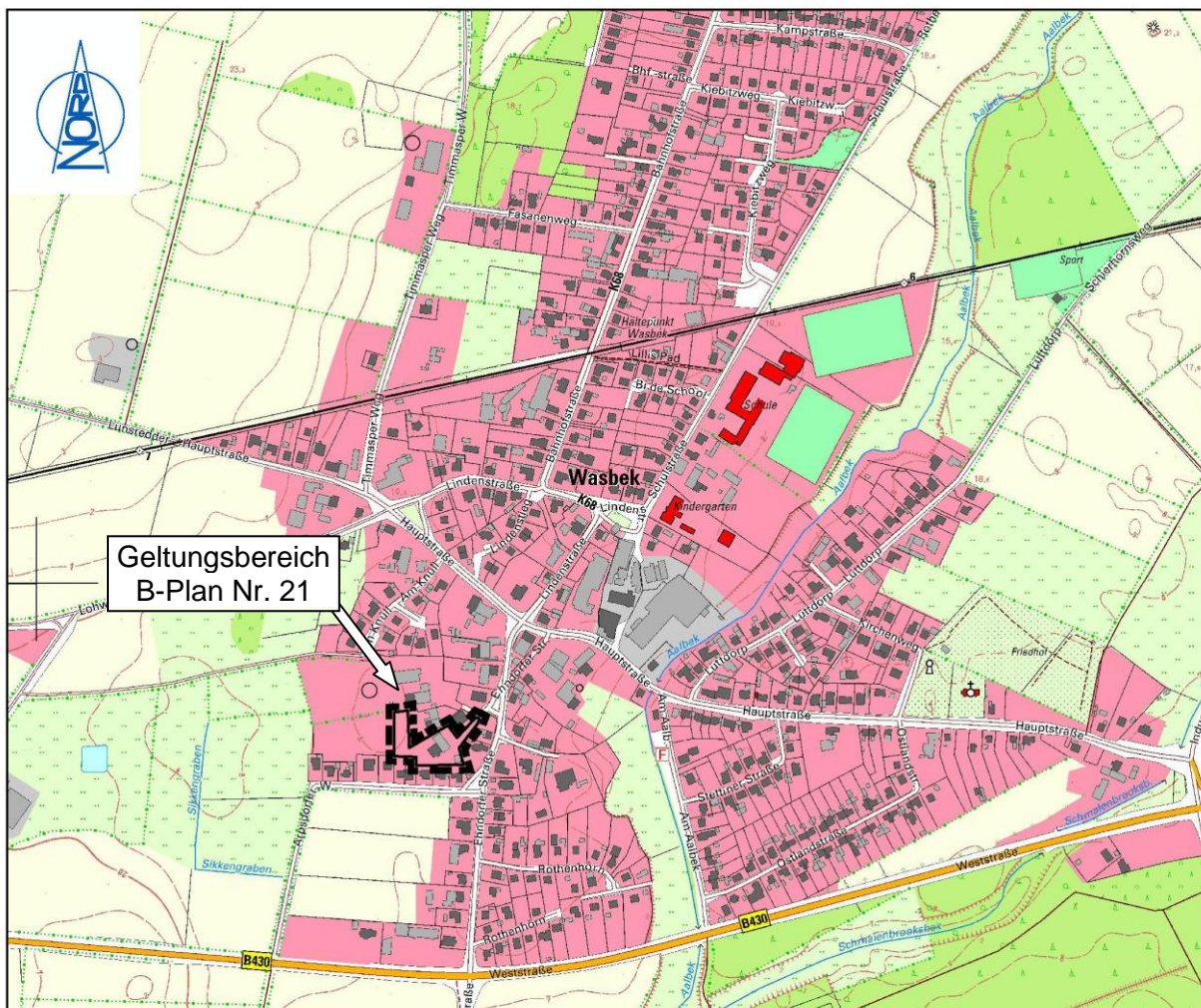


GEMEINDE WASBEK

Bebauungsplan Nr. 21

'Westlich Ehndorfer Straße'

Begründung



Kreis Rendsburg-Eckernförde

Stand: Satzungsentwurf, 05. September 2018

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	6
3. Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	6
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	9
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs	18
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	21
3.5 Hinweise	23
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	25
4. Flächen und Kosten	25

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVObI. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um die Nachnutzung einer brachgefallenen landwirtschaftlichen Hofstelle innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach verzichtet werden, ohne jedoch die Belange der Landschaftspflege und des Artenschutzes außer Acht zu lassen. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	13.12.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	04.07.2018
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	23.07.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.07 - 31.08.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

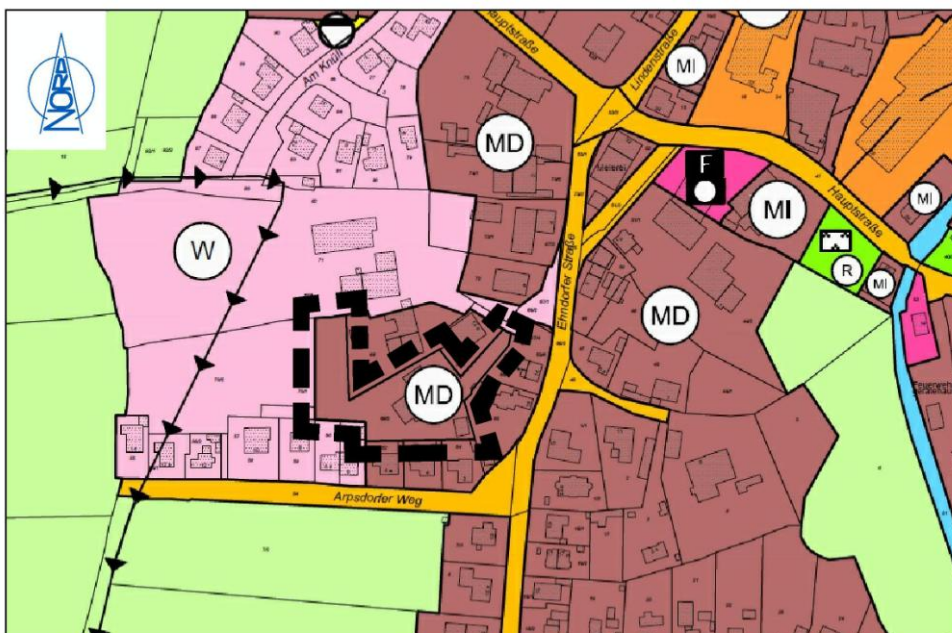
Die Gemeinde Wasbek ist dem Stadt- und Umlandbereich der Stadt Neumünster, bei der es sich um ein Oberzentrum handelt, zugeordnet. Zudem ist für die Gemeinde Wasbek eine 'planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion' dargestellt. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen 'Wasbek' und 'Bullenbek', wobei Letztgenannter einen baulichen Siedlungszusammenhang mit der Stadt Neumünster bildet.

