs	Feinsand
	U	Schluff
	T	Ton
	H	Torf, Humus
	F	Mudde
	A	Auffüllung
	X	Steine
	Y	Blöcke

	Z	Fels, allgemein
	Zv	Fels, verwittert
	Mu	Mutterboden
	L	Verwitterungslehm
	Lx	Hangschutt
	Lg	Geschiebelehm
	Mg	Geschiebemergel
	Lö	Löß
	Lö1	Lößlehm
	K1	Klei, Schlick
	Wk	Wiesenkalk
	Bt	Bänderton
	V	Vulk. Aschen
	Bk	Braunkohle
	g	kiesig

	gg	grobkiesig
	mg	mittelkiesig
	fg	feinkiesig
	s	sandig
	gs	grobsandig
	ms	mittelsandig
	fs	feinsandig
	u	schluffig
	t	tonig
	h	torfig, humos
	o	org. Beimengung
	x	steinig
	y	mit Blöcken

Auftraggeber: Amt Bokhorst-Wankendorf  
 Auftragnehmer: Erwatec Arndt GmbH  
 Ort: 24601 Wankendorf  
 Auftrag-Nr.: 329051.2/WA  
 Beginn: 15.09.2023  
 Ende: 19.09.2023

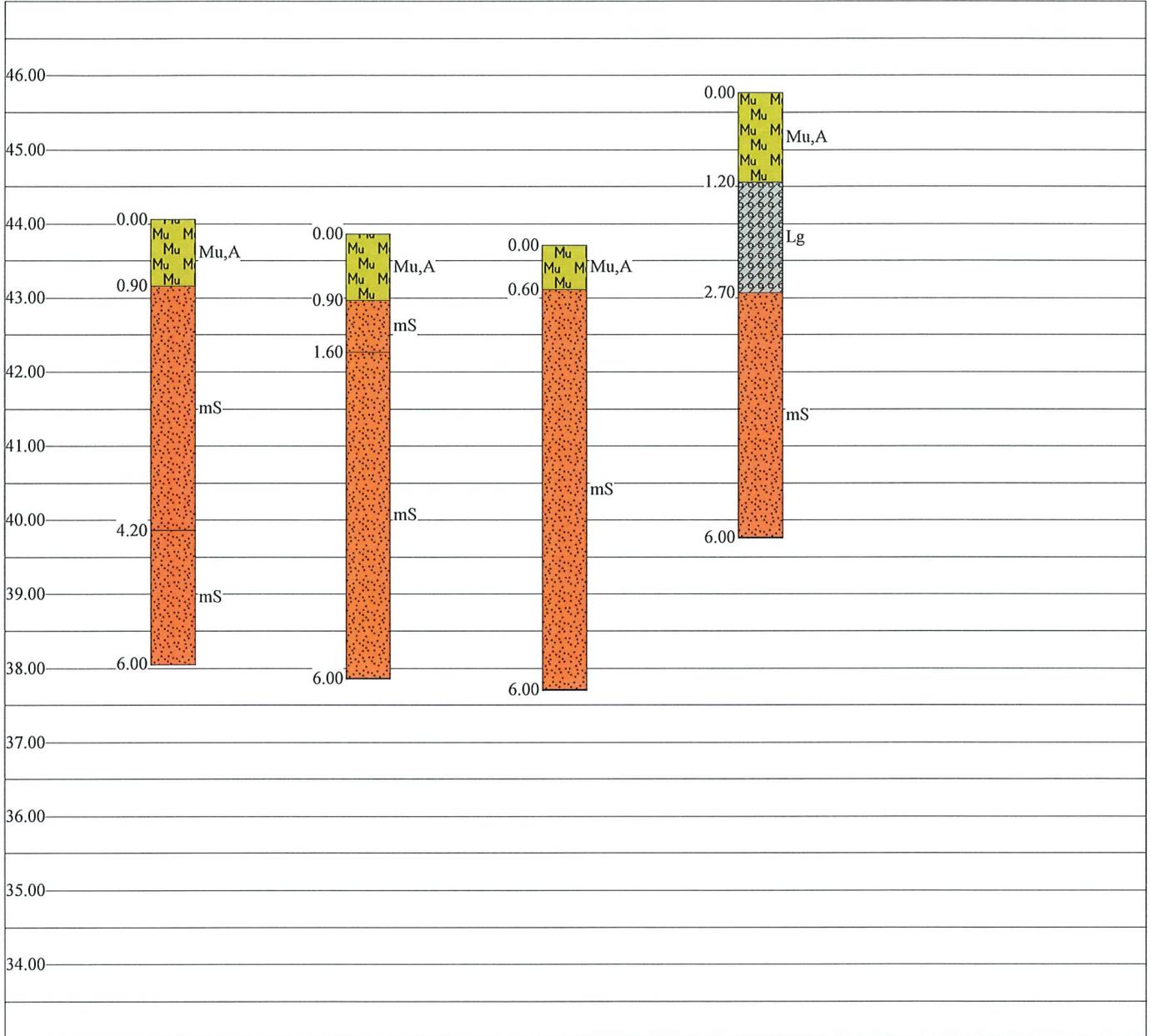
# 24601 Wankendorf

**B6**  
44.05

**B7**  
43.86

**B8**  
43.70

**B9**  
45.76

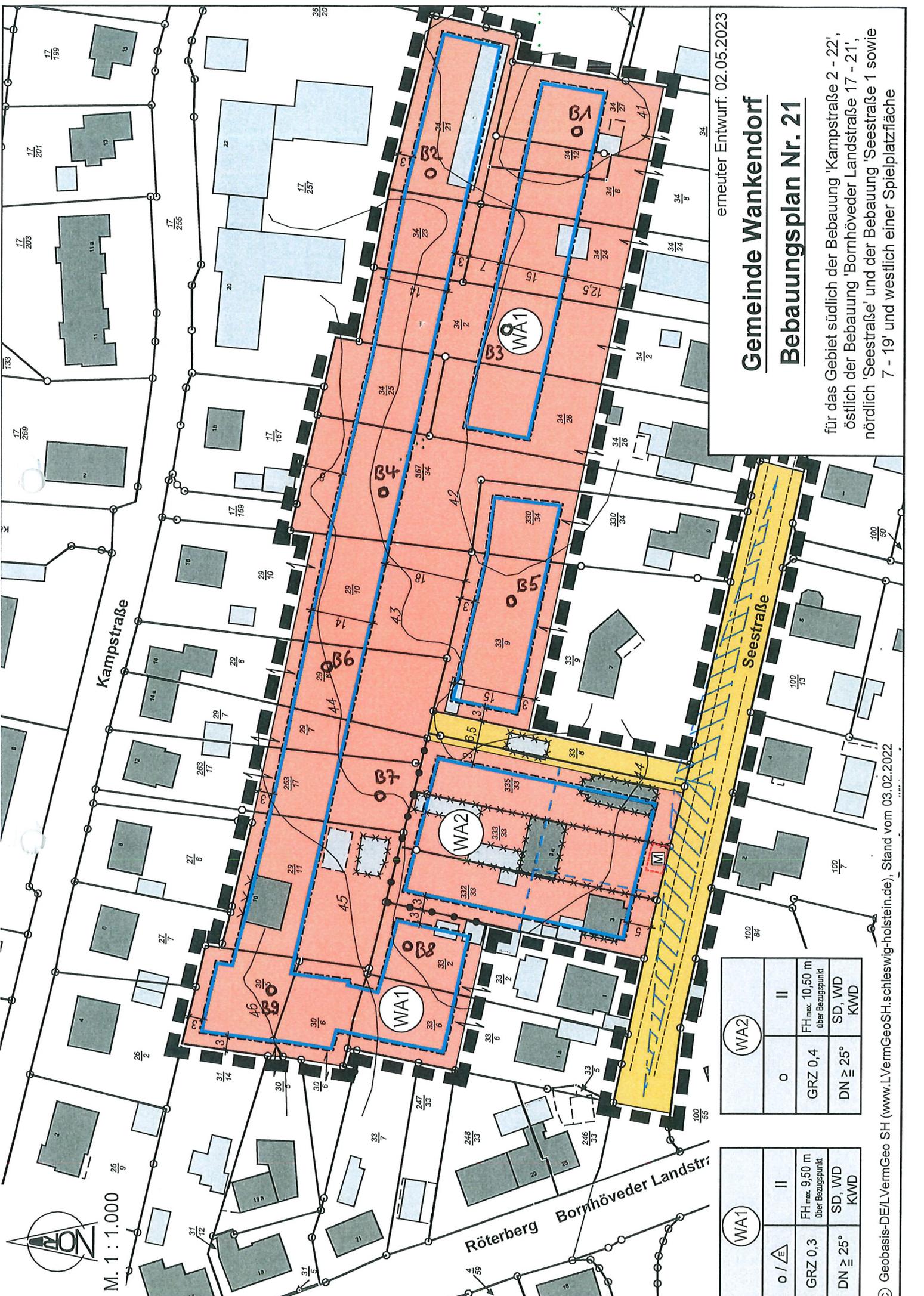


	G	Kies
	gG	Grobkies
	mG	Mittelkies
	fG	Feinkies
	S	Sand
	gS	Grobsand
	mS	Mittelsand
	fs	Feinsand
	U	Schluff
	T	Ton
	H	Torf, Humus
	F	Mudde
	A	Auffüllung
	X	Steine
	Y	Blöcke

	Z	Fels, allgemein
