

ÜBERSICHTSPLAN M. ~ 1:25.000

## BEGRÜNDUNG (TEIL 1) UND UMWELTBERICHT (TEIL 2) ZUR SATZUNG DER GEMEINDE WATTENBEK, KREIS RENDSBURG- ECKERNFÖRDE, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „SCHULLAND /DIEKREDDER“

FÜR DEN BEREICH:

NÖRDLICH ANGRENZEND AN DIE GEMEINDE BORDESHOLM, SÜDLICH ANGRENZEND AN DIE BURBEK, WESTLICHER TEIL DES DIEKREDDERS, ÖSTLICH ANGRENZEND AN DIE VORHANDENE BEBAUUNG AM DIEKREDDER UND MIT DEM ERWEITERUNDSBEREICH DES GESAMTEN DIEKREDDERS SOWIE DEM FLURSTÜCK 10/4 DER FLUR 2 DER GEMARKUNG WATTENBEK

BEARBEITUNG :22.11.2005, 25.11.2005, 15.12.2005

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29  
E – MAIL : ARCHITEKTEN @ SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT :

STAND DER PLANUNG: ■ §4(1) BauGB ■ §3(1) BauG ■ §4(2) BauGB ■ §3(2) BauGB ■ §1(7) BauGB □ §4a(3) BauGB ■ §10 BauGB

## Inhaltsangabe

	Seite
1. Aufstellungsbeschluss.....	- 1 -
2. Lage, Größe und Nutzung des Geltungsbereiches.....	- 1 -
3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen .....	- 1 -
4. Aufgabe, Anlass, Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen der Planung .....	- 3 -
5. Inhalt der Planung, geplante Nutzungen und Festsetzungen .....	- 4 -
6. Grünordnung .....	- 10 -
7. Schallemissionen durch den vorhandenen Hundeübungsplatz .....	- 11 -
8. Erschließung .....	- 12 -
9. Ver- und Entsorgung .....	- 13 -
10. Altablagerungen .....	- 14 -
11. Bodenordnung .....	- 14 -
12. Kosten .....	- 14 -
13. Angrenzender Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wattenbek .....	- 14 -
14. Umweltbericht (Teil 1, allgemeiner Teil) .....	- 15 -
15. Umweltbericht (Teil 2, gesonderter Teil) .....	- 16 bis 28 -

## **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Bebauungsplanes Nr. 14 „Schulland/Diekredder“ erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2005.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 10.01.2000, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.06.2004 (GVObI. Sch.-H. S. 153) und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993.

## **2. Lage, Größe und Nutzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Schulland/Diekredder“ befindet sich im südwestlichen Teil der Gemeinde Wattenbek (siehe Übersichtsplan) und umfasst folgenden Bereich:

nördlich angrenzend an die Gemeinde Bordesholm, südlich angrenzend an die Burbek, westlicher Teil des Diekredders, östlich angrenzend an die vorhandene Bebauung am Diekredder und mit dem Erweiterungsbereich des gesamten Diekredders sowie dem Flurstück 10/4 der Flur 2 der Gemarkung Wattenbek.

Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 3,40 ha. Im nördlichen Teil grenzt die vorhandene Bebauung der Gemeinde Bordesholm an. Außerdem befindet sich im nördlichen Bereich die Straße „Diekredder“, die als Erschließung des Gebietes dienen soll. Im östlichen Bereich befinden sich bereits mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke und der Anschluss der Straße „Diekredder“ an die „Wilhelm-Stabe-Straße“. Der größte Teil des Geltungsbereiches, vor allem südlich der Straße Diekredder, weist vorhandene Acker- und Grünlandflächen auf, die mit diesem Bebauungsplan einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

## **3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen**

### **3.1 Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) ,Technologie-Region K.E.R.N., Fortschreibung 2000**

Die Regionalpläne des Landes beschreiben unter Beachtung der Grundsätze der Raumordnung die örtlichen Funktionen der Städte und Gemeinden und bestimmen deren Entwicklungsrahmen.

Der Regionalplan für den Planungsraum III beschreibt den Ordnungsraum Kiel mit dem räumlichen Achsenkonzept (regionalplanerische Konzeption). Die Entwicklung soll sich schwerpunktmäßig auf diesen Achsen vollziehen. Diese Siedlungsachsen verbinden Zentren auf Leitlinien des ÖPNV und der Energieversorgung. Sie gehen von der Innenstadt des Oberzentrums (Kiel) aus. Die über den Verdichtungsraum hinausführenden Siedlungsachsen verbinden auf der Grundlage schnell und relativ häufig verkehrender Linien des ÖPNV die äußeren Siedlungsschwerpunkte mit dem Verdichtungsraum Kiel.

Nach dem Regionalplan 2000 – Planungsraum III – liegt Wattenbek auf der Achse 'Zentraler Bereich Kiel-Westufer - Molfsee - Flintbek - Bordesholm (mit den Gemeinden Wattenbek und Brügge). Grundlage für die (verbindliche) Abgrenzung der Siedlungsachsen sind die engen funktionalen Verflechtungen zwischen dem Oberzentrum Kiel

/...

und dem Umland (Wohnen/Arbeiten). in Wattenbek bestehen sowohl zu Kiel als auch zu Neumünster starke Pendlerverflechtungen.

Lt. Ausführungen (Textteil Ziff. 6.5.4 Seite 49) des Regionalplanes nimmt die Gemeinde Wattenbek, der keine zentral örtliche Funktion zugeordnet wird aber innerhalb der Siedlungsachse liegt, neben der Gemeinde Brügge aufgrund des baulichen Siedlungszusammenhanges mit Bordesholm an der Entwicklung des Unterzentrums teil. Dies bedarf einer engen Abstimmung. Diesbezüglich hat die Gemeinde Wattenbek die Anerkennung als gemeinsames Unterzentrum Bordesholm-Wattenbek beantragt.

Die weitere städtebauliche Entwicklung stößt mangels Flächenreserven im Gemeindegebiet von Bordesholm an ihre Grenzen. Dieses gilt auch für die beiden v.g. Gemeinden im baulichen Zusammenhang mit Bordesholm. Im Hinblick auf die großen Kiesabbauflächen im Nahbereich haben die Beseitigung von bereits eingetretenen Landschaftsschäden und die rechtzeitige Planung von Rekultivierungsmaßnahmen weiterhin erhebliche Bedeutung.

Für die gemeindliche Eigenentwicklung wird den Gemeinden eine Siedlungstätigkeit im Rahmen der örtlichen Bedarfsdeckung generell zugestanden. Aufgrund der Lage auf der Siedlungsachse Kiel-Bordesholm kann, soweit geeignete Flächen zur Verfügung stehen und dies kommunalpolitisch gewollt ist, eine ortsverträgliche Siedlungstätigkeit und wohnbauliche Entwicklung erfolgen.

Nach den Grundsätzen der Regionalplanung können alle Gemeinden eine Flächenvorsorge für wohnbauliche und gewerbliche Zwecke vornehmen, um Abwanderungsbewegungen zu verhindern. Zur Vermeidung eines Überangebots soll sich die Bauleitplanung an sorgfältigen Bedarfschätzungen orientieren.

Die in der Karte des Regionalplanes dargestellten Abgrenzungen der Siedlungsräume sind in der Regel auf der Grundlage bereits eingeleiteter oder in Umsetzung befindlicher kommunaler Planungen festgelegt; sie wurden anhand des Landschaftsrahmenplanes (s. Ziff. 3.2) im Hinblick auf die naturräumlichen und ökologischen Belange überprüft. Die bauliche Entwicklung soll über den dargestellten Rand der Achsenabgrenzung nicht hinausgehen. Neben der Darstellung der zusammenhängenden Siedlungsbereiche sind im Regionalplan das (festgesetzte) Naturschutzgebiet 'Dosenmoor', die Vorranggebiete für den Naturschutz und die Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz im südlichen Gemeindegebiet dargestellt.

Für das geplante Baugebiet bedeutet dies, dass es aufgrund der Lage innerhalb der Achsenabgrenzung sowie seiner geplanten Größe (Anzahl der geplanten Wohnungen) den Zielen und Grundzügen des Regionalplanes nicht widerspricht. Es entspricht eher einer behutsamen Ortsarondierung, die durch den festgestellten Landschaftsplan und den genehmigten Flächennutzungsplan als Flächenreserve geplant wurde, und nun einer Bebauung zugeführt werden soll.

### **3.2 Landschaftsplan**

Der im Jahre 1998 festgestellte Landschaftsplan für die Gemeinde Wattenbek stellt den überwiegenden Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar. Die Ausweisung dieser Flächen als WA-Gebiet wird aus ortsplanerischen Gründen vorgenommen, weil es am ehesten der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur entspricht.

### **3.3 Vorhandene vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

In der im Jahre 2002 wirksam gewordenen Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wattenbek ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) entsprochen.

### **4. Aufgabe, Anlass und Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung und wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)**

Entsprechend § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln unter Einbeziehung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1a BauGB.

Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage nach innerörtlichen Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser, insbesondere aber auch mit Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur, jüngeren Familien Grundstücke anbieten zu können, um diese in der Gemeinde zu halten bzw. dort ansässig werden zu lassen, hat die Gemeinde beschlossen, für die v.g. Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen. Des Weiteren sind die vorhandenen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet weitgehend erschöpft, so dass mit diesem Bebauungsplan auch eine Bauflächenvorhaltung vorgenommen werden soll.

Ziel und Zweck der Planung ist es, durch Ortssatzung die rechtsverbindlichen Voraussetzungen für die dem langfristigen Planungsziel entsprechenden Nutzungen bzw. der Bebauung, die Erschließung und die naturschutzrechtlich relevanten Aspekte in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan zu schaffen. Diese sind Grundlage für die bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Gegebenenfalls können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Des Weiteren ist es Ziel der Planung ein behutsames Einfügen dieser neuen Bebauung in die vorherrschende, prägende Nachbarschaftsbebauung unter Berücksichtigung des § 1 BauGB zu gewährleisten.

Insbesondere § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 2 und 3 wird mit dieser Planung Rechnung getragen, da diese Bebauung die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen fördern wird.

Wesentliche Auswirkungen dieser Planung auf die Nachbarschaft sind aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung, des behutsamen Einfügens der geplanten Bebauung und der relativ geringen Größe des Baugebietes nicht zu erwarten.

Auch hinsichtlich des Fahrverkehrs sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich wie v.g. um ein relativ kleines Gebiet handelt und die vorhandene Haupterschließungsstraße „Diekredder“ vollständig überplant und ausgebaut wird. Der zusätzliche Fahrverkehr wird sich zwar erhöhen, aber durch die Umgestaltung des „Diekreddes“ und die Einhaltung der EAE85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschlie-

/...

