

# Gemeinde Winseldorf Bebauungsplan 2

## Begründung

- \* Änderungen und Ergänzungen gemäß Verfügung  
des Herrn Landrats des Kreises Steinburg  
vom 19.03.2001, Az.: 614-6120-03-III.6-359

Hohenlockstedt, 12.06.2001



*[Handwritten signature]*  
Fölster  
Bürgermeister

### Auftraggeber

Gemeinde Winseldorf über  
Amt Hohenlockstedt  
Kieler Straße 49  
25551 Hohenlockstedt

### Bearbeiter

Dipl.-Ing. S. Bode  
Bokel, den 01.11.2000



**Ingenieurgesellschaft  
Klütz & Collegen GmbH**

Mühlenstraße 17  
25364 Bokel  
Tel. 04127/ 97 96 0  
Fax 04127/ 97 96-14

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlaß</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes</b>	<b>4</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Beschreibung	4
<b>3</b>	<b>Flächennutzungsplan – Landschaftsplan</b>	<b>5</b>
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Landschaftsplan	5
<b>4</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>5</b>
4.1	Bebauung	5
4.2	Erschließung	6
4.3	Grünflächen	6
<b>5</b>	<b>Planungsinhalte und Festsetzungen</b>	<b>7</b>
5.1	Bebauung	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.2	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	7
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.1.5	Höhe baulicher Anlagen	8
5.1.6	Stellplätze, Garagen und Carports	8
5.2	Verkehr	9
5.2.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
5.2.2	Öffentliche Parkplätze	9
5.3	Ver- und Entsorgung	10
5.3.1	Schmutzwasser	10

5.3.2 Regenwasser	10
5.3.3 Trink / Löschwasser	11
5.3.4 Abfallbeseitigung	11
5.3.5 Nachrichtenwesen, Gas, Strom	11
5.4 Altablagerungen	11
5.5 Gestalterische Festsetzungen	13
5.5.1 Dächer	13
5.5.2 Einfriedungen	13
<b>6 Landschaftspflegerische Stellungnahme</b>	<b>14</b>
6.1 Allgemeines	14
6.2 Bestand und Bewertung	14
6.2.1 Ackerfläche	14
6.2.2 Knicks	15
6.2.3 Einzelbäume, Gehölzreihen, Baum- und Strauchgruppen	16
6.2.4 Ruderaler Randstreifen	16
6.2.5 Bewertung	17
6.3 Beschreibung des geplanten Vorhabens	17
6.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und geplante Kompensationsmaßnahmen	18
6.5 Pflanzanweisung	21
<b>7 Städtebauliche Zahlenwerte</b>	<b>23</b>
7.1 Stellplätze	23
7.2 Flächenbilanz	23
7.3 Kosten	23
<b>8 Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>24</b>

## 1 Planungsanlaß

Zur Befriedigung des örtlichen Wohnraumbedarfs wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplans der Gemeinde Winseldorf geeignete Flächen für Wohnbebauung untersucht. Die Fläche des Bebauungsplans 2 stellte sich dabei frühzeitig als geeignet und kurzfristig umsetzbar heraus. Insbesondere die reizvolle Hanglage der Fläche und die geringen Distanzen zum Ortszentrum machen den Standort zu einer attraktiven Wohnlage.

Zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs Winseldorfs wurde der Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan 2 gefaßt.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2 umfaßt das Gebiet östlich der Hauptstraße, westlich Heideweg zwischen der Einmündung Jägerweg und einer Parallele ca. 70 m nördlich zur Lohbarbecker Straße (K 45).

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 1/1, das nördliche Teilstück des Flurstücks 2/1 (ca. 70 m nördlich der Lohbarbecker Straße) und eine Teilfläche des Flurstücks 57/4 östlich der Straßenbegrenzungslinie (Hauptstraße) zwischen der Einmündung Jägerweg und dem Flurstück 2/8, der Fluren 3 und 4, Gemarkung Winseldorf.

### 2.2 Beschreibung

Der Geltungsbereich ist derzeit in Gänze als Ackerfläche genutzt. Nördlich, östlich und westlich befindet sich eingeschossige Wohnbebauung. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich als Ackerfläche genutzte landwirtschaftliche Fläche, die für die Erweiterung des Bebauungsplans 2 vorgesehen ist. Entlang der westlichen Grenze des Be-

bauungsplans verläuft die „Hauptstraße“ die als Verbindung nach Hohenlockstedt dient.

## **3 Flächennutzungsplan – Landschaftsplan**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Winseldorf verfügt derzeit über keinen Flächennutzungsplan beabsichtigt jedoch nach Abschluß dieses Bebauungsplanverfahrens die Aufstellung eines solchen.

### **3.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die südliche Erweiterung als Wohnbauflächen dar. Entlang der „Hauptstraße“ sieht der Landschaftsplan die Möglichkeit zur Ausweisung einer Grünfläche vor. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans entspricht somit den Aussagen des Landschaftsplans.

## **4 Städtebaulicher Entwurf**

### **4.1 Bebauung**

Das geplante allgemeine Wohngebiet entspricht dem typischen Charakter und Qualitäten dörflichen Wohnens. Im Westen durch die vorgesehene Grünfläche zur „Hauptstraße“ abgeschirmt, entsteht ein geschlossenes mit Einzelhäusern bebauter Quartier. Dem durch die Stellung der baulichen Anlagen klar definierten Straßenraum stehen rückwärtig großzügige private Freiflächen gegenüber. Die Dimensionierung und

Gestaltung der Gebäude orientiert sich an den in Winseldorf vorherrschenden 1-geschossigen Einzelhausbebauung.

