

BEGRÜNDUNG

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wattenbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich südlich der Bahnhofstraße, westlich der Wilhelm-Stabe-Straße, nördlich der
Gartenstraße und nordöstlich der Straße Am Bogen

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

B2K
dn|ing

Stand: 13.09.2021

Art des Verfahrens:
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) -
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - ~~Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)~~

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt Begründung

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	6
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	6
5.1	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf vom 27.11.2018).....	7
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	8
5.3	Flächennutzungsplan Urschrift (2002)	8
5.4	Bebauungsplan Nr. 3 (1969).....	8
5.5	3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (1980/ 1983)	9
6.	STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG	10
7.	INHALTE DER PLANUNG.....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.2.1	Grundfläche (GRZ)	10
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse	11
7.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	11
7.3	Bauweise.....	11
7.3.1	Bauweise	12
7.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen).....	12
7.3.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	12
7.4	Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften	12
7.4.1	Fassaden	12
7.4.3	Dachneigung.....	13
7.4.4	Dacheindeckungen	13
7.4.5	Befestigte Flächen	14
7.5	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	14
7.5.1	Erschließung, fließender Verkehr	14
7.5.2	Anzahl der Stellplätze	15
7.5.3	Mit Rechten zu belastende Flächen	15
8.	ERSCHLIEßUNG	16

9.	LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ	16
9.1	Landschaftspflege	16
9.2	Artenschutz	17
10.	VER- UND ENTSORGUNG	18
11.	ALTLASTEN.....	19
12.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	19
13.	AUSWIRKUNG DER PLANUNG	19
14.	HINWEISE	20
15.	ANLAGEN	21

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wattenbek soll die derzeit wirksame 4. Änderung berichtigt und die rückwärtige Bebauung eines Gartengrundstückes ermöglicht werden. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist für den Bereich der Grundstücke Gartenstraße 10 a und 14 ein öffentlicher Fußweg festgesetzt, welcher in der Realität nicht vorhanden ist. Er sollte als Verbindung zwischen der Straße Am Bogen und der Gartenstraße dienen, um eine bessere Erreichbarkeit des Einkaufszentrums zu ermöglichen. Im Bereich der Straße Am Bogen südlich der Nrn. 2 bis 4 ist ein privater Fußweg entstanden, welcher der Erreichbarkeit der Stellplätze und des Gartens dient. Diese Festsetzung wird im Rahmen der 5. Änderung ebenfalls berichtigt. Weiterhin soll mit der 5. Änderung die rückwärtige Bebauung des Grundstückes Bahnhofstraße Nr. 6 ermöglicht werden. In der Gemeinde Wattenbek besteht die Nachfrage nach Wohnraum. Mit der Bebauung des Gartengrundstückes wird die städtebauliche Linie aufgenommen, welche bereits in der 4. Änderung durch die Entwicklung der Gartengrundstücke der Bahnhofstraße Nrn. 8 bis 12 ermöglicht wurde.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 22.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine kleinräumige Entwicklung eines rückwärtigen Gartengrundstückes handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens des § 13 a BauGB, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung darstellt.

Die Kriterien, die einem § 13 a BauGB Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Die Fläche liegt im Innenbereich der Gemeinde Wattenbek.
- ✓ Es wird eine Grundfläche mit weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- ✓ Es wird kein Vorhaben begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Durch die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu

erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzugeben.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung möchte die Gemeinde in dem hier vorliegenden Fall keinen Gebrauch machen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Einwohnerversammlung/ Informationsveranstaltung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 24.07.2020 bis zum 06.09.2020 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 30.11.2020 durchgeführt. Die dort vorgebrachten Bemerkungen und Anregungen wurden berücksichtigt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden am 30.11.2020 von der Gemeindevertretung erörtert und abgewogen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 30.11.2020 von der Gemeindevertretung gefasst.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2021 bis 15.02.2021 während der Öffnungszeiten des Amtes Bordesholm nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung am 06.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.Bordesholm.de“ ins Internet eingestellt. Es wurden keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 10.05.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Im Rahmen der Bearbeitung der Stellungnahmen hat sich eine Änderung ergeben, aus der der Bedarf für eine erneute eingeschränkte Beteiligung resultiert. Im WA1 wird zur Sicherung des Bestandes die Festsetzung bezüglich der Wohneinheiten von 2 Wohneinheiten auf 3 Wohneinheiten angehoben. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 10.05.2021 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.05. bis zum 11.06.2021 statt und wurde am 19.05.2021 durch Bekanntgemacht. Die erneute Beteiligung der Behörden und der

sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15.05. bis zum 07.06.2021 durchgeführt.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 09.09.2021 geprüft und abgewogen.