Laut dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) sollen die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

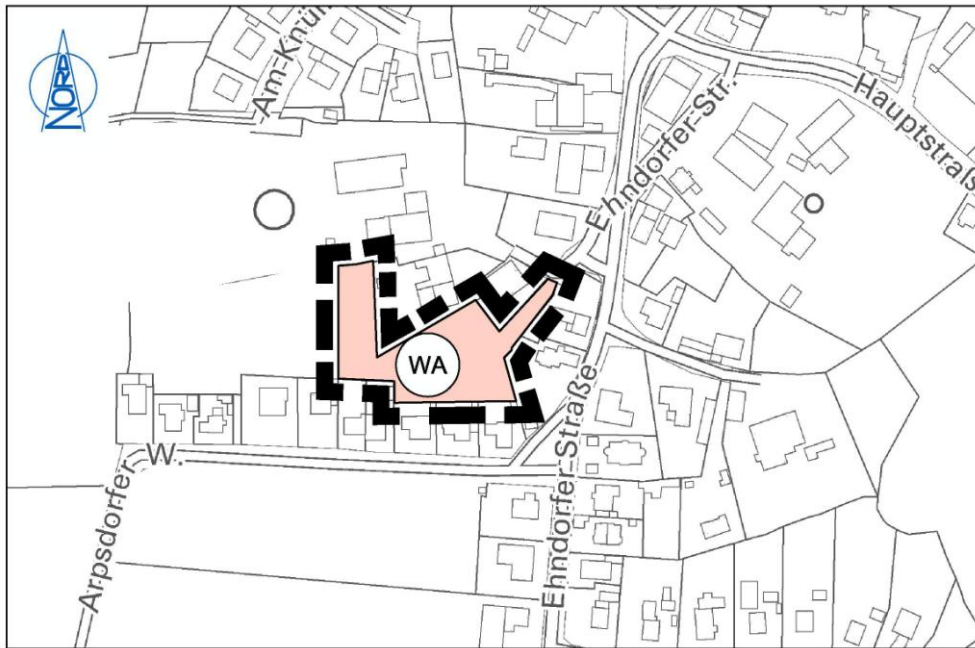
Der Regionalplan für den Planungsraum III (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2000, führt dazu aus, dass die Stadt- und Umlandbereiche Eckernförde, Neumünster, Plön und Rendsburg als bedeutende Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren im Planungsraum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt und weiterentwickelt werden sollen.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Dorfgebiet' (MD) dar. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 zukünftig 'Allgemeine Wohngebiete' (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden, ergibt sich eine Abweichung von der derzeitigen Darstellung. Diese kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung) behoben werden, indem zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen wird. Dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird damit entsprochen.

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 0,37 ha. Es liegt im südwestlichen Randbereich des besiedelten Gemeindegebietes, zwischen den Grundstücken 'Ehndorfer Straße 10 und 12 a' im Norden, 'Ehndorfer Straße 14 und 16' im Osten, 'Arpsdorfer Weg 2 bis 6 a' im Süden und 'Am Knüll 33 bis 35' im Westen.

1.4 Angaben zum Bestand

Das ca. 0,37 ha große, in topographischer Hinsicht nur leicht bewegte Plangebiet wird zurzeit von einer ehemaligen Hofstelle eingenommen. Es steigt von Osten nach Nordwesten von ca. 18,68 m ü. NN auf ca. 19,56 m über NN an. An der Nord- und Ostseite des WA 2 befindet sich jeweils ein Knick. Im Plangeltungsbereich stocken mehrere Bäume. Es handelt sich um drei Eichen, eine Linden, eine zweistämmige Hainbuche und eine Birke. Die Stammdurchmesser liegen zwischen 0,4 m und 1,3 m, gemessen in einem Meter Höhe.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

In Wasbek besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, sowohl für selbstgenutzte Eigenheime als auch für bedarfsgerechte kleinere Einheiten zu Mietzwecken. Diesem Bedarf soll, soweit dies die geringe Größe des Plangebietes zulässt, entsprochen werden. Es ist geplant, die vorhandenen Gebäude abzureißen und ein Einfamilienhaus sowie ein Mehrfamilienhaus mit voraussichtlich 10 seniorengerechten Wohnungen zu errichten. Letztgenanntes Angebot richtet sich in erster Linie an Wasbekerinnen und Wasbeker, die ihr gewohntes dörfliches Wohnumfeld nicht missen möchten, denen aber die Unterhaltung der eigenen Immobilie zu aufwendig geworden ist.

2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nutzung von Baulandreserven im Innenbereich zum Zwecke einer überschaubaren Nutzungsverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung;
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Deckung eines kurzfristigen Bedarfs an seniorengerechten Wohnungen;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Berücksichtigung des gesetzlichen Biotopschutzes sowie Erhalt von zwei ortsbildprägenden Eichen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden zwei **Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten und ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird innerhalb der WA 1 und WA 2 eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Für das WA 2 wird darüber hinaus eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 0,35 vorgegeben. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die im Norden, Westen und Süden vorhandene Prägung der Nachbarschaft aufgenommen wird, indem entweder ein Gebäude größerer Grundfläche mit einem Vollgeschoss oder ein Gebäude geringerer Grundfläche mit zwei Vollgeschossen entstehen kann.

