

Gemeinde Wattenbek

Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

Für das Gebiet:

östlich der Straße „Pommernweg“,

südlich, westlich und nördlich landwirtschaftlicher Flächen in Höhe Pommernweg Haus Nr. 34-37 einschließlich der Straße „Grüner Weg“

sowie des Grundstückes Pommernweg Haus Nr. 1 und Berliner Ring Haus Nr. 2 einschließlich des Straßenabschnitts der „Schulstraße“ (K 8) in diesem Bereich

und des Grundstückes Hermann-Berndt-Straße Haus Nr. 13

Begründung

- Entwurf -

im Rahmen:

der „öffentlichen Auslegung“ nach § 3 Abs. 2 BauGB und

der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 2 BauGB



Auftraggeber:

Gemeinde Wattenbek

- Der Bürgermeister -

über

Amt Bordesholm

Mühlenstraße 7

24582 Bordesholm

Im Einvernehmen mit dem Träger des Vorhabens:

GbR Pommernweg

Am Sportplatz 3

24598 Heidmühlen

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe

Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

Handy: 0174 / 92 39 483

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 23.12.2020 (Plan Nr. 2.0)

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	7
1.1	Städtebauliche Planungs- und Bestandssituation	-----	10
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	12
2.1	Planverfahren	-----	12
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	13
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	14
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	15
4.1	Entwicklungsgebot	-----	18
4.2	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	-----	18
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	19
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	23
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	27
7.	Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes	-----	35
8.	Immissionsschutz	-----	39
9.	Verkehr	-----	40
10.	Ver- und Entsorgung	-----	49
11.	Brandschutz	-----	53
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 16	-----	54
13.	Nachrichtliche Übernahme	-----	55
14.	Bodenschutz	-----	56
15.	Archäologische Denkmale	-----	59
16.	Belange der Bundeswehr	-----	61
17.	Rechtsfolgen	-----	61

Gemeinde Wattenbek

Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit

3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

Anlagen:

- o „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft mit Knickdarstellung im Vermessungsplan im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ der Gemeinde Wattenbek (Günther & Pollok, Landschaftsplanung, Itzehoe mit Bearbeitungsstand vom 14.12.2020)
- o „Erschließungs- und Entwässerungsplanung“ mit:
 - „Umbau / Ausbau Grüner Weg - Lageplan“ und
 - „Lageplan B-Plan Nr. 16 mit Straßenregelquerschnitten“ sowie
 - „Erläuterungsbericht“im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wattenbek (BN Umwelt GmbH, Kremperheide mit Bearbeitungsstand vom 11./12.12.2020)
- o „Städtebauliches Konzept“ als Planungsgrundlage für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ der Gemeinde Wattenbek im Maßstab 1:500 (BIS · S, Büro für integrierte Stadtplanung, Aukrug, Bearbeitungsstand vom 16.09.2020)
- o Bebauungsstudie „rückwärtige Bebauung Pommernweg Nr. 1. und Hermann-Berndt-Straße 13“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wattenbek (Bruchmann Architekten, Lübeck mit Bearbeitungsstand vom 20.06.2020)
- o „Nutzungsbezogene und entsorgungsrelevante Kontaminationsuntersuchungen des Bodens“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ der Gemeinde Wattenbek (Beyer Beratende Ingenieure und Geologen, Rellingen mit Bearbeitungsstand vom 12.05.2020)
- o „Baugrundbeurteilung“ zum „Ausbau der Straße Grüner Weg“ und „Erschließung B-Plan Nr. 16 „Östlich Grüner Weg“ einschließlich „Torfabgrenzung“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wattenbek (GSB, Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, GrundbauIngenieure mit Bearbeitungsstand 09.04.2020)

Quellenverzeichnis:

- o Folgende von der Planung berührte Nachbargemeinde, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände sowie private Personen haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Amt Bordesholm für die Gemeinde Bordesholm mit Schreiben vom 26.11.2020
 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutz-verbände S-H (AG - 29) mit Schreiben vom 20.11.2020
 - Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, FD Regionalentwicklung mit Schreiben vom 18.11.2020
 - Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 17.11.2020
 - Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH per Mail vom 05.11.2020
 - Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH per Mail vom 04.11.2020
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schl.-H., Niederlassung Rendsburg mit Schreiben vom 26.10.2020

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme per Mail vom 26.10.2020
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Stellungnahme per Mail vom 26.10.2020
- 5 private Personen mit Schreiben vom 09.09.2019 und vom 05.07. bis 18.11.2020
- o „Scoping-Unterlage“ als „Vorentwurf“ zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ der Gemeinde Wattenbek zur Beteiligung der von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 2 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB mit Planungsstand vom 16.09.2020 u.a. mit:
 - „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Günther & Pollok, Landschaftsplanung, Itzehoe Stand vom 19.08.2020)
 - „Erschließungs- und Entwässerungsplanung“ (BN Umwelt GmbH, Kremperheide mit Bearbeitungsstand vom 24.08.2020)
- o Niederschriften zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wattenbek vom 24.06.2020
- o Bebauungsstudie „rückwärtige Bebauung Pommernweg Nr. 13 - 35“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wattenbek (Bruchmann Architekten, Lübeck mit Bearbeitungsstand vom 20.06.2020)
- o „Baugrundbeurteilung - Überprüfung der Versickerungsfähigkeit“ in Wattenbek B-Plan „Östlich Grüner Weg / Pommernweg“ (GSB, Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, Grundbauingenieure mit Bearbeitungsstand 24.01.2017)
- o „Information über die beabsichtigte Aufnahme eines Grundstücks in das Boden- und Altlastenkatasters des Kreises Rendsburg-Eckernförde“ mit Schreiben der uBB vom 16.10.2017
- o „Strategie Demographie und Siedlungsentwicklung“ (stadt&land und BfL von 2016)
- o Strukturkonzept „Grüner Weg“ der Gemeinde Wattenbek (Stand vom 27.02.2017)
- o „Innentwicklungskonzept“ der Gemeinde Wattenbek (Stand vom 16.02.2018)
- o „Flächenpotenzialanalyse Wohnungsbau in den Siedlungsschwerpunkten des Ordnungsraums Kiel (von 2018)
- o Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 12 „Pommernweg“ der Gemeinde Wattenbek
- o Geltender Flächennutzungsplan (2002) der Gemeinde Wattenbek
- o Festgestellter Landschaftsplan der Gemeinde Wattenbek
- o „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage mit Katasterbestand vom 17.10.2019 für den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wattenbek mit örtlicher Vermessung vom November 2019 bis Januar 2020