## 4.2 Erschließung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von der „Hauptstraße“ aus erschlossen. Ein vorrangiges Ziel des Entwurfes ist, jeglichen Durchgangsverkehr durch das entstehende Wohnquartier zu vermeiden.

Der gesamte Geltungsbereich wird über die Planstraße A erschlossen, die als Mischfläche konzipiert ist und einen Querschnitt von 7,50 aufweist. Der Querschnitt setzt sich aus einer Mischfläche von 5,50 m (gepflastert) und einer 2,00 m breiten Mulde zur Regenwasserentwässerung zusammen. Innerhalb der Fläche der Mulde sind abschnittsweise Stellplätze und Baumstandorte vorgesehen, deren endgültige Lage sich aus dem Zuschnitt der Grundstücke und der Lage der Zufahrten ergibt.

Am Ende der Planstraße A befindet sich eine baumbestandene, platzartige Aufweitung die als Wendemöglichkeit für Pkw dient. Zur Vermeidung eines an dieser Stelle völlig überdimensionierten Wendekreises für Müllfahrzeuge, Lkw bzw. Feuerwehr können diese über eine Schwelle (Durchfahrtschleuse gemäß EAE 85/95) über den vorgesehenen südlichen Anschluß zur „Hauptstraße“ gelangen. Für den Fuß- und Radverkehr ist dieser Durchlaß ebenfalls passierbar.

Um die vorgesehene südliche Erweiterung des Bebauungsplans sicherzustellen befindet sich an der südlichen Seite der Wendemöglichkeit ein als Verkehrsfläche ausgewiesener Anschlußstutzen.

## 4.3 Grünflächen

Ausgangspunkt des städtebaulichen Entwurfes war der Ansatz, bestehende erhaltenswerte Grünstrukturen und Einzelbäume zu erhalten und in das Gesamtkonzept einzubinden. Die im Geltungsbereich liegenden erhaltenswerten Einzelbäume wurden sämtlich in das städtebauliche Konzept integriert und tragen zum eigenen Charakter des neuen Gebietes bei.

Die Ausweisung der bebaubaren Flächen sind zur Steigerung der Qualität der privaten Grünflächen so gewählt, daß möglichst zusammenhängende Grünflächen entstehen.

Der zukünftige Straßenraum und damit auch die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums wird durch großzügige Baumpflanzungen geprägt.

In der nördlichen Spitze des Geltungsbereichs ist die Ausweisung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorgesehen, die ggf. als Retentionsraum auch Rückhaltefunktionen für die Oberflächenwasserabführung übernehmen soll. Von der nördlichen Spitze verlängert sich die Grünfläche entlang der gesamten westlichen Grenze des Bebauungsplans. In die Grünfläche integriert wird der hier vorhandene Knick sowie die Knickneuanlage mit begleitender Grabenmulde, der durch Aufweitungen ebenfalls Rückhaltefunktionen übernehmen kann.

Für den verbleibende Ausgleichsbedarf verpflichtet sich die Gemeinde den flächenhaften Ausgleich von der Schleswig - Holsteinischen Landgesellschaft durchführen zu lassen und die hierbei anfallenden Kosten zu übernehmen.

## **5 Planungsinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Bebauung**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - Teilflächen A bis C:  
Nutzungseinschränkungen sind nicht vorgesehen.

#### **5.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**

Zur Wahrung der Planungssicherheit für die Gemeinde bezüglich Wohnfolgeeinrichtungen und technischer Erschließung ist die Zahl der Wohneinheiten auf eine beschränkt.

Zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfs gesteht die Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein der Gemeinde Winseldorf 15 Baugrundstücke bis zum Jahr 2010 zu.

### **5.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl von 0,25 im allgemeinen Wohngebiet orientiert an ortsüblichen Werten und sichert die in diesen Lagen vorhandene und nachgefragte Durchgrünung der Wohngebiete.

### **5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anknüpfung an den Charakter der angrenzenden Bebauung ist im allgemeinen Wohngebiet offene Bebauung festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, daß gängige Grundrißtypen umsetzbar sind und ein ausgewogener Straßenraum entsteht, was ohne die Orientierung der Gebäude an der Straße nicht möglich ist. Gleichzeitig bleibt den Grundstücksbesitzern durch den Verzicht auf die Festsetzung von Baulinien ausreichend Spielraum zur individuellen Stellung ihres Hauses.

### **5.1.5 Höhe baulicher Anlagen**

Im gesamten Wohngebiet sind Trauf- und Firsthöhen in Höhe von 4,00 m bzw. 10,00 m festgesetzt. Im Zusammenspiel mit Festsetzungen bezüglich der Geschosigkeit und gestalterischen Festsetzungen (Dachneigungen) ergibt sich ein differenziertes und abgestimmtes Gesamtbild.

Die Festsetzung der max. Firsthöhe auf 10,00 m orientiert sich an der in Winseldorf vorherrschenden Bebauung.

### **5.1.6 Stellplätze, Garagen und Carports**

Zur Sicherung der zusammenhängenden privaten Freiflächen und einem abgestimmten Erscheinungsbild zwischen Garagen, Stellplätzen und Carports und dem jeweiligen Hauptbaukörper sind im gesamten Geltungsbereich diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.