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. Der private Erschließungsweg (GFL-Fläche) für das Grundstück des WA 2 ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen. Diese Sonderregelung für den benannten Bereich mit langer Zufahrt beruht darauf, dass ansonsten ein Großteil der zulässigen Versiegelung bereits für die Zufahrt verbraucht werden würde. Die Errichtung notwendiger Nebenanlagen wäre stark eingeschränkt.

Darüber hinaus sind die Flächen von **ebenerdigen Terrassen** direkt am Wohngebäude nicht auf die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung), sondern nur auf die Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebennutzung) anzurechnen. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig. - Die im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen des WA 1 und WA 2 vergleichsweise niedrige GRZ von 0,25 ist eine zentrale Regelung des Bebauungsplans Nr. 21. Sie wurden gewählt, um den planerischen Grundzug einer Gebietsbebauung von geringer Dichte zu gewährleisten. Um die Nutzbarkeit der großen Grundstücke und deren Freiflächen attraktiv zu halten, wurden feinsteuernde Regelungen zur Anrechenbarkeit bzw. Nichtanrechenbarkeit von Bebauungen außerhalb der Hauptanlage getroffen. Diese haben das Ziel, zwar großzügige Nebennutzungen auf den Grundstücken umsetzen zu können, sollen jedoch durch ihre Obergrenzen auch verhindern, dass eine ungewollte Nachverdichtung durch Schuppen und Überdachungen entsteht. Ziel ist die Errichtung von zeitgemäßen Wohnansprüchen angemessenen Hauptbaukörpern auf den beiden Grundstücken und die Zulässigkeit von Nebenanlagen in komfortablem, aber nicht unbegrenztem Umfang.

Innerhalb der WA ist für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen ansonsten bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine

eigenen Abstandflächen mehr. Sie sind damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten und eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

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

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser** mit einem Wohngebäude in **offener Bauweise** zulässig. Ohne Festsetzung kämen auch die geschlossene und die abweichende Bauweise in Betracht. Eine derartige Entwicklung innerhalb des Plangebietes ist nicht gewollt, so dass die offene Bauweise als verbindliche planungsrechtliche Festsetzung formuliert wird. Ausschließlich Einzelhäuser entsprechen dem angestrebten Gebietscharakter. Eine Parzellierung des Grund und Bodens auf eine Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer, wie dies bei Doppel- und Reihenhäusern der Fall wäre, soll vermieden werden.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzten **Firsthöhen (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländenniveau angepasste Bebauung erfolgt. Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung für das WA 1 und WA 2 festgesetzten Höhenbezugspunkte (HBP). Die zulässigen Gebäudehöhen betragen 10,50 m innerhalb des WA 1 und 9,00 m innerhalb des WA 2 und entsprechen damit den Höhenvorgaben, wie sie auch anderenorts innerhalb des Gemeindegebietes üblich sind. Von den in der Planzeichnung angegebenen Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen. Es sind maximal zwei **Vollgeschosse** mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.

Um einen für das angrenzende Siedlungsgebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer allzu hohen **Anzahl von Wohnungen** zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind innerhalb des WA 2 maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Innerhalb des WA 1 werden 10 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt, um dem Gedanken, hier seniorenrechtlichen Wohnraum bereitzustellen zu können, Rechnung zu tragen.

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

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Stellplätze/Garagen sowie Werbeanlagen.

Im WA 1 ist mindestens ein **Stellplatz** oder eine **Garage**, im WA 2 sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen pro Wohnung auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund sind die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen innerhalb und in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

Werbeanlagen sind nur in dem Umfang zulässig, in dem der Zugang zum Grundstück und die Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausreichend erkennbar sind. Eine über das Plangebiet ausstrahlende Sichtwirkung ist nicht zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern sind unzulässig.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

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

Landschaftsrahmenplan (1998)

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet größtenteils als Siedlungsfläche, der westliche Teilbereich als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt. Weiterhin sind drei Einzelbäume eingezeichnet. Es ist lediglich der Knick im Norden des westlichen Teilbereiches kartiert.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

- Im Plangebiet befinden sich Knicks, die nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt sind.
- Bäume ab einem Stammumfang von 2,0 m, gemessen in 1,0 m Höhe, gelten als ortsbildprägend. Ebenso gelten Bäume als ortsbildprägend, deren Beseitigung von einem Laien als Lücke empfunden würde. Im Plangebiet befinden sich vier ortsbildprägende Bäume.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer ehemaligen Hofstelle. An hochbaulichen Anlagen sind das alte Wirtschaftsgebäude sowie ein ehemaliger Stall anzutreffen. Auf bzw. angrenzend an das Grundstück, um das Wirtschaftsgebäude herum, stocken sechs Bäume. Es handelt sich dabei um eine Stieleiche im Osten des Plangebietes im Bereich der Zufahrt. Sie hat einen Stammdurchmesser von 1,3 m / Stammumfang von 4,08 m. Südlich des bestehenden Gebäudes befinden sich eine Stieleiche und eine Winterlinde mit jeweils 1,0 m Stammdurchmesser / Stammumfang von 3,14 m. Im westlichen Grundstücksbereich stocken eine 2-stämmige Hainbuche mit jeweils 0,4 m Stammdurchmesser (außerhalb des Plangebietes), eine Eiche mit 0,45 m Stammdurchmesser / mit 1,45 m Stammumfang sowie eine Birke mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m / Stammumfang von 1,26 m. Darüberhinaus ist der gesamte westliche Bereich des Geltungsbereiches aufgrund eines gärtnerischen Pflegerückstandes stark bewachsen mit unterschiedlichen Gehölzen, ohne jedoch die Qualität eines Biotops aufzuweisen. Im Osten und Norden des westlichen Bereichs befindet sich zudem ein nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützter Knick. Rasen sowie Gras- und Staudenfluren befinden sich rund um die vorhandenen Gebäude.