Fotos: Peter Scharlibbe, Büro für integrierte Stadtplanung • Scharlibbe, 22.09.2019
Reinhard Pollok, Büro für Landschaftsplanung Günther & Pollok, 23.09.2019
und 15.01.2020
Torresin & Partner, 25.10.2019

Gemeinde Wattenbek

Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit

3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

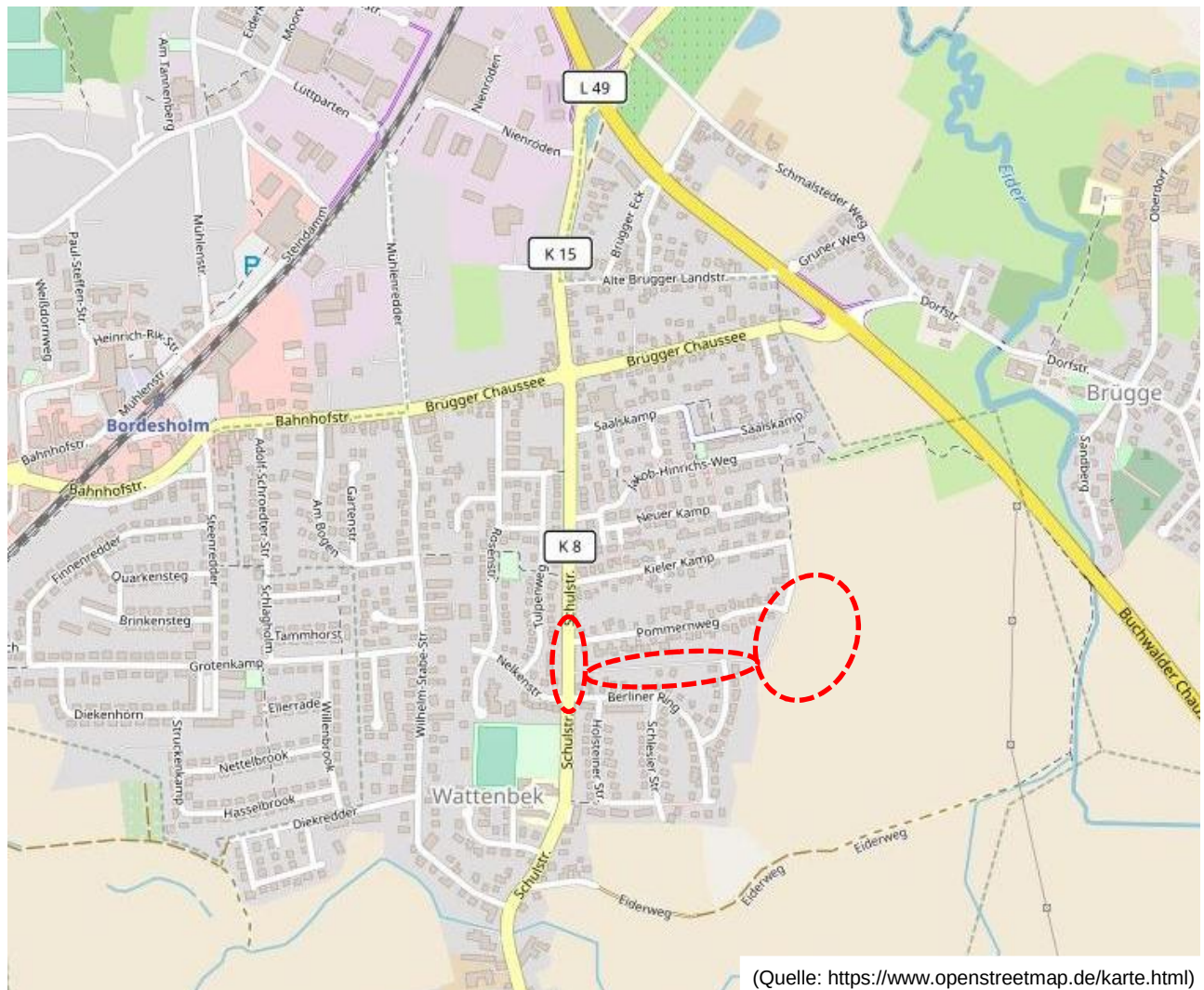


Abb. 1
Kennzeichnung des **Plangeltungsbereiches** des **Bebauungsplanes Nr. 16**
und seine räumliche **Lage** im Gemeindegebiet von Wattenbek

Verfahrensübersicht

- ☒ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- ☒ Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- ☒ Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB
§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB
- ☒ Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB
- ☒ Behörden- und TÖB - Beteiligung
§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB
- ☐ Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- ☐ Bekanntmachung § 10 BauGB mit einer
3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung

1. Planungsanlassung und Planungserfordernis

In der Gemeinde Wattenbek stehen derzeit, abgesehen von einigen baulichen Ergänzungen in Form von „Baulückenschließungen“ und „Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen“ keine umfangreicheren und vor allem keine der gemeindlichen Planung unterliegenden Bauflächen zur Verfügung.

Bereits in 2017 hat sich die Gemeinde Wattenbek mit einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung östlich „Pommernweg“ (s. Quellenverzeichnis und vgl. auch nachstehende **Abb. 2a**), entsprechend den Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes (s. auch nachstehende **Abb. 2b**) beschäftigt und hierzu ein Strukturkonzept entwickeln lassen.