## 5.2 Verkehr

### 5.2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die „Hauptstraße“. Die Planstraße A die der Erschließung des Wohngebietes dient, ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die Einmündung in die Hauptstraße wird als Grundstückseinfahrt hergestellt. Die Planstraße A ist als Mischfläche in einer Breite von insgesamt 7,50 m vorgesehen. Der Gesamtquerschnitt der Planstraße gliedert sich in 5,50 m Mischfläche und 2,00 m Grabenmulde, in dessen Verlauf Baumstandorte und punktuell Stellplätze integriert sind, auf. Die Straße endet in einer platzartigen Aufweitung, die gleichzeitig als Wendemöglichkeit für Pkw dient.

Müll- und Feuerwehrfahrzeuge sowie Lkw erhalten die Möglichkeit ohne zu Wenden über den südlichen Anschluß zur „Hauptstraße“ zu gelangen.

Von der Wendemöglichkeit aus Richtung „Hauptstraße“ ist ein Erschließungsstich vorgesehen, der einerseits die Erschließung der anliegenden Grundstücke und des Wasserwerks sichert und andererseits die Durchfahrmöglichkeit für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge sowie Lkw sicherstellt. Vor der Einmündung „Hauptstraße“ wird eine Schwelle (Durchfahrschleuse für Lkw gemäß EAE 85/95) eingebaut, die durch die erforderliche Durchfahrtshöhe nicht für Pkw überfahrbar ist.

Für die geplante südliche Erweiterung des Wohngebietes wird ein Anschlußstutzen von der Wendemöglichkeit ausgehend vorgesehen.

### 5.2.2 Öffentliche Parkplätze

Für die 15 erschlossenen Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes befinden sich ca. ~~5~~<sup>12</sup> öffentliche Stellplätze integriert in die platzartige Aufweitung am Ende der Straße. Die örtliche Festsetzung der Parkplätze kann jedoch sinnvollerweise erst nach Kenntnis der genauen Lage der Grundstückszufahrten erfolgen.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

### 5.3.1 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluß des Gebietes an die in der „Hauptstraße“ liegende Schmutzwasserleitung. Die erforderlichen Leitungen im Gebiet werden in der Planstraße A bzw. im Fuß- und Radweg als Schmutzwasser-Freigefällekanal geführt und an die vorhandene Leitung in der „Hauptstraße“ angeschlossen. Die Leitung in der „Hauptstraße“ ist aufgrund der derzeitigen Auslastung ausreichend dimensioniert. Letztlich wird das Schmutzwasser des Geltungsbereichs in das Klärwerk Winseldorf gepumpt. In Zusammenhang mit dem Anschluß des Bebauungsplans 2 ist die Leistungsfähigkeit des Pumpwerks und eine eventuell notwendige Teichbelüftung zu prüfen. Dazu sind die erforderlichen Nachweise aufzustellen und dem Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasserwirtschaft, des Kreises Steinburg vorzulegen.

### 5.3.2 Regenwasser

Das Regenwasser der Wohnbebauung kann gemäß der vorliegenden Boden- und Grundwasseruntersuchung auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Im gesamten Untersuchungsgebiet eignet sich der Boden zur Versickerung. Demnach finden sich auf der gesamten Fläche Fein- bzw. Mittelsande mit einer Aufbaustärke von mindestens 4,00 m.

Die Ableitung des Regenwassers der Straße erfolgt über Mulden in denen es versickert. Diese werden mit Notüberläufen versehen, die das Wasser bei außerordentlichen Regenereignissen an den Regenwasserkanal an der „Hauptstraße“ abgeben. Sollten die anfallenden Wassermengen es erfordern, so wird in der Grünfläche im nördlichen Plangebiet eine Retentionsfläche angelegt, an die die Mulden das Wasser abgeben. In dieser Fläche könnte dann auch das aus dem Jägerweg kommende Niederschlagswasser aufgefangen werden. Das so aufgefangene Wasser kann innerhalb der Retentionsfläche versickern bzw. wird gedrosselt an den Kanal entlang der „Hauptstraße“ abgegeben.

Zu geeigneter Zeit werden seitens der Gemeinde sowohl die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Oberflächenwassers als auch die Anträge auf Erteilung einer Einleitungserlaubnis des Regenwassers mittels Nachweis durch eine wasserwirt-

schaftliche Untersuchung an das Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasserwirtschaft, gestellt werden.

### 5.3.3 Trink / Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Anschluß an das vorgesehene Wasserwerk, daß als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt ist. Die Dimensionierung des Wasserwerks ist so ausgelegt, daß sowohl die südliche Erweiterung des Bebauungsplans als auch angrenzende, interessierte Haushalte angeschlossen werden können. Innerhalb des Bebauungsplans wird die Trinkwasserleitung in der Planstraße A bzw. dem Fuß- Radweg geführt.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405.

### 5.3.4 Abfallbeseitigung

Die Zuständigkeit für die Müllentsorgung liegt beim Kreis Steinburg.

### 5.3.5 Nachrichtenwesen, Gas, Strom

Der Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Telekom erfolgt über die angrenzende „Hauptstraße“. Die Deutsche Telekom beabsichtigt, im gesamten B-Plangebiet im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

Selbiges gilt für die Versorgung mit Gas und Strom durch die Schleswag AG.

Die vorzusehenden Leitungen werden in der Planstraße geführt.

## 5.4 Altablagerungen

Für das B-Plangebiet liegt ein bodenhygienisches Gutachten vor.

Der Prüfumfang zur Klassifizierung des Bodens entsprechend der Zuordnungswerte LAGA (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) wurde um die Parameter Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Polychlorierte Biphenyle, Thallium und Cyanid gesamt eingeschränkt, da diese Stoffgruppen von der Herkunft des Bodens nicht zu erwarten sind.