Die Gemeinde beschloss am 09.09.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Wattenbek gehört dem Amt Bordesholm an und die zweitgrößte Gemeinde im Amtsgebiet. Die Gemeinde liegt zwischen dem Unterzentrum Bordesholm und dem Oberzentrum Neumünster im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet liegt ca. 25 km von der Landeshauptstadt Kiel und ca. 80 km von der Hansestadt Hamburg entfernt. Westlich der Gemeinde verlaufen die Bundesautobahn 7 und 215 von Neumünster nach Kiel. Östlich befindet sich die Bundesstraße 404 von Bad Segeberg nach Kiel.

In der Gemeinde leben ca. 2.900 Einwohner (Stand 31. Dezember 2019).

Das Grundstück Nr. 6 an der Bahnhofstraße ist derzeit mit einem Wohnhaus bebaut. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein großzügiges Gartengrundstück. Das Gartengrundstück soll wohnbaulich entwickelt werden. Die Grundstücke Bahnhofstraße Nr. 12 (südlicher Teilbereich), Gartenstraße Nrn. 14 und 16 werden ebenfalls in den Plangeltungsbereich aufgenommen, da die vier (ehemaligen) Gartengrundstücke bereits als Ensemble Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 waren. Ferner sollen sie mit den gleichen Festsetzungen bedacht werden und baurechtliche Möglichkeiten erhalten. Der südliche Teilbereich der Bahnhofstraße Nr. 12 wird als Garten genutzt. Die Gartenstraßen Nrn. 14 und 16 sind bereits mit jeweils einem Einzelhaus bebaut.

Das Flurstück 8/30 dient der fußläufigen Erschließung der Garagen der Wohnhäuser Nrn. 4 bis 6 an der Straße Am Bogen. Die Flurstücke 8/80, 8/135 und 8/80 dienen als Gartengrundstücke und sind mit Gehölzen bewachsen. Die Flurstücke 9/149 und 9/195 sind jeweils mit einem Einzelhaus bebaut und dienen der Wohnnutzung. Der nördliche Streifen des Flurstückes 9/198 ist Bestandteil des Wendehammers der Gartenstraße. Der ursprünglich festgesetzte öffentliche Fußweg wurde nie umgesetzt.

Die Flächengröße beträgt ca. 0,3 ha.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu berücksichtigen:

5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf vom 27.11.2018)

Der Landesentwicklungsplan wird zurzeit fortgeschrieben. Das Verfahren ist derzeit (Stand: Juli/2020) noch nicht abgeschlossen.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2018 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2030. Zusammengefasst formuliert der LEP die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2030 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

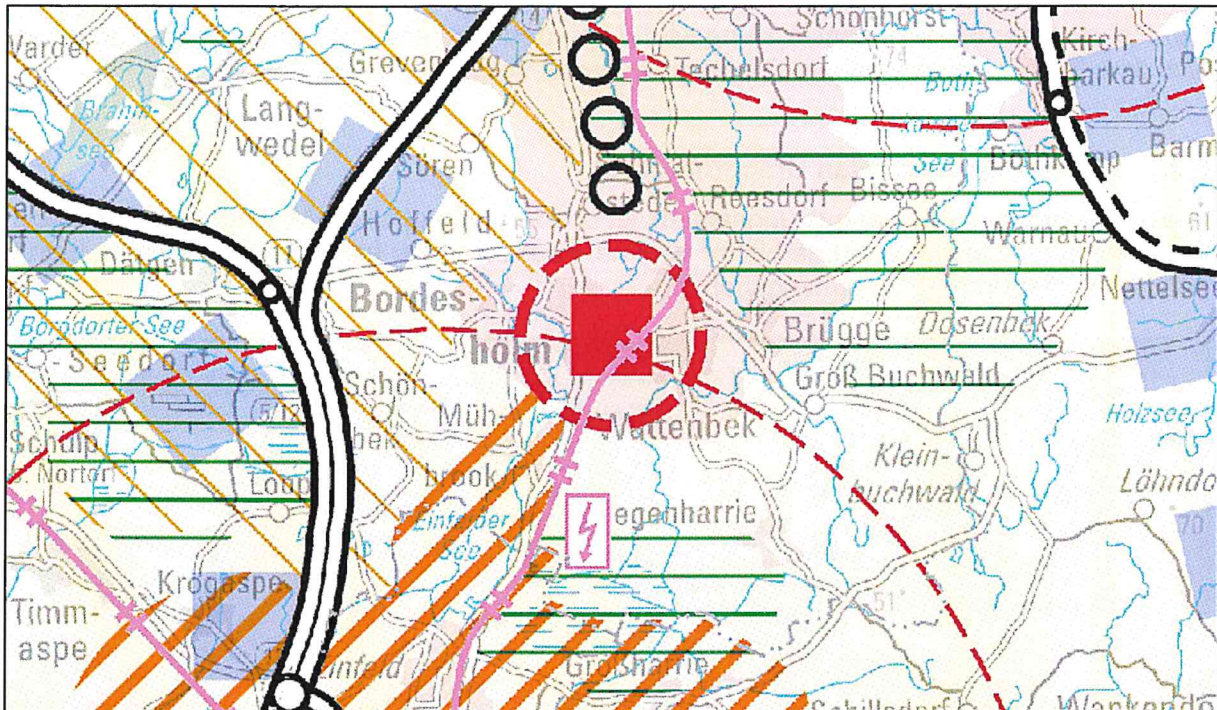


Abb. 01: Ausschnitt aus dem Entwurf des LEP 2018 für die Gemeinde Wattenbek, Land Schleswig-Holstein

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Wattenbek im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel. Weiterhin liegt das Gemeindegebiet im 10 km Umkreis um den Zentralbereich des Oberzentrums Neumünster.

