

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom                    folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Woltersdorf, für das Gebiet nördlich des Moorweges, östlich der Landesstraße L 200, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom                    . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am                    erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom                    bis                    durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom                    unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am                    den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom                    bis einschließlich                    während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am                    in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs.2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-breitenfelde.de" in das Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am                    zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Woltersdorf, den                    Siegel                    - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am                    sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Berkenthin, den                    Siegel                    - ÖBVI M. Schneider -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am                    geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am                    als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Woltersdorf, den                    Siegel                    - Bürgermeister -

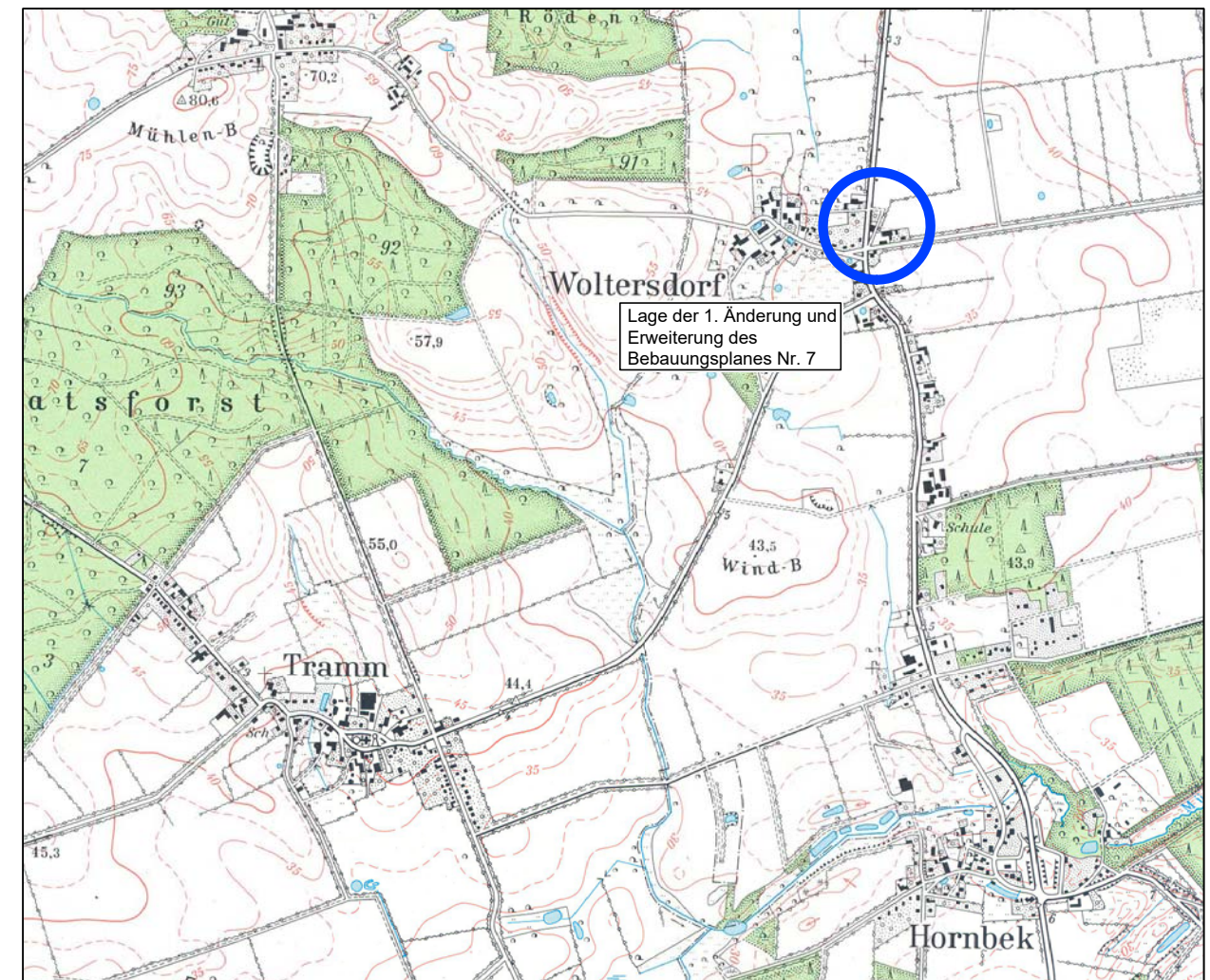
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Woltersdorf, den                    Siegel                    - Bürgermeister -

11. Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am                    ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am                    in Kraft getreten.

Woltersdorf, den                    Siegel                    - Bürgermeister -

## Übersichtskarte 1 : 25000



# SATZUNG DER GEMEINDE WOLTERS DORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7

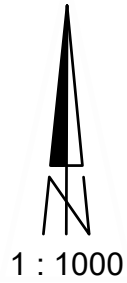
für das Gebiet  
nördlich des Moorweges, östlich der Landesstraße L 200

Stand: Dezember 2018

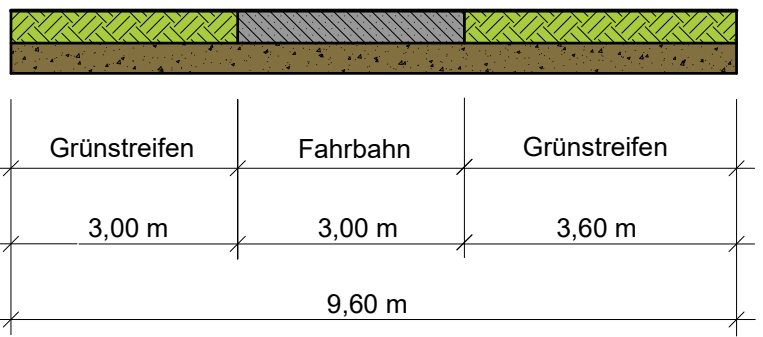
Planungsbüro:



# PLANZEICHNUNG - TEIL A



**STRASSENPROFIL** (nicht bindend)  
M. 1:100  
**Schnitt A - A, "Moorweg"**



# ZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>G Ee</b>	eingeschränktes Gewerbegebiet	§9(1)1 BauGB/§8 BauNVO
-------------	-------------------------------	------------------------


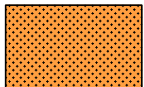
### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GGH 12,00m	Gesamtgebäudehöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

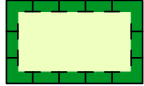


### BAUWEISE

	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
---	-----------	----------------------------


### VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB


## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1)20 BauGB
①	Knickschutzstreifen (vorh. Knick)	
②	Streuobstwiese	
	Anpflanzung sonstiger Bepflanzung hier: Knickneuanlage	§9(1)25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Streuobstwiese	§9(1)25b BauGB

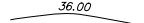
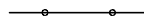

### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7	§9(7) BauGB
---	---	-------------

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Erhaltung des vorhandenen Knicks	§30(2)2 BNatSchG/§21(1)4 LNatschG
.....	Anbauverbotszone (siehe Begründung Ziffer 13)	§29(1 u. 2) StrWG/§9(6) BauGB

### III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

47	Flurstücksnummer
	Höhenlinien bezogen auf Normal-Null (NN)
	Flurstücksgrenzen
	vorhandene bauliche Anlagen



# TEXT - TEIL B

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

### 1.1 Gewerbegebiete

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- Nr.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Nr.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Nr.4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Tankstellen und Vergnügungstätten sind unzulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes des jeweiligen Gebäudes - bei Gebäuden mit geneigten Dächern bis Firsthöhe und bei Flachdachbauten bis Oberkante des Gebäudes - darf 12,00 m nicht überschreiten.

## 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die folgenden Landschaftselemente und -strukturen sind durch Festsetzung zu erhalten:

- Die Knicks an der Südgrenze und an der Nordgrenze.
  - Die Streuobstwiese an der südlichen Plangrenze.
- (Fachgerechter Schutz und Pflege siehe Begründung)

### 3.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

#### *Bodenschutzmaßnahmen*

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.)

#### *Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes*

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen oder auf den Grundstücken zu versickern.

### 3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

#### *Knickschutzstreifen*

Entlang des vorhandenen Knicks an den West- Nord- und Südgrenzen, sind 3 m breite (gerechnet ab Knickfuß) Schutz- und Pufferzonen, die gleichzeitig der Pflege des Knicks dienen, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Sie sind zum Gewerbegrundstück hin landschaftsgerecht, dauerhaft einzuzäunen und alle 3-5 Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

#### *Streuobstwiesen im Osten und im Süden*

Die Maßnahmenflächen im Osten und im Süden sind als Streuobstwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Flächen sind insgesamt 18 Obstgehölze, Hochstämme, im Abstand von ca. 12-15 m auf Lücke gesetzt zu pflanzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Um die extensive Nutzung der Obstwiesen als Ausgleichsflächen dauerhaft zu gewährleisten, sind diese zum Gewerbegrundstück hin mit einer festen Zaunanlage abzugrenzen und durch eine jährliche Mahd ab August extensiv zu pflegen. Die Pflanzarbeiten sind fachgemäß auszuführen.

(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

#### *Knickneuanlage*

Entlang der Ostgrenze ist zur Abgrenzung der Gewerbefläche in Richtung Osten, eine 135 m lange und 3 m breite Knickanlage mit einem, zum Acker hin, dazugehörenden 2 m breiten Knickschutzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

## 4. EXTERNER AUSGLEICH

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe (Flächenversiegelung) durch das Bauvorhaben, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, extern durchgeführt.

Die Umsetzung der Kompensationsverpflichtung von 1.420 m<sup>2</sup> erfolgt auf dem anerkannten Ökokonto der Ausgleichsagentur S-H Ökokonto Sirksfelde (ÖK 71) in der Raumeinheit „Schleswig-Holsteinischen Hügelland“.

## 5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

### 5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

#### *Fledermäuse Maßnahme AV-1:*

Abrissarbeiten und Baumfällungen sind außerhalb der (Sommer-) Quartierzeiten vorzunehmen. Der zulässige Zeitraum ist von 01. Dezember bis 28./29. Februar des Folgejahres.

#### *Vogelarten Maßnahme AV-2:*

Eingriffe in Gehölze (Baumfällungen, Rodungen) sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. erfolgen außerhalb der Vogel-Brutzeit und innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten gem. § 39 BNatSchG, also zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres.

#### *Vogelarten Maßnahme AV-3:*

Baufeldfreimachung auf der Fläche findet außerhalb der Brutzeit der Offenlandarten (Mitte März bis Ende August) statt. Alternativ findet die Eingrünung des Geltungsbereichs mit der Heckenpflanzung vor der Brutperiode statt.

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) 24 BauGB)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

## 7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

7.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

7.2 Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.

7.3 Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffern 6 bis 10 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