Die Prüfung hat zum Ergebnis, daß der Boden nicht mit Schadstoffen belastet ist. Alle Meßwerte unterschreiten gemäß den Technischen Regeln der LAGA den Zuordnungswert Z 0 für uneingeschränkte Wiederverwendbarkeit des Bodens. Der Boden kann daher auch in besonders sensiblen Bereichen, wie z.B.

- Wohnbereiche
  - Kinderspielplätze
  - Sportanlagen
- wiederverwendet werden.

Im südlichen Bereich des Flurstücks 1/1 und geringfügig darüber hinaus befindet sich eine Altablagerung (ca. 500 m<sup>2</sup>). Hier sollen Abfälle aus dem dörflichen Umkreis in eine Grube verbracht worden sein, insbesondere organische Abfälle aus Garten und Haushalt, Holzabfälle und Baumwurzeln, möglicherweise Aschen und Hausratsgegenstände. Die Tiefe der Altablagerung beträgt im Zentrum 2,25 m unter Geländeoberkante. Alle Meßwerte der hier vorgenommenen Bohrsondierungen unterschreiten gemäß den technischen Regeln der LAGA den Zuordnungswert Z 0. Eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser geht von der Altablagerung nicht aus. Ein Handlungsbedarf für eine Sanierung besteht nicht.

Für das geplante Bauvorhaben sind daher die allgemeinen Anforderungen an die Bodenqualität für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß §1 Abs. 5.1 BauGB gewahrt.

Sollten darüber hinaus bei der Bauausführung Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder eine Altablagerung deuten, so ist umgehend dem Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasserwirtschaft (Untere Wasserbehörde) zu informieren. Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub ist in solch einem Fall bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

## **5.5 Gestalterische Festsetzungen**

### **5.5.1 Dächer**

Zur Gewährleistung eines geschlossenen Gesamtbildes sind im allgemeinen Wohngebiet die Hauptdachflächen der Wohngebäude nur als geneigte Dächer zulässig. Durch die Spanne von 22° - 45° bleibt ausreichend Spielraum zur individuellen Gestaltung der Gebäude.

### **5.5.2 Einfriedungen**

Durch die Festsetzung der Baufenster, die Beschränkung der maximalen Firsthöhe in Zusammenhang mit der vorgesehenen Dachneigung und die Dimensionierung der Planstraße entsteht ein bezüglich Proportion und Gestaltung gut aufeinander abgestimmtes Straßenbild. Einfriedungen und die Gestaltung der Vorgärten haben einen großen Einfluß auf dieses Gesamtbild. Durch die Festsetzungen von Hecken als straßenseitige Einfriedungen wird dieses Gesamtbild abgerundet.

## 6 Landschaftspflegerische Stellungnahme

### 6.1 Allgemeines

Die Gemeinde Winseldorf beabsichtigt im nordöstlichen Randbereich der Ortslage zwischen „Hauptstraße“ im Nordwesten und der Wohnbebauung „Heideweg“ im Nordosten die Ergänzung der bestehenden Bebauung durch die Ausweisung des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 2.

Das hier geplante, ca. 1,5 ha große Wohngebiet stellt als verbindendes Element die Anbindung der Wohnbebauung „Heideweg“ an die im Südwesten befindliche zentrale Ortslage sicher.

### 6.2 Bestand und Bewertung

#### 6.2.1 Ackerfläche

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Randbereich der Ortslage und unterliegt derzeit ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche.

Begrenzt wird die landwirtschaftliche Nutzfläche im Nordwesten durch den Verlauf der „Hauptstraße“, im Osten durch die Wohnbebauung im Bereich „Heideweg“ sowie im Süden durch eine gedachte Linie zwischen der Einzelhausbebauung östlich der „Hauptstraße“ und dem Wohngrundstück mit der Flurstücksbezeichnung 3/15 im Bereich des „Heideweges“.

Äcker sind anthropogen stark beeinflusste Bereiche. Neben der jeweils angebauten Pflanzenart - hier Kartoffeln - finden sich auf Äckern auch Ackerbegleitpflanzen.

Das Vorkommen dieser Pflanzen ist abhängig von der Bewirtschaftung der Fläche. Dabei sind sie an zwei Faktoren besonders angepaßt. Zum einen an Störungen im Entwicklungsverlauf, bedingt durch das Umbrechen des Erdbodens, zum anderen an die mit dem Ackerbau verbundene stoßweise Düngung des Bodens.

Aufgrund der hohen Gaben von Düngern und Pflanzenschutzbehandlungsmitteln sind heute kaum noch artenreiche Ackerbegleitfloren anzutreffen.

Die Artenzusammensetzung der hier vorliegenden Ackerbegleitflora weist keine seltenen, bzw. gefährdeten Arten auf.

Die Ackerfläche wird als „Bereich geringer ökologischer Wertigkeit“ eingestuft, da die Wertkriterien für höherwertige Flächen nicht erfüllt werden.

Wertgebende Faktoren sind:

- Vorkommen einer speziellen Ackerwildkraut-Flora
- Vorkommen blüten- und artenreicher Ackerränder.

### 6.2.2 Knicks

Die für Schleswig-Holstein typischen Knicks besitzen einen Wallaufbau aus Erdmaterial sowie eine vielartige, oft mehrreihige Bepflanzung. Diese besteht traditionell aus einheimischen Gehölzen der Umgebung, so daß man je nach bodenständigem Waldtyp verschiedene Knicktypen unterscheiden kann.