Es ist vorgesehen, innerhalb des Plangebietes zukünftig zwei 'Allgemeine Wohngebiete' (WA 1 und WA 2) auszuweisen und mit 2 Einzelhäusern zu bebauen. Innerhalb des WA 1 ist ein Einzelhaus mit max. 10 seniorengerechten Wohnungen, innerhalb des WA 2 ein Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen geplant.

Der Bebauungsplan bereitet die Beseitigung der ehemaligen Hofstelle, der Gehölzstrukturen im westlichen Grundstücksbereich sowie von zwei ortsbildprägenden Bäumen im Süden und im Westen des Plangebietes vor. Es handelt sich hierbei um die Linde mit einem Stammdurchmesser von 1,0 m (Stammumfang 3,14 m) und um die Eiche mit einem Stammdurchmesser von 0,45 m (Stammumfang 1,45 m). Die Linde ragt mit ihrem Kronenbereich in das

Baufenster hinein, was bei einer späteren Bebauung zu Wurzelschäden führen würde. Zudem wurde bei einem Ortstermin - zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) - festgestellt, dass der Baum bereits vor Jahren 'geköpft' wurde. Dies hat dazu geführt, dass an den Schnittstellen Wasser in das ohnehin schon weiche Holz eindringen konnte und sich aus den Schnittstellen lange Stämmlinge ausgebildet haben. Da sich diese im Randbereich der Kappstellen entwickelt haben und aufgrund ihrer Länge eine entsprechende Hebelwirkung besitzen, besteht die Gefahr des Ab-/Ausbruchs. Die Linde wird daher im Zuge der Bebauung beseitigt. Aufgrund des Stammumfangs von 3,14 m sind gemäß 'Merkblatt Baumschutz' des Kreises Rendsburg Eckernförde 3 Laubbäume als Ausgleich zu pflanzen.

Die Eiche im westlichen Grundstücksbereich ist vital und hat einen Stammumfang von 1,45 m. Aufgrund der Erscheinung des Baumes gilt dieser ebenfalls als ortsbildprägend. Für dessen Verlust ist ein heimischer Laubbaum als Kompensation zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind demnach 4 Laubbäume als Ausgleich auf dem Grundstück zu pflanzen. Die der Kompensation dienenden Baum-Neuanpflanzungen sind als einheimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Als Gartenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

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

Die beiden ortsbildprägenden Eichen im Bereich der Grundstückszufahrt und im südlichen Bereich des Plangebietes werden erhalten, ebenso wie die zweistämmige Hainbuche im nördlichen Bereich außerhalb des Plangebietes. Die Hainbuche steht zwar außerhalb des Plangebietes, ragt jedoch mit ihrem Kronenbereich in das Baufenster hinein. Während des Ortstermins mit der UNB wurde eine Möglichkeit gefunden, diesen Baum zu erhalten. Der Baum erhält, soweit der Eigentümer des Baumes seiner Zustimmung dazu erteilt, einen fachmännischen Pflegeschnitt, da er ohnehin eher in östliche Richtung geneigt wächst. Zudem ist das Baufenster gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht wenige Meter nordwärts verschoben worden. Durch diesen Pflegeschnitt und die Verschiebung des Baufensters befindet sich der Baum in Zukunft außerhalb des Baufensters und kann erhalten werden. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch jeweils mindestens 3 einheimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm zu ersetzen.

Als Ersatzbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

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

Im Plangebiet befinden sich Knicks, deren Lage in der Planzeichnung kenntlich gemacht ist. Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG an der Nord- und Ostseite des WA 2 geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Zum Schutz der Knicks erhalten sie einen Knickschutzstreifen. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

Laut den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Größtenteils hat die Baugrenze einen ausreichend großen Abstand zu den Knicks, sie können dadurch größtenteils als unbeeinträchtigt bewertet werden.

Lediglich im östlichen Bereich des WA 2 kann der Abstand nicht eingehalten werden. Aufgrund der heranrückenden Bebauung an den gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knick im Osten des WA 2, kann dieser im Bereich des Baufensters nicht als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Eine Entwidmung des 20 m langen Knickabschnittes wird in diesem Bereich erforderlich. Die Gehölze werden hierbei als zu erhalten festgesetzt. Aufgrund der heranrückenden Bebauung und dem damit einhergehenden Funktionsverlust ist dieser Knickabschnitt im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Er unterliegt dann zukünftig nicht mehr dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG. Er wird als zu erhaltene Gehölzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzte Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Der entsprechende Antrag auf Knick-Entwidmung wird bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde parallel zum Bauleitplanverfahren gestellt.

Als Ausgleich für den Funktionsverlust des 20 m langen Knickabschnittes werden in Abstimmung mit der UNB nach dem dortigen Berechnungsschlüssel ca. 117 m² Knickschutzstreifen im Plangebiet angelegt (entspricht ca. 8,0 m Knick). Zudem wird der Knickabschnitt im Norden aufgewertet. Es handelt sich um ca. 17 m Knick. Im Verhältnis 1 : 0,5 entspricht das ca. 8,5 m Knick. Die verbleibenden 3,5 m werden dem Knick-Ökokonto 'OE_Knick_Vierkamp' nördlich der Preetzer Landstraße im Stadtteil Tungendorf der Stadt Neumünster zugeordnet.

Durch die Schaffung von Baugrundstücken und den Bau der privaten Erschließungswege werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Laut der 'Geologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein' (2012), herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, stehen im Plangebiet überwiegend Sande an. Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB, § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG, u. a. § 2 und § 6) zu beachten. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit noch keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der anstehenden Sandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet gewährleistet. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer ehemaligen Hofstelle lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Durch die angrenzenden Knicks, Gebäude und Straßen ist eine zusätzliche landschaftliche Einbindung, die planerisch festgesetzt werden müsste, nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Bäume als zu erhalten festgesetzt. Bei evtl. Abgang sind diese durch entsprechende Neuanpflanzungen heimischer Laubbäume der o. g. Pflanzqualität zu ersetzen. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die zweistämmige Hainbuche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird daher nur nachrichtlich dargestellt.

