

Bebauungsplan Nr. 24

für die Grundstücke 'Röterberg 4 - 12', westlich der Straße 'Röterberg',
südlich der Bebauung 'Röterberg Nr. 2', nördlich der Bebauung 'Röterberg Nr. 14'
sowie östlich der Bebauung 'Im Winkel 7', der Stellplatzfläche am 'Markt'
und der Bebauung 'Markt Nr. 4'

Begründung



GEMEINDE WANKENDORF

Kreis Plön

Stand:
Beschlussausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4 Angaben zum Bestand	5
2. Anlass und Ziele der Planung	6
2.1 Anlass der Planung.....	6
2.2 Ziele der Planung.....	7
3. Inhalte des Bebauungsplanes.....	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	13
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	24
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	26
3.5 Hinweise	27
4. Flächen und Kosten.....	29

Anlagen:

Baugrunduntersuchung-Nr. 329051.9 in 24601 Wankendorf, B-Plan Nr. 24, „Röterberg 4-12“ (Bodengutachten und Versickerungsfähigkeit der anstehenden Schichten), erstellt *ERWATECC Arndt, Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH*, 22.09.2023

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 28.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 Gesetz 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. 24 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 m² 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.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	19.12.2022
TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	25.01.2023
Öff.-Beteiligung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	30.01.-14.02.2023
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.03.2023
TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	28.04.2023
Öff. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	02.05. - 06.06.2023
Erneute TÖB-Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 2 i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB	23.10-24.11.2023
Erneute Öff.- Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB	23.10-24.11.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	13.12.2023

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Wankendorf ist nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 5. 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.“

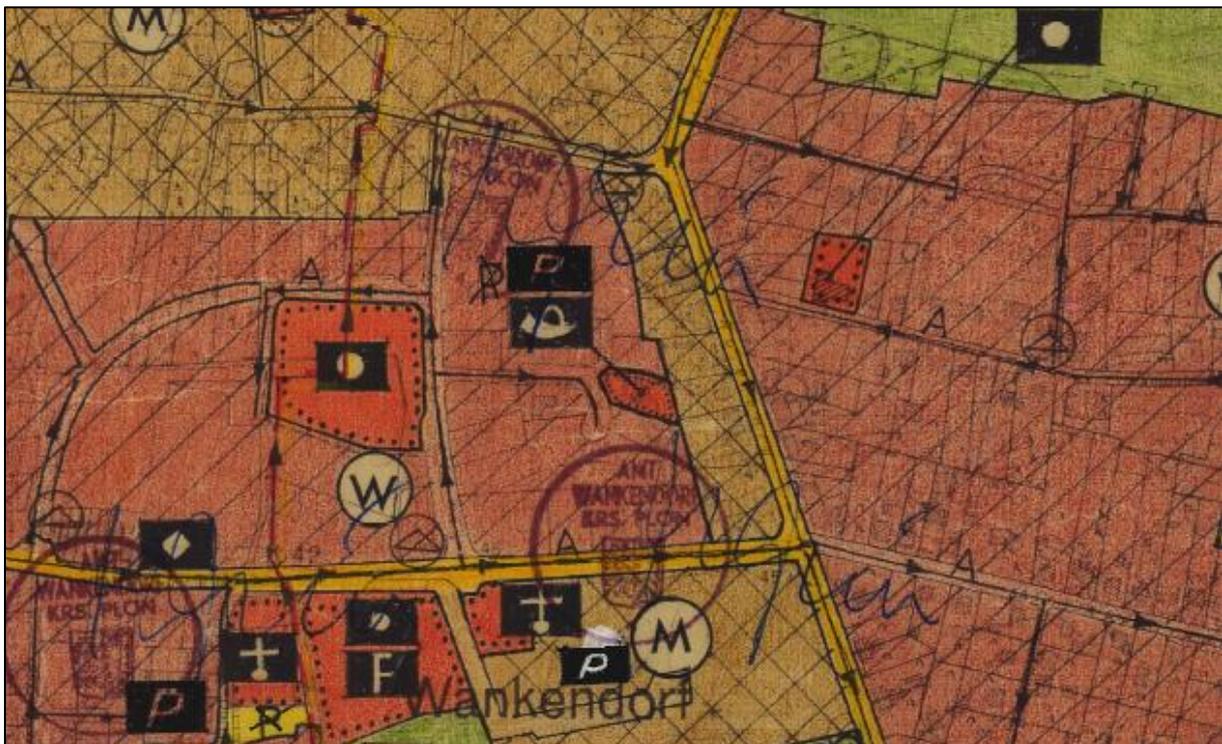
In Ziffer 3.6.1 wird teils als Ziel, teils als Grundsatz formuliert: „Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne [...] sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen [...]. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer 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 Bargtheide 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 'Gemischte Baufläche' (M) 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. 0,5 ha auf und befindet sich zentral innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes der Gemeinde Wankendorf. Konkret handelt es sich um das Gebiet der Grundstücke 'Röterberg 4 - 12', westlich der Straße 'Röterberg', südlich der Bebauung 'Röterberg Nr. 2', nördlich der Bebauung 'Röterberg Nr. 14' sowie östlich der Bebauung 'Im Winkel 7', der Stellplatzfläche am 'Markt' und der Bebauung 'Markt Nr. 4'.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist bereits straßenbegleitend bebaut und wird vorwiegend von