Knicks sind wertvolle Biotope für Pflanzen und Tiere. Sie bieten Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrung für Insekten, dienen als Unterschlupf für Niederwild und geben Waldsaumpflanzen einen Wuchsraum. Daneben verringern sie die Erosionsgefahr und verändern das Mikroklima positiv. Sie sind ästhetische Landschaftsbestandteile, die in der heutigen Agrarlandschaft immer seltener werden. Aufgrund ihrer Kraut- und Strauchvegetation stellen sie für die Pflanzen- und die Tierwelt einen Waldersatz dar.

Infolge des artenreichen Pflanzen- und Tierbestandes und seiner Bedeutung für die Landschaftsökologie unterliegt der Knick den Schutzbestimmungen des §15b Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG). Danach dürfen Knicks nicht beschädigt und nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörden angetastet werden.

Wertgebende Kriterien bei der Bewertung der Knicks sind:

- Strukturvielfalt und Diversität
- Alter des Knicks (Vorhandensein von Überhältern)
- Vorhandensein kulturhistorisch wertvoller Harfenbäume
- Unversehrtheit des Knickwalls und der dortigen Saumgesellschaft.

Derartige Strukturen befinden sich im westlichen Teil des Bearbeitungsgebietes. Hier trennt der Knick die höher gelegene Ackerfläche von dem ruderalen Randstreifen der ca. 1,0 m tiefer liegenden Hauptstraße räumlich ab.

Prägend ist hier die hohe Zahl vitaler Überhälter. Neben den dominanten Stiel-Eichen finden sich u.a. Gemeine Esche, Hainbuchen sowie Ulmen.

Im Unterwuchs treten Robinie, Gemeiner Holunder sowie Weißdorn hinzu.

Aufgrund seiner Ausprägung ist der hier befindliche Knick als „Bereich hoher ökologischer Wertigkeit“ einzustufen.

### 6.2.3 Einzelbäume, Gehölzreihen, Baum- und Strauchgruppen

Gliedernde Einzelbäume und Gehölzreihen finden sich im Randbereich des Bearbeitungsgebietes.

So befindet sich im nordöstlichen Teil eine ältere, sehr markante Stiel-Eiche, die jedoch durch das mutwillige Anbohren im unteren Stamm- bzw. Wurzelanlaufbereich in ihrer Vitalität geschwächt ist. Aufgrund ihres landschaftsprägenden Charakters sollte sie nach Möglichkeit durch baumchirurgische Maßnahmen erhalten und so langfristig gesichert werden.

Im nordwestlichen Randbereich in unmittelbarer Nähe der „Hauptstraße“ befindet sich ein weiterer markanter Einzelbaum. Hierbei handelt es sich um einen 6-stämmigen Ahorn, der aufgrund seiner Vitalität und seines individuellen Habitus und seiner besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und in die Planung zu integrieren ist.

Weitere markante Einzelbäume finden sich im nordöstlichen Randbereich (Sand-Birken-Reihe) sowie im nordwestlichen Randbereich (Baumreihe bestehend aus Winter-Linden) außerhalb des Bearbeitungsgebietes. Diese vitalen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bäume sind gleichfalls unbedingt zu erhalten.

Wertgebende Kriterien bei der Klassifizierung dieses Biotoptyps sind:

- Standortgerechte Artenzusammensetzung
- Alter und Vitalität der Gehölze
- Strukturvielfalt.

Aufgrund der genannten Bewertungskriterien sind die hier besonders erwähnten Einzelbäume und Gehölzreihen als „Bereiche hoher ökologischer Wertigkeit“ einzustufen.

### 6.2.4 Ruderaler Randstreifen

Die nordwestliche Grenze des Bearbeitungsgebietes wird durch einen östlich der Hauptstraße befindlichen ruderalen Randstreifen markiert.

Hierbei handelt es sich um eine in erster Linie aus Stickstoff-Zeigerpflanzen bestehende Vegetation. Es finden sich u.a. Katzenschweif, Beifuß, Wiesenkerbel, Kratzdistel, Klettenlabkraut und Spitzwegerich neben Gräsern wie Gemeiner Quecke, Wiesenrispengras und Knäuelgras.

Wertgebende Kriterien bei der Einordnung des Biotops sind:

- Artenzahl und Vorkommen der Stickstoffzeiger,
- Standortgerechte Artenzusammensetzung,
- Strukturvielfalt und Diversität,



- Exposition und Standortbedingungen,
- Vorkommen blütenreicher Aspekte,
- Pflegezustand, Nutzung.

Danach kann der ruderale Randstreifen nur als „Bereich mittlerer ökologischer Wertigkeit“ bezeichnet werden.

### 6.2.5 Bewertung

Mit Ausnahme der Knicks sind die hier durch die Baumaßnahme betroffenen Flächen nach dem Terminus des gemeinsamen Runderlasses zwischen *Innenministerium und Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten* (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998) als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ zu bezeichnen.

Die gemäß §15b LNatSchG gesetzlich besonders geschützten Knicks sind als „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ zu bezeichnen.

## 6.3 Beschreibung des geplanten Vorhabens

Wie aus den beiliegenden Unterlagen bzw. dem Bebauungsplan - Entwurf hervorgeht, werden durch die hier geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) 15 Baugrundstücke geschaffen.

Die Baugrundstücke des Wohngebietes werden gemäß Bebauungsplan-Entwurf in offener Bauweise, eingeschossig, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zuzüglich 50% für Nebenanlagen bebaut werden können.