ßungsstraßen) wird diese Straße den zusätzlichen Verkehr ohne Probleme ableiten bzw. aufnehmen können.

Eine positive Auswirkung ist die Verlagerung der sehr schallintensiven Nutzung des Hundeübungsplatzes, die aufgrund der Nähe zum geplanten Baugebiet an anderer Stelle in der Gemeinde fortgeführt werden soll. Durch die Verlagerung des Hundeübungsplatzes wird diese Fläche als Ausgleichsfläche genutzt, so dass es als positiv zu bewerten ist, dass der gesamte naturschutzrechtliche Ausgleich im bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches durchgeführt werden kann. Nähere Aussagen zu den wesentlichen Aus- bzw. Wechselwirkungen dieser Planung sind im gesonderten Teil 2, dem Umweltbericht, enthalten.

## **5. Inhalt der Planung, geplante Nutzungen und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) für alle Baugebiete:**

In Anlehnung an die unmittelbare Nachbarschaft, die eine Wohnnutzung aufweist, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Außerdem werden analog zu den vorstehend beschriebenen städtebaulichen Zielen folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),
- zulässig sind die nach § 4(2) Nrn. 1, 2, 3 BauNVO zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke und der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss v.g. Nutzungen wird damit begründet, dass mit Ausweisung dieses Wohnbaugebietes eine Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde nur durch Ausweisung von möglichst vielen Grundstücken für eine Bebauung mit Wohnhäusern zu gewährleisten ist; der Wohnbedarf in der Gemeinde in den kommenden Jahren wird dadurch größtenteils gedeckt. Durch Ansiedlung v.g. Betriebe und Nutzungen wäre mit einer Verdrängung von Wohnnutzung zu rechnen. Insbesondere flächenintensive Betriebe wie Erwerbsgärtnereien sind daher auszuschließen. Zudem wären bei der vorgesehenen Erschließung Folgeprobleme durch Kundenverkehr, durch Mangel an Parkplätzen und durch Immissionsbelastungen zu erwarten. Bei Tankstellen wäre durch den Tag- und Nachtbetrieb mit erheblichen Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnnutzung zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte.

Auch Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Aufgrund der häufig zu beobachtenden Verwahrlosung des Umfeldes solcher Einrichtungen sowie der damit einhergehenden nächtlichen Ruhestörungen sind diese in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden aus städtebaulicher Sicht unter dem Aspekt der Konfliktvermeidung und des Nachbarschaftsschutzes nicht vertretbar. (s. Teil B: TEXT Ziff. 1)

Der Nutzungscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO bleibt auch bei v.g. Nutzungsausschlüssen erhalten, da sich die verbleibende zulässige Nutzungsvielfalt von einer WR-Nutzung gem. § 3 BauNVO deutlich unterscheidet.

Durch v.g. Festsetzungen wird die angrenzende bereits vorhandene Wohnnutzung weiter gestärkt und somit der gesamte Bereich dauerhaft für eine Wohnnutzung gesichert. Durch den Bebauungsplan wird die Grundlage für ca. 33 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit ca. 40-45 neuen Wohnungen planungsrechtlich vorbereitet, die zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen kurzfristig realisiert werden sollen.

#### Zusammenstellung der neu zu erwartenden Wohnungen (Wo):

20 Einzelhausgrundstücke	= 20 Wo	(Baugebiete 2,3,4,6,10)
+ ca. 20 % für mögliche zweite Wohnung	= 4 Wo	
6 Doppelhausgrundstücke mit je 2 Wo	= 12 Wo	(Baugebiete 5,7,8,9)
<u>1 Einzelhausgrundstück mit 6 Wo</u>	<u>= 6 Wo</u>	(Baugebiet 1)
<b><u>neu zu erwartende Wohnungen (Wo) ca.</u></b>	<b><u>= 42 Wo</u></b>	

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BauGB i.V.m. §§16-22 BauNVO) und baugestalterische Festsetzungen (§ 92 LBO S-H):

##### Baugebiet 1:

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) : 0,30
- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): zwei (2) Vollgeschosse zulässig,
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) : max. 12,50m über dem Bezugspunkt, max. Höhe der OK des Erdgeschoßfußbodens über dem Bezugspunkt,
- Bauweise (§ 22(2) BauNVO): nur ein Einzelhaus zulässig,
- geneigte Dächer, Dachneigungen : bei einem Vollgeschoss: 15° - 48°,
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9(1)6 BauGB): max. 6 Wohnungen pro Einzelhaus
- Fassaden: Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot/rotbraun, weiß, gelb und grau sowie Holzfassaden in naturbelassener Farbe; Holzblockbohlenhäuser sind unzulässig,
- Dächer: Dachziegel, Dachsteine, rot/rotbraun und anthrazit, nicht glänzend, bis 40% einer Dachfläche f. Solaranlagen
- Reglementierung der Dachgauben, s. TEXT Ziff. 4.3
- die Aufstellung von oberirdischen Lagerbehältern (Gas- oder Öltanks) auf den Grundstücken ist nicht zulässig

##### Baugebiete 2, 3, 4, 6 und 10:

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) : 0,30
- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): zwei (2) Vollgeschosse zulässig,
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) : max. 9,00m über dem Bezugspunkt, max. Höhe der OK des Erdgeschoßfußbodens über dem Bezugspunkt,
- Bauweise (§ 22(2) BauNVO): nur Einzelhäuser zulässig,
- Festsetzung der Firstrichtung (§ 9(1)2. BauGB), bis auf die Baugebiete 3, 6 und 10,
- Mindestgrundstücksgrößen (§ 9(2)3. BauGB): mind. 515m<sup>2</sup>,
- geneigte Dächer, Dachneigungen : bei einem Vollgeschoss: 22° - 48°, bei zwei Vollgeschossen: 15° - 35° ,
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9(1)6 BauGB): max. zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus

/...

- Fassaden: Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot/rotbraun, weiß, gelb und grau sowie Holzfassaden in naturbelassener Farbe; Holzblockbohlenhäuser sind unzulässig,
- Dächer: Dachziegel, Dachsteine, rot/rotbraun und anthrazit, nicht glänzend, bis 40% einer Dachfläche f. Solaranlagen, in den Baugebieten 6 und 10 sind zusätzlich auch begrünte Dächer zulässig
- Reglementierung der Dachgauben, s. TEXT Ziff. 4.3
- die Aufstellung von oberirdischen Lagerbehältern (Gas- oder Öltanks) auf den Grundstücken ist nicht zulässig

#### Baugebiete 5, 7, 8 und 9:

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) : 0,30
- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): zwei (2) Vollgeschosse zulässig,
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) : max. 9,00m über dem Bezugspunkt, max. Höhe der OK des Erdgeschoßfußbodens über dem Bezugspunkt, nur Doppelhäuser zulässig,
- Bauweise (§ 22(2) BauNVO):
- Festsetzung der Firstrichtung (§ 9(1)2. BauGB)
- Mindestgrundstücksgrößen (§ 9(2)3. BauGB): mind. 375m<sup>2</sup>,
- geneigte Dächer, Dachneigungen : bei einem Vollgeschoss: 22° - 48°, bei zwei Vollgeschossen: 15° - 35 °,
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9(1)6 BauGB): max. eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe
- Fassaden: Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot/rotbraun, weiß, gelb und grau sowie Holzfassaden in naturbelassener Farbe; Holzblockbohlenhäuser sind unzulässig,
- Dächer: Dachziegel, Dachsteine, rot/rotbraun und anthrazit, nicht glänzend, bis 40% einer Dachfläche f. Solaranlagen, in den Baugebieten 7, 8 und 9 sind zusätzlich auch begrünte Dächer zulässig
- Reglementierung der Dachgauben, s. TEXT Ziff. 4.3
- die Aufstellung von oberirdischen Lagerbehältern (Gas- oder Öltanks) auf den Grundstücken ist nicht zulässig

#### Baugebiete 11 und 12:

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) : 0,25 bzw. 0,30
- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): zwei (2) Vollgeschosse zulässig,
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) : max. 13,00m über dem Bezugspunkt,
- Bauweise (§ 22(2) BauNVO): offene Bauweise,
- geneigte Dächer, Dachneigungen : bei einem Vollgeschoss: 25° - 48°,
- Fassaden: Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot/rotbraun, weiß, gelb und grau sowie Holzfassaden in naturbelassener Farbe; Holzblockbohlenhäuser sind unzulässig,
- Dächer: Dachziegel, Dachsteine, rot/rotbraun und anthrazit, nicht glänzend, bis 40% einer Dachfläche f. Solaranlagen
- Reglementierung der Dachgauben, s. TEXT Ziff. 4.3
- die Aufstellung von oberirdischen Lagerbehältern (Gas- oder Öltanks) auf den Grundstücken ist nicht zulässig



## **Begründung der vorstehenden Festsetzungen:**

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und der vorhandenen Gebäude „Diekredder“ 2 bis 8 mit einer Verhältniszahl festgesetzt worden. Diese Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m<sup>2</sup>-Grundfläche baulicher Anlagen je m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete 0,4. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§ 22 BauNVO) dargestellt.

In den Baugebieten 1 bis 10 werden die Grundstücke mit einer GRZ von 0,30 überplant, dies entspricht der überwiegenden Grundstücksstruktur von Neubaugebieten in Wattenbek und der Umgebung. Durch den verhältnismäßig großen Freiflächenanteil der Grundstücke wird ein harmonischer Übergang sowohl zur freien Landschaft als auch zu den öffentlichen Flächen im Gebietsinneren gebildet.

Die GRZ der Grundstücke „Diekredder“ 2 bis 8 (Baugebiet 11 und 12) wird an die vorhandene Bebauung angepasst und mit 0,25 bzw. 0,30 vorgegeben; eine funktionsgerechte Grundstücksausnutzung ist dadurch gewährleistet.

### **Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Grundstücksgrößen**

#### **Bauweise:**

Die Bauweise wird gemäß den v.g. Entwurfszielen und analog zu den überwiegenden, das Ortsbild der Gemeinde Wattenbek prägenden Gebäudeformen vorwiegend als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Lediglich im östlichen Gebietsbereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung am „Diekredder“ eine offene Bauweise für den sog. „Geschosswohnungsbau“ im Bestand festgesetzt worden.

Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen werden als sog. „Baufenster“ festgesetzt.