Wohngebäuden eingenommen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche bestehen aus Gartenflächen mit kleineren Gehölzstrukturen. Im Norden stockt ein Ahornbaum. Zum Teil sind rückwärtig auch Nebengebäude anzutreffen. Entlang der Verkehrsfläche befindet sich eine Baumreihe.

Umgeben ist das Plangebiet von gemischter Bebauung, die sich aus Wohnbebauung und Gewerbe- und Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetrieben zusammensetzt.

Das Plangebiet war bis zum Jahr 2004 noch mit dem Bebauungsplan Nr. 2 überplant, der jedoch für das Plangebiet des B-Planes Nr. 24 aufgehoben wurde. Derzeit gilt § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

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 zu bebauen. Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht mehr überplant. Es gilt § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens. 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 und weiteren kleinteiligen Gewerbeflächen 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.

Das Plangebiet befindet sich nördlich unmittelbar angrenzend an die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Wankendorf. Daher bieten sich die Bereiche nicht nur für das Wohnen, sondern auch für ergänzende Gewerbe- und Dienstleistungen an, um die Versorgungsfunktion in der Gemeinde Wankendorf zu stärken und bedarfsgerecht zu erweitern. Um Raum für eine gemischte Nutzung im Plangebiet zu schaffen, wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Auch wenn gegenwärtig das Plangebiet noch von wohnbaulicher Nutzung dominiert wird, handelt es sich großräumig bereits um ein Mischgebiet, das durch ein Nebeneinander von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe und Einzelhandel geprägt ist.

2.2 Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung zu lenken und das Angebot für den örtlichen und regionalen Bedarf 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 Bereiches des Gemeindegebietes als Maßnahme der Innenentwicklung trägt diesem Gedanken Rechnung.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken für eine gemischte Nutzung;
- 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.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden zwei **'Mischgebiete' (MI 1 und MI 2)** gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Die festgesetzten 'Mischgebiete' dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Mischgebietsausweisung soll eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde auch nach Norden kleinteilig ermöglicht werden. Um den Charakter des Siedlungsgefüges nicht zu stören, werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen. Sie widersprechen hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der Planung.

Werbeanlagen für Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht es Kommunen, aus städtebaulichen Gründen die Art und das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13 a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht

zugelassen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bewahrt wird. Ergänzend dazu legt § 1 Abs. 9 BauNVO fest, dass, wenn nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig sind oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, dies durch besondere städtebauliche Gründe zu rechtfertigen ist.

Werbeanlagen für Fremdwerbung können als selbstständige Anlagen bestimmt werden. Damit fallen sie nicht unter die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Als dienende Nebenanlage des Betriebes können nur Werbeanlagen für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung angesehen werden. Eine Werbeanlage der Außenwerbung, die Fremdwerbung zum Gegenstand hat, stellt keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO dar, sondern lässt sich als selbstständige Hauptnutzung qualifizieren. Werbeanlagen für Fremdwerbung stellen somit eine Unterart einer gewerblichen Nutzung dar (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 16.04.2008 - 3 S 3005/06 - VBIBW 2008, 445). Damit können Sie Gegenstand bauplanerischer Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sein. Werbeanlagen für Fremdwerbung werden innerhalb des Plangebiets für unzulässig erklärt. Da sonstige Gewerbebetriebe aber weiterhin zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und lediglich eine Unterart der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen wird, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines 'Mischgebietes' trotz des Ausschlusses gewahrt (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 24.01.2017 - 8 S 2081/16, 13). Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, wird durch den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung nicht in Frage gestellt.

Besonderer städtebaulicher Grund (§ 1 Abs. 9 BauNVO) für den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung ist die Sicherstellung der hohen städtebaulichen und atmosphärischen Gestaltungsqualität im Plangebiet. Überproportionale Fremdwerbeanlagen, die als sehr ortsbildprägend angesehen werden können, bergen die Gefahr, die Eigenart und städtebauliche Besonderheit des Gebietes zu überformen. Dies soll durch den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung verhindert werden und die städtebaulichen Qualitäten des Gebietes sicherstellen. Diese Gründe rechtfertigen den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen im Plangebiet. "Eine städtebauliche Relevanz kommt einem Vorhaben jedoch insbesondere dann zu, wenn die zu beurteilende Anlage eine städtebauliche relevante Entwicklung einleiten kann. Eine städtebauliche Relevanz der einzelnen Anlage ist dementsprechend dann anzunehmen, wenn sie gerade in ihrer gedachten Häufung das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Planung hervorruft" (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 24.01.2017 - 8 S 2081/16, 12).