Mit der Bebauung der Flächen ist gleichzeitig die Aufgabe der derzeitigen Nutzung verbunden. Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind die nachfolgenden Veränderungen unumgänglich:

- Änderung der heute landwirtschaftlichen Nutzung
- Versiegelung der Ackerfläche mit Hochbauten, Nebenanlagen, Erschließungsmaßnahmen und Stell- und Verkehrsflächen
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Sämtliche der hier genannten Maßnahmen stellen im Sinne des §7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

## 6.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und geplante Kompensationsmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführte Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung differenziert die im Rahmen der B-Plan-Ausweisung erforderliche Eingriffe.

Danach werden im Rahmen der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (15 Baugrundstücke) insgesamt 10.327 m<sup>2</sup> Grundfläche in Anspruch genommen.

Da es sich hierbei um „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ handelt, sind diese bei Totalversiegelung im Verhältnis 1:0,5 bzw. bei Teilversiegelung z. B. durch die Verwendung offenerporiger Pflaster im Verhältnis 1:0,3 auszugleichen.

Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zuzüglich 50% für Nebenanlagen ergibt sich eine versiegelte Grundfläche in Höhe von 3.873 m<sup>2</sup>. Entsprechend dem oben genannten Ausgleichsverhältnis resultiert hieraus ein Kompensationserfordernis in Höhe von 1.937 m<sup>2</sup>.

Für den Bau des Wasserwerkes werden ca. 340 m<sup>2</sup> für Versiegelung in Anspruch genommen. Gemäß dem oben genannten Ausgleichsverhältnis ergibt sich gleichfalls ein Kompensationserfordernis in Höhe von 170 m<sup>2</sup>.

Für die verkehrliche Erschließung des Baugebietes sind insgesamt 1.613 m<sup>2</sup> als offenerporiges Pflaster vorgesehen. Bei einem Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 resultiert daraus ein Ausgleichserfordernis in Höhe von 484 m<sup>2</sup>.

Die fußläufige Anbindung des Bebauungsplan-Gebietes erfordert im westlichen Bereich den Durchbruch bestehender Knickstrukturen auf einer Länge von 7,5 lfdm (Breite 5,0 m), entsprechend 38 m<sup>2</sup>. Da es sich hierbei um eine „Fläche mit besonderer Bedeutung für Naturschutz“ handelt, ist ein Ausgleichsverhältnis von 1:2 anzusetzen (siehe auch Knick-Erlass), entsprechend einem Kompensationsbedarf in Höhe von 15 lfdm bzw. 75 m<sup>2</sup> Knick-Neuanlage.

Insgesamt ergibt sich innerhalb des B-Plangebietes aufgrund der hier geplanten Eingriffe ein Ausgleichserfordernis in Höhe von 2.666 m<sup>2</sup>.

## Flächenbilanz

### Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriff	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- Erfordernis	Ausgleich
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Allgemeines Wohngebiet</b> (14 Baugrundstücke)  10.327 m<sup>2</sup> (GRZ 0,25 + 0,125 = 0,375) = 3.873 m<sup>2</sup></li> </ul>	1:0,5	1.937 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung heimischer Laubbäume im Bereich der Versickerungsmulde (75% anrechenbar) = 167 m<sup>2</sup></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Versorgung</b> (Wasserwerk) 542 m<sup>2</sup> = 340 m<sup>2</sup></li> </ul>	1:0,5	170 m <sup>2</sup>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verkehrsflächen</b> - Anliegerstraße und Fuß-/Radweg in Pflaster = 1.613 m<sup>2</sup></li> </ul>	1:0,3	484 m <sup>2</sup>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Knickdurchbruch</b> = 7,5 lfdm x 5 m = 38 m<sup>2</sup></li> </ul>	1:2	15 lfdm 75 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Knickneuanlage = 70 lfdm = 350 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>insgesamt</b>		<b>2.666 m<sup>2</sup></b>	<b>517 m<sup>2</sup></b>
<b>Kompensationsdefizit</b>			<b>2.149 m<sup>2</sup></b>

Die Freiflächenkonzeption berücksichtigt einerseits den innerhalb des B-Plangebietes befindlichen Vegetationsbestand und ergänzt bzw. erweitert ihn andererseits durch die hier vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen.

Bestimmendes Element sind die hier befindlichen Einzelbäume, Gehölzreihen sowie Knickstrukturen.

Schwerpunkt der Planung ist daher der Erhalt bzw. die Integration dieser Gehölzstrukturen als „Grüngerüst“ in die städtebauliche Konzeption.

Um die bestehenden Vegetationsstrukturen zu schonen bzw. langfristig zu entwickeln, haben die Bauflächen/Erschließungsstraßen zu ihnen einen ausreichenden Abstand zu wahren.

Durch die Ergänzung und Neuausweisung von Grünstrukturen, gepaart mit den im Straßenrandbereich vorgesehenen Entwässerungssystem mittels offener Mulden, wird

das aus Großgrün bestehende „Grüngerüst“ zu einem großflächigen mit der umgebenden Landschaft verbundenen Grünraum-Konzept ergänzt.

Zur Sicherung der hier vorgesehenen Planung zur Freiflächengestaltung bzw. Eingriffsminimierung sind verschiedene textliche Festsetzungen möglich, die in ihrer Darstellung in den Teil B des Bebauungsplanes übernommen werden und dadurch Rechtsverbindlichkeit erlangen:

- Zur Sicherung/Erhaltung der im Bebauungsplangebiet befindlichen Einzelbäume, Baumgruppen und Knicks werden diese mit einem Erhaltungsgebot gemäß §9, Abs. 1, Nr. 25 b BauGB belegt.
- Zur Ergänzung der bestehenden Vegetationsstrukturen, zur Schaffung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen werden Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gemäß §9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB ausgesprochen, die gemäß §178 BauGB mit einem verpflichtenden Pflanzgebot versehen werden.