In Kap. 2.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 3.6.1 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 77). Für die Gemeinde Wattenbek ist von Bedeutung, dass sie im Ordnungsraum liegt (s.o.). Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2018 bis 2030' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 15 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 festgestellt wurde.

Zu diesem Zeitpunkt existierten 1.282 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis 2030 192 Wohneinheiten entstehen können. Davon müssen 10 weitere Wohneinheiten, die in dem Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2019 fertiggestellt wurden abgezogen werden. Der verbleibende Rahmen bis 2030 beträgt gegenwärtig 182 Wohneinheiten.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LRÖP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel.

Der Rahmen der Siedlungsentwicklung wird durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

5.3 Flächennutzungsplan Urschrift (2002)

In der Urschrift des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde bisher zweimal geändert, aber keine der Änderungen betrifft den hier vorliegenden Plangeltungsbereich.

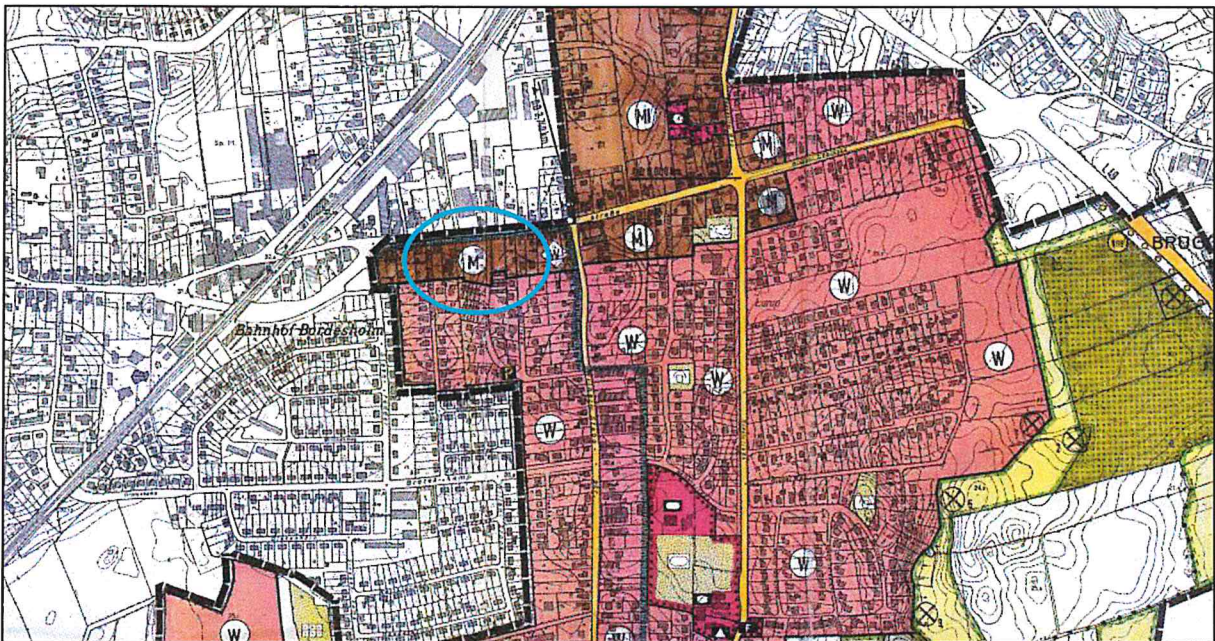


Abb. 02: Ausschnitt aus gültigen Flächennutzungsplan, der Gemeinde Wattenbek

5.4 Bebauungsplan Nr. 3 (1969)

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde im Jahr 1969 beschlossen und wurde bisher vier Änderungen unterzogen, die sich jeweils auf Teilbereiche beschränken. Der ursprüngliche Bebauungsplan mit einer Größe von 6,2 ha sah die Möglichkeit von einer Bebauung mit bis zu 165 Wohneinheiten vor.