Ebenso sind die in überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten gemäß § 6. Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein, ansonsten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um einen Attraktivitätsverlust des Gebietes zu vermeiden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen beeinträchtigen. Auch Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht.

Unter dem Begriff 'Vergnügungsstätte' im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnüungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird für das Plangebiet eine differenzierte **Grundflächenzahl (GRZ)** festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen und eine Nachverdichtung im Plangebiet zuzulassen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und um auch nicht störenden Gewerbebetrieben Raum zu bieten, wird eine entsprechend hohe GRZ notwendig.

Während das MI 1 direkt über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen wird, erfolgt die Erschließung des MI 2 künftig über insgesamt 4 Planstraßen als öffentliche Verkehrsflächen. Die zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen vorgesehenen Planstraßen werden öffentlich gewidmet und durch die Gemeinde Wankendorf übernommen. Die entsprechenden Flächen sind somit künftig bei der Berechnung der zulässigen Grundflächen der straßenseitigen Grundstücke nicht heranzuziehen. Da es sich bei den betreffenden Grundstücken um bereits bebaute Flächen handelt, stellt sich durch die erforderlichen Planstraßen eine Einschränkung der bislang bestehenden baulichen Nutzbarkeit dar. Aus diesem Grund erfolgt innerhalb des Plangebietes die entsprechend differenzierte Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

Die rückwärtigen Grundstücksflächen (MI 2) werden mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer Mischgebietsausweisung bietet der festgesetzte Grad der zulässigen Versiegelung eine bestmögliche Ausnutzung, um innerhalb des Plangebietes, hinsichtlich der Größe der Nachverdichtungsflächen ergänzende Wohnnutzungen, als auch nicht störende gewerbliche Nutzungen anzusiedeln.

Die Flächen des straßenseitigen Mischgebietes 1 (MI 1) werden mit einem geringfügig höheren Grad der Versiegelung festgesetzt. Die entsprechende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 trägt der Reduzierung der bestehenden Grundstücksflächen hinsichtlich der Planstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Nachverdichtungsflächen Rechnung. Die Gemeinde Wankendorf sieht im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine bauliche Nachverdichtung des bestehenden Innenbereiches vor und folgt somit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Hierbei möchte sie ausschließen, dass die bestehenden Grundstücksflächen gegenüber den künftigen Nachverdichtungsflächen in Bezug auf die bauliche Ausnutzung schlechter gestellt werden, sodass die geringfügig höher

festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) begründbar ist.

Der Grad der zulässigen Versiegelung bleibt unterhalb bzw. entspricht dem gem. § 17 BauNVO festgelegten „Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ einer GRZ von 0,6 für Mischgebiete und ist somit städtebaulich vertretbar.

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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. 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 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 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 künftig Hinterliegerbebauung im Plangebiet möglich sein wird und eine flexible Grundstücksausnutzung gewährleistet wird. Zudem berücksichtigen die Baugrenzen die erforderlichen gesetzlichen Grenzabstände zu den angrenzenden Grundstücksflächen als auch den bestehenden sowie geplanten Verkehrsflächen von 3,0 m. Hieraus ergibt sich, dass sich geringfügige Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) befinden und somit lediglich einem Bestandsschutz unterliegen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine Breite von 3,50 m auf und erschließen an vier Bereichen die rückwärtigen Grundstücksflächen. Aufgrund der geringen Länge der vorgesehenen Planstraßen von ca. 20 m und der hiermit verbundenen Einsehbarkeit ist die gewählte Breite der Planstraßen als ausreichend zu betrachten. Die Nutzung erfolgt ausschließlich über den entsprechenden Zielverkehr der Anlieger und Besucher, sodass sich die zu erwartende Verkehrsbelastung hinsichtlich möglicher Begegnungsverkehr in sehr geringem Umfang darstellen wird.

Der im Nordosten des Plangebietes befindliche Großbaum ist im Zuge des Vorhabens abgängig, um eine Erschließung des nördlichen Teilbereiches des Mischgebietes 2 (MI 2) zu ermöglichen.

Im gesamten Plangebiet gilt die **offene Bauweise (o)**. Zudem sind angepasst an die bestehende Bebauung und bedingt durch die geringen Grundstücksgrößen ausschließlich **Einzelhäuser (E)** zulässig.