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.

Aufgrund der Gehölzausstattung des Plangebietes wurde ein "Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG" vom Biologenbüro GGV, Altenholz, erstellt.

Der Fachbeitrag vom 07. Juni 2018 gelangt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Fischotter, der Amphibien und der Reptilien sowie der sonstigen Tierarten (Wirbeltiere/Wirbellose) keine artenschutzrechtliche Relevanz besteht.

"Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Verbreitungsgebietes der **Haselmaus** in Schleswig-Holstein (Borkenhagen 2011, LANU 2007, Ehlers 2009). Das Plangebiet weist Gebüsch auf, die als Haselmaus-Habitate geeignet erscheinen. Die Datenbank gibt Hinweise auf zahlreiche Vorkommen in der Umgebung (LLUR 2018). Die Haselmaus ist bekannt für ihre lokalen Vorkommen mit geringer Ausbreitungstendenz, zumal wenn Ausbreitungsbarrieren bestehen (Juskaitis & Büchner 2010). Hinweise für ein Vorkommen unmittelbar im Plangebiet bestehen nicht. Es wurden keine Kobel gefunden." Die Ergebnisse der Untersuchung sind in einem Nachtrag zum Artenschutz dargestellt.

Hinsichtlich der **Fledermäuse** wurden zwei Arten nachgewiesen: die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus. Die Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie und sind nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Letztere gilt gemäß der Roten Liste Schleswig-Holsteins als gefährdet (Stufe 3). Das Gebäude innerhalb des Plangebietes wird als geeignet für eine Überwinterung eingestuft. Überwinternde Fledermäuse sind daher nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Beobachtungen des untersuchenden Biologen und der Beschaffenheit des Gebäudes ist eine Wochenstube der Zwergfledermaus sehr wahrscheinlich. "Für die Zwergfledermaus reichen sehr kleine Hohlräume von nur 0,3 Liter bereits aus (Krapp 2011)." Mögliche Tages- oder Balzquartiere sind an der älteren Bausubstanz sowie in Form von kleinen Höhlen und Spalten an den alten Bäumen vorhanden. Das Plangebiet hat eine Nahrungshabitatfunktion, eine besondere Funktion als Flugroute ist jedoch nicht erkennbar.

Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz.

"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden." (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 07.06.2018, Seite 19/20.)

Um Verbotstatbestände in Bezug auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden, sind Bauzeitenregelungen notwendig, besonders wenn Gehölze entnommen werden:

Durchführung der Eingriffe nur außerhalb der Aktivitätszeit vom 01. März bis 15. August.

"Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind bei Gebäudeabbrüchen und -umbauten Bauzeitenregelungen notwendig, insbesondere um eine „Tötung“ zu vermeiden."

Durchführung der Eingriffe nur außerhalb der Aktivitätszeit und nach Auflösung der Wochenstube vom 15. August bis zum Einsetzen der Winterruhe am 01. Dezember.

Auf Anregen der UNB wird die o. g. Frist zur Durchführung der Eingriffe nur außerhalb der Aktivitätszeit und nach Auflösung der Wochenstube vom 31. August bis zum Einsetzen der Winterruhe am 01. Dezember gesetzt.

Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. BNatSchG für den Plangebereich kein Erfordernis für CEF-Maßnahmen besteht. "Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind insofern hier technisch nicht sinnvoll und möglich, da die Installation von Ersatzquartieren an einem Gebäude erst nach dessen Fertigstellung möglich ist. Dies ist für nicht gefährdete Arten zulässig."

Vorgeschlagenen Maßnahmen am Gebäude:

Ersatzquartiere in Form eines größeren Gebäudequartieres

Vorgeschlagenen Maßnahmen an Bäumen:

Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen

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

"Zur Sicherung des Erhaltungszustands der Fledermäuse müssen Ersatzquartiere für Fledermäuse angebracht werden. Es wird empfohlen, selbstreinigende Flachkästen und ein größeres Gebäudequartier zu verwenden. Die Kästen sind so hoch wie möglich, mindestens > 2,5, m hoch vorzugsweise in Südwest, Süd oder Südost anzubringen. Die Anzahlen der Quartier-Verluste sind: eins für das Gebäude und zwei für die Linde. Ein Quartier-Verlust bedingt zwei Fledermauskästen (LBV 2011). Die Anzahl der Baum-Kästen beträgt daher vier. Die Kästen müssen im räumlichen Umfeld an verbleibenden Bäumen angebracht werden (z. B. an den Eichen).

Für die Installation eines Gebäudequartiers nach Errichtung des neuen Gebäudes innerhalb des WA 1 wird ein Großkasten (ca. 1 m²) empfohlen. Geeignete Fledermauskästen werden von Naturschutzverbänden, Privatwerkstätten (z. B. Kramer) und auch von Werkstätten der Lebenshilfe hergestellt und können dort bezogen werden."



Abbildung: Beispiel für Fledermaus-Ersatzquartier, (Quelle: Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 07. Juni 2018, GGV)

An **Brutvögeln** wurden im Plangebiet 14 Arten nachgewiesen. Hierzu gehören unter anderen Ringeltaube, Feldsperling, Grünling, Amsel, Zaunkönig und Heckenbraunelle (weitere Arten vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 07.06.2018, Seite 16). Alle Vogelarten sind gem. § 7 BNatSchG besonders geschützt, der Feldsperling steht auf der Roten Liste Deutschlands auf der Vorwarnliste.

"Als Brutvögel werden diejenigen Arten angesehen, für die im Plangebiet geeignete Brutplatzstrukturen vorhanden sind. Die Brutvögel werden in Anlehnung an LBV (2016) als Gilde betrachtet. Alle vom Vorhaben betroffenen potenziellen Brutvogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten artenschutzrechtlich relevant (s. Kap 5)."

"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gehölz besiedelnde Vogelarten“ zu erwarten. Zur Vermeidung sind Maßnahmen notwendig." (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 07.06.2018, Seite 20/21.)