#### **Firstrichtung:**

Aus städtebaulichen Gründen wird in den Randbereichen die Stellung der zukünftigen Gebäude durch die Festsetzung der Firstrichtung bestimmt. Da zum Erreichen des Zieles einer optimalen Einbindung des äußeren Siedlungsrandes in das Landschaftsbild insbesondere auch die Fernwirkung der Dachflächen von großer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist, wird die Firstrichtung parallel zur freien Landschaft verlaufend, d.h. die Dachflächen sind zur freien Landschaft gerichtet, vorgegeben, wodurch – in der Außenwirkung - eine ‚ruhige Dachflächenlandschaft‘ entsteht.

Eine weitere Firstrichtungsfestsetzung wird für die Doppelhausausweisungen (Baugebiete 5, 7, 8 und 9) straßenbegleitend bzw. optimal ausgerichtet zur Erschließungsfläche vorgenommen. Neben ortsgestalterischen Gründen, die darin liegen, ein geordnetes, optisch „ruhiges“ Siedlungsbild von den Erschließungsstraßen (Planstraße A) aus zu gewährleisten, sind auch die Gebäudeausrichtung auf eine optimale Besonnung sowie das Vermeiden von Verschattungen wichtige Aspekte für die Festsetzung einer geordneten Firstrichtung. Insbesondere bei einer Ausnutzung der maximalen Zweigeschossigkeit könnten anderenfalls Nachbarschaftskonflikte im Zusammenhang mit Verschattungen durch unterschiedliche Firstrichtungen entstehen.

In den übrigen Bereichen, dies gilt auch für das Baugebiet 3, das als Eckgrundstück eine Sonderstellung einnimmt, haben die Firstrichtungen eine geringere Bedeutung, und werden zugunsten einer größeren Gestaltungsfreiheit nicht geregelt.

#### Grundstücksgrößen:

Die Grundstücksgrößen werden mit mindestens 515 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus (Baugebiete 2, 3, 4, 6 und 10) und mindestens 375 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte (Baugebiete 5, 7, 8 und 9) festgesetzt und entsprechen damit den durchschnittlichen Grundstücksgrößen in vergleichbaren Neubaugebieten innerhalb der Gemeinde Wattenbek und der näheren Umgebung.

#### Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Dachneigungen:

##### Zahl der Vollgeschosse:

Entsprechend dem Leitbild des städtebaulichen Entwurfes sowie der Entwurfsidee eine größtmögliche Baufreiheit mit unterschiedlichen Gebäudeformen zu ermöglichen sind in allen Baugebieten zwei (2) Vollgeschosse zulässig. Außerdem werden hierdurch die zukunftsorientierten Niedrigenergiebauweisen (z.B. Passivhäuser) und die modernen Gebäudeformen, die auf relativ kleiner Grundfläche eine größtmögliche Wohnfläche erzielen, zugelassen. Für die Baugebiete 11 und 12 werden aufgrund der vorhandenen Gebäude ebenfalls zwei (2) Vollgeschosse festgesetzt.

##### Gebäudehöhen:

Ein Steuerungsinstrument für die zukünftige Höhenentwicklung ist das Festsetzen der maximalen Gebäudehöhe. Um diese ortsverträglich zu reglementieren, wird für alle Einzel- und Doppelhausfestsetzungen (Baugebiete 1-10) eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m bzw. 12,50 m und für die Gebäude der Baugebiete 11 und 12 eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m, gemessen von dem jeweils bezeichneten Höhenbezugspunkt, in Höhe der Oberkante der Erschließungsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt, bis zum höchsten Punkt des Daches, einschließlich Gauben und Dachaufbauten, festgesetzt. Etwaige, die natürliche Topografie verändernde Aufschüttungen werden sowohl dadurch, als auch mit der Bestimmung der Oberkante Fertigfußboden der zukünftigen Gebäude auf 0,50 m über der das Grundstück erschließenden Ebene, weit gehend unterbunden bzw. minimiert. Da die Bebauung der Baugebiete 11 und 12 schon vorhanden sind, und durch die topografischen Vorgaben auch mindestens 1,00m über dem Erschließungsflächenniveau befinden werden für diese Grundstücke keine Obergrenze bezügl. der Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt.

Für alle festgesetzten Einzel- und Doppelhausbereiche wird zusätzlich eine Mindesttraufhöhe von 3,30 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass im Bereich des ersten Geschosses ein ruhiges Siedlungsbild entsteht, das durch zu flache Gebäude gestört werden könnte.

##### Dachneigungen:

Dem ländlichen Gebietscharakter folgend sind grundsätzlich nur geneigte Dächer zulässig, denen jedoch gestaltungs- und funktionsbedingt unterschiedliche Neigungen zugewiesen werden. Mit dem Ziel der Gestaltung eines auch höhenmäßig optisch ruhigen neuen Ortsrandes und Siedlungsbildes sind bei der Bebauung mit einem Vollgeschoss nur Dachneigungen zwischen 22° und 48° und bei zwei Vollgeschossen nur Dachneigungen zwischen 15° und 35° bei v.g. maximaler Gebäudehöhe zulässig.

Diese Differenzierung wird begründet damit, dass hier den zukünftigen Bauherren ein großes Maß an Gestaltungsfreiheit geboten werden soll, aber gleichzeitig soll verhindert werden das zu große Neigungsunterschiede bei den möglichen Dachformen und den unterschiedlichen Geschossigkeiten Gebäude entstehen, die für das Ortsbild nicht typisch sind und das Siedlungsbild negativ beeinflussen können.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um die Ver- und Entsorgungsstruktur kalkulierbar und optimal zu planen sowie eine evtl. Überlastung der Erschließungsflächen (vor allem der Parkplätze) auszuschließen, wird die Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden begrenzt: pro Doppelhaus-scheibe ist nur eine (1) Wohnung zulässig, pro Einzelhaus sind maximal zwei (2) Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist das Baugebiet 1, da hier 6 Wohnungen zulässig sein sollen, da hier ein altengerechtes Wohnen geplant ist. Die Baugebiete 11 und 12 werden bezügl. der Anzahl der Wohnungen nicht reglementiert, da es sich hier um bestehende Wohngebäude handelt.

### Baugestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO S.-H.) :

#### Dächer:

Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen der umgebenden Bebauung wird die Dachform als geneigtes Dach (GD) mit den v.g. unterschiedlichen Dachneigungen vorgegeben. In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der vorgegebenen Anzahl der Vollgeschosse ist ein höhenmäßiges Einfügen der neuen Bebauung gewährleistet. Erfahrungsgemäß sind die Dachflächen, insbesondere auch in der Fernbetrachtung, von besonderer Bedeutung. Dementsprechend wird die Zulässigkeit der Dachdeckung auf Pfannendeckung (Dachziegel und Dachstein) mit den im Teil B -Text- festgesetzten Farben beschränkt. Glänzende Dachpfannen sind wegen der störenden Reflektionen, die sie erzeugen, nicht zulässig. Solaranlagen sind aus ökologischen Gründen zulässig.

Um im Gebietskern (Baugebiete 6 bis 10) den künftigen Bauherren eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit einzuräumen, sind hier mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer zulässig.

Um harmonische Gebäude- bzw. Dachproportionen (Verhältnis Dachgaube zur Dachfläche) zu gewährleisten, werden die Abstände von Dachgauben zu den Ortgängen und zur Traufe festgesetzt (s. TEXT Ziff. 4.3).

#### Fassaden:

Die Gemeinde beabsichtigt, die Gestaltungsfreiheiten der zukünftigen Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken. Aus diesem Grund wurden bei der Fassadengestaltung Sichtmauerwerk, Putz und Holz in unterschiedlichen, aber ortsverträglichen Farben, festgesetzt. Diese wurden auch in Anlehnung an die vorherrschenden und prägenden Fassadenmaterialien der Nachbarschaft ausgewählt. Diese Materialvielfalt wirkt sich aber auf das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht so negativ aus, wie eine unruhige Dachlandschaft mit einem zu großen Farbspektrum, da in der Fernwirkung eher die Dachflächen wahrgenommen werden. Holzblockbohlenhäuser, die für diese Region und für die Gemeinde Wattenbek eher untypisch sind, werden allerdings ausgeschlossen.

Analog den v.g. Gestaltungsvorgaben für die Gebäude sind die Grundstücksflächen von oberirdischen Lagerbehältern (Gas- oder Öltanks) freizuhalten, da besonders v.g. Behältnisse überwiegend ortsuntypisch „gestaltet“ sind.

### 5.3 Beseitigung des Oberflächenwassers von privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a BauGB):

Das anfallende und unbelastete Oberflächenwasser der privaten Grundstücke soll aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und aus ökologischen Gesichtspunkten auf den privaten Grundstücken versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden. Hierdurch wird auch dem § 1a BauGB Rechnung getragen, in dem ein schonender Um-

/...

gang mit Grund und Boden gefordert wird. Außerdem trägt diese Festsetzung auch zu einer positiven Beurteilung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bei.

Dass eine schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist, ist vorab über ein Bodengutachten geprüft worden. Die detaillierte Entwässerungsform (Versickerung, Brauchwassernutzung usw.) muss allerdings im Baugenehmigungsverfahren und dem dazugehörigen Entwässerungsantrag nachgewiesen werden. Des Weiteren sind vom künftigen Grundstückseigentümer alle wasserrechtlichen Genehmigungen vor dem Baubeginn der Oberflächenwasserentwässerungsanlage einzuholen. Der zukünftige Grundstückseigentümer / Bauherr wird im Rahmen des Kaufvertrages auf diese Festsetzung hingewiesen und erhält zusätzlich Informationen, wie eine Regenwasserversickerung bzw. -nutzung hergestellt werden kann. Außerdem werden die Grundstückseigentümer vom Anschluss- und Benutzungszwang an die Regenwasserkanalisation befreit.

#### 5.4 Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):

##### Sichtdreiecke:

Sichtdreiecke kennzeichnen jene Bereiche von Straßenkreuzungen und Einmündungen, über die hinweg die kreuzende oder einmündende Straße einsehbar sein muss, wobei von der Perspektive eines PKW-Fahrers ausgegangen wird.

Hierin begründen sich die den EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Freihaltung dieser Flächen von baulichen Anlagen und der Beschränkung von Bepflanzungen und Einfriedungen auf eine Höhe von 70 cm.

##### Knickschutzstreifen:

Zum Schutz der Knicks wird zwischen den privaten Grundstücksflächen und den vorhandenen und anzupflanzenden Knicks ein Knickschutzstreifen von 1,00m bis 1,50m (siehe Teil A –Planzeichnung), der von jeglicher privater und baulicher Nutzung freizuhalten ist (siehe Ziff. 7.3 Teil B –Text), festgesetzt. Zusätzlich wurde zum Schutz der Knicks eine Einzäunung mit einer Höhe von 1,25m auf den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

### 6. **Grünordnung (§ 1 a BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG und § 7 LNatSchG)**

(siehe auch `Grünordnungsplan` als Anlage zur Begründung).