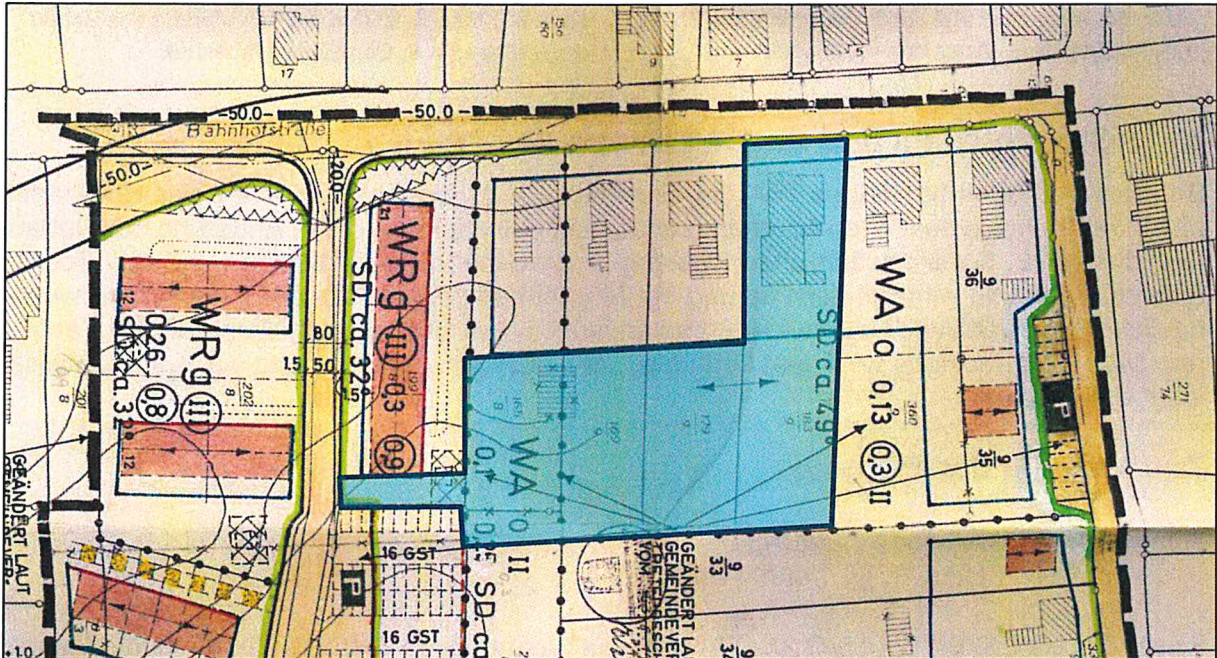


Abb. 03: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr.3 mit Kennzeichnung des Plangebietes, der Gemeinde Wattenbek

5.5 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (1980/ 1983)

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden für die Grundstücke Bahnhofstraße Nrn. 6 bis 12 die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl neu festgesetzt. Das Grundstück der Bahnhofstraße Nr. 6 ist Bestandteil des Plangeltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und wird für die Erschließung des rückwärtigen Gartengrundstückes herangezogen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden für die rückwärtigen Gartengrundstücke der oben genannten Bebauung Festsetzungen getroffen. Zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke wurde die Hauptfirstrichtung geändert. Ferner wurde in der 4. Änderung ein öffentlicher Weg zur Querschließung von der Straße am Bogen zur Gartenstraße festgesetzt. Ziel war es damit eine direkte fußläufige Wegeverbindung zum Einkaufszentrum zu ermöglichen. Dieser Weg besteht in Realität nicht. Es führt lediglich ein privater Weg zur Stellplatzanlage der Wohnhäuser Am Bogen Nrn. 4 bis 6. Das Gartengrundstück der Hausnummer 6 in der Bahnhofstraße erhielt die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und abs. 6 BauGB „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“. Die Fläche erhielt weiterhin die Zweckbestimmung „Garten“. Die Fläche darf somit nicht bebaut werden.

