



## **Gemeinde Schackendorf**

### Bebauungsplan Nr. 11

für das Gebiet

„Lilienweg 2, 4, 6, 8, Altdorf 2, 2 a, 4, 4 a, 6, 6 a, Fahrkruger Weg 1, 2, Am Bornkamp 1 - 17, Hauptstraße 6, 6 a, 8, 10, 12, 14, 16, 18 - 39 a, Neukoppel 1, 3-12, 14, 16-28, Bergstraße 1, 3, 3 a, 5 - 9, 11, 11 a, 13, 13 a, 15, 17 a-e, Zur Trave 1, 3, 5 a - c, 6, 8, 8 a, 10 - 16, 18, 20, 22, 24 26, Hamdorfer Weg 2-6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20 sowie Am Sportplatz 1-6 a, 8 und 10“

Begründung

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Schackendorf hat in ihrer Sitzung am 27.11.2018 beschlossen, für das Gebiet „Lilienweg 2, 4, 6, 8, Altdorf 2, 2 a, 4, 4 a, 6, 6 a, Fahrkruger Weg 1, 2, Am Bornkamp 1 - 17, Hauptstraße 6, 6 a, 8, 10, 12, 14, 16, 18 - 39 a, Neukoppel 1, 3-12, 14, 16-28, Bergstraße 1, 3, 3 a, 5 - 9, 11, 11 a, 13, 13 a, 15, 17 a-e, Zur Trave 1, 3, 5 a - c, 6, 8, 8 a, 10 - 16, 18, 20, 22, 24 26, Hamdorfer Weg 2-6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20 sowie Am Sportplatz 1-6 a, 8 und 10“ den Bebauungsplan Nr. 11 aufzustellen.

Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung. Mit der Planung wird städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt und eine ortsangepasste, geordnete Nachverdichtung sichergestellt. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungsperre erlassen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Plankontentes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58)

Im Flächennutzungsplan vom März 2005 wird der Plangebietsbereich als Gemischte Baufläche, Grünfläche und Regenrückhaltefläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Landschaftsplan (Landgesellschaft, 29.07.1997) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Grundstücke Neukoppel 1 bis 28 sowie die Grundstücke Hauptstraße 22 bis 26 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Dessen Festsetzungen verlieren vollständig ihre Rechtsgültigkeit.

## 2 Verfahren

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 21 ha mit einer Nettobaufläche von 17,6 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,25 ist eine max. Grundfläche von insgesamt rd. 4,4 ha zulässig.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Da die festgesetzte Grundfläche zwar über 20.000 m<sup>2</sup>, aber unter 70.000 m<sup>2</sup> liegt, kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen, wenn durch eine Vorprüfung des Einzelfalles die Einschätzung erlangt werden kann, dass keine

erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Hierzu erfolgt eine Vorprüfung entsprechend der Anlage 2 zum BauGB.

Bei der Vorprüfung ist die Tatsache besonders zu berücksichtigen, dass es sich bei der Planung um eine Bestandsplanung handelt mit dem Ziel, die bestehenden städtebaulichen Strukturen langfristig zu sichern. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan der städtebaulich sinnvolle Erweiterungs- und Neubauten ordnet und zulässt.

Grundlage der Vorprüfung sind die Aussagen im Landschaftsplan der Gemeinde, im Regionalplan und Landschaftsrahmenplan, eine Ortsbegehung und eine Potentialabschätzung im Hinblick auf den Artenschutz.

Beim Bestand handelt es sich größtenteils um bereits bebaute, überwiegend große Grundstücke. Die meisten Freiflächen werden gärtnerisch genutzt, es gibt aber teils auch umfangreiche Versiegelungen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen oder Hofflächen. Im Plangebiet liegen auch 2 landwirtschaftliche Hofstellen. Die gesetzlich geschützten Knicks, die vorhandenen Gehölzflächen und der Bestand an Großbäumen wurden aus dem Landschaftsplan nachrichtlich übernommen und nach Prüfung vor Ort ergänzt. Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben so gewählt, dass ein langfristiger Schutz der Biotope sichergestellt ist. Die Gehölzflächen wurden zum Erhalt und entlang der Knicks wurde ein Knickschutzstreifen festgesetzt.