Die Gemeinden sind gem. § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) verpflichtet, auf der Ebene des Bebauungsplanes einen begleitenden Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen, wenn durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes Natur und Landschaft erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Die Inhalte ergeben sich aus § 6a LNatSchG.

Mit der Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Daher sind, entsprechend der Gesetzessystematik (BNatSchG, LNatSchG, BauGB), folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

1. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot)
2. Bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
3. Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Eingriffe sind auszugleichen (Ausgleichspflicht), nicht ausgleichbare Eingriffe sind bei Vorrang anderer Belange gegenüber den Belangen des Naturschutzes zu ersetzen (Ersatzpflicht);

/...

4. In der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Es ist eine volle Kompensation verbleibender Eingriffe durch Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion gefordert. Ist eine volle Kompensation nicht oder nur teilweise möglich, ist abzuwägen, ob auf den Eingriff verzichtet oder eine teilweise Kompensation vertretbar ist. Das Gleiche gilt, wenn eine Kompensation zwar möglich ist, andere überwiegende öffentliche oder private Belange aber gegen die Kompensation sprechen. Solche Abwägungsentscheidungen sind zu erläutern bzw. zu begründen.

Gemäß § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wird für den Planungsbereich - basierend auf dem Landschaftsplan - ein den B-Plan begleitender Grünordnungsplan (GOP) erstellt, mit dessen Erarbeitung der Landschaftsarchitekt H. Klapper, Molfsee, (s. Anlage) beauftragt wurde.

Die B-Planrelevanten Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan wurden unter der Ziff. 7 des Teil B –Text- im Bebauungsplan festgesetzt. Hier handelt es sich im Wesentlichen um folgende Festsetzungen / Maßnahmen:

- Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraßen und auf den privaten Grundstücken,
- Anpflanzungsflächen im Bereich der Ausgleichsflächen,
- Anlage eines neuen Knickabschnittes,
- Schutz und Erhaltung der vorhandenen Knickstrukturen,
- Minimierungsmaßnahmen bei der Ausführung von versiegelten Flächen,
- Versickerung bzw. Nutzung des unbelasteten Oberflächenwassers von privaten Grundstücken,

sowie die Schaffung von gebietsinternen bzw. gebietsnahen Ausgleichsflächen. Alle weiteren Maßnahmen (auch Pflegemaßnahmen) sowie Pflanzqualitäten und –arten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die Gemeinde wird die im Grünordnungsplan erläuterten Ausgleichsmaßnahmen zum Teil innerhalb des Bebauungsplanes sowie auf der direkt angrenzenden südwestlichen Fläche (ehem. Hundeübungsplatz) durchführen - siehe Grünordnungsplan -.

## **7. Schallemissionen durch den vorhandenen Hundeübungsplatz**

Die Nutzung des vorhandenen Hundeübungsplatzes wird an diesem Ort aufgegeben und an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet bzw. in der näheren Umgebung der Gemeinde Wattenbek neu angesiedelt. Dies war notwendig, da diese Nutzung aufgrund einer gutachterlichen Untersuchung ergeben hat, dass die Schallbelastung sehr hoch ist und die Grenzwerte im geplanten Baugebiet weit überschritten werden würden. Lärmschutzmaßnahmen (aktiv wie passiv) hätten nur durch einen unverhältnismäßigen hohen Aufwand zu einer Verbesserung der Situation geführt, so dass die Gemeinde Wattenbek mit den Betreibern des Hundeübungsplatzes eine Verlagerung, die zeitgleich zur Umsetzung des Baugebietes vollzogen wird, vereinbart hat. Die frei werdende Fläche wird zukünftig als Gebietsnahe externe Ausgleichsfläche für diesen Bebauungsplan Nr. 14 genutzt.

## **8. Erschließung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

### **8.1 Fahrverkehr**

Wie bereits vorab erläutert, ist die verkehrsmäßige Anbindung für das geplante Wohngebiet über die vorhandene Straße „Diekredder“, der auf der gesamten Länge um- und ausgebaut wird, vorgesehen. Diese Straße erhält im östlichen Teil einen gem. der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) vorgesehen Ausbau, der eine Fahrbahnbreite von 4,75m und einen separaten Gehweg von 1,50m vorsieht. Der Kreuzungsbereich zur Straße „Willenbrook“, der Gemeinde Bordesholm, wird soweit in Richtung Süden verschoben, dass ein aus Verkehrssicherheitsaspekten einwandfreier Kreuzungspunkt entsteht. Ab dem ersten Einmündungsbereich in die neue Planstraße A wird die Straße „Diekredder“ als Verkehrsmischfläche (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebaut. Die Gesamtbreite beträgt hier 5,75m und teilt sich in einen Fahrbahnbereich von 4,25m und in einen Gehwegbereich von 1,50m auf. Der Gehwegbereich soll nur geringfügig (z.B. über einen Tiefbord und einem anderen Belag) von der Fahrbahn abgegrenzt werden. Die Planstraße A wird die Grundstücke durch eine Ringerschließung, die auch von Müll- und Rettungsfahrzeugen problemlos befahren werden kann, erschließen. Die Breite der Planstraße A beträgt hier 4,75m. Die Planstraße B ist als kurze sog. „Stichstraße“ zur Erschließung der innen liegenden Grundstücke südlich der Straße „Diekredder“ vorgesehen. Die Planstraße wird mit einer Breite von 5,00 m ausgebaut. Alle Kreuzungsbereiche wurden mit Sichtdreiecken (Sichtflächen) gem. der EAE 85/95 versehen, um sicherzustellen, dass alle Kreuzungsbereiche aus verkehrstechnischer Sicht unproblematisch sind (s. Pkt. 5.5).

### **8.2 Ruhender Verkehr**

#### öffentliche Parkplätze

Der öffentliche ruhende Verkehr (Parkplätze) ist überwiegend in Parallelaufstellung an der Planstraße A und an der Straße „Diekredder“ angeordnet. Im Bereich der kleinen Gebietsplätze (in der Planstraße A) werden zusätzlich noch weitere öffentliche Parkplätze vorgesehen. In der Regel sind für die zu erwartenden Wohneinheiten ca. 30% öffentliche Parkplätze (für Besucher) nachzuweisen. Gemäß der Planung ist mit ca. 60 bis 70 Wohnungen (Alt- und Neubauten) zu rechnen. Demnach wären ungefähr 23 öffentliche Parkplätze nachzuweisen.

Im B-Plangebiet sind 30 öffentliche Parkplätze im Verlauf der Planstraße A und im Bereich der Straße „Diekredder“ geplant, dies wird aus Sicht der Gemeinde als ausreichend angesehen.

#### private Stellplätze

Ausgehend von den Erfahrungen aus ähnlichen Wohngebieten wird auf den privaten Grundstücken eine Festsetzung zur Regelung des privaten ruhenden Verkehrs notwendig. Es wird zwingend eine Fläche (30m<sup>2</sup>), die für zwei Stellplätze ausreicht, pro Wohnung festgesetzt, um die öffentlichen Verkehrsflächen von dem privaten ruhenden Verkehr zu entlasten (s. Teil B: TEXT, Ziff. 6).

Anmerkung zu vorgenannter Festsetzung:

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs ist in der Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung (Stellplatzerlass) geregelt. Hier ist die Anzahl der Stellplätze für „Einfamilienhäuser“ mit 1 Stellplatz pro Wohnung vorgeschrieben. Diese Stellplatzanzahl ist empirisch absolut nicht ausreichend, was in ähnlichen realisierten Baugebieten im ländlichen Raum festzustellen ist, denn derartige Haushalte (in Einfamilien- und Doppelhäusern) besitzen fast ausnahmslos mindestens zwei Personenkraftwagen. Zu

/...

beobachtet ist in v.g. Baugebieten, dass der zusätzliche, über den einen auf dem Grundstück nachgewiesenen Stellplatz hinausgehende private ruhende Verkehr mehrheitlich auf die öffentliche Verkehrsfläche gestellt wird und somit zu erheblichen Unstimmigkeiten bezüglich der Ausbauqualität und -quantität führt.

Gemäß Stellplatzerlass und Pkt. 3.2 des Stellplatzerlasses des Landes S-H kann die Stellplatzanzahl bei Missverhältnissen zum tatsächlichen Bedarf auch erhöht werden. Für eine „Anzahlregelung“ existiert keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB, jedoch ist die „Flächenregelung“ des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB von der Gemeinde in Teil B: TEXT Ziff. 6 so vorgenommen worden, dass pro Wohnung in den Einzel- und Doppelhäusern Stellplatzflächen, überdachte Stellplatzflächen (Carports) oder Garagen in einer Größe von mindestens 30 m<sup>2</sup> herzustellen sind, um somit die öffentlichen Verkehrsflächen von dem privaten ruhenden Verkehr zu entlasten. Das Baugebiet 1 wird von dieser Festsetzung ausgenommen, da hier beabsichtigt wird eine altengerechte Wohnnutzung unterzubringen, die nicht so eine große Anzahl von privaten PKWs erwarten lässt. Im v.g. Baugebiet 1 und in den Baugebieten 11 und 12 wird allerdings aufgrund der Minimierung von Flächenversiegelungen und der optimalen Erschließungssituation die Lage der Stellplatzfläche und die Mindestanzahl vorgegeben.

### **8.3 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )**

Die zeichnerische Festsetzung von Grundstückszufahrten beschränkt sich auf diejenigen Grundstücke, bei denen dies zur Ordnung der Erschließung, der Parkplätze und der Baumstandorte erforderlich ist. Eine Verschiebung der Grundstückszufahrt um bis zu 3,00m in paralleler Richtung kann ausnahmsweise zugestimmt werden, wenn dies in Abstimmung mit der Gemeinde und der Erschließungsplanung erfolgt.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser**

Die Abwasserbeseitigung wird im Rahmen der Erschließung geregelt. Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz des Zweckverbandes Bordesholmer-Land geleitet.

Das Regenwasser der öffentlichen Flächen (Straßen- und Parkplatzflächen) wird in den geplanten Regenwasserkanal in die ‚Burbek‘ geleitet. Hierfür ist das im südwestlichen Bereich auf der privaten Grundstücksfläche festgesetzte Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wattenbek sowie der Ver- und Entsorgungsträger notwendig.