Im MI 1 gelten zwei **Vollgeschosse (II)** und im MI 2 ein Vollgeschoss als Höchstmaß. Die Differenzierung ergibt sich aus der Überlegung, straßenbegleitend eine etwas verdichtete Bauweise zuzulassen, wobei hingegen die rückwärtigen Grundstücksbereiche für eine weniger verdichtete Bauweise vorgesehen sind. Denkbar wäre im MI 1 z. B. im Erdgeschoss Raum für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen zu schaffen und im Obergeschoss die zugehörige Wohnnutzung zu ermöglichen. Durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen können die Erdgeschossflächen z. B. für Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen vorbehalten bleiben und den zentralen Versorgungsbereich durch ein breitgefächertes Angebot ergänzen. Im Obergeschoss könnte dennoch entsprechend Wohnnutzung Berücksichtigung finden.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im WA 1 10,00 m und im WA 2 9,00 m und korrespondiert mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in dem jeweiligen Gebiet. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. 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 'Mischgebiet' untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern und um auch Raum für nicht-störendes Gewerbe im Plangebiet zu schaffen, wird deren Anzahl begrenzt. So sind maximal **zwei Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig.

Zudem ist festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 40 % mit **Photovoltaikmodulen** zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

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

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage

klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB verbindlich festgesetzt werden. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ 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.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind 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. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

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.

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. Auf eine Vorgabe der Firstausrichtung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauNVO wird im Zuge des Vorhabens verzichtet. Die Baugrenzen bieten die größtmögliche Flexibilität der Gebäudeausrichtung und somit ist es den künftigen Bauherren überlassen in welcher Form die Gebäudestellung zur bestmöglichen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie erfolgt. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine bauliche Nachverdichtung rückwärtiger Grundstücksflächen handelt, haben die künftigen Gebäude nur eine geringfügige Wirkung auf das bestehende Ortsbild, sodass seitens der Gemeinde Wankendorf der Flexibilität der künftigen Bauherren eine größere Gewichtung zugesprochen wird.

Die **Dachneigung** muss im Plangebiet mindestens 23 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. Die verbindliche Vorgabe aus der textlichen Festsetzung Nr. 06 a, 40 % der nutzbaren Dachfläche mit Photovoltaik auszustatten, findet in diesem Fall keine Anwendung. 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, z. B. bei Dachflächenfenstern.

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 mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen im Planbereich und in dessen Umgebung und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

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 Bestandsplan des Landschaftsplanes ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Zusätzlich ist im Nordosten ein geschütztes Objekt nach § 7 LNatschG

dargestellt. Dabei handelt es sich gemäß Bestandplan um einen landschaftsprägenden Einzelbaum. In der Entwicklungskarte ist die Straße 'Röterberg' als 'Radwanderweg - Bestand' dargestellt. Entlang der Straße 'Röterberg' sind Flächen für Baumpflanzungen vorgesehen. Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplanes.



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 ist bereits straßenbegleitend bebaut und wird vorwiegend von Wohngebäuden eingenommen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden von Gartenflächen mit kleineren Gehölzstrukturen dominiert. Im Norden befindet sich ein Ahornbaum, der auch im Landschaftsplan dargestellt ist. Zudem stocken im Plangebiet mehrere Bäume, so befindet sich u. a. eine Baumreihe auf der Verkehrsfläche. Zum Teil sind auf den rückwärtigen Baugrundstücken Nebengebäude anzutreffen.



Abbildung 2: Ausschnitt des Plangebietes, Blick von Norden nach Süden entlang der Straße Röterberg (Quelle: Büro für Bauleitplanung)

Die geplante verdichtete Bebauung wird zu der teilweisen Beseitigung der Gartenflächen und Gehölzstrukturen führen. Durch die Nachverdichtung werden zusätzliche 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. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

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. Das Plangebiet ist bereits straßenbegleitend bebaut. Das anfallende Regenwasser wird dort auf den Grundstücken versickert. Somit ist zu erwarten, dass im Plangebiet Sande anstehen, die für eine Versickerung geeignet sind. 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.

Zum Nachweis der Umsetzbarkeit dieser Festsetzung wurde für die künftigen Bauflächen im Zuge des Bauleitplanverfahrens durch das Büro ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit erstellt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

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

Auszug Baugrundgutachten

Für das o.g. Bauvorhaben wurden 4 Bohrungen bis zu einer Teufe von max. 6.00 m niedergebracht. An allen Bohrpunkten wurde bis in 0.60 – 1.10 m Teufe eine Mutterbodenschicht/ Auffüllung bzw. Auffüllung festgestellt.

[...]

Versickerung

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

Für die Berechnung von Versickerungsanlagen kann der kf-Wert exemplarisch mit 5 x 10⁻⁵ 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.

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 MI-Gebieten zukünftig ca. 20% der zukünftigen Mischgebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von 0,5 bzw. 0,6 zuzüglich 50 % Überschreitung nicht überschritten werden darf.