## **Vorprüfung nach Anlage 2 zum BauGB**

### **2.1 Merkmale des Bebauungsplanes in Bezug auf:**

**2.1.1** „das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 UVPG über die Umweltverträglichkeit setzt“

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine reine Bestandsplanung. Bauliche Anlagen oder Maßnahmen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG nach sich ziehen würden, werden durch die Planung nicht vorbereitet.

**2.1.2** „das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne oder Programme beeinflusst“

Pläne oder Programme, die den Zielen und Auswirkungen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen würden, sind nicht existent.

**2.1.3** „die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung“

Durch den Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefördert und gesichert werden. Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen wurden berücksichtigt (Übernahme der Biotope, Übernahme der Darstellungen im Landschaftsplan und Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse).

#### **2.1.4 „die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme“**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Bestandsüberplanung in einem wohnbaulich geprägten Bereich in der Ortslage handelt, in welcher keine konfliktrichtigen Nutzung ausgeführt werden, bestehen keine umweltrelevanten oder gesundheitliche Probleme für den Bebauungsplan.

#### **2.1.5 „die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften“**

Der vorliegende Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die genannten Umweltvorschriften.

### **2.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete , insbesondere in Bezug auf**

#### **2.2.1 „die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen“**

Durch den Bebauungsplan sollen die bestehenden städtebaulichen Strukturen langfristig erhalten bleiben.

Versiegelungen oder Maßnahmen, die über das Maß des heutigen planungsrechtlichen, durch § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsrahmens hinausgehen werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Gleichwohl werden aber Baumöglichkeiten und eine Verdichtung des Innenbereiches durch die Planung vorbereitet. Diese Bebauungsmöglichkeiten sind auf Dauer angelegt und nur durch einen nicht wahrscheinlichen Abriss umkehrbar. Die Auswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Boden, (Versiegelung), Wasser (Verringerung der Versickerungsmenge) und den Auswirkungen auf das Ortsbild. Da sich die Auswirkungen aber im Rahmen der bereits jetzt vorhandenen Möglichkeiten befinden und eine darüber hinausgehende Verdichtung nicht zugelassen wird, ist mit keinen zusätzlichen Auswirkungen zu rechnen. Dies gilt umso mehr, da die bestehend Biotope und Grünstrukturen in die Planung mit eingeflossen sind. Auswirkungen, die über den eigentlichen Geltungsbereich hinausgehen sind nicht zu erwarten.

**2.2.2 „den kumulativen und grenzwertüberschreitenden Charakter der Auswirkungen“**

Aufgrund des Planungsanlasses und der Zielsetzung einer bestandorientierten, das städtebauliche gegebene Maß berücksichtigenden Planung, ist auch in der kumulativen Zusammenfassung nicht von einem grenzwertüberschreitenden Charakter der Planung auszugehen.

**2.2.3 „die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)“**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit verbunden.

**2.2.4 „den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen“**

Die durch den Bebauungsplan resultierenden Auswirkungen entsprechen dem, was auch ohne Bebauungsplan zurzeit schon zulässig ist und beschränken sich auf den unmittelbaren Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

**2.2.5 „die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten“**

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.

**2.2.6 „folgende Gebiete“****2.2.6.1 „Natura 2000- Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes“**

Natura 2000 Gebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

**2.2.6.2 „Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz“**

Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

**2.2.6.3 „Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetz“**

Nationalparke sind von der Planung nicht betroffen.

**2.2.6.4 „Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebietes gem. §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetz“**

Biosphärenreservate und das nordöstlich gelegene Landschaftsschutzgebiete Nr. 14 Travetal sind von der Planung nicht betroffen.

**2.2.6.5 „gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetz“**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind drei naturschutzrechtlich besonders geschützte Biotope (Knickabschnitte) vorhanden. Diese wurden nachrichtlich in die Planung übernommen, mit einem Knickschutzstreifen versehen und sind für eine Bebauung nicht zugänglich.

**2.2.6.6 „Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes“**

Von der Planung sind weder Wasserschutzgebiete, Heilquellengebiete noch Überschwemmungsgebiete betroffen.

**2.2.6.7 „Gebiete , in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen überschritten sind“**

Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen überschritten sind, sind weder im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vorhanden, noch in der näheren Umgebung.