Abb. 2a Strukturkonzept „Grüner Weg“
(AC Planergruppe vom 27.02.2017)

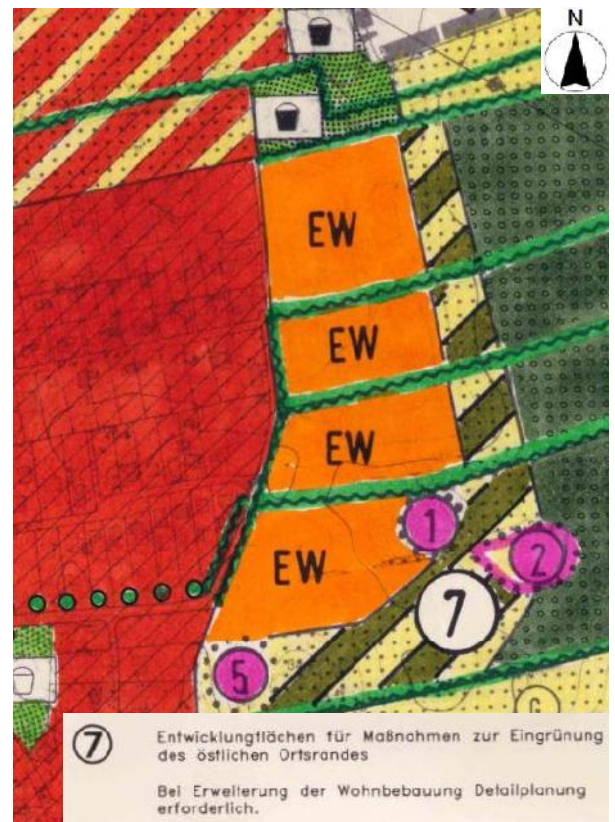


Abb. 2b Auszug aus der Planzeichnung zum „Entwicklungsplan“ des Landschaftsplanes, die Entwicklungsflecken östlich Pommernweg betreffend

Auf Grundlage dieses Strukturkonzeptes und den Zielen und Inhalten der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung hat die Gemeinde die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten mit den westlich gelegenen Anliegern erörtert. Insbesondere Fragen der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets, der Verkehrslenkung, der Bebauungsdichte und den Möglichkeiten einer abschnittweisen Realisierung.

Ergebnis dieser Erörterung und einer längeren politischen Findungsphase ist es, dass

- die wohnbauliche Entwicklung in mehreren Abschnitten erfolgen sollte,
- die verkehrliche Erschließung der wohnbaulichen Entwicklungsflächen nicht über den Pommernweg erfolgen soll,
- die Erschließung in zwei Realisierungsschritten erfolgen soll, wobei eine Kfz - gebundene Verbindung dieser beiden Wohngebiete nicht erfolgen wird.

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

Vor Einleitung einer Bauleitplanung hat die Gemeinde Wattenbek die „Innenentwicklungspotentiale“ ermitteln und ein entsprechendes „Innenentwicklungskonzept“ erstellen lassen (s. Quellenverzeichnis). Zugleich wurde eine Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich vorgenommen. Für den Bereich „Grüner Weg / Pommernweg“ wurden Innenentwicklungspotentiale (Nr. „44“) auf einigen rückwärtigen Grundstücksflächen Pommernweg ermittelt (s. auch nachstehende **Abb. 2c**).

Die Gemeinde hat u.a. dies in den Aufstellungsbeschluss (vgl. auch **Abb. 4a**) eingestellt mit dem Prüfauftrag, ob eine Realisierung auf rückwärtigen Grundstücksbereich des Pommernweges möglich und seitens der Grundstückseigentümern auch gewollt ist.



(Quelle: AC Planergruppe, 27.02.2017)

Ausgehend von dieser gemeindlichen Überprüfung der Baulücken und Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale soll entsprechend der politischen Willensbildung nunmehr die am östlichen Rand der Ortslage in Verlängerung „Grüner Weg“ und östlich „Pommernweg“ ermittelte Fläche in einem 1. Bauabschnitt mit einem Flächenumgriff, der die beiden südlichen Flurstücke umfasst (vgl. auch **Abb. 2b**), baulich entwickelt werden.

Ferner soll auf zwei großen Gartengrundstückteilen von Bestandsbebauungen eine Wohnbebauung ermöglicht werden (⇒ Grundstücke Pommernweg Nr. 1 sowie Hermann-Berndt-Straße Nr. 13). Die Erschließung bzw. Grundstückszufahrt erfolgt für alle Grundstücke über den Grünen Weg, der aufgrund seiner bisher geringen Ausbaubreite von nur ca. 2,5 m bis ca. 3 m ausgebaut werden.

Der „Pommernweg“, der „Grüne Weg“ und die nördlich des Grünen Wegs liegenden Teilflächen liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Pommernweg“ der Gemeinde Wattenbek (1982, vgl. auch **Abb. 2d**). Die Straßen sind darin innerhalb der Flurstücksgrenzen in Gänze als Verkehrsflächen dargestellt. Das rückwärtig Pommernweg Nr. 1 gelegene Gartengrundstück („roter Pfeildarstellung“) ist Teil eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. BauGB, jedoch ohne überbaubare Grundstücksfläche.

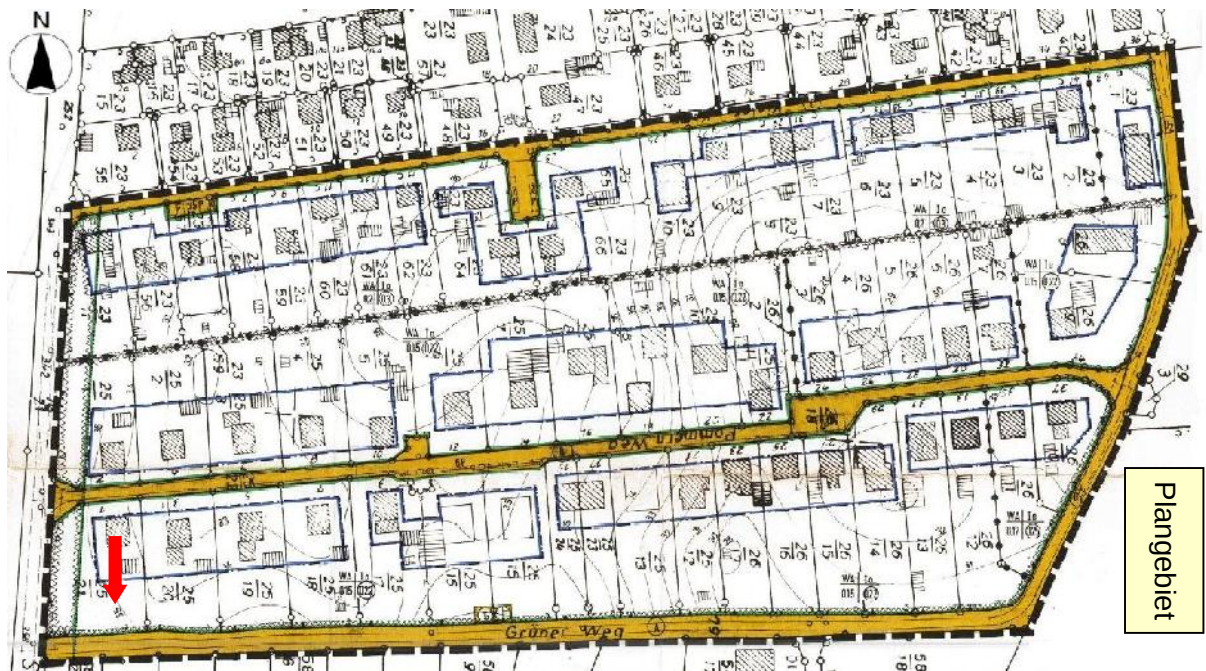
Für die Teilfläche der Hermann-Berndt-Straße Nr. 13 besteht kein Bebauungsplan, jedoch ist der Gartenbereich aufgrund der Straßenverläufe und Bauungen mitsamt den Nebenanlagen Garage, Gartenhäuschen nach Auffassung der Gemeinde Wattenbek als baulich vorgeprägt zu betrachten.