Es ist davon auszugehen, dass auf dem unversiegelten Anteil der MI-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. Die festgesetzten Baugrenzen weisen in diesem Zusammenhang die größtmögliche bauliche Ausnutzbarkeit auf, um den künftigen Bauherren eine Flexibilität hinsichtlich der optimalen Gebäudestellung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird auf die verbindliche Vorgabe einer Firstausrichtung seitens der Gemeinde Wankendorf im Zuge des Vorhabens als nicht erforderlich angesehen.

Außerdem sind die privaten Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Entlang der Straße 'Röterberg' befinden sich Straßenbäume in Form einer Baumreihe. Im Mischgebiet im Nordosten stockt ein Ahorn, der im Landschaftsplan als landschaftsprägender Einzelbaum dargestellt ist. Dieser ist im Zuge des Vorhabens abgängig, um eine Erschließung der rückwärtigen Flächen im nördlichen Plangebiet zu ermöglichen. Seitens der Gemeinde Wankendorf wird in diesem Zusammenhang dem Grundsatz der Innenentwicklung Vorrang gegeben.

Da das Plangebiet an allen Seiten bereits von gemischter Bebauung umgeben ist, sind keine Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Es ist aber zur Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt, 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, wenn noch kein Baum auf dem Grundstück vorhanden 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.

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

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

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften 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 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 Bäumen oder Knicks. Sie besiedeln weiträumige, offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die Feldlerche einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder Gehölzflächen einhält, so wird deutlich, dass die Gartenflächen nicht 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 Mischgebietes 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.

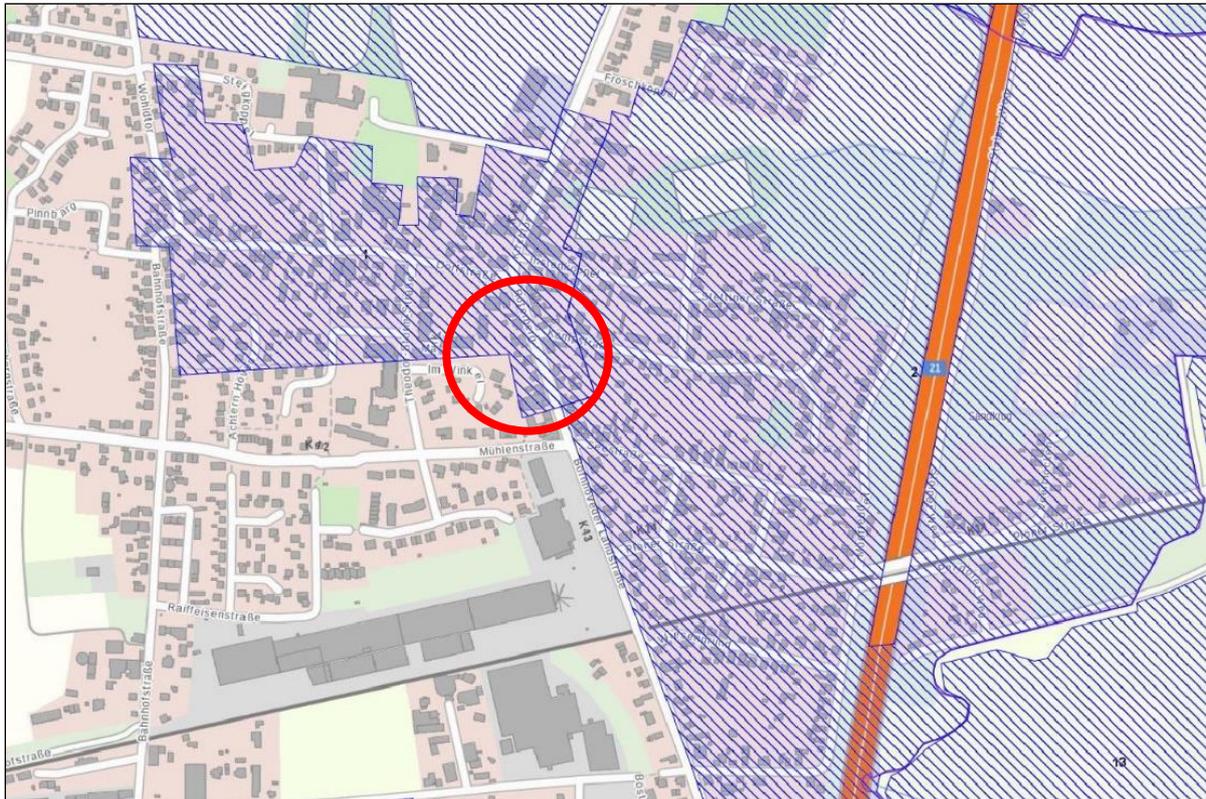


Abbildung 2: Archäologisches Interessensgebiet (Quelle: Archäologie Atlas S.-H.)

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 'Mischgebiet' einwirken, als auch dadurch, dass sie vom 'Mischgebiet' ausgehen.