Um Verbotstatbestände in Bezug auf die Brutvögel zu vermeiden, sind Bauzeitenregelungen notwendig, besonders wenn Gehölze entnommen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Brutvögel sind bei Gebäudeabbrüchen und -umbauten ebenfalls Bauzeitenregelungen notwendig, insbesondere um eine „Tötung“ zu vermeiden.

Für Gehölzentnahmen und Gebäudeabbrüche gilt:
Durchführung der Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 15. August.

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

Auf Anregen der UNB wird die o. g. Frist bis zum 31. August verlängert. Demnach ist die **Durchführung der Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 31. August** zulässig.

"Das Plangebiet weist alte Gehölze auf. Bäume > 50 cm Stammdurchmesser können Höhlen enthalten in denen potenziell Fledermäuse Quartiere beziehen können (LBV 2011)." (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 07.06.2018, Seite 17/18.)

Laut dem Landschaftsrahmenplan (2000) befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Wohngebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Wohngebiet ausgehen.

Die Umnutzung einer Hofstelle zu einem Wohngebiet 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.

3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des B-Planes

Es ist die Schaffung zweier 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA 1 und WA 2) mit voraussichtlich 2 Baugrundstücken vorgesehen. Innerhalb des WA 1 sollen voraussichtlich 10 seniorenrechtliche Wohnungen entstehen, innerhalb des WA 2 ist die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant. Das WA 2 wird über einen Wohnweg (GFL-Fläche), der neu anzulegen ist, erschlossen.

b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen und den Bau des Wohnweges.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

a) Für das 'Allgemeine Wohngebiet 1' (WA 1) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. 2.677 m ² x 0,25	670 m ²	
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden. 50 % von 670 m ²	<u>335 m²</u>	
Summe bebaubare Grundstücksfläche (WA 1)	1.005 m²	1.005 m²
./.. vorh. Gebäude	542 m ²	
Mögliche Versiegelung abzgl. vorh. Gebäude	463 m²	463 m²
 b) Für das 'Allgemeine Wohngebiet 2' (WA 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. 853 m ² x 0,25	 213 m ²	
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden. 50 % von 213 m ²	 <u>107 m²</u>	
Summe bebaubare Grundstücksfläche (WA 2)	320 m²	320 m²
Summe bebaubare Grundstücksfläche (gesamt)		783 m²

c) GFL-Fläche (Wohnweg)

Verkehrsflächen:	651 m ²	
./.. bereits vorhandene Zufahrt	<u>149 m²</u>	
	502 m ²	
Verkehrsflächen Neuversiegelung:	502 m ²	502 m²
Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt:		<u>1.285 m²</u>

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) 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 sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 783 m² ergeben (1.566 m² 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 - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet überwiegend Sande an. Diese Böden weisen eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Die Flächenversiegelungen werden somit keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben,

da es vorgesehen ist, das Wasser zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

d) Schutzgut Klima/Luft

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

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- zwei ortsbildprägende Bäume

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Rasenfläche
- Gehölzfläche
- Gras- und Staudenflur

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Da zwei ortsbildprägende Bäume beseitigt werden, sind im vorliegenden Fall 4 Laubbaum-Neuanpflanzungen zwecks Kompensation im Plangebiet zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

Beeinträchtigung von Knicks

Die Planung sieht vor, dass ein 20 m langer Knickabschnitt an der zukünftigen Wohnbebauung im WA 2 liegt. Nach dem Knickerlass ist der vorhandene Knickabschnitt, der zukünftig auf dem privaten Baugrundstück liegen wird, als zu erhaltende Gehölzpflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Aufgrund der heranrückenden Bebauung und dem damit einhergehenden Funktionsverlust ist dieser Knickabschnitt im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Dieser Knickabschnitt unterliegt dann zukünftig nicht mehr dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG.

Länge des Knickabschnittes: 20 m

Als Ausgleich für den Funktionsverlust eines 20 m langen Knickabschnittes sind grundsätzlich 20 lfd. m Knick neu zu schaffen. In diesem speziellen Fall sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde nach dem dortigen Berechnungsschlüssel ca. 117 m² Knickschutzstreifen im Plangebiet anzulegen (entspricht ca. 8,0 m Knick). Zudem wird der 17 m lange Knickabschnitt im Norden aufgewertet. Bei einem Verhältnis 1 : 0,5 entspricht dies 8,5 m Knick. Die verbleibenden 3,5 m werden dem Knick-Ökokonto 'OE_Knick_Vierkamp' nördlich der Preetzer Landstraße im Stadtteil Tungendorf der Stadt Neumünster zugeordnet.

"Zur Sicherung des Erhaltungszustands der Fledermäuse müssen Ersatzquartiere für Fledermäuse angebracht werden. Es wird empfohlen, selbstreinigende Flachkästen und ein größeres Gebäudequartier zu verwenden. Die Kästen sind so hoch wie möglich, mindestens > 2,5, m hoch vorzugsweise in Südwest, Süd oder Südost anzubringen. Die Anzahlen der Quartier-Verluste sind: **eins für das Gebäude und zwei für die Linde. Ein Quartier-Verlust bedingt zwei Fledermauskästen** (LBV 2011). **Die Anzahl der Baum-Kästen beträgt daher vier.** Die Kästen müssen im räumlichen Umfeld an verbleibenden Bäumen angebracht werden, z. B. an den Eichen. Für die Installation eines Gebäudequartiers nach Errichtung des neuen Gebäudes wird ein Großkasten (ca. 1 m²) empfohlen. Geeignete Fledermauskästen werden von Naturschutzverbänden, Privatwerkstätten (z. B. Kramer) und auch von Werkstätten der Lebenshilfe hergestellt und können dort bezogen werden."

f) Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet an allen Seiten an vorhandene Bebauung angrenzt, wird keine planerisch festgesetzte Eingrünung des Plangebietes erforderlich. Die vier Ausgleichsbäume (Laubbäume) werden im Plangebiet gepflanzt. Sie dienen dazu, den Plangeltungsbereich langfristig zu durchgrünen. Zudem sind zwei ortsbildprägende Bäume als zu erhalten festgesetzt, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird zukünftig über die Straße 'Am Knüll' erschlossen, die im Osten auf die 'Ehndorfer Straße' mündet. Diese führt südlich Richtung Ehndorf und nördlich auf die 'Hauptstraße', die eine Anbindung nach Neumünster

gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes wird ein privater Wohnweg (GFL-Fläche) zur Erschließung des WA 2 errichtet. Dieser Wohnweg wird erforderlich, da das WA 2 nicht über das angrenzende Flurstück 70/1 der Flur 10 erschlossen werden kann. Das Flurstück befindet sich im Privatbesitz und ist Bestandteil des westlich angrenzenden Grundstücks. Ein Erwerb des Flurstückes oder die Gewährung eines Wegerechtes über das Flurstück war nicht möglich.