**2.2.6.8 „Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes“**

Die Gemeinde Schackendorf besitzt weder eine hohe Bevölkerungsdichte noch ist ihr im Rahmen der Raumordnung eine zentrale Funktion zugewiesen.

**2.2.6.9 „in amtlichen Listen Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind“**

Im Plangebiet sind weder Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder als archäologisch bedeutende Landschaften eingestufte Gebiete vorhanden.

**Ergebnis der Vorprüfung**

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass von dem Bebauungsplan keine voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten.

Die Voraussetzungen für die zur Anwendung des seit 1.1.2007 geltenden § 13 a BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden

### **3 Planungsanlass und -ziele**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Dorfes langfristig zu sichern und dabei aber eine geordnete Nachverdichtung zuzulassen. Zurzeit sind Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ausgenommen hiervon sind Teile der landwirtschaftlichen Hofstellen

§ 34 BauGB ist als Beurteilungsgrundlage nicht geeignet, eine künftige Bebauung steuern und so eine an die vorhandenen Strukturen angepasste Entwicklung zu gewährleisten. Als kritisch hat sich in der Vergangenheit insbesondere das Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke erwiesen. Aufgrund des vorrangig durch die Nähe zu Bad Segeberg und die günstige Verkehrsanbindung bedingten, immer stärker werdenden Siedlungsdrucks muss ohne eine regelnde Bauleitplanung mit einer unerwünschten und ungeordneten Nachverdichtung gerechnet werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung mit dem Ziel bestehende Nutzungsintensitäten zu erhalten,
- Gewährleistung einer geordneten Nachverdichtung,
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung,
- Wahrung des dorftypischen Ortsbildes.

### **4 Planungsinhalte**

#### **4.1 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen**

Die maximale Firsthöhe wird mit 9,00 m bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt. Mit dieser Begrenzung wird sichergestellt, dass Neubauten nicht als Fremdkörper erscheinen und es durch die Bebauung nur zu einer moderaten Veränderung des gewachsenen Ortsbildes kommt. Mit 9,00 m liegt die maximale Firsthöhe über dem Durchschnitt der vorhandenen Einzel- und Doppelhäuser. In Anbetracht der gestiegenen Anforderung an die Energieeinsparung und die daraus resultierenden geänderten Dachaufbauten erscheint dies geboten.

Das Plangebiet ist geprägt von Einzelhäusern auf großen Grundstücken. Die Nachfrage nach großen Grundstücken ist in der Vergangenheit stark zurückgegangen. Hinzu kommt aber auch der Wunsch vieler Bauherren nur noch ebenerdig zu bauen und die Gartenflächen zu reduzieren. Eine Grundflächenzahl von 0,25 in Kombination mit Mindestgrundstücksgrößen von 650 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaus bzw. 450 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte ermöglicht eine zeitgemäße Bebauung, bei gleichzeitiger Sicherung von Freiflächen für eine gärtnerische Nutzung.

## **4.2 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Der Plangeltungsbereich ist im Altbestand geprägt von einer Bebauung mit Einzelhäusern auf großen Grundstücken und dementsprechend einem meist hohen Anteil an gärtnerisch genutzter Freifläche. Um flächensparendes und günstigeres Bauen zu unterstützen, werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen. Dabei wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Es wird davon ausgegangen, dass Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten i.d.R. als Wohnhaus mit Einliegerwohnung konzipiert sind. Folglich besitzen sie gegenüber Doppelhäusern einen geringeren Anteil an untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen. Über zusätzliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass bei Doppelhäusern die Mindestgrundstücksgröße nicht unterlaufen werden kann, indem Gebäude konstruktiv so gestaltet werden, dass sie bauordnungsrechtlich als Einzelhäuser zu beurteilen wären. Ziel ist es, in Kombination mit den Mindestgrundstücksgrößen einen ausreichenden und ortsangepassten Freiflächenanteil zu sichern.

Die Beschränkung der Wohneinheiten dient auch dem Schutz der Wohnruhe. Neue Wohngebäude sollen sich in den Bestand im Hinblick auf die Nutzungsintensität einfügen und diesen nicht über Gebühr belasten.