Für den Anschluss des neu zu erschließenden Gebietes wird eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Das unbelastete Regenwasser, der privaten Grundstücke, soll wie unter Pkt. 5.3 beschrieben, auf den privaten Grundstücken versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

### **9.2 Wasserversorgung, Stromversorgung, Gasversorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Gemeinde Wattenbek.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt; Versorgungsträger für Strom ist die Stadtwerke Neumünster und für Gas die Versorgungsbetriebe Bordesholm.

### 9.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten sichergestellt.

### 9.4 Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die AWR durchgeführt und ist aufgrund des gewählten Erschließungssystems ohne Probleme möglich.

Die Grundstücke, die über eine Stichstraße (Planstraße B und einen Teilbereich der Planstraße A) erschlossen werden, müssen die Mülltonnen an den Abholtagen an die öffentliche Erschließung (Einmündungsbereich Stichstraße / Diekredder bzw. Planstraße A) bringen und von dort schnellstmöglich wieder entfernen, da eine Erschließung dieser Grundstücke, mit für Müllfahrzeuge befahrbaren Straßen, eine unverhältnismäßig hohe Flächenversiegelung zur Folge hätte. Außerdem sind die Entfernungen von ca. 25-50m zur nächsten öffentlichen Erschließung als zumutbar zu erachten. Eine Hofplatzentsorgung wird bei diesen Grundstücken grundsätzlich nicht vorgenommen. Ein entsprechender Hinweis wird auch in die Kaufverträge der Grundstücke übernommen. Des Weiteren werden keine separaten Standflächen für Müllbehälter (Abholplätze) vorgesehen, da es sich hierbei um Flächen handelt, die mehrere Eigentümer haben und diese dann auch gepflegt werden müssen. Dies ist aber immer häufiger die Schwierigkeit, da sich die Eigentümer bezügl. der Gestaltung und Reinigung dieser Flächen nicht einigen können, dadurch entstehen häufig „Dreiecke“. Diese möchte die Gemeinde Wattenbek im Ortsbild im vornherein verhindern.

### 9.5 Fernmeldeversorgung

Neue Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Deutschen Telekom hergestellt.

## 10. Altablagerungen

Altablagerungen sind in den Plangeltungsbereichen nicht vorhanden.

## 11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich - auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

## 12. Kosten

Kosten aus diesem Änderungsverfahren werden der Gemeinde Wattenbek nicht entstehen.

## 13. Angrenzender Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wattenbek

Der im östlichen Bereich angrenzende vorhandene Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wattenbek wird an der Grundstücksgrenze der Flurstücke 10/1 und 80/5 (Straße „Diekredder“) durch den Bebauungsplan Nr. 14 geringfügig überlagert. Dies muss aufgrund der Erschließungsplanung (Umbau des Diekredders) und der Verschiebung des vorhandenen Knicks vorgenommen werden. Außerdem soll n durch die Hineinnahme dieses Bereiches die notwendige baurechtliche Absicherung der Umbaumaßnahme des Diekredders und die Ausgleichsmaßnahme für den zu verschiebenen Knickabschnitt gesichert werden. Für v.g. Bereich gilt zukünftig der Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Wattenbek. Baurechtliche Veränderungen (z.B. andere Gebietsart oder Ver-

/...



änderungen der Ausnutzung) wird es durch diese Überlagerung der Bebauungspläne nicht geben.

#### **14. Umweltprüfung und Umweltbericht**

- siehe auch Teil 2 der Begründung (gesonderter Umweltbericht gem. § 2a Abs. 2 BauGB) -

##### **14.1 Rechtliche Rahmenbedingungen:**

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird zum B-Plan eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden.

##### **14.2 Scoping:**

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient als -so genanntes- Scoping, indem den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig die Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

##### **14.3 Prüfgegenstand:**

In der UP werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und im UB beschrieben sowie bewertet. Da die Umweltprüfung gemäß dem neuen BauGB auch die Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie abdeckt, tritt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bauleitplanung als Verfahren nicht mehr in Erscheinung. Der vollständige Umweltbericht wurde nach dem Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 1 BauGB erstellt und der Begründung als eigenständiger und gesonderter Teil, hier Teil 2 beigefügt.

**15. Umweltbericht (Teil 2)**

Siehe gesonderten Teil des Landschaftsarchitekten H. Klapper, Molfsee.

## **Teil 2**

**der Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 14  
,Schulland – Diekredder' der Gemeinde Wattenbek**

# **UMWELTBERICHT**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Wattenbek über Amt Bordesholm Land – Marktplatz 2 – 24582 Bordesholm

**Planverfasser:**

Henning Klapper - Landschaftsarchitekt - Gr. Eiderkamp 12 - 24113 Molfsee

/...

## INHALTSVERZEICHNIS

	2
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	4
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>6</b>
2.1 Bestandsaufnahme, Prognose, Ausgleich	6
2.1.1 Schutzgut Mensch	6
2.1.2 Schutzgut Tiere	7
2.1.3 Schutzgut Pflanzen	7
2.1.4 Schutzgut Boden	9
2.1.5 Schutzgut Wasser	10
2.1.6 Schutzgut Klima	10
2.1.7 Schutzgut Luft	11
2.1.8 Schutzgut Landschaft	11
2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	12
2.2 Planungsalternativen	12
<b>3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>12</b>
3.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	12
3.2 Massnahmen zur Überwachung - Monitoring	13
3.3 Zusammenfassung	13

## 1. EINLEITUNG

Mit der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) im Juli 2004 auch die Ausarbeitung eines Umweltberichtes zu der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dieser Umweltbericht soll alle umweltschützenden Belange, die für die Abwägung von Belang sind, zusammenfassen, um Doppelprüfungen zu vermeiden und die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen. Hierbei handelt es sich nicht ausschließlich um naturschutzfachliche Aspekte, sondern um eine umfassende Darstellung der Umweltbezüge, so dass eine Gesamtbetrachtung der Planung möglich ist. Da dieser Umweltbericht nach dem neuen Baugesetzbuch auch die Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie abdeckt, entfällt eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bauleitplanung.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 2004 führte die Gemeinde Wattenbek im Sommer 2005 eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) durch. Die im Rahmen dieser Beteiligung gegebenen Anregungen sowie die ermittelten und bewerteten voraussichtlichen Umweltfolgen werden in dem nachfolgenden Bericht dokumentiert (§ 2a BauGB).

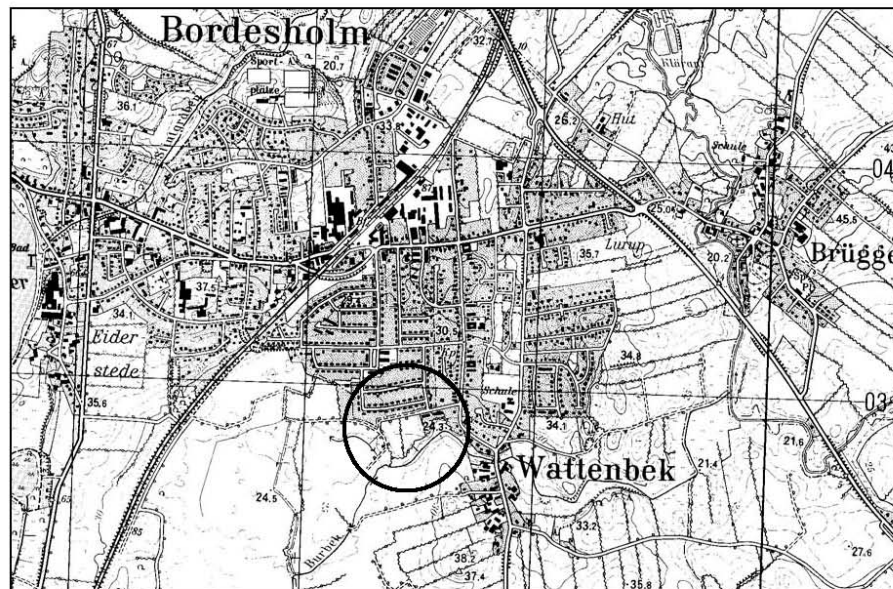
Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

### 1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage, südlich der Straße Diekredder, an der Grenze zur Gemeinde Bordesholm. Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilflächen. Der ca. **3,40 ha große Geltungsbereich 1** umfasst geplante Wohnbauflächen auf den Flurstücken 11/2, 12 und 81/6 sowie Erweiterungen auf den Flurstücken 10/1, 10/4 und 10/6 und die von dem geplanten Straßenausbau betroffenen Flurstücke 80/1 und 80/5 der Flur 2, Gemarkung Wattenbek. Der ca. **0,25 ha große Geltungsbereich 2** umgrenzt den Flächenausgleich und befindet sich westlich des Geltungsbereiches 1. Es handelt sich um das Flurstück 73/3, Flur 2 der Gemarkung Wattenbek.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorzubereiten. Die Erschließung ist ausgehend vom Diekredder als Ring innerhalb des Geltungsbereiches 1 vorgesehen. Für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen Flächen innerhalb des lokalen Biotopverbundsystems an der Burbek als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

Differenzierte Beschreibungen der Planungsziele sind der Begründung zum parallel erstellten Bebauungsplan (Kapitel 5.) und dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zu entnehmen.



## 1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Vorgaben folgender Fachgesetze:

- Des Baugesetzbuches (BauGB), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004
  - § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung  
Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz
  - § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz  
Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen
  - § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
  - § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
  - § 9 Inhalt des Bebauungsplanes
- Der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
  - § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - § 2 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - § 19 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- Des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein (LNatSchG)
  - § 1 Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - § 2 Allgemeine Verpflichtung zum Schutz der Natur
  - § 7 Eingriffe in Natur und Landschaft
  - § 7a Genehmigung von Eingriffen in die Natur
  - § 8 Ausgleich bei Eingriffen in die Natur

In den für den Bebauungsplan zu berücksichtigenden Fachplänen sind folgende Ziele des Umweltschutzes festgelegt:

### **Landschaftsrahmenplan Planungsraum III**

Der geltende Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster (2000) trifft als Rahmen- und Leitplan für landschaftsplanerische Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Aussagen.

Die südlich verlaufende Burbek und ihre Ufer sind als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Zum Schutz des Grundwassers ist der südliche Teil der Gemeinde mit der Landesverordnung vom 21.12.1990 als Wasserschutzgebiet Bordesholm gemäß § 19 WHG und § 4 LWG ausgewiesen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen nicht den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes bzw. der geltenden Landesverordnung.