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) ist festgesetzt mit einer Mindestbreite von 4,00 m zugunsten der Ver- und Entsorger und des WA 2. Auf die Erschließung über die in der Planzeichnung festgesetzte GFL-Fläche kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung des WA 2 in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich an der 'Hauptstraße' in etwa 200 m Entfernung. Es handelt sich um die Linie Nr. 9.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Wasbek verfügt über eine zentrale Wasserversorgung, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sichergestellt ist.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m, bezogen auf die zukünftigen Wohnhäuser, jeweils für jedes Wohnhaus einzeln betrachtet, zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen der Einsatzstelle, z. B. einem brennenden Gebäude, und dem Hydranten maximal 75 m Luftlinie beträgt. Dies entspricht einer 80 bis 120 m langen Druckschlauchleitung, die zwischen dem Hydranten und der Einsatzstelle zu verlegen ist. Um die vorgenannten Vorgaben einhalten zu können und eine Rettung von Menschen nach Maßgabe des § 15 LBO jederzeit gewährleisten zu können, ist in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr zu klären, ob ein Hydrant innerhalb des Plangebietes gesetzt werden muss.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

b) Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Kanal in der Straße 'Am Knüll' zuzuführen.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Wasbek ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Wasbek ist an das Erdgas- und Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen. Die Bauherren haben mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH (WAR) maßgeblich.

3.5 Hinweise

Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher 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.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde anzuzeigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind nachfolgende Fristen für das Plangebiet zu beachten, innerhalb derer Eingriffe unzulässig sind:

Beseitigung von Gehölzen: 01. März bis 31. August

Gebäudeabbrüche: 01. März bis 31. August wegen Brutvögeln
01. Dezember bis 31. August wegen Fledermäusen

Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für die Beseitigung von zwei ortsbildprägenden Bäumen sind innerhalb des Plangebietes insgesamt 4 einheimische Laubbäume als Ausgleich zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen.

Als Gartenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

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

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung eines 20 m langen Knickabschnittes werden im Plangebiet selbst Knickschutzstreifen auf einer Fläche von 117 m² angelegt, der Knickabschnitt im Norden aufgewertet und 3,5 m dem Knick-Ökokonto 'OE_Knick_Vierkamp' der Stadt Neumünster zugeordnet.

Für die Beeinträchtigung der Fledermäuse sind 4 Fledermauskästen in den Bäumen sowie ein Fledermausquartier an dem zukünftigen Gebäude innerhalb des WA 1 zu installieren (Empfehlung: siehe Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 07. Juni 2018, Seite 25).

Baumpflege

Die zweistämmige Hainbuche im Südosten des WA 2 außerhalb des Geltungsbereiches erhält, soweit der Eigentümer des Baumes dazu seine Zustimmung erteilt, einen fachmännischen Pflegeschnitt dahingehend, dass der nordwestlich in das Plangebiet hineinragende Ast zurückgeschnitten wird.

Bodenschutz

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB, § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG, u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Allgemeine Wohngebiete	3.530	94,1
Knicks/Knickschutzstreifen/Gehölzflächen	220	5,9
Gesamtfläche	3.750	100,0

Die Gemeinde Wasbek hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Antragsteller geschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 in ihrer Sitzung am 26. September 2018 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

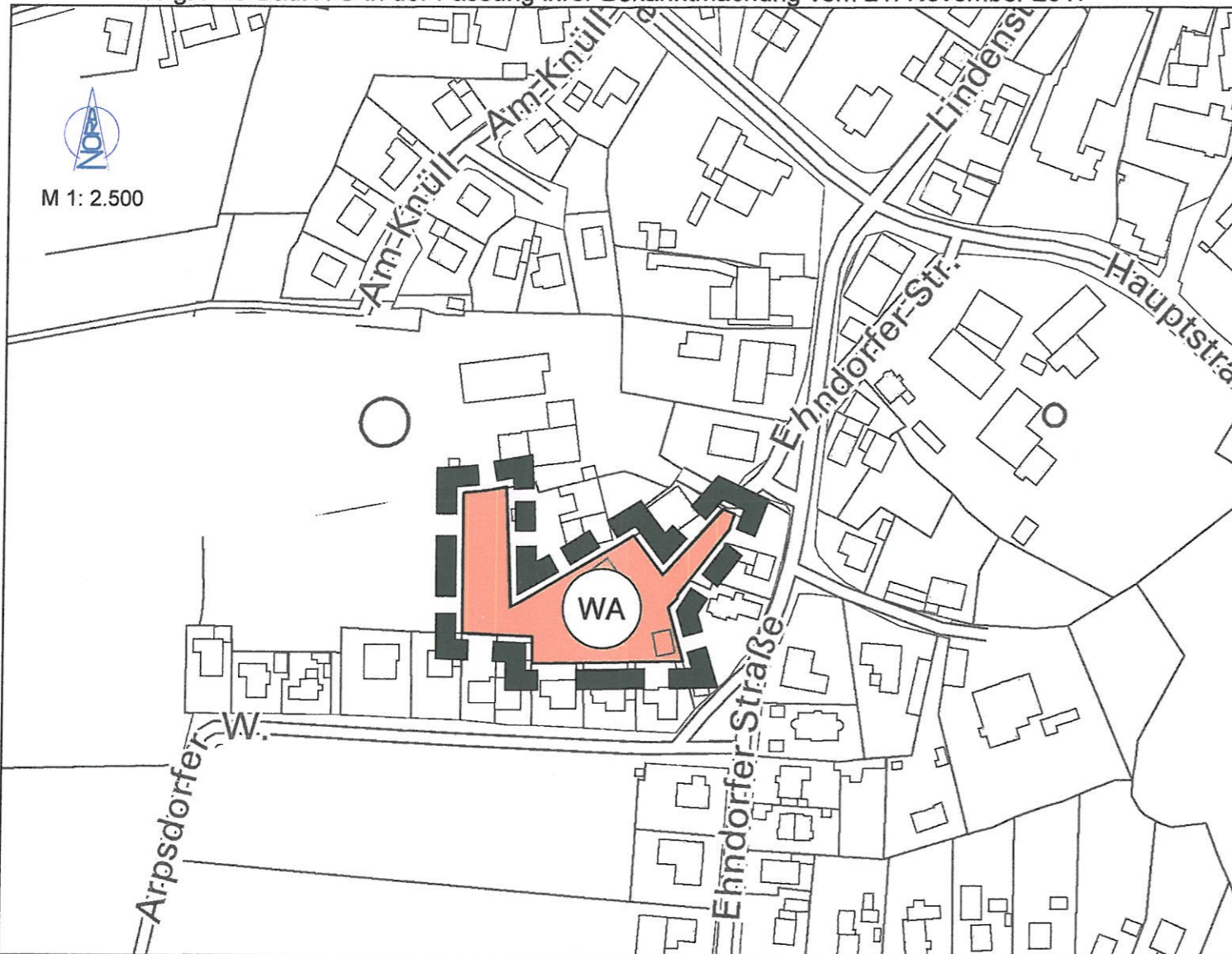
Wasbek, den. 29.10.2018.....