## **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Abgrenzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und an den Grundstückstiefen. Bei den landwirtschaftlichen Hofstellen sichern die Bauflächen die geordnete Gliederung der Flächen. Die parallel zu den Erschließungsstraßen verlaufenden Baugrenzen sichern zusammen mit dem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen das Freihalten der Vorgärten von Bebauung. Unbebaute Vorgärten verleihen dem Straßenbild einen großzügigeren freundlichen Charakter und werden von den meisten Menschen als ansprechend empfunden. Zudem werden die Einsehbarkeit und damit eine verbesserte Verkehrssicherheit für spielende Kinder und für vom Grundstück rangierende Fahrzeuge erreicht. Dieser Aspekt ist von besonderer Bedeutung.

## **4.4 Grünordnung**

Dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen wird besondere Bedeutung beigemessen. Ortsbildprägende Gehölzflächen und Einzelbäume werden zu Erhalt festgesetzt. So wird sichergestellt, dass die Strukturen mit ihren positiven Auswirkungen für das Ortsbild, das Klima und die Arten dauerhaft bestehen bleiben. Um diese Effekte weitergehend zu fördern, erfolgt die verpflichtende Festsetzung je Wohneinheit einen Laub- oder Obstbaum in definierter Qualität zu pflanzen.

Die Knicks werden nachrichtlich übernommen. Die zusätzliche Festsetzung zum Erhalt erscheint entbehrlich, da Knicks zu den naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotopen gehören und weder beeinträchtigt noch beseitigt werden dürfen. Die Überwachung der naturschutzrechtlichen Vorschriften obliegt der Unteren Naturschutzbehörde.



## **5 Naturschutz**

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besondere Biotopschutz. Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Ortsbildes.

### **5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der Ortslage von Schackendorf, bei dem nahezu sämtliche Grundstücke bebaut oder bauakzessorisch genutzt sind, tlw. hat bereits eine Nachverdichtung stattgefunden. Es handelt sich um eine Innenentwicklung mit dem Ziel, eine ortstypische, ortsangemessene Bebauung zu sichern und Fehlentwicklungen vorzubeugen. Damit werden Baurechte gesichert und geschaffen, ohne die Alternative einer Ausdehnung der Ortslage in die freie Landschaft. Zur Schaffung dringend benötigten Wohnbauflächen gibt es keine alternative Planung, die weniger Fläche der freien Landschaft beanspruchen würde.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Haustypen, der Wohneinheiten und der Gebäudehöhen getroffen. Damit wird eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht, dabei aber die Ausnutzbarkeit auf ein standortschonendes Maß begrenzt.

Im Grundsatz gelten Eingriffe, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung vorbereitet werden, gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt jedoch nur für Bebauungspläne, die eine Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> zulassen. Der Bebauungsplan Nr. 11 liegt über diesem Schwellenwert, weshalb die Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist.

Hierzu gilt es zunächst zu prüfen, welche faktischen Eingriffe rechtlich als Eingriffe zu bewerten sind. Nach der einschlägigen Spezialnorm § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist die Eingriffsregelung u.a. auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Dies gilt jedoch nur für die Vorhaben, die bereits aufgrund der Innenbereichslage zum Zeitpunkt der Bauleitplanung zulässig waren. D.h. diese Vorhaben sind rechtlich nicht als solche einzustufen. In den Fällen des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB bedeutet dies, dass bei Bestandsüberplanungen nur die Eingriffe auf Flächen, die bisher nicht dem Innenbereich zuzuordnen waren oder die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes liegen, aber eine einen eingeschränkten Zulässigkeitsrahmen besitzen, in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen sind. Dies sind im B-11 die Hofstelle Zur Trave 8, und die Hofstelle Hauptstraße 8.

## Flächenbilanz (gerundet):

	Zur Trave 8	Hauptstraße 8
Größe Bauland mit erstmaligem Baurecht	7.500 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Max. zulässige Versiegelung lt. Festsetzungen (GRZ 0,25 + 50% Überschreitung)	2.813 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
Bestand Vollversiegelungen im Bauland mit erstmaligem Baurecht	905 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Max. Neuversiegelung	1.908 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>

Maximale Neuversiegelung auf Flächen mit erstmaligem Baurecht gesamt: 2.358 m<sup>2</sup>.

Nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (MELUR vom 9. Dezember 2013) ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 1.179 m<sup>2</sup>, gerundet **1.200 m<sup>2</sup>**.

Die Kompensation erfolgt über die Inanspruchnahme des von der Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg anerkannten Ökokonto 26KOM.2018-19 (Heede) im Naturraum Geest der ecodots GmbH.

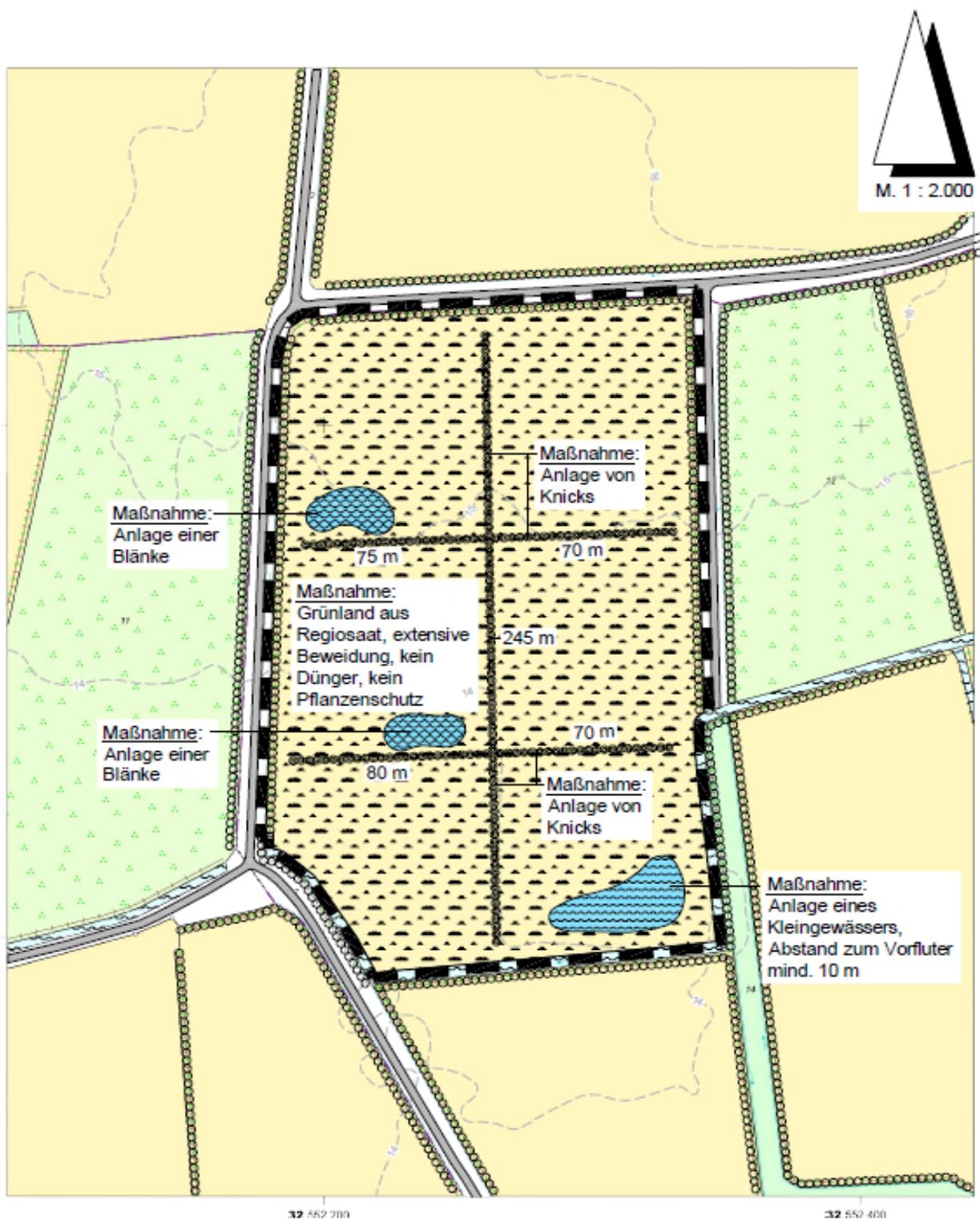
Auszug aus dem Entwicklungskonzept Heede:

„Ziel der Maßnahme ist die Gestaltung des Ökokontos für den Amphibienschutz. Eine Einrichtung der Fläche als Habitat für Wiesenvögel (z.B. Kiebitz, Brachvogel, Uferschnepfe) kommt aufgrund der insgesamt geringen Größe der Fläche sowie der vorhandenen Gehölzstrukturen im Randbereich und die dadurch begrenzte Überschaubarkeit der Flächen nicht in Betracht. Die Fläche liegt gemäß des Landwirtschafts- und Umweltatlasses nicht innerhalb maßgeblicher Wiesenvogelbrutgebiete. Daher wird die Einrichtung des Ökokontos mit dem Ziel des Artenschutzes für Amphibien und der Schaffung von Biotopen geplant.“

Zielbiotope für dieses Ökokonto sind in Anbetracht der vorhandenen Böden und des Grundwasserflurabstandes

- Arten- und blütenreiche Wiese
- Kleingewässer und Blänken (Laichhabitate)
- Knicks als Verbundstrukturen und Landlebensräume von Amphibien und Brutvögeln“

Übersichtskarte Entwicklungsmaßnahmen Ökokonto Heede



Die Sicherung der Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 11 erfolgt gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarung. Der Vertrag tritt vor Satzungsbeschluss in Kraft.

## 5.2 Geschützte Biotope

Die im Plangebiet gelegenen Knickabschnitte Am Bornkamp 15 und 17, westlich Wurth sowie Fahrenkruger Weg 2 und 4 gehören zu den naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotopen. Sie sind auf Dauer zu erhalten und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Die Vorgaben für einen wirksamen Knickschutz finden sich in den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass Ministerium für Energiewirtschaft, Landwirtschaft, Umwelt und ländl. Räume vom 20.01.2017). Die darin genannten Anforderungen werden durch die Festsetzungen von Knickschutzstreifen und großzügige Abstände der Baugrenzen zum Knickfuß erfüllt.

## 5.3 Artenschutz

Die im Plangebiet für den Artenschutz wertgebenden Strukturen sind die Knickabschnitte und die Großbäume. In beide Biotoptypen wird nicht eingegriffen.

Die Gehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der Gebüsch brütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten kehren diese Arten i.d.R. zurück, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Bodenbrüter werden aufgrund der bestehenden intensiven und dem daraus resultierenden Fehlen größerer Freiflächen ausgeschlossen.

Vorkommen höhlenbrütender Vogel- und Fledermausarten können im Gebiet nicht ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Gehölze potentiell geeignet sind als Niststätte angenommen zu werden. Da der Bebauungsplan keine Eingriffe in diese Strukturen vorbereitet, sondern sie über geeignete Festsetzungen schützt, können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten oder gebäudebrütender Vogelarten kann für den Altbaubestand nicht ausgeschlossen werden. Bei einem Abriss ist ganzjährig rechtzeitig vor Baubeginn eine fachkundige Begehung durchzuführen und sicherzustellen, dass es nicht zur Beseitigung von Wohn- und Niststätten oder zur Tötung von Individuen kommt.

Ein Vorkommen von Haselmäusen kann aufgrund fehlender Nahrungsquellen (Haselsträucher) nahezu ausgeschlossen werden. In den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank sind keine Vorkommen nachgewiesen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass bei Beachtung der beschriebenen Vorgehensweise die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

#### **5.4 Schutzgebiete**

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 14 Travetal. Schutzzweck der Verordnung ist der Erhalt des Landschaftsbildes und des Naturgenusses. Da das Plangebiet sich nicht in die freie Landschaft ausdehnt, werden die Verbote der Schutzgebietsverordnung von der Planung nicht berührt.

### **6 Erschließung**

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschl. der Löschwasserversorgung sind vorhanden und ausreichend dimensioniert, die zusätzlichen Bedarfe und Mengen zu bewältigen. Bei der Teilung von Grundstücken ist entweder bei der Teilung oder durch Baulast dafür Sorge zu tragen, dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist.