Die Schaffung eines Mischgebietes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Das Plangebiet ist bereits straßenbegleitend bebaut. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neu hinzukommende Bebauung wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet war bereits vollständig mit dem Bebauungsplan Nr. 2, der im Jahr 2004 aufgehoben wurde, überplant und für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgt mit dem Ziel, das gewachsene Gebiet planerisch neu zu ordnen und eine moderate Nachverdichtung zuzulassen.

b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu zusätzlichen Flächenversiegelungen durch Nachverdichtungsmöglichkeiten. Ein Großteil der Flächenversiegelungen wurde aber bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2 planungsrechtlich vorbereitet. Seit über 15 Jahren ist das Plangebiet nach § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens zu beurteilen. Die im damalig rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 noch festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 scheint im Laufe der Entwicklung vor allem im nördlichen Bereich des Plangebietes überholt. Hier sind stark versiegelte Bereiche und verdichtete Bauweisen anzutreffen.

Die zulässigen Versiegelungen durch hochbauliche Anlagen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 zwar mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Es galt aber die BauNVO aus dem Jahr 1977, wonach Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf die zulässige GRZ nicht mitzurechnen waren. Dies hatte bereits z. T. umfangreiche Flächenversiegelungen auf den Grundstücken zur Folge, weshalb eine genaue Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht darstellbar ist. Auch die Beurteilung nach § 34 BauGB lässt umfangreiche Flächenversiegelungen zu, da sich das Gebot des Einfügens nicht auf versiegelte Hof- und Rangierflächen sowie Nebenanlagen bezieht. Auch wenn bereits umfangreiche Versiegelungen möglich sind, wird es durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Hinterliegerbebauung zu zusätzlichen Flächenversiegelungen kommen.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für das 'Mischgebiet 1' (MI 1)
ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6
festgesetzt.

1.671 m² x 0,6

ca. 1.003 m²

Die GRZ darf durch
die Grundflächen der in
§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

1.671 m² x 0,8

ca. 1.337 m²

Für das 'Mischgebiet 2' (MI 2)

ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5
festgesetzt.

1.881 m² x 0,5

ca. 941 m²

Die GRZ darf durch
die Grundflächen der in
§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
bezeichneten Anlagen bis
zu 50 % überschritten werden.

1.881 m² x 0,75

ca. 1.410 m²

**Summe zulässiger versiegelbarer Flächen
auf den Privatgrundstücken**

2.747 m²

Zu berücksichtigen ist, dass bereits straßenbegleitend die Grundstücke umfangreich bebaut und versiegelt sind. Zudem wären im rückwärtigen Bereich auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes weitere umfangreiche Versiegelungen in Form von befestigten Hofflächen und Nebenanlagen zulässig.

Die Verkehrsfläche der Straße Röterberg ist ebenfalls bereits vorhanden und vollversiegelt. Änderungen sind in diesem Bereich nicht beabsichtigt.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Planstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen umfassen eine Größe von **274 m²**

Der innerhalb des Plangebietes bestehende und künftig entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzter Weg umfasst eine Größe von 19 m². Gegenwärtig wird diese Fläche zum Teil durch die betreffenden Anlieger überbaut. Die Gemeinde möchte diese Fläche langfristig wieder selbst nutzen. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass die Erneuerung baulicher Anlagen auf diesem Flurstück (61/4) nicht zulässig ist. Das Flurstück ginge in einem solchen Fall in die Nutzung der Gemeinde über.

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es ist festgesetzt, dass die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind. Dies gilt nur für Neubauten. Die vorhandenen vollversiegelten Zufahrten genießen Bestandsschutz. Da im Rahmen des Bebauungsplanes noch nicht vorausgesagt werden kann, wie viele Stellplätze letztendlich geschaffen werden (mindestens zwei Stellplätze/Wohnung ist 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. Die bereits vorhandenen Versiegelungen wären für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs von den zulässigen Neuversiegelungen abzuziehen. Gleichzeitig wären die nach § 34 BauGB ebenfalls zulässigen Versiegelungen zu berücksichtigen.

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass ermittelt, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich.

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Das Plangebiet ist bereits straßenbegleitend bebaut. Das anfallende Regenwasser wird dort auf den Grundstücken versickert. Es ist zu erwarten, 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. Für den erforderlichen verbindliche Nachweis hat die Gemeinde Wankendorf eine entsprechende Baugrunduntersuchung erstellen lassen. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Aus diesem Grund werden die Flächenversiegelungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der Gartenflächen wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Klimagesichtspunkte 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.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- 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.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb der bebauten Bereiche und ist an allen Seiten bereits von gemischter Bebauung umgeben. Damit ist das Plangebiet wirksam gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt. Zur Durchgrünung werden Bäume festgesetzt, die pro Wohngrundstück angepflanzt werden müssen, sofern sie nicht vorhanden sind.