	Zv	Fels, verwittert
	Mu	Mutterboden
	L	Verwitterungslehm
	Lx	Hangschutt
	Lg	Geschiebelehm
	Mg	Geschiebemergel
	Lö	Löß
	LöI	Lößlehm
	KI	Klei, Schlick
	Wk	Wiesenkalk
	Bt	Bänderthon
	V	Vulk. Aschen
	Bk	Braunkohle
	g	kiesig

	gg	grobkiesig
	mg	mittelkiesig
	fg	feinkiesig
	s	sandig
	gs	grobsandig
	ms	mittelsandig
	fs	feinsandig
	u	schluffig
	t	tonig
	h	torfig, humos
	o	org. Beimengung
	x	steinig
	y	mit Blöcken

Auftraggeber: Amt Bokhorst-Wankendorf  
 Auftragnehmer: Erwatec Arndt GmbH  
 Ort: 24601 Wankendorf  
 Auftrag-Nr.: 329051.2/WA  
 Beginn: 15.09.2023  
 Ende: 19.09.2023



M. 1 : 1.000

erneuter Entwurf: 02.05.2023

# Gemeinde Wankendorf

## Bebauungsplan Nr. 21

für das Gebiet südlich der Bebauung 'Kampstraße 2 - 22',  
 östlich der Bebauung 'Bornhöveder Landstraße 17 - 21',  
 nördlich 'Seestraße' und der Bebauung 'Seestraße 1 sowie  
 7 - 19' und westlich einer Spielplatzfläche

WA2	0	FH max. 10,50 m über Bezugspunkt	SD, WD KWD
	II		
	GRZ 0,4	DN ≥ 25°	

WA1	0 / E	FH max. 9,50 m über Bezugspunkt	SD, WD KWD
	II		
	GRZ 0,3	DN ≥ 25°	