### **Regionalplan Planungsraum III**

Der Regionalplan der Kreise Plön, Rendsburg-Eckernförde sowie der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster vom 20.12.2000 trifft als Rahmenplan für die räumliche und wirtschaftliche Entwicklung folgende Aussagen für den Planungsraum:

Die Konzeption des Regionalplanes basiert auf einem räumlichen Achsenkonzept, auf dem sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung orientieren soll. Die Gemeinde Wattenbek befindet sich auf Achse ‚Zentraler Bereich Kiel-Westufer – Molfsee – Flintbek – Bordesholm‘. Wattenbek bildet mit Bordesholm eine baulich zusammenhängende Siedlungsstruktur. Beide Orte zusammen sind als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft worden. Aufgrund dieser Einstufung und den benachbarten konkurrierenden Flächennutzungen der Rohstoffgewinnung in Bordesholm, wird den Gemeinden generell eine Siedlungserweiterung im Rahmen ihres Bedarfes zugestanden.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wattenbek vom 09.12.1997 weist den Geltungsbereich 1 als Erweiterungsmöglichkeit für Wohnbebauung aus, mit der Maßgabe, den Ortsrand bei einer Realisierung von Bauvorhaben einzugrünen. Für den südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches sowie für die südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird eine Extensivierung der Grünlandnutzung sowie eine Überführung der Ackerflächen in eine Grünlandnutzung empfohlen.

Für den Geltungsbereich 2 ist die Darstellung des Hundedressurplatzes übernommen sowie für beide Geltungsbereiche die Darstellung des Wasserschutzgebietes Bordesholm.

Die Burbek ist als Biotop-Verbundachse von regionaler Bedeutung gekennzeichnet und der Zulauf westlich des Hundeübungsplatzes als Biotop-Nebenverbundachse von lokaler Bedeutung. Die Uferflächen der Burbek sind bis an die südliche Grenze der geplanten Bauflächen als Eignungs- und Entwicklungsräume für eine langfristige Sicherung für den Naturschutz im Sinne des § 15(1) 3 und 4 LNatSchG ausgewiesen. Der Landschaftsplan hat für diesen Bereich als Entwicklungsmaßnahme eine Offenhaltung durch extensive Beweidung oder Mahd vorgeschlagen. Darüber hinaus empfiehlt der Landschaftsplan dieses Gebiet zu prüfen, ob es für eine Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 20 LNatSchG geeignet ist.

Der geplante Bebauungsplan nimmt die Aussagen und Darstellungen des Landschaftsplanes auf und führt diese weiter.

### **Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan von 2002 stellt den nördlichen Teil des Plangeltungsbereich 1 als geplante Wohnbaufläche dar, so dass der Bebauungsplan sich aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Der südliche Bereich ist wie die Flächen um die Burbek als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Hundedressurplatz ist in seiner vorhandenen Ausdehnung als Grünfläche dargestellt.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 BESTANDSAUFNAHME, PROGNOSE, AUSGLEICH

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach den einzelnen Schutzgütern (gem. UVG). Die Abgrenzung der Untersuchungsrahmen wurde entsprechend der eventuell zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Baugebietes vorgenommen. Die Abgrenzung orientiert sich nicht an vorhandenen Flurstücks- oder Eigentumsgrenzen, sondern an den jeweiligen bedeutsamen Faktoren der einzelnen Schutzgüter.

Die Beschreibung und Bewertung der von dem Bauvorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt im direkten Zusammenhang mit der Bestandsaufnahme. Sie berücksichtigt hauptsächlich die umweltbezogenen Aspekte, weniger die städtebaulichen und beginnt mit der Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes. Dieser schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an. Es folgen geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden und Osten direkt an Wohnbauflächen. Es handelt sich dabei überwiegend um Einzel- und Doppelhäuser, wobei die nördlich gelegenen bereits zur Gemeinde Bordesholm zählen. Im Osten sind zwei zweigeschossige Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten in den Geltungsbereich einbezogen sowie Teile der Freiflächen eines gemeindeeigenen Kinderheimes im Kreuzungsbereich Diekredder/ Wilhelm-Stabe Straße.

Über den Diekredder ist das geplante Baugebiet von der Wilhelm Stabe Straße aus erschlossen. In der Höhe der Geschosswohnungsbauten mündet die ebenfalls zum Gemeindegebiet Bordesholm gehörende Straße Willenbrook in den Diekredder. Bis zu dieser Einmündung ist der Diekredder als zweispurige Anliegerstraße mit einem einseitigen Gehweg entlang der Südseite ausgebaut. Die Fahrbahn ist bis zu der Hausnummer 8, d.h. bis zu dem westlichen Geschossbau mit Asphalt, der durch einen Hochbord abgesetzte Gehweg, mit Betonpflaster, befestigt. Im Anschluss daran ist der Diekredder wassergebunden ohne gesonderten Gehweg ausgebaut. Über ihn sind nordwestlich des geplanten Baugebietes gelegene Kleingärten zu erreichen sowie ein Hundedressurplatz des Vereins Deutscher Schäferhunde e.V. (SV) Ortsgruppe Bordesholm. Die Straße endet südwestlich des Geltungsbereiches an einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Der für eine geplante Bebauung vorgesehene Teil des Planungsgebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind über eine Zufahrt in der nordöstlichen Ecke zu erreichen.

Aufgrund der geringen Ausbautensität des Diekredders und des dichten Knicks entlang der Südseite sowie des naturnahen Charakters im westlichen Abschnitt mit seiner wechselnden Vegetation und den wechselnden Straßenverlauf, der verschiedene Ausblicke in die Landschaft des Burbektals ermöglicht, weist der Geltungsbereich eine recht hohe Erlebnisqualität auf. Zahlreiche Spaziergänger nutzen den Wegeabschnitt für einen Rundgang.

Die Gemeinde Wattenbek hat sich in den vergangenen Jahren von einer landwirtschaftlich Gemeinde zu einer mehr gewerblich geprägten Gemeinde gewandelt. Durch die Nähe zu Bordesholm und der verkehrstechnisch günstigen Lage zwischen den Zentren Neumünster und Kiel hat sich die Gemeinde zu einem bevorzugten Wohnstandort entwickelt, deren Siedlungen zunehmend einen vorstädtische Charakter ausbilden.

Auch wenn die Erwerbstätigen in der Landwirtschaft in der Gemeinde weniger werden und der Anteil generell unter dem des Kreisdurchschnittes liegt, bildet die Landwirtschaft am südlichen Ortsrand nach wie vor die Hauptraumnutzung und prägt das Landschaftsbild.

Während durch den Bebauungsplan dringend benötigte neue Siedlungsflächen in der Ortslage entstehen, bedingt die Planung die Verlegung des Hundedressurplatzes. Die Lärmbelastungen durch die überwiegend wochenendlichen Aktivitäten auf dem Hundeplatz erfordern unverhältnismäßig aufwendige Schutzmaßnahmen für eine benachbarte Wohnbebauung. Mit dem Hinweis des Schalltechnischen Gutachtens, dass selbst eine 4 m hohe Lärmschutzwand

nicht ausreichen würde, die Beeinträchtigungen zufriedenstellend zu minimieren, hat die Gemeinde beschlossen, den Hundedressurplatz zu verlegen. Während diese Verlegung für die Neuanlieger ein ruhiges Wohnen bedeutet, ergeben sich für die Mitglieder des Hundesportvereins Veränderungen, die für die einen Mitglieder positiv, für andere jedoch unter Umständen auch negativ sein können (veränderte Anfahrtswege, neues Vereinsheim erforderlich etc.). Da die Verhandlungen über die neue Fläche noch nicht abgeschlossen sind, können dazu zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreteren Angaben gemacht werden.

Die im Bereich des Diekredders geplanten Umbaumaßnahmen dienen nicht nur der Erschließung des neuen Baugebietes, sondern auch einer Verbesserung der bestehenden Situation. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser kommt es immer wieder zu Behinderungen durch ruhenden Verkehr in den Straßenflächen, da hier Parkplätze fehlen. Durch die Veränderungen des östlichen Diekredders werden auf der Südseite vor den Mehrfamilienhäusern zusätzliche private Stellplätze geschaffen und die entlang der Nordseite der Straße zu Parkbuchten mit den erforderlichen Mindestabmessungen ausgebaut. Im Rahmen der Straßenausbaumaßnahme entfällt im westlichen Abschnitts des Diekredders eine Kleingartenparzelle, um hier eine Wendemöglichkeit für PKWs sowie zusätzliche Parkplätze für Spaziergänger zu schaffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich generell positiv auf das Schutzgut Mensch aus. Die Mitglieder des Hundesportvereins sowie der Betreiber des Kleingartens sind negativ betroffen, wobei die Erheblichkeit jedoch eher gering einzustufen ist, wenn die Rahmenbedingungen für die Umsiedlung einvernehmlich geregelt werden. Hierzu ist anzumerken, dass die Verlegung des Hundedressurplatzes hinsichtlich der Lärmbeeinträchtigung auch zu einer Entlastung der vorhandenen Baugebiete sowie der nördlich angrenzenden Kleingartenparzellen führt. Die Reduzierung bzw. Umnutzung von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Wohnbauflächen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Betriebsstruktur der Region. Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Bauflächen und auch den Hundedressurplatz in das Landschaftsbild positiv einbinden, so dass der Erholungswert der Gegend für die Anlieger nicht beeinträchtigt wird.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere**

Im Rahmen der Landschaftsplankartierung zwischen Mai 1994 und September 1995 wurden in den Knicks und Reddern sowie den offenen Uferrandstreifen der Burbek zahlreiche Vogelarten nachgewiesen. Die trockenen Grasfluren der Ausgleichsfläche im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches 1 lässt das Vorkommen von wärmeliebenden Insektenarten erwarten. Direkte Nachweise für das Vorkommen einzelner Arten auf der Fläche liegen nicht vor.

Der zeitgleich mit dem Umweltbericht erstellte Grünordnungsplan gibt hierzu differenzierte Auskünfte.

Generell sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Verbesserungen für das Schutzgut Tiere. Die bestehenden Nutzungen würden in der gleichen Intensität wie bisher durchgeführt werden, so dass sich keine neuen Lebensräume ausbilden könnten.