Innerhalb des B-Plangebiets ist die Entwicklung folgender Lebensräume vorgesehen:

- Ergänzung der bestehenden Knickstrukturen im Bereich der Hauptstraße durch ihre Verlängerung um 70,00 lfdm (entsprechend 350 m<sup>2</sup>) in nordöstlicher Richtung.

Die Knickstrukturen incl. Knickschutzstreifen dienen als Abgrenzung des Wohngebiets zu der sich westlich anschließenden Hauptstraße.

Dieser im Knickfußbereich 3,0 m breite Knick ist im Kronenbereich des Walles 2-reihig mit standortgerechten, heimischen Sträuchern der in Kap. 5 „Pflanzanweisung“ gemachten Auflistung zu bepflanzen.

Auf diese Weise werden hier Lebensräume geschaffen, die einer Vielzahl von Vögeln und Säugetieren ein Habitat bieten, so daß das Artenspektrum innerhalb des Bebauungsplangebietes weiter erhöht und somit verbessert wird. Die so ergänzten Knickstrukturen verbinden sich mit der bestehenden Grünraumstruktur zu einem großräumigen, das Bebauungsplan umgebenden bzw. durchziehenden Grünraumsystem.

Um die neu geplanten Knickstrukturen vor Verbiß und Beeinträchtigung zu schützen, sind diese einschließlich des beidseitig vorgelagerten Knickschutzstreifens durch einen Wildverbißschutzzaun abuzäunen.

- Im Bereich der östlichen, neben der Erschließungsstraße befindlichen offenen Mulde ist die Ausweisung eines reihenartigen Gehölzbestands durch die Anpflanzung von ca. 8 Stück heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm 3 x v., Drahtballierung, 16 - 18 cm Stammumfang, vorgesehen.

Neben der visuellen Belebung des Straßenraumes, der Durchgrünung des gesamten B-Plangebiets sowie dem Erleben der jahreszeitlichen Aspekte, sorgt die Laubbaumanpflanzung für eine Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse durch Staubbindung, Sauerstoffproduktion, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sowie Schattenspende.

Der Straßenraum wird durch die Anpflanzung einerseits räumlich gefaßt und so etwas verschmälert, andererseits wird die Aufenthaltsqualität im Straßenraum durch die Gehölzanpflanzung weiter erhöht.

Aufgrund der guten Pflanzqualität der neu einzubringenden Laubbäume können diese schon sehr frühzeitig die ökologischen Funktionen als Nahrungs-, Nist- und Aufenthaltsraum für Vögel und Kleinsäugetiere wahrnehmen.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß innerhalb des Bebauungsplangebietes insgesamt 2.666 m<sup>2</sup> ausgleichspflichtig sind, jedoch nur 517 m<sup>2</sup> durch die hier geplanten naturnahen Pflanzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 2.149 m<sup>2</sup>.

Da die Gemeinde Winseldorf über keine geeigneten Flächen verfügt, auf der das hier genannte Kompensationsdefizit gedeckt werden könnte, verpflichtet sie sich, den ermittelten flächenhaften Ausgleich von der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft (SHL) durchführen zu lassen und die hierbei anfallenden monetären Kosten zu übernehmen.

Die erforderliche Fläche ist nach Auffassung der Gemeinde innerhalb des Gemeindegebietes, möglichst in dem als Schwerpunkt- bzw. Verbundraum des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ausgewiesenen Niederungsbereich der Stör bzw. Rantzau zur Verfügung zu stellen. Sobald der Gemeinde die genaue Lage und Abmessung der Kompensationsfläche bekannt ist, wird sie mit der konkreten Flurstücksbezeichnung im B-Plan dargestellt.

## 6.5 Pflanzanweisung

Die als Straßenrandbepflanzung vorgesehenen Baumarten sind als Empfehlung anzusehen. Sie richtet sich nach dem Gesichtspunkt der Standortverträglichkeit (relative Robustheit der Bäume) gegenüber Abgasen, Salzen bzw. Bodenversiegelungen.

Die Laubgehölz-Solitäre besitzen als Pflanzqualität 3 x v., Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm.

Aus gestalterischen wie ökologischen Gründen sollten die Laubbaumanpflanzungen mit standortgerechten und einheimischen Baumarten vorgenommen werden.

Die Qualität der Strauchanpflanzungen im Bereich der Knickerweiterung ist wie folgt zu wählen:

- Sträucher, 3-TR, ohne Ballen, 90 - 120 cm.

Der am Knickfuß 3,0 m breite Knick ist im Bereich seiner Wallkrone auszumulden und hier 2-reihig auf Lücke zu bepflanzen, wobei pro m<sup>2</sup> eine Pflanze einzubringen ist. Ansonsten hat die Anpflanzung in Form und Güte entsprechend der Veröffentlichung des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein „Knicks in Schleswig-Holstein“ zu erfolgen.