### **7 Nachsorgender Bodenschutz**

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung 1813-001. Hier wurden von etwa 1960–1970 auf einer Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> Haus- und Sperrmüll, Bauschutt sowie pflanzliche Abfälle und Bodenaushub abgelagert. Anschließend wurde die Deponie abgedeckt und einplaniert. Zur Gefährdungsabschätzung wurden im Jahr 1992 im Zentrum der Deponie und im Umfeld Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben entnommen. Aus den Analysen geht hervor, dass von der Altablagerung bei aktueller Nutzung keine Gefährdung ausgeht. Kontrolluntersuchungen aus dem Jahr 1994 konnten diese Ergebnisse bestätigen.

Im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung ist eine Vermischung der vorhandenen Abdeckung aus sandig-lehmigen Füllsanden mit den unteren Bodenschichten zu vermeiden, um die Einhaltung der Prüfwerte gem. BBodSchG für den Pfad Boden-Mensch zu gewährleisten. Im Bereich der Altablagerung ist mit standunsicheren und belasteten Bodenbereichen zu rechnen. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor Abfuhr zu beproben, nach LAGA M20 zu klassifizieren und entsprechend ordnungsgemäß zu verwerten. Überschüssiger Oberboden ist vor dem Abfahren auf die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV zu überprüfen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nur in Bereichen mit nachweislich unbelastetem Boden zulässig. Das Abteufen von Brunnen für die Gartennutzung ist nicht möglich. Verunreinigter Boden ist fachgerecht, unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden sowie ggf. erforderliche Untersuchungen sind durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten bzw. durchzuführen.

Sollen Erdwärmesonden zum Einsatz kommen ist zum Schutz des Grundwassers bei allen Spülbohrungen eine Schutzverrohrung (180 mm) bis in den Geschiebemergel (0,5 m) auszuführen. Es dürfen keine Spülgruben auf dem Grundstück angelegt werden. Hierfür sind speziell wasserdichte Container aufzustellen. Bohrklein

ist mit wasserdichten und gegen Niederschlag gesicherten Containern aufzufangen und abfallrechtlich zu behandeln (Beprobung, Nachweisverfahren, Entsorgung etc.).

## **8 Hinweise**

### **8.1 Bebauungsplan Nr. 1**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 verlieren ihre Rechtsgültigkeit.

### **8.2 Naturschutz**

Zur Vermeidung von Tötungen gebüschbrütender Vogelarten sind alle Gehölzfällungen oder Baufeldräumungen außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. durchzuführen (§§ 27a LNatSchG, § 39 BNatSchG).

Bei einem Abriss von Altbaubestand ist ganzjährig rechtzeitig vor Baubeginn eine fachkundige Begehung durchzuführen und sicherzustellen, dass es nicht zur Beseitigung von Wohn- und Niststätten oder zur Tötung von Individuen gebäudebewohnender Fledermausarten oder gebäudebrütender Vogelarten kommt (§ 44 BNatSchG).

### **8.3 Grundwasserschutz**

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **8.4 Löschwasser**

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst müssen Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

### **8.5 Archäologischer Denkmalschutz**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **8.6 Geothermie**

Es besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von "Erdwärme" zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden.

Innerhalb des B-Planes liegt die Altablagerung 1813-001 "Deponie Schackendorf" hier werden zusätzliche Auflagen gefordert. Sollen geothermische Anlagen zum Einsatz kommen ist zum Schutz des Grundwassers bei allen Spülbohrungen eine Schutzverrohrung (180 mm) bis in den Geschiebemergel (0,5m) auszuführen. Es dürfen keine Spülgruben auf dem Grundstück angelegt werden. Hierfür sind speziell wasserdichte Container aufzustellen. Bohrklein ist mit wasserdichten und gegen Niederschlag gesicherten Containern aufzufangen und abfallrechtlich zu behandeln (Beprobung, Nachweisverfahren, Entsorgung etc.). Sämtliche Bohrarbeiten sind vor Ort fachgutachterlich begleiten zulassen, fotodokumentarisch festzuhalten und nach Fertigstellung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg unaufgefordert vorzulegen

---

Gemeinde Schackendorf  
Der stellv. Bürgermeister

Schackendorf, den

---

(stellv. Bürgermeister)