Das Schutzgut Tiere ist durch die geplante Maßnahme nicht erheblich negativ betroffen, so dass keine gesonderten Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

### **2.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Die Vegetation des Geltungsbereiches 1 wird durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und umgebende Knicks als typischer Landschaftsstruktur geprägt. Die Grünlandfläche zeichnet sich aufgrund einer intensiven Schafbeweidung durch eine geringe Artenvielfalt aus. Die Knicks innerhalb des Untersuchungsgebietes sind in ihrer Qualität sehr unterschiedlich. Fast alle Knicks zeichnen sich durch mehr oder weniger stabile Wälle mit einer mehrreihigen, dichten Gehölzanordnung aus, die durch die benachbarten Nutzungen beeinträchtigt werden. Gärtnerische Überformung sowie Tritt- und Überweidungsschäden sind in unterschiedlicher Ausprägung die auffälligsten negativen Auswirkungen. Für den Knickrest, der den Geltungsbereich 1 in zwei Teile



gliedert war bereits 1994 aufgrund seiner starken Schädigungen Ersatz gefordert worden. Dieser Forderung kam der Eigentümer 1997 in Form einer Gehölzanpflanzung im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches nach. Die auf öffentlichen Flächen stehenden oder an öffentliche Wegeflächen angrenzenden Knicks entlang der Südseite des Diekredders bzw. der Knickabschnitt im östlichen Teil des Diekredders befinden sich dagegen in vergleichsweise gutem Zustand.

Die Vegetation im Geltungsbereich 2 ist durch gärtnerisch angelegte Gehölzstreifen und intensiv gepflegte Rasenflächen geprägt. Die schmalen Gehölzanpflanzungen entlang der Grenzen setzen sich besonders entlang der Nord- und Westseite durch standortfremde, nicht heimische Ziergehölze zusammen. Der Grabenabschnitt entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze weist keine gewässertypische Vegetation auf.

Differenzierte Beschreibungen der Knicks und ihrer Artenszusammensetzung sowie des übrigen Vegetationsbestandes in den Geltungsbereichen sind den Ausführungen des zeitgleich erstellten Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Für die Erschließung des geplanten Baugebietes sind an verschiedenen Stellen des Knicks entlang der Südseite des Diekredders Durchbrüche erforderlich. Gleichzeitig ist der Knick auf dem gemeindeeigenen Grundstück im Kreuzungsbereich der ‚Wilhelm Stabe Straße‘ um eine Gehwegbreite zu verschieben, um das geforderte Straßenprofil entsprechend erstellen zu können. Zur Ermöglichung einer rückwärtigen Erschließung des Grundstücks vom Diekredder aus, soll der Knick an seiner Westseite um eine Durchfahrtsbreite gekürzt werden.

Die Entfernung von Knicks oder Knickabschnitten zählt zu den erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, da es sich hierbei um Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz handelt, d. h. gemäß § 15b Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG S-H) geschützte Biotope. Diese Eingriffe sind ersatzpflichtig. Aufgrund der geringen Breite der Durchbrüche im Verhältnis zur Gesamtlänge des Knicks können diese Eingriffe bei entsprechendem Ersatz als kompensierbar betrachtet werden. Wuchsorte gefährdeter Pflanzenarten werden durch das Vorhaben nicht beansprucht.

#### **Erhebliche negative Auswirkungen**

Durch die Erschließung der geplanten Baugrundstücke werden zum jetzigen Zeitpunkt der Planung **102 m Knick** als Lebensräume mit einer besonderen Bedeutung für den Art- und Biotopschutz beeinträchtigt:

Entfallende Knickabschnitte	54 m
Verschobener Knickabschnitt	48 m

#### **Schutzmaßnahmen**

Die als zu erhalten gekennzeichneten Knicks und Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Entlang der zu erhaltenden Knicks ist ein für ihre Entwicklung erforderlicher Saumstreifen von baulichen Anlagen, Versiegelungen und intensiver Pflege oder Bewirtschaftung auszunehmen ist.

#### **Ausgleich und Ersatz**

Entfallende Knicks und verschobene Knicks sind entsprechend des LNatSchG in einem Verhältnis von 1 : 2 bzw. 1: 1,5 oder in Form einer Feldgehölzpflanzung (je 1fm Knick/ 7 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung) zu ersetzen.

Geplante Knickneuanlage entlang der südlichen Grenze des Baugebietes	115 m
Geplante Anlage von Feldgehölzinseln in den gepl. Ausgleichsflächen	455 m <sup>2</sup>

Eine differenzierte Bilanzierung des Eingriffs ist dem parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan zu entnehmen.

Beide Geltungsbereiche wurden über Jahre intensiv genutzt, so dass sich auf den Flächen naturferne Grünland- und Rasenbestände entwickelt haben. Bei einer Beibehaltung der jetzigen Nutzung würde sich dieser Zustand nur wenig verändern. Die Beeinträchtigungen der umgebenden Knicks würden zunehmen. Bei einer vollständigen Aufgabe der Nutzungen würde sich potentiell ein Waldmeister Buchenwald entwickeln.

Ein anderer Aspekt ist das Entwicklungspotential des Geltungsbereiches 2. Würde man hier den verrohrten Grabenabschnitt öffnen und die Ufer abflachen, könnte dies zu einer Entwicklung eines oder mehrerer Biotoptypen des feuchten Grünlandes und damit zu einer Bereicherung der Arten- und Strukturvielfalt des Naturraumes führen. Da es sich bei diesem Szenario um eine reine Hypothese handelt, hängt seine Relevanz für die geplante Festsetzungen davon ab, wie groß die Chancen zu seiner Umsetzung, die auch mit einer Veränderung der vorhandenen Nutzung verbunden wäre, bei Nichtrealisierung des Bebauungsplanes wären.

#### 2.1.4 Schutzgut Boden

Im Untersuchungsgebiet werden hauptsächlich sandige Böden angetroffen, die im Gemeindegebiet weit verbreitet sind und keine besondere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz haben. Bei der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem ausgleichspflichtigen Verlust von rund 1,2 ha offenem belebten Boden durch Versiegelung. Für Bereiche, die nicht versiegelt werden, besteht in der Bauphase die Gefahr der Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge oder die Lagerung von schweren Baumaterialien.

#### Erhebliche negative Auswirkungen

Die Umsetzung der geplanten Bebauung führt zu einer **Gesamt- und Teilversiegelung von rund 12.507,33 m<sup>2</sup> Boden**:

Versiegelungsflächen Wohnbauflächen:	8.282,33 m <sup>2</sup>
Versiegelungsflächen Verkehr	2.700,00 m <sup>2</sup>
Wassergebundene Stellplätze und Wendekreis	235,00 m <sup>2</sup>
Ausbau des wassergebundenen Diekredders	1.290,00 m <sup>2</sup>

#### Schutzmaßnahmen

Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich vor Verunreinigungen geschützt.

Die Fundamenthöhen und Höhen der befestigten Flächen sind auf das durchschnittliche Niveau des Geltungsbereiches zu beziehen, um Erdmassenbewegungen zu reduzieren und Auf- und Abträge im Gleichgewicht zu halten.

Verringerung des Versiegelungsgrades durch Ausbau der Erschließungsstraßen und Stellplätze gemäß der möglichen Minimalabmessungen und der Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsarten in den Nebenflächen.

#### Ausgleich und Ersatz

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Bei der Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird unterschieden, ob es sich um eine komplette Neuversiegelung handelt, z.B. durch eine Asphaltierung oder um eine Teilversiegelung, wie z.B. ein Befestigung durch eine wassergebundene Wegedecke. Um dieser unterschiedliche Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Boden Rechnung zu tragen, ist das Ausgleichsverhältnis zwischen 1: 0,2 und 1: 0,5 gestaffelt, so dass sich folgendes Ausgleichserfordernis ergab:

Erforderliche Ausgleichsfläche für Versiegelung:	5.491,17 m <sup>2</sup>
Erforderliche Ausgleichsfläche für wasserdurchlässige Versiegelung:	70,50 m <sup>2</sup>
Erforderliche Ausgleichsfläche für zusätzl. Versiegelung:	258,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte erforderliche Ausgleichsfläche:</b>	<b>5.819,67 m<sup>2</sup></b>

Da es sich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt werden. Als Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme durch die Erweiterung und die geplanten Versiegelungen wird einerseits südlich des geplanten Baugebietes eine Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und andererseits der westlich gelegene Hundedressurplatz zu einem ökologisch höherwertigen, strukturreichen Lebensraum entwickelt.

Ausgleichsfläche südlich des Baugebietes:	3.475,00 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche Hundedressurplatz:	2.495,00 m <sup>2</sup>
<b>Geplante Gesamtausgleichsfläche:</b>	<b>5.970,00 m<sup>2</sup></b>

Eine Differenzierung der geplanten Versiegelungsmaßnahmen und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann dem zum Bebauungsplan aufgestellten Grünordnungsplan entnommen werden.

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet des geplanten Bebauungsplanes befinden sich bis auf einen naturfern ausgebauten Grabenabschnitt an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches 2 keine Oberflächengewässer. Der Graben entwässert in die südlich des Untersuchungsgebietes verlaufene Burbek. Diese Situation wird durch das Planungsvorhaben nicht verändert. Im Hinblick ihrer Ausweisung als Biotopverbundachse und vorrangige Fläche für den Naturschutz nach § 15(1)4 LNatSchG werden eine Öffnung des verrohrten Grabenabschnitts und eine Abflachung der Ufer angestrebt, um die Strukturvielfalt und Pufferfunktion des Gewässers zu erhöhen.

Im Rahmen einer durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden an zwei Entnahmestellen ein Grundwasserspiegel bei ca. 26,50 müNN und ca. 24,17 müNN angetroffen, d.h. zwischen 2,65 m und ca. 3,70 m unter der Geländeoberkante.

Durch die geplante bauliche Nutzung werden rund 1,2 ha Fläche zusätzlich versiegelt. Das bedeutet, dass es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt und somit mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen ist. Da es sich bei den anstehenden Bodenverhältnissen um durchlässige Sandböden mit sehr guten Versickerungseigenschaften handelt, hat die Gemeinde vor, den Oberflächenabfluss zu minimieren, in dem sie festsetzt, dass auf Privatflächen anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

Durch die Tiefe des Grundwassers ist nicht mit einer Freilegung des Grundwassers während der Baumaßnahmen zu rechnen, so dass die Gefahr eines Eintrages von Schadstoffen ausgeschlossen werden kann.

### 2.1.6 Schutzgut Klima

Großräumig wird das Klima des Untersuchungsgebietes wie überall in Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es weist im Untersuchungsgebiet bereits kontinentale Merkmale auf. So liegen die mittleren Temperaturen zwischen 0°C im Winter und 17°C im Sommer, während der Jahresniederschlag in Bordesholm mit 747 mm (1931-1960) angegeben wird. Es dominieren Winde aus südlichen bis westlichen Richtungen.

Das Kleinklima im Untersuchungsgebiet wird durch die Burbekniederung und die umgebenden Knicks beeinflusst, so dass mit Abkühlung der Luftmassen in der Nacht und mit Nebelbildungen zu rechnen ist. Diese Parameter ändern sich durch die geplanten Baumaßnahmen nicht.