## Pflanzenauswahl

### Bäume für den öffentlichen Straßenraum

Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Ulmus carpinifolia	- Feld-Ulme

### Einheimische, standortgerechte Sträucher für die Bepflanzung von Knicks

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

## 7 Städtebauliche Zahlenwerte

### 7.1 Stellplätze

Durch die Festsetzung, daß Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind ergibt sich in Realität durch die vorzusehende Grundstückszufahrt ein zusätzlicher Stellplatz auf jedem Grundstück. Auf eine üppige Ausweisung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum kann somit verzichtet werden. Die Ausweisung von zusätzlichen 5 öffentliche Stellplätzen im Bereich der Wendeanlage erscheint als ausreichend. Zusätzlich besteht die Möglichkeit im vorgesehenen Straßenquerschnitt im Wechsel mit den Baumstellungen einzelne öffentliche Stellplätze vorzusehen. Die Anzahl ergibt sich aus endgültigen Lage der Grundstücke und deren Zufahrten.

### 7.2 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	11.000 m <sup>2</sup>	(73%)
Verkehrsflächen (incl. Fuß/Radweg)	1.600 m <sup>2</sup>	(11%)
Grünflächen	2.200 m <sup>2</sup>	(15%)
Fläche für Versorgungsanlagen	200 m <sup>2</sup>	(1%)
Gesamtfläche:	15.000 m <sup>2</sup>	(100%)

### 7.3 Kosten

(Werden nachgereicht)

Winseldorf den 13. Dez. 2030



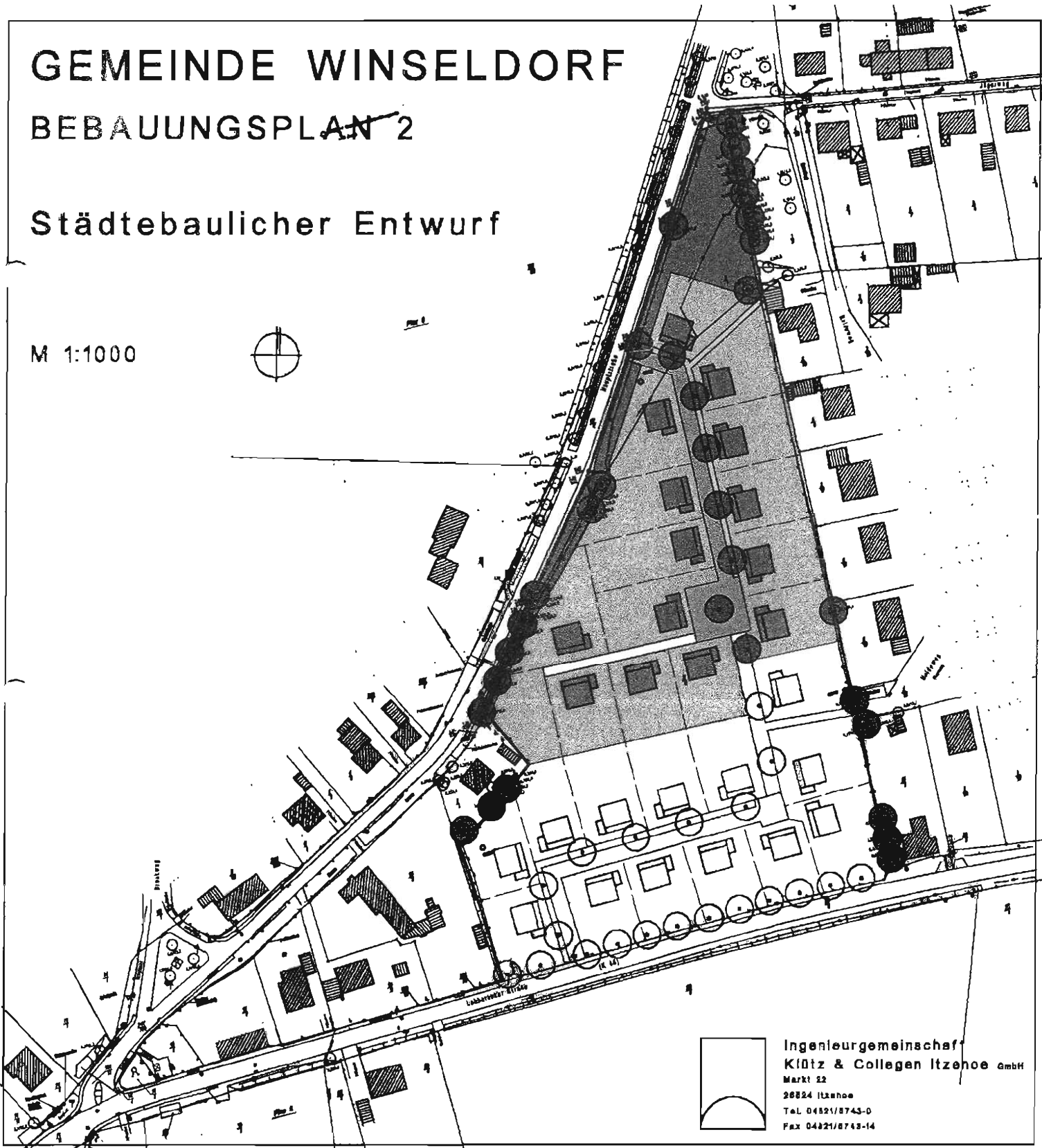
Der Bürgermeister

# 8 Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf

## GEMEINDE WINSELDORF BEBAUUNGSPLAN 2

### Städtebaulicher Entwurf

M 1:1000



Ingenieurgesellschaft  
Klütz & Collegen Itzehoe GmbH  
Markt 22  
26824 Itzehoe  
Tel. 04821/8743-0  
Fax 04821/8743-14