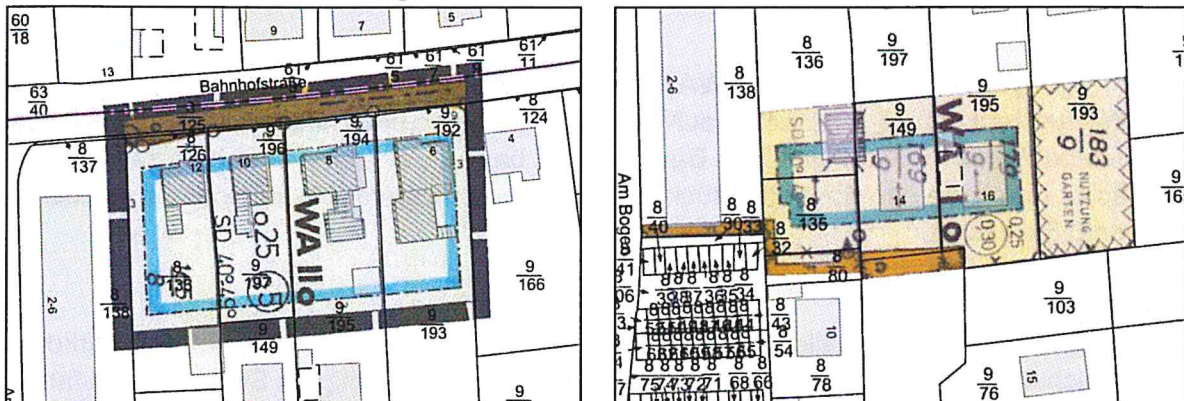


Abb. 04: Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gemeinde Wattenbek

Abb. 05: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gemeinde Wattenbek

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Planung im Bestand. Die Wahl des Standortes entwickelt sich aus dem öffentlichen Interesse die Festsetzung in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der tatsächlichen Nutzung entsprechend richtigzustellen und rechtlich zu sichern. Weiterhin wird mit der Planung die Möglichkeit geschaffen eine innerörtliche wohnbauliche Potentialfläche zu entwickeln und um auf die Nachfragen nach Wohnraum zu reagieren. Mit der Entwicklung wird dem Grundsatz des LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen.

7. Inhalte der Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Es werden gemäß § 4 BauNVO zwei 'Allgemeine Wohngebiete' (**WA1**) und (**WA2**) festgesetzt.

Begründung:

Mit der vorliegenden Planung soll Wohnraum geschaffen werden. Hierbei sollen Nutzungen zugelassen werden, die zum einen mit einer Wohnnutzung verträglich sind und zum anderen ortstypisch sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundfläche (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA1**) und (**WA2**) wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Begründung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Maßgebend ist dabei die Fläche des Grundstückes, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt (§ 19 Abs. 1 u. 3 BauNVO). Mit der Grundfläche ist die Bruttogrundfläche eines Gebäudes gemeint, die ein Grundstück überdeckt. Zu der Bruttogrundfläche gehören auch Terrassen dazu, die unmittelbar an das Gebäude anschließen.

In dem Allgemeinen Wohngebieten (**WA1**) und (**WA2**) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Begründung:

Für die Wohnhäuser sind Stellplätze in ausreichender Anzahl erforderlich, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht zu erhöhen. Aufgrund der benötigten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl erforderlich. Generell gilt, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf den einzelnen Grundstücken die jeweilige

Grundflächenzahl [GRZ] für die Hauptanlagen bis zu 50% mit Stellplätzen, Zufahrten etc. überschritten werden darf. Aufgrund der o.g. Erfordernisse wird eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO notwendig und im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA1**) sind maximal zwei (II) und (**WA2**) maximal ein (I) Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht der Bauweise der Gebäude in direkter Nachbarschaft. Mit der Festsetzung soll ein einheitliches städtebauliches Bild ermöglicht werden.

7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Für das Allgemeine Wohngebiet (**WA1**) wird eine maximale Höhe 39,50 m über Normalhöhennull (**NHN**) festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet (**WA2**) wird eine maximale Höhe 37,50 m über Normalhöhennull (**NHN**) festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (**NHN**) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximalen Gebäudehöhen (**GHmax**) dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Wohngebäuden der direkten Nachbarschaft. Entlang der Bahnhofstraße besteht eine zweigeschossige Bauweise, diese soll weiterhin ermöglicht werden. Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 39,50 m über Normalhöhennull entspricht die reale Gebäudehöhe ca. 9,00 m. Im Bereich der Gartenstraße innerhalb des Plangeltungsbereichs besteht eine eingeschossige Bauweise, diese wird ebenfalls aufgegriffen. Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 37,50 m über Normalhöhennull entspricht dies einer realen Gebäudehöhe von ca. 7,00 m. Mit diesen Höhenfestsetzungen soll eine maximale Ausnutzung der Gebäude und des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes in dem Wohngebiet bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung im Allgemeinen Wohngebieten (**WA1**) und (**WA2**) in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

7.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. BauNVO)

7.3.1 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA1**) und (**WA2**) wird eine Bebauung ausschließlich für Gebäude in offener Bauweise (**O**) festgesetzt.

Begründung:

In der offenen Bauweise können Gebäude unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände errichtet werden. Dabei wird es freigestellt, ob Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Einzige Regelung betrifft das Maß der genannten Hausformen. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise maximal nur 50 m lang werden. Durch die Begrenzung der Gebäudelänge auf 50,00 m, die mit der offenen Bauweise einhergeht, wird jedoch gewährleistet, dass sich die Bebauung in den dörflichen Charakter von Wattenbek einfügt.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA1**) und (**WA2**) werden Baugrenzen festgesetzt. Insgesamt werden zwei Baufenster ausgewiesen.

Begründung:

Die Baugrenzen setzen den überbaubaren Teil eines Baugrundstückes fest. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bauungen oder Grundstücken gewährleistet. Das nördliche Baufenster nimmt die Flucht zu dem bestehenden Bebauungsplan auf und schließt an das bestehende Baufenster an. Es soll damit gewährleistet werden, dass die ursprünglichen Festsetzungen weiterhin umsetzbar sind. Das südliche Baufenster reagiert auf die bestehende Bebauung und ermöglicht die Hinterland Bebauung des Grundstücks Bahnhofstraße Nr. 6. Das Grundstück Gartenstraße Nr. 12 wurde zwischenzeitlich bebaut. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich großzügige Baugrenzen fest um auf die Bebauung zu reagieren und den Bestand zu sichern.