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -



(Quelle: Amt Bordesholm)

Abb. 2d

Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12, der „rote Pfeil“ weist auf die rückwärtigen Gartenflächen des Grundstück Pommernweg Nr. 1

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 werden zusätzliche Wohngrundstücke östlich im Anschluss an die Bestandsbebauungen „Pommernweg/Hermann-Berndt-Straße“ entstehen auf Flächen, die im rechtwirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind. Zu diesem Plangebietsteil soll die Verkehrsanbindung in Verlängerung „Grüner Weg“ als Stichstraße mit einer abschließenden Wendeanlage hergestellt werden.

Bei der Planung wird auf die örtlich vorgefundene Bestandssituation (vgl. auch nachfolgende **Abb. 3 ff**) Rücksicht genommen, in die Planung eingestellt und weiterentwickelt wird.

Die Gemeinde Wattenbek verfolgt daher das Ziel, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 im Anschluss an die bebaute Ortslage (Bebauungsplan Nr. 12 „Pommernweg“) ein Wohngebiet im Bereich östlich der Bebauung „Pommernweg / Hermann-Berndt-Straße“ mit den geplanten 25 Baugrundstücken neue Wohnbaugrundstücke, als auch Mehrfamilienhäuser zur Miete, innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu entwickeln und als wohnbauliche Arrondierung planungsrechtlich abzusichern.

Der vom Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Wattenbek am 11.01.2021 und von der Gemeindevertretung ebenfalls am 11.01.2021 für das zusammengefasste Beteiligungsverfahren (Behörden- und Trägerbeteiligung / öffentliche Auslegung) im Entwurf beschlossene zum Bebauungsplan Nr. 16 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte übergeordneter Planungen, die örtliche Planungssituation und die Ergebnisse aus dem begleitenden Fachplanungen (s. Anlagen zu dieser Begründung) unter Berücksichtigung der Anregungen privater Personen aus der durchgeführten Informationsveranstaltungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Die Begründung wurde dementsprechend inhaltlich geändert und red. angepasst.

1.1

Städtebauliche Planungs- und Bestandssituation

Plangebiet mit den Landschaftselementen



Abb. 3a Zufahrtsbereich zum Plangebiet mit leicht ansteigendem Gelände



Abb. 3b Trampelpfad am westlichen Plangebietsrand und Gartenbereiche



Abb. 3c markante Eiche am Zufahrtsbereich und der Trampelpfad von Süden kommend



Abb. 3d Zufahrtsbereich zum Plangebiet mit Blick auf den „Grünen Weg“



Abb. 3e

Blick auf den süd- und südwestlichen Bereich des Plangebiets mit dem geplanten Versickerungsbecken am rechten Bildrand



Abb. 3f

Plangebiet und sein Umfeld



Abb. 3g

Blick auf den nördlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets mit den randlichen (links) und mittig gelegenen Knickstrukturen (rechts)



Abb. 3h



Abb. 3i Kinderspielplatz am „Grüner Weg“ mit angrenzender Wohnbebauung



Abb. 3j zum Plangebiet angrenzende Wohnbebauung am Pommernweg



Abb. 3k

rückwärtige gelegene Gartenbereiche zwischen der Wohnbebauung Pommernweg (rechts) und dem „Grüner Weg“ (links) mit einer welligen Geländestruktur



Abb. 3l



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die Planaufstellung erfolgt unter Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgrund der unmittelbaren Randlage des Plangebiets zum Ortsrand im Bereich „Pommernweg / Hermann-Berndt-Straße“ im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB.

Das beschleunigte Verfahren für so genannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann unter bestimmten Voraussetzungen zeitlich begrenzt auch für Außenbereichsflächen angewandt werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB wurden vor Einleitung (Aufstellungsbeschluss vom 3. Dezember 2019) des Planaufstellungsverfahrens und vor Durchführung der Beteiligungsverfahren durch die Gemeindevertretung mit dem Ergebnis geprüft, dass

- kein Erfordernis zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung gemäß § 3c UVPG begründet wird,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,
- eine Grundfläche (GR) von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert wird aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rand der bebauten Ortslage.



Die Gemeindevertretung hat aufgrund der differenzierten Planungsaufgabe bestimmt, dass die frühzeitige Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB auch im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden soll.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt und hierbei die Möglichkeit gegeben zur Erörterung und Äußerung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und deren Auswirkungen.