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 'Mischgebiete' (MI 1 und MI 2) bergen keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet katastrophemäßig einwirken könnten.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die Straße 'Röterberg' (K 43) erschlossen. Die K 43 stellt die überörtliche Verkehrsanbindung dar und führt in Richtung Norden zur Autobahn A 21 und in Richtung Süden zur B 430.

Hinweis: Sämtliche verkehrsregelnde Maßnahmen (Aufstellung von Verkehrszeichen etc.) werden erst nach Abschluss des jeweiligen F- bzw. B-Planverfahrens sowie Durchführung einer entsprechenden Verkehrsschau durch gesonderte verkehrsrechtliche Anordnungen endgültig festgesetzt. Der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön ist nach Abschluss/Durchführung, ggf. schon während des

Verfahrens, ein entsprechendes Beschilderungskonzept (Beschilderungsplan) zur Prüfung vorzulegen. Für die Schaffung von Zuwegungen von der K 43 in das zukünftige Plangebiet, sofern diese neu angelegt werden, ist eine Genehmigung beim LBV.SH, Standort Rendsburg einzuholen. Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Erschließungsstraße darf nur im Einvernehmen mit dem LBV-SH erfolgen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle 'Wankendorf, Lindemann' befindet sich in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- Linie 410: Kiel - Wankendorf - Bornhöved - Trappenkamp - Bad Segeberg;
- Linie 426: Schönböken - Ruhwinkel – Wankendorf.

Darüber hinaus befindet sich die Haltestelle 'Wankendorf, ZOB' in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. 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.

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 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m.

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. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Plön kann auf die Anwendung des A-RW 1 Erlasses im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 24 verzichtet werden, da es sich bei dem Vorhaben um eine Überplanung eines Bestandsgebietes handelt.

Das Plangebiet ist bereits straßenbegleitend bebaut. Das anfallende Regenwasser wird dort auf den Grundstücken versickert. Zum Nachweis einer entsprechenden Versickerungsfähigkeit auf den künftigen rückwärtigen Bauflächen ist für das Vorhabengebiet eine Baugrunduntersuchung erstellt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

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.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann über die vorhandenen Straßenkanäle in der Straße 'Röterberg' entsorgt und der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt 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. Für die rückwärtigen Baugrundstücke des MI 2 werden im Bereich der jeweiligen Erschließungsstraße auf den Grundstücken der MI 1 Flächen für das temporäre Aufstellen von Müllsammelgefäßen festgesetzt, um den öffentlichen Raum nicht durch die aufzustellenden Müllsammelgefäße einzuschränken. Eine entsprechende Absicherung hat bei einer baulichen Nachverdichtung der rückwärtigen Flächen privatrechtlich zu erfolgen.

Sperrmüll sowie andere Stoffe, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden, sind am Rand der befahrbaren Straße bereitzustellen (Straßenrandentsorgung).

3.4 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.

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 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. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

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

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.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Mischgebiete (MI 1 und MI 2)	3552	70,5
Verkehrsflächen	1.488	29,5
Gesamtfläche	5.040	100,0

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 17. Mai 2022 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 08. September 2022 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wankendorf hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 in ihrer Sitzung am 13.12.2023 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

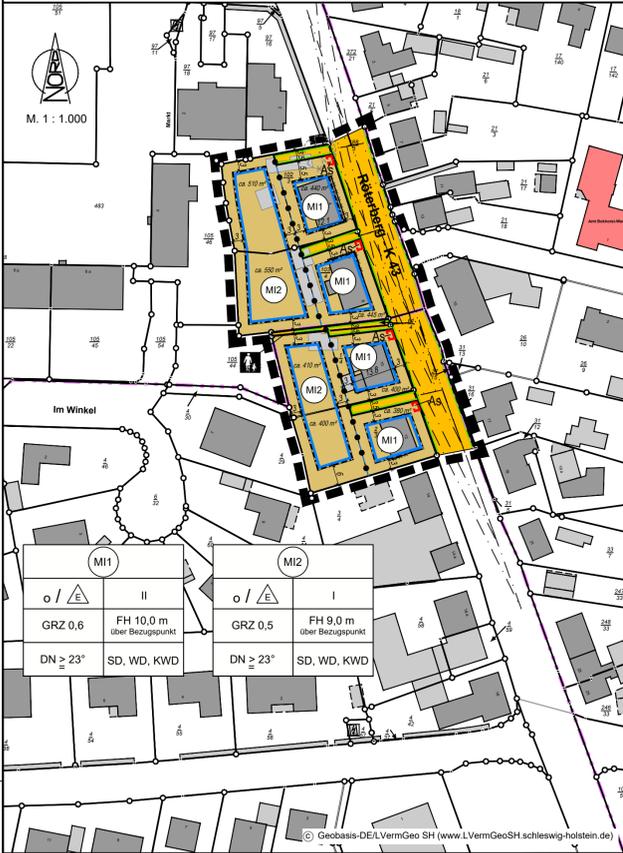
Wankendorf, den 13.12.2023

...gez. Silke Roßmann.....
Silke Rossmann
(Bürgermeisterin)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemarkung Wankendorf, Flur 8 und 9