7.3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA1**) sind maximal drei [3] und in dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA2**) maximal zwei [2] Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, ein Einzelhaus zu schaffen. Die Anzahl der Wohnungen wird reglementiert. Mit der Festsetzung soll die Belegung der Häuser gesteuert werden. Im (**WA1**) wird auf die bestehende Festsetzung des bestehenden Baurechts reagiert und der Bestand gesichert.

7.4 Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

7.4.1 Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA1**) und (**WA2**) sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß, grau, anthrazit und schwarz zu-

lässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung:

Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt. Den Bauherren soll auf der einen Seite eine gewisse Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, während auf der anderen Seite Gestaltungen vermieden werden sollen, die von den Anwohnern als optische Störung wahrgenommen werden könnten und zudem noch ortsunüblich wären. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewohner darstellt, soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie die Nachbarschaft keine optischen Beeinträchtigungen ergeben.

7.4.2 Dachform

Es werden Satteldächer (**SD**) festgesetzt.

Begründung:

Im Plangebiet wurden die drei Gebäude mit Satteldächern errichtet. Diese Dachform ist auch in der angrenzenden Umgebung wiederzufinden und somit ortsüblich.

7.4.3 Dachneigung

Bei den genannten Dachformen sind Dachneigungen (**DN**) von 40° bis 49° zulässig.

Begründung:

Dachneigungen (DN) von 40° bis 49° sind ortsüblich und in der unmittelbaren Umgebung vorzufinden. Dächer mit einer 49° Dachneigung können in der Regel optimal genutzt werden. Dächer mit einer Dachneigung über 49° werden ausgeschlossen, da diese sehr raumwirksam und ortsuntypisch sind.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen mit weniger als 40° und Flachdächer zulässig.

Begründung:

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen ist es nicht unüblich, diese in flach geneigten Dächern oder Flachdächern auszuführen und die Dachgestaltung abweichend zum Hauptdach auszuführen.

7.4.4 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun sowie Anthrazit zulässig. Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört

werden, werden Farben gewählt, die sich in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einfügen. Die Baugestalterischen Festsetzungen leiten sich von den vorhandenen Gestaltungsmerkmalen der vorgenannten Gebäude in der Gemeinde ab.

Glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ausgeschlossen, weil von ihnen eine Blendwirkung ausgeht, die von den Nachbarn als störend empfunden werden kann. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind, weil sie nur matt glänzen, zulässig.

7.4.5 Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. mit Versickerungsfähigen Pflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster). Der Versiegelungsgrad darf höchstens 50 % betragen.

Begründung:

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Versiegelungsanteil möglichst gering zu halten/ zu minimieren. Zudem soll der Wasserhaushalt im Bereich der Bestandsbäume möglichst ohne Einschränkung erhalten bleiben.

7.4.6 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Begründung:

Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO₂-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung und den damit zusammenhängenden Klimawandel ist.

7.4.7 Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von Oberirdischen Lagerbehältern ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung:

Um das strukturierte Bild innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (**WA1**) und (**WA2**) nicht zu stören, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern jeglicher Art auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Da Lagerbehälter in der erforderlichen Größe keine ansprechende Fernwirkung besitzen, würde das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

7.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 und 11 BauGB i.V.m, BauNVO)

7.5.1 Erschließung, fließender Verkehr

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine Vorkehrungen bezüglich des fließenden Verkehrs zu treffen. Die Bebauung im Hinterland zu des Wohnhauses Nr. 6 in der Bahnhofstraße 6 wird über eine Zufahrt zur Bahnhofstraße erschlossen und über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht [GFL] gesichert. Die Erschließung der Gartenstraße Nrn. 10a, 14 und 16 wurden

bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 über den Wendehammer gesichert und wird beibehalten.

Begründung:

Die Straßenverkehrsfläche wird zur Verortung der Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und zur Korrektur der Festsetzung mit in den Plangeltungsbereich aufgenommen. Die herzustellende Zufahrt muss für den PKW gemäß der anerkannten Vorgaben der Technik (RAST 06) hergerichtet werden, daraus ergeben sich bauliche Maßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsfläche.

7.5.2 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind in den Allgemeinen Wohngebieten (**WA1**) und (**WA2**) mindestens zwei [2] Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen herzustellen.

Begründung:

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich des Zweitfahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Erfahrungen zeigen, dass im ländlichen Raum die Bemessungsgrundlage „ein Stellplatz bzw. eine Garage pro Wohnung“ nicht ausreichend ist. Daher ist es erforderlich, dass mindestens zwei [2] Stellplätze/ Garagen pro Wohneinheit (**WE**) auf den Grundstücken unterzubringen sind.