Karl-Heinz Rohloff
(Bürgermeister)

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DURCH BERICHTIGUNG

Es gilt die BauNVO in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017

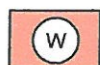


ZEICHENERKLÄRUNG

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

DARSTELLUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



WOHNBAUFLÄCHEN (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN



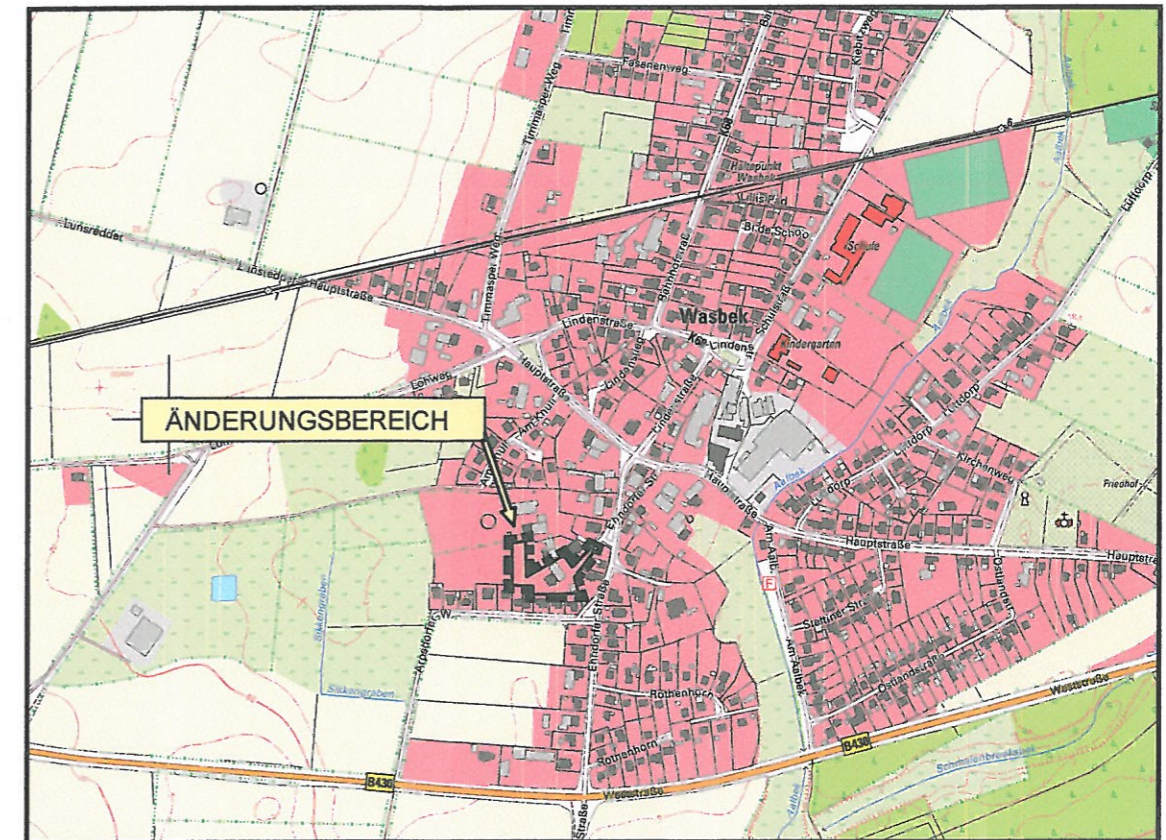
ÄNDERUNGSBEREICH DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DURCH BERICHTIGUNG DER GEMEINDE WASBEK KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

'Westlich Ehdorfer Straße'

Zwischen den Grundstücken 'Ehdorfer Straße 10 und 12 a' im Norden,
'Ehdorfer Straße 14 und 16' im Osten, 'Arpsdorfer Weg 2 bis 6 a' im Süden
und 'Am Knüll 33 bis 35' im Westen



ENDFASSUNG

1. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung am 26.09.2018 beschlossen.
2. Diese wurde gleichzeitig mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 21, mithin am wirksam.

Die Richtigkeit der Urkunde wird hiermit bestätigt.

Neumünster, den 29.10.2018



[Signature]
Bürgermeister