ZEICHENERKLÄRUNG

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

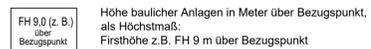
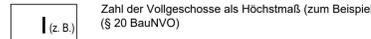
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

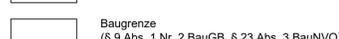
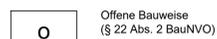
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



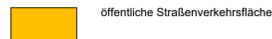
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



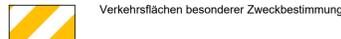
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



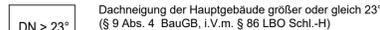
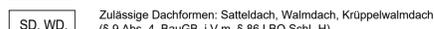
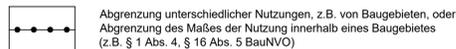
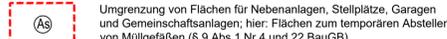
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



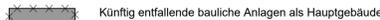
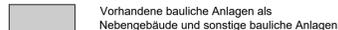
- Fortsetzung Zeichenerklärung -



15. Sonstige Planzeichen



II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt
Zulässige Dachneigung	Zulässige 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 § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Werbeanlagen für Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

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

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.

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

- a) Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt.
- 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)

Pro Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Sichtdreiecke Kreuzung "Röteberg (K 43) / Planstraße" ist das Anlegen von Müllcontainerplätzen sowie die zum Einwerfen und zum Entfernen notwendige Haltefläche sowie die Errichtung von Stell- und Parkplätzen unzulässig. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante der Straße "Röteberg" dauerhaft freizuhalten.

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 Solarmodule installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

- Fortsetzung Text (Teil B) -

- b) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständerung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, darf die festgesetzte Firsthöhe (FH) aber nicht überschreiten. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.
- c) Es sind nur nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus zulässig. Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind 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-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind auf den Baugrundstücken unzulässig. Die nicht überbauten Grundstückflächen 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 von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- c) Die privaten Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

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 Erdsich) in der der Baufertigstellung folgenden Planperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumvorschläge siehe Begründung).

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

1. Dächer

Die Dachneigung muss im Plangebiet mindestens 23 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmächer. 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 Dachendeckung 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. Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 06 a) findet in diesem Fall keine Anwendung.

2. Dachbegrünung für Carports und Garagen

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

3. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen vorzuhalten.

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 § 16 DtschG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben, die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

2. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Aussaugungen oder Reste alter Abfallgerungen (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 Ausnahme genehmigt bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

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 Tiefarbeiten gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersucht werden. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landes kriminalamt, 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.

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: 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. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. 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 unbeinträchtigt bleibt.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wankendorf vom 13.12.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau am 19.01.2023 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 30.01.2023 bis 14.02.2023 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 25.01.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2023 bis 06.06.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.04.2023 durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-bokhorst-wankendorf.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Wankendorf, den 13.12.2023



gez. Silke Roßmann
Bürgermeisterin

Neumünster, den 31.01.2024



gez. Radeff
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.08.2023 und 13.12.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 während der Dienststunden, nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.10.2023 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <http://www.amt-bokhorst-wankendorf.de> am 12.10.2023 ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Wankendorf, den 13.12.2023



gez. Silke Roßmann
Bürgermeisterin

Wankendorf, den 13.12.2023



gez. Silke Roßmann
Bürgermeisterin

Wankendorf, den 12.02.2024



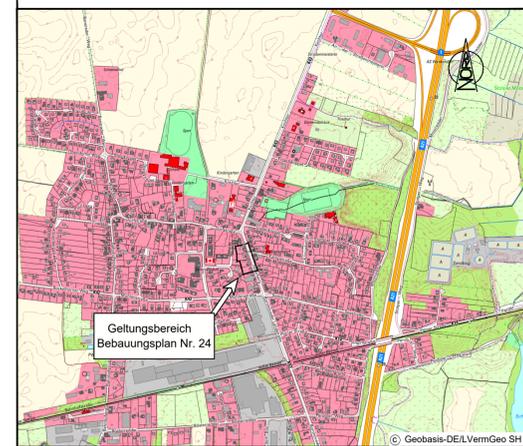
gez. Silke Roßmann
Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE WANKENDORF KREIS PLÖN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24



für die Grundstücke "Röteberg 4 - 12", westlich der Straße "Röteberg", südlich der Bebauung "Röteberg Nr. 2, nördlich der Bebauung "Röteberg Nr. 14" sowie östlich der Bebauung "Im Winkel 7, der Stellplatzfläche am 'Markt' und der Bebauung "Markt Nr. 4"

ÜBERSICHTSKARTE



Wankendorf, den 12.02.2024



gez. Silke Roßmann
Bürgermeisterin

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

überarbeitet durch