7.5.3 Mit Rechten zu belastende Flächen

In der Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht [**GFL**] belastet ist, dürfen keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten errichtet werden. Anpflanzungen sind ebenfalls nicht zulässig.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht [**GFL**] ist mit Rechten zugunsten der Anlieger, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, der Gemeinde und der Rettungsdienste zu belasten.

Begründung:

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht [**GFL**] dient der Erschließung des Baugrundstückes im Hinterland der Bebauung an der Bahnhofstraße Nr. 6. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts [**GFL**] wird zur verkehrlichen Erschließung des v.g. Bauplatzes eine Zufahrt zugelassen.

7.6 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

Vorweggenommen: Die Festsetzungen zum Erhalt des Gehölzbestandes resultieren aus der landschaftspflegerischen Bewertung (siehe dazu Kapitel 9).

Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Bäumen ist jeweils ein Baum der gleichen Baumart zu pflanzen. Hierbei ist die folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16 - 18 cm Stammumfang.

8. Erschließung

Mit der Planung wird eine Hinterland Bebauung des Wohnhauses Nr. 6 in der Bahnhofstraße ermöglicht. Die Erschließung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Zufahrt zu dem rückwärtigen Baugrundstück soll im Osten des Flurstücks 9/193 errichtet werden. Hierfür wird die bestehende Nebenanlage abgerissen.

Die Erschließung der Gartenstraße Nrn. 10a, 14 und 16 ist über den bestehenden Wendehammer sichergestellt und wird beibehalten.

Die fußläufige Erschließung der Stellplatzanlage und Garten Am Bogen Nrn. 2 bis 6 wird künftig als Wohnbaufläche festgesetzt und entspricht somit der tatsächlichen privaten Nutzung.

9. Landschaftspflege und Artenschutz

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt, somit entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht. Die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzuarbeiten.

9.1 Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes. Es umfasst die vier folgenden Grundstücke:

- Bahnhofstraße Nr. 12

Das Grundstück weist eine Tiefe von ca. 75 m auf. Der hintere bzw. der südliche Bereich des Grundstücks liegt im Plangebiet. Dieser Bereich wurde mit einem Wohnhaus bebaut.

- Gartenstraße Nr. 14

Auf diesem Grundstück steht ein Einfamilienhaus. In Bezug auf das nördlich angrenzende Grundstück 'Bahnhofstraße Nr. 10' handelt es sich um die zweite Baureihe. Das Grundstück 'Gartenstraße Nr. 14' ist durch eine Grundstücksteilung entstanden.

- Gartenstraße Nr. 16

Auf diesem Grundstück steht ebenfalls ein Einfamilienhaus. Auch dieses Grundstück ist durch eine Grundstücksteilung aus dem nördlich angrenzenden Grundstück (hier: Bahnhofstraße Nr. 8) herausgelöst worden.

- Bahnhofstraße Nr. 6

Im nördlichen Bereich des Grundstücks steht ein Einfamilienhaus. Das Grundstück weist eine Tiefe von ca. 75 m auf. Es soll eine Bebauung in der zweiten Baureihe ermöglicht werden. Der Bereich, der südlich an das Einfamilienhaus angrenzt, wird als Garten genutzt.

Eine zusätzliche Bebauung ist nur auf dem Grundstück 'Bahnhofstraße Nr. 6' möglich. Durch die Überplanung sind Rasenflächen, Gebüsch sowie einige Bäume betroffen. Die Bäume, die im Bereich der zusätzlich ausgewiesenen Baufenster stocken und die deshalb bei einer Bebauung beseitigt werden müssen, weisen Stammdurchmesser zwischen 20 cm und 60 cm

auf. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für diese Eingriffe kein Ausgleich erforderlich ist.

Die davon ausgenommenen und zu erhaltenden Bäume sind wie unter 7.6 dargestellt zu erhalten oder neu zu pflanzen.

9.2 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Das Plangebiet wird von bebauten Grundstücken eingenommen, die unterschiedlich große Gartenflächen aufweisen. Die Gartenflächen werden durch Rasenflächen, Pflanzbeete, Gebüsche und Bäume geprägt.

In den Gebüsch und in den Kronen der Bäume können Brutvögel vorkommen.

A) Europäische Vögel

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

In den Gebüsch können folgende Brutvögel vorkommen:

Amsel, Klappergrasmücke, Zaunkönig, Rotkehlchen, Grünfink

Da die Bäume überwiegend noch recht jung sind und demzufolge kleine Kronen aufweisen, werden dort voraussichtlich nur sehr wenige Vögel brüten. In den Kronen der Bäume können folgende Brutvogelarten potentiell vorkommen:

Amsel, Buchfink

Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Durch die Beseitigung von Gebüsch und einigen Bäumen werden einige Bruthabitate verlorengehen.