Die vegetationsfreien und versiegelten Flächen des Geltungsbereiches erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen und beeinträchtigen die für die Luftzirkulation wichtige Kaltluftbildung. Dieser Effekt macht sich aufgrund der Nähe der Burbekniederung und die geplanten Grünstrukturen innerhalb der Bau- und Verkehrsflächen sowie den Erhalt der Knicks erwartungsgemäß kaum bemerkbar.

### 2.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft. Innerhalb des Untersuchungsraumes kann es durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Acker- und Grünlandflächen bei Trockenheit zu einer zeitweisen Belastung durch Staub kommen. Der Erhalt der umgebenden Knicks und die geplante Neuaufsetzung eines Knicks entlang der Südseite mildert diesen Effekt deutlich, so dass keine erheblichen Emissionen zu erwarten sind. Des Weiteren handelt es sich nicht um schadstoffbelastete Stäube. Es besteht also kein Risiko zur Gesundheitsgefährdung.

Die Belastungen der Luft durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen der Neuanlieger sowie durch Bau- und Transportfahrzeuge werden zunehmen. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffemissionen innerhalb des erschlossenen Siedlungsgebietes ist jedoch nicht zu rechnen.

### 2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch seine Ortsrandlage geprägt. Während sich im Norden und Osten Wohnbauflächen anschließen, erstreckt sich nach Süden und Westen eine bisher von optischen Störungen unbeeinträchtigte Agrarlandschaft. Bei einer Ausdehnung von Bauflächen entlang des Ortsrandes ist daher mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Einfassung im Süden und Nordwesten mit dichten Knicks, die zum Teil auf einer zur Landschaft abfallenden Böschung stehen aus Richtung Landschaft nur wenig einsehbar. Die südwestliche sowie die östliche Grenze weisen dagegen keine höhere Vegetation auf, so dass das Planungsgebiet von hier direkt eingesehen werden kann. Für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser sind maximale Gebäudehöhen mit 9,00 m sowie im Bereich der bestehenden Mehrfamilienhäuser mit max. 13,00 m zugelassen. Damit überragen die Baukörper mit ihren Dachflächen die umgebenden Knicks, die hier eher Höhen zwischen 6 und 8 m erreichen.

Die Gemeinde plant daher, die Bebauung nach Süden durch eine Knickneuanlage abzuschirmen und die vorhandenen Knicks nachhaltig zu sichern. Gleichzeitig soll eine Staffelung der Baukörper erfolgen und eine Festsetzung der Firstrichtung, so dass die höheren Gebäude im Bereich der vorhandenen Bebauung angeordnet werden und die niedrigen zum Ortsrand. Die Festsetzungen bzgl. der Firstrichtungen entlang der Ränder unterstützt diese Wirkung des langsamen Anstieges von der Niederung bis zu den Mehrfamilienhäusern am Diekredder. Auf diese Weise können Beeinträchtigungen durch spiegelnde Fensterflächen oder helle Fassaden an den Giebeln in die freie Landschaft reduziert werden, wenn gleichzeitig glänzende Dacheindeckungen oder grelle Farbgebungen für die Dachflächen ausgeschlossen sind.

Das gesamte Baugebiet wird durch straßenbegleitende Baumpflanzungen belebt und in das Ortsbild integriert. Gleichzeitig soll auf jedem mit einem Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück ein Obstbaum gepflanzt werden.

Die südliche Spitze des Planungsgebietes bleibt von einer Bebauung ausgenommen, so dass diese exponierte Lage mit ihrer landschaftstypischen Böschungsstruktur nicht beeinträchtigt wird, und die Landschaft ihre Erlebnis- und Erholungsqualität behält. Unterstützt wird dieses darüber hinaus durch die geplante Umsiedlung des Hundedressurplatzes und der Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Hierdurch wird es möglich, eine landschaftsuntypische Anlage, die besonders von Norden und Westen wie ein Fremdkörper in der Umgebung wirkt, in einen Bereich mit höherer naturraumtypischer Qualität umzuwandeln und dem Charakter der Landschaft anzupassen.

Eine differenzierte Aufgliederung der einzelnen Maßnahmen ist dem parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan zu entnehmen.

### **2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im südlichen Teil des geplanten Baugebietes verläuft der Hauptschmutzwasserkanal der Gemeinde Wattenbek. Um hier von vornherein Konflikte auszuschließen, ist geplant, die Schmutzwasserleitung in die zukünftige Planstraßentrasse zu verlegen. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die öffentliche Leitung auch jederzeit öffentlich zugänglich ist.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechtes sind von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

### **2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

## **2.2 PLANUNGSAALTERNATIVEN**

Im Rahmen der Landschaftsplanung wurden bereits Ende der 1990er Jahre verschiedene Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine Siedlungserweiterung geprüft. Das Flächen für das jetzige Planvorhaben waren bereits zu dem damalige Zeitpunkt als Vorrangfläche für eine Siedlungserweiterung bewertet worden, so dass sich jetzt, nach Durchführung verschiedener Verdichtungsmaßnahmen innerhalb der bestehenden Ortslage (z.B. B-Plan Nr. 7 ‚Nienröden‘ oder B-Plan Nr. 10 ‚Ortsmitte‘) nicht die Frage nach grundsätzlichen Alternativen stellt.

Der Erhalt des vorhandenen Zustandes und der Verzicht auf eine bauliche Erschließung des Untersuchungsgebietes hätte zur Folge, dass neben den weiterhin fehlenden Bauflächen, die unbefriedigende Verkehrsproblematik im Diekredder bestehen bliebe. Die landwirtschaftliche Grünlandfläche könnte auch einer Ackernutzung zugeführt werden, was wiederum eine Beeinträchtigung der benachbarten Anlieger durch Staub- oder Lärmentwicklung im Rahmen der Bewirtschaftung zur Folge hätte.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN**

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Gemeinde Wattenbek, dem Amt Bordesholm Land, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie dem Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vorhandenen Informationen und Grundlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten Einzeluntersuchungen, um Informationsdefizite zu schließen:

- Aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen  
Henning Klapper – Freisch. Landschaftsarchitekt – Gr. Eiderkamp 12 - 24113 Molfsee  
Der Verfasser des Umweltberichtes führte im April 2005 eine örtliche Bestandsaufnahme der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen durch.
- Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 14 ‚Schulland/ Diekredder‘  
Henning Klapper – Freisch. Landschaftsarchitekt – Gr. Eiderkamp 12 - 24113 Molfsee  
Erstellung eines Grünordnungsplanes im November 2005, der die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes darstellt.
- Baugrunduntersuchung  
Peter Neumann Baugrunduntersuchungen GmbH – Weichselstr. 5 – 24782 Büdelsdorf  
Durchführung einer Baugrunduntersuchung im Februar 2004

B-Plan Nr. 14 – Gemeinde Wattenbek

Henning Klapper  
Landschaftsarchitekt

- Schalltechnisches Gutachten  
Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH – Hamburger Chaussee 34 – 24113 Molfsee  
Durchführung einer Ermittlung der vom Hundedressurplatz verursachten  
Schallimmissionen sowie Vorschläge zu möglichen Schallschutzmaßnahmen im Januar  
2005

Schwierigkeiten bei der Erstellung dieses Umweltberichtes ergaben sich aus dem Umstand, dass zur Zeit der Bauleitplanung bautechnische Fragen noch nicht bekannt, bzw. nicht Gegenstand der Erörterung sind, so dass baubedingte Beeinträchtigungen nur abgeschätzt werden konnten. Darüber hinaus stand zur Zeit der Berichterstellung noch kein genauer Standort für die Umsiedlung des Hundedressurplatzes fest, so dass evtl. daraus resultierende Umweltauswirkungen in diesen Betrachtungen nicht berücksichtigt werden konnten.

### 3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG - MONITORING

Zur Überwachung und Durchführung der geplanten Maßnahmen hat die Gemeinde einen differenzierten städtebaulichen Vertrag (gem. § 11 BauGB) mit dem Erschließungsträger geschlossen, der die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail festlegt. Um den Schutz des Knicks entlang des Dieckredders zu gewährleisten, wird der Schutzzaun auf der Baugebittsseite vor Beginn der Bautätigkeit aufgestellt. Die Gehölze für die geplante Obstbaumpflanzung auf den Privatgrundstücken werden den Eigentümern von dem Erschließungsträger zur Verfügung gestellt.

Um die Festsetzungen bzgl. der Regenwasserversickerung auf den Privatgrundstücken zu realisieren, hat die Gemeinde vor, für die Bauwilligen ein Bauherrnhandbuch zu erstellen, aus dem die Neuanlieger alle nötigen Informationen über die Festsetzungen auf ihrem Grundstück sowie Vorschläge für die Umsetzung oder Ausgestaltung dieser entnehmen können.

Die Gemeinde überwacht die Umsetzung der Maßnahmen und die Unterhaltung der Flächen in regelmäßigen Abständen .

### 3.3 ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für keines der Schutzgüter erhebliche, negative Umweltauswirkungen zu erwarten. Aufgrund der Reduzierung von bestehenden Beeinträchtigungen wie Lärm- und Schadstoffbelastungen durch die Verbesserung der Parkplatzsituation und die Verlegung des Hundedressurplatzes kann in gewissem Maße sogar von einer Verbesserung der Umweltsituation für den Menschen gesprochen werden. Das gilt ebenfalls für die Schutzgüter Landschaft, Wasser, Pflanzen und Fauna bezogen auf die geplante Ausweisung des Hundedressurplatzes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanze und Boden durch die geplante Bebauung auf der südlich des Dieckredders gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche sind bei Durchführung der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als nicht erheblich zu beurteilen.

Bei Einhaltung der Vorgaben und der Durchführung der erwähnten Schutz- und Ersatzmaßnahmen sind die Wechselwirkung durch die Inhalte des Bebauungsplanes generell als positiv zu bewerten.

Aufgestellt: Molfsee, 15.12.2005  
Henning Klapper  
Freisch. Landschaftsarchitekt  
Gr. Eiderkamp 12  
24113 Molfsee

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Wattenbek liegt im Wasserschutzgebiet Bordesholm.

Anlage 1: Grünordnungsplan

Gebilligt durch Beschluss vom 02.03.2006

Wattenbek, den .....

Gemeinde Wattenbek

.....  
Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 25. November 2005, ergänzt am: 15.12.2005

**SCHRABISCH + BOCK**

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

PAPENKAMP 57 24114 KIEL FON 0431 664699-0 FAX 0431 664699-29

E-MAIL: ARCHITEKTEN@SCHRABISCH-BOCK.DE