- ⇒ Wesentliche Anregungen und Bedenken aus dieser Informationsveranstaltung, insbesondere auch den Verzicht auf eine rückwärtige Bebauung der Gartenflächen Pommernweg betreffend, werden in die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs und werden somit alsdann in die Bauleitplanung eingestellt.
- ⇒ Mit der hier vorgelegten „Entwurfsplanung“ werden aufgrund der vorgetragenen Bedenken privater Personen seitens der Gemeinde Wattenbek auf eine weitere Ausarbeitung einer möglichen rückwärtigen Bebauung im Bereich Pommernweg Nr. 19 - 35 durch die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 verzichtet.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielflächen, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Planung einer wohnbaulichen Arrondierung der Ortslage, ist nach Auffassung der Gemeinde Wattenbek eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf den Planungsebenen der Bebauungsplanung über das Maß der Beteiligungsschritte nach dem BauGB nicht angezeigt, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe darüber hinaus nicht direkt oder unmittelbar betroffen sind.

Sofern sich in der weiteren Projektentwicklung Hinweise ergeben, diese Bevölkerungsgruppe stärker in das Planvorhaben einzubinden, wird dies durch die Amtsverwaltung entsprechend veranlasst.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. nachfolgende **Abb. 4a**) des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst entsprechend des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.12.2019 das Gebiet:

- östlich der Straße „Pommernweg“ (Fl.st. 34/6 und Teilfläche aus Fl.st.29/6),
- südlich, westlich und nördlich landwirtschaftlicher Flächen in Höhe Pommernweg Nr. 34 - 37 einschließlich der Straße „Grüner Weg“ sowie des Grundstückes Pommernweg 1 östlich der Schulstraße (K8) sowie der rückwärtigen unbebauten Grundstücksteilflächen Pommernweg 19-35
- nördlich „Grüner Weg“ und Grundstück Hermann-Berndt-Straße Nr. 13



(Quelle: Amt Bordesholm, 2019 mit Eintragungen von BIS-S)

Abb. 4a
Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16**
(Aufstellungsbeschluss GV vom 03.12.2019)



Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 03.12.2019 (vgl. vorangestellte **Abb. 4a**, Plangebiet „hellgelb“ hervorgehoben) wurde mit der „Vorentwurfsplanung“ unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die gemeindliche Planung dahingehend konkretisiert, detailliert und weiterentwickelt und demzufolge auch

- erweitert um einen Straßenabschnitt der „Schulstraße“ (Sichtdreiecke),
- erweitert um das Grundstück Berliner Ring Nr. 2 (Sichtfeld),
- erweitert um einen 10 m breiten und ca. 145 m langen Grundstücksstreifen im Süden des Plangebiets (=> Teil für Versickerungsbecken und Ortsrandeingrünung),
- erweitert um einen 10 m breiten und ca. 70 m langen Grundstücksstreifen im Nordosten des Plangebiets (=> Ortsrandeingrünung) und
- reduziert um die rückwärtigen Grundstücksflächen Pommernweg Nr. 19 - 35 (=> aufgrund einer fehlenden einvernehmlichen und positiven Interessenslage)

Der räumliche Plangeltungsbereich zum Zeitpunkt der „Entwurfsplanung“, wie in der nachfolgenden **Abb. 4b** dargestellt, umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 23.12.2020 - Plan Nr. 2.0), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ObVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 3,72 ha, davon:

ca. 17.240 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA) einschl. privater Wohnwegerschließungen
ca. 3.950 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA) => Grundstücksflächen von „Altanliegern“
ca. 2.910 m ²	öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets
ca. 1.540 m ²	öffentliche Verkehrsflächen „Schulstraße“ (Sichtfelder)
ca. 2.800 m ²	öffentliche Verkehrsflächen „Grüner Weg“ (Ausbau/Umgestaltung)
ca. 1.316 m ²	Grünflächen, öffentlich
ca. 4.055 m ²	Grünflächen, privat => mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen
ca. 2.935 m ²	Grünflächen, privat mit Ausgleichsfunktion
ca. 280 m ²	Grünflächen, privat => Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen
ca. 1.465 m ²	Flächen für die Abwasserbeseitigung

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung Wattenbek baut auf den Inhalten und Zielsetzungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und der örtlich vorgefundenen Bebauungs- und Nutzungssituation sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 für den vorgenannten Planbereich auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet.

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB



- Entwurf -



(Quelle: Kreis Rendsburg-Eckernförde / Amt Bordesholm, 2020 mit Eintragungen von T&P)

Abb. 4b

Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches** des **Bebauungsplanes Nr. 16** im Zuge der Entwurfsplanung

(Planungsstand vom 23.12.2020 - Plan Nr. 2.0)

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB



- Entwurf -

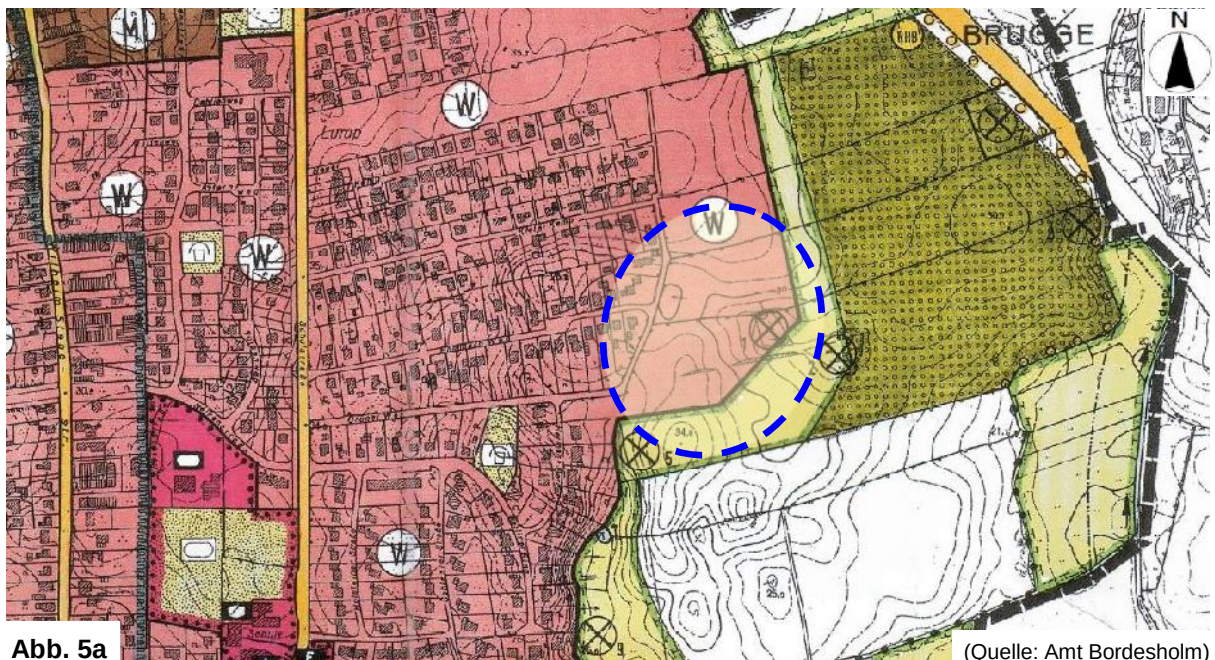


(Quelle: Kreis Rendsburg-Eckernförde / Amt Bordesholm, 2020 mit Eintragungen von T&P)

Abb. 4c
Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16** im Zuge der Entwurfsplanung aus der Luft betrachtet (Planungsstand vom 23.12.2020 - Plan Nr. 2.0)

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Bereich des Plangeltungsbereiches voraussichtlich nicht vollständig eingehalten werden.



Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in der geltenden Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wattenbek (vgl. vorangestellte **Abb. 5a**) als „Wohnbauflächen“ (W) und in den Randbereichen hierzu als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Zugleich sind zwei Bereiche im Planbereich als mögliche Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies wird hier in kleineren Teilbereichen der Fall sein.

Die Flächennutzungsplanung entspricht dem städtebaulichen Belang entsprechend den bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen in Arrondierung des östlichen Ortsrandes mit Maßnahmen der Ortsrandeingrünung der zukünftigen Wohngebietserweiterungen.

Nunmehr besteht die planerische Absicht, entsprechend der Geländeentwicklung innerhalb des Plangebiets im südlichen Bereich ein Versickerungsbecken einschl. Eingrünungsmaßnahmen zu positionieren, das das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen aus dem Plangebiet, von den gesamten Straßenflächen „Grüner Weg“ und Teilen der Straßenflächen „Pommernweg“ aufnehmen soll. Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Zielsetzung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit einer 3. Änderung des Flächen-

Gemeinde Wattenbek

Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit

3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

nutzungsplanes und begründet somit die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan für diese kleineren Teilbereiche des Plangebietes anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung und wird zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht.

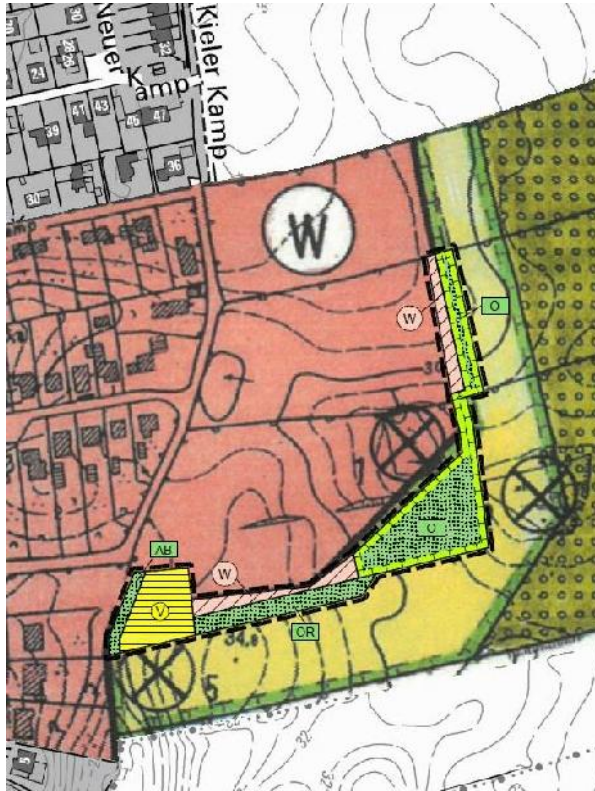


Abb. 5b Darstellung der Änderungen in Überlagerung mit den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung



Abb. 5c Darstellung der Änderungen auf Grundlage der DTK

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III „alt“ (Reg.-Plan III).

Die Gemeinde Wattenbek liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel und im baulichen Zusammenhang mit Bordesholm als äußerer Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachsendruchtung von Kiel ausgehend und am Rande des 10 km Umkreises zum Oberzentrum Neumünster und kann bei der Überplanung dieser siedlungs- und ortsnahe Fläche von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige

Gemeinde Wattenbek

Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit

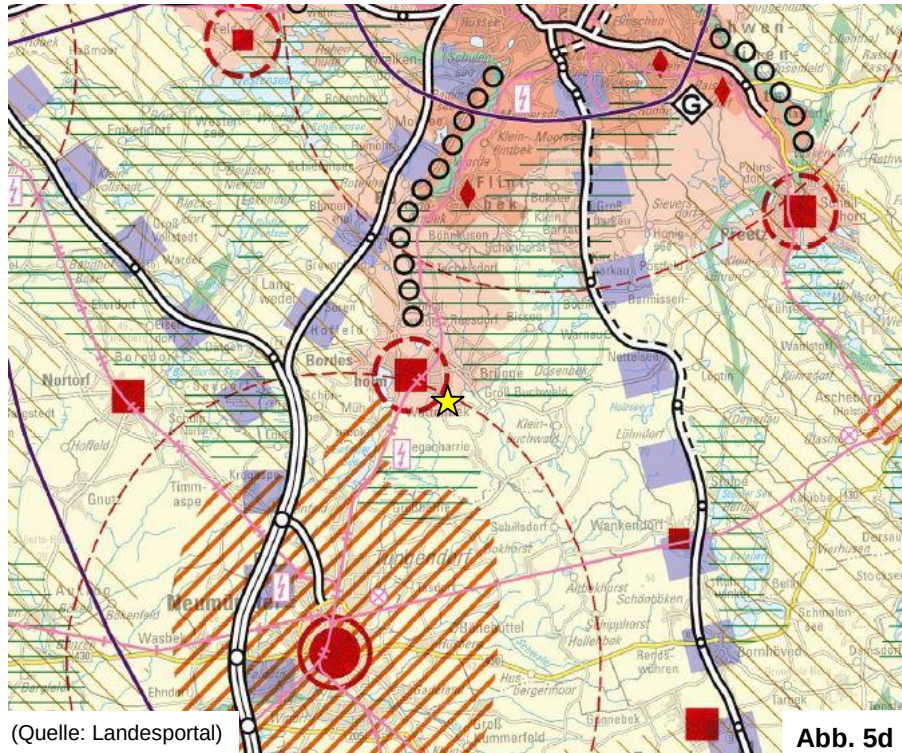
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

nach § 11 Abs. 2 LaplaG mitgeteilt und im Zuge der Beteiligungsverfahren nach dem BauGB noch abschließend konkretisiert werden können. Die Landesplanungsbehörde hat per Mail vom 19.11.2020 mitgeteilt, dass aus Sicht der Landesplanung von einer Stellungnahme abgesehen wird.



(Quelle: Landesportal)

Abb. 5d

Die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde dient hierbei, entsprechend der politischen Willensbildung für dieses Wohnbaugebiet, insbesondere dem örtlichen Bedarf an geeigneten Bauflächen und Wohnraum, insbesondere auch für die jüngere Generation im Ort und auch aufgrund des demographischen Wandels der Bereitstellung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Den Bedarf hat die Gemeinde zusammen mit der Amtsverwaltung durch die vorliegenden Anfragen nach Baugrundstücken (180 Anfragen sind für eine kleine Gemeinde sehr viel und dokumentiert den starken Nachfragedruck nach Wohnraum im Ordnungsraum Kiel) in der Gemeinde und die seinerzeit für alle Gemeinden des Amtes erstellte „Strategie Demographie und Siedlungsentwicklung“ von 2016 (erstellt von stadt&land und BfL) und die „Flächenpotenzialanalyse Wohnungsbau in den Siedlungsschwerpunkten des Ordnungsraums Kiel“ (von 2018) ermittelt.

Darüber hinaus wurde nach der Öffentlichkeitsbeteiligung (Juni 2020) eine aktuelle Interessenliste (für das Wohngebiet) erstellt:

ca. 120 Anfragen sind für das geplante Wohngebiet eingegangen, davon

=> 31 Wattenbeker Einwohner oder Kinder von Wattenbekern, die in Wattenbek aufgewachsen sind und gern wieder in Wattenbek wohnen möchten, davon

=> 10 junge Ehepaare ohne Kinder,

14 junge Paare mit 1 Kind,

3 junge Paare mit 2 Kindern,

4 Seniorenpaare

Gemeinde Wattenbek

Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit

3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



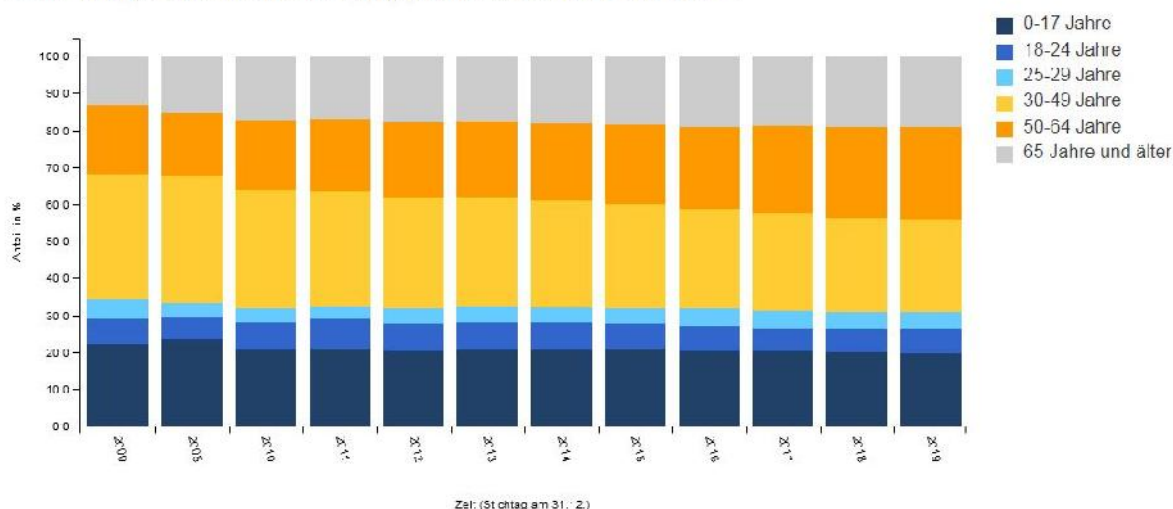
„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

Somit bestätigt sich einerseits der hohe Nachfragedruck in dem Siedlungsgebiet Bordesholm und Nachbargemeinden und andererseits die Nachfrage aus der Gemeinde Wattenbek selbst heraus, wobei der demographische Wandel hier nicht sichtbar wird.

Die nachstehenden Abbildungen zeigen ganz deutlich, dass die Gemeinde Wattenbek im Vergleich zu den Gemeinden in Schleswig-Holstein und den kleineren Gemeinden in Schleswig-Holstein durch den demographischen Wandel einer älter werdenden Generation nicht so stark betroffen ist.

Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Wattenbek am 31.12.



Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Wattenbek am 31.12.2019

	Wattenbek		Durchschnitt aller Gemeinden in Schleswig-Holstein		Durchschnitt aller 290 Gemeinden von 1 000 bis 4 999 Einwohner/-innen ¹⁾	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
0-17 Jahre	576	19,6	426	16,3	340	17,0
18-24 Jahre	196	6,7	190	7,5	136	6,7
25-29 Jahre	136	4,6	146	5,6	92	4,5
30-49 Jahre	726	24,7	621	23,7	403	20,6
50-64 Jahre	738	25,1	623	23,8	523	26,5
65 Jahre und älter	570	19,4	607	23,2	466	22,8
Insgesamt	2 942	100,0	2 621	100,0	2 050	100,0

im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden führt die Fortschreibung LEP - Entwurf 2018 zu den Grundzügen (G) und Zielen (Z) der Raumordnung Folgendes aus:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab.
(Ziffer 3.6.1, **1 G** Fortschreibung LEP - Entwurf 2018)
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln.

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

- Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden.
 - Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen
 - Grundsätzlich sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf
(Ziffer 3.6.1, **3 Z Fortschreibung LEP - Entwurf 2018**).
 - In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2018 bis 2030 [bzw. im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans] neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden.
(Ziffer 3.6.1, **3 Z Fortschreibung LEP - Entwurf 2018**)
 - Eine geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist möglich, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplannerischer Bedeutung handelt.
(Ziffer 3.6.1, **4 Z Fortschreibung LEP - Entwurf 2018**)
 - Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.
(Ziffer 3.6.1, **4 Z Fortschreibung LEP - Entwurf 2018**)
 - Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen.
 - Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke
 - im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 und in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind
 - in Bereichen gemäß § 34 BauGB
 - Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten
 - Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Die Gemeindevertretung ist unter Würdigung der ermittelten und dargelegten Entwicklungspotentiale, wie zuvor ausgeführt, zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Realisierung des geplanten Wohngebiets östlich „Pommernweg / Hermann-Berndt-Straße“ angezeigt und aus gemeindlicher Sicht notwendig ist, um den Bedarf mit geeigneten Grundstücksflächen und Wohnraum planerisch steuern und bedarfsgerecht decken zu können.

Die Gemeinde Wattenbek bedauert es, dass eine Bebauung rückwärtiger Gartenflächen der Bebauung Pommernweg Nr. 19 - 35, wie seitens der Gemeinde im Rahmen einer Bebauungsstudie vom Grundsatz her ermittelt (siehe nachfolgende **Abb. 5g** und Quellenverzeichnis), nicht einvernehmlich seitens der Grundstückseigentümer gewünscht worden ist, so dass dieses Innenentwicklungspotential dann zu einem späteren Zeitpunkt, außerhalb des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16, aktiviert werden kann.



Abb. 5g

(Quelle: Bruchmann Architekten, 20.06.2020)

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der umgebenden Bestandssituation sowie insbesondere unter Berücksichtigung grünordnerischer und entwässerungstechnischer Anforderungen ein „Städtebauliches Konzept“ (siehe **Anlage** zu dieser Begründung und vgl. auch nachfolgende **Abb. 6c**) entwickelt und in mehreren Detaillierungsphasen optimiert, deren Zielsetzungen sich im Rahmen der „Entwurfsplanung“ vom Grundsatz her wie folgt charakterisieren lassen:

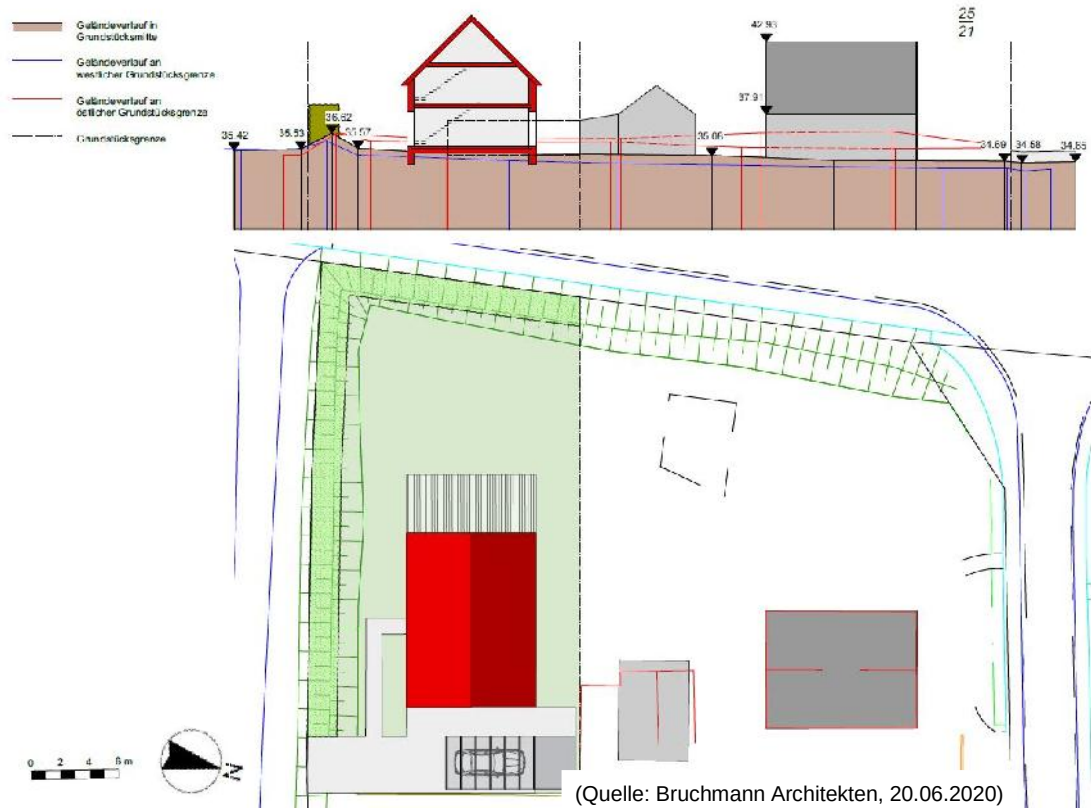
- Nutzung der vorhandenen Gemeindestraßen „Grüner Weg / Hermann-Berndt-Straße / Pommernweg“ und der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen
- Ausbau und Umgestaltung der Gemeindestraße „Grüner Weg“ für die verkehrliche Anbindung des Plangebiets bei gleichzeitiger Sicherstellung für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Erreichung der Flächen östlich und südlich des Wohngebiets.
- Schaffung eines Erschließungssystems, das neben den verkehrstechnischen Anforderungen auch den Belangen der Oberflächenentwässerung (Positionierung eines geplanten Versickerungsbeckens) und der Landschaftspflege (Knickerhalt) gerecht werden kann.
- Entwicklung einer ortsstrukturell angemessenen Planungskonzeption, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur Landschaft und als wohnbauliche Arrondierung der westlich vorhandenen Siedlungsstruktur.
- Schaffung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich Pommernweg Nr. 1 (vgl. nachstehende **Abb. 6a**) mit Anbindung an „Grüner Weg“

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