Da in den Gärten der beiden Grundstücke, auf denen eine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, ausschließlich weit verbreitete und allgemein häufige Vogelarten vorkommen, wird der Verlust von einigen Brutplätzen keine erhebliche Störung für die betroffenen Vogelarten darstellen, da je vorkommender Vogelart lediglich ein bis zwei Brutplätze verlorengehen, was nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der jeweiligen Vogelart führen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebüsch und die Bäume nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar eines jeden Jahres gefällt werden dürfen.

B) Säugetiere

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermäuse stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Tierarten.

In bzw. an den Bäumen, die bei einer Bebauung beseitigt werden müssen, befinden sich weder Ritzen noch Löcher noch Baumhöhlen, die von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden können. In den Gärten ist deshalb kein Vorkommen von Fledermäusen zu erwarten.

An den Gebäuden können potentiell Fledermäuse vorkommen. Da die Gebäude erhalten werden, kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planung Fledermäuse beeinträchtigt werden.

C) Amphibien

Im Plangebiet bestehen keine Gewässer. Eine Betroffenheit von Amphibien kann daher ausgeschlossen werden.

D) Flora

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen der gemäß dem Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten (Froschkraut, kriechender Sellerie und Schierlings-Wasserfenchel) ausgeschlossen werden.

Fazit

Die Planung kann zu dem Verlust von einigen Brutplätzen führen. Je betroffener Vogelart werden ein bis zwei Brutplätze verlorengehen. Durch diesen Verlust an Brutplätzen wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Vogelarten nicht verschlechtern. Im Ergebnis kann somit festgehalten werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten werden.

10. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten und vergleichbaren Baugebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen genutzt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband der Gemeinden Bordesholm, Bissee, Brügge, Reesdorf und Wattenbek. Die Schmutzwasserbeseitigung der Grundstücke erfolgt gegenwärtig über die Einleitung in das bestehende Kanalnetz und soll beibehalten werden. Für den Bauplatz im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße Nr. 6 ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Entwässerungsantrag zu stellen, wobei dann

zu prüfen ist, ob und wie das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser gedrosselt eingeleitet werden kann.

Regenwasserbeseitigung

Die Niederschlagsentwässerung im Plangeltungsbereich erfolgt für die bestehenden Gebäude über die Einleitung in das zentrale Kanalnetz. Das zukünftige Gebäude im rückwärtigen Gartengrundstück der Bahnhofstraße Nr. 6 wird sein Oberflächenwasser sofern es die Bodenverhältnisse erlauben gem. der Wasserrahmenrichtlinie Bordesholm versickern. Sollten die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht ermöglichen, ist beabsichtigt das geplante Gebäude an das bestehende Mischkanalnetz anzuschließen und dieses einzuleiten. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Entwässerungsantrag zu stellen, indem nachzuweisen und im Vorfeld zu prüfen ist, ob und wie das anfallende Oberflächenwasser versickert oder gedrosselt eingeleitet werden kann.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

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

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der SH-Netz AG sichergestellt.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas wird durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Versorgungsbetriebe Bordesholm sichergestellt.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

11. Altlasten

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

13. Auswirkung der Planung

Durch die Ausweisung eines weiteren Bauplatzes im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung der Bahnhofstraße Nr. 6 entstehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nachbarn. Die Richtigstellung der Festsetzung zum Fußweg hat keine Auswirkungen für die Öffentlichkeit, da der Weg bereits privat genutzt wird. Alle weiteren Baurechte sind bereits Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und führen daher ebenfalls zu keiner Verschlechterung der Lebensumstände.

14. Hinweise

Bestehende Bauleitpläne

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 3), aus der 3. und 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 3 haben für den Geltungsbereich der 5. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 3 keine Gültigkeit mehr. Ferner wurde jedoch die nördliche Baugrenze aus der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 3 übernommen, so dass sich die künftige Bebauung an die bereits bestehenden Gebäude anpasst.

Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die auf archäologische Kulturdenkmäler hinweisen könnten, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den Eigentümer und den Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

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

Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Wattenbek zu nicht den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet unwahrscheinlich. Eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel ist deshalb nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

Wasserschutz

Der Plangeltungsbereich befindet sich gemäß §1 Abs. 3 BodesWasSchGebV SH in der Zone III des Wasserschutzgebietes Bordesholm. Die Wasserschutzgebietsverordnung Bordesholm vom 21.12.1990 ist einzuhalten.

Bodenschutz

Bei Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vor-sorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Hinweise zum Artenschutz

Die Durchführung von Abrissarbeiten sowie die Beseitigung von Gehölzen dürfen nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) erfolgen.

Bei der Durchführung der v.g. Arbeiten außerhalb des angegebenen Zeitfensters ist zuvor eine Überprüfung auf Fledermausbesatz und Vogelnester durch einen Fachgutachter durchzuführen.

15. Anlagen

Der Begründung liegen folgende Unterlagen bei:

- Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gem. §13a BauGB.



Die Begründung wurde am 09.09.2021 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Wattenbek, den 23. Sep. 2021

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -



Aufgestellt: Kiel, den 13.09.2021

B2K
dn|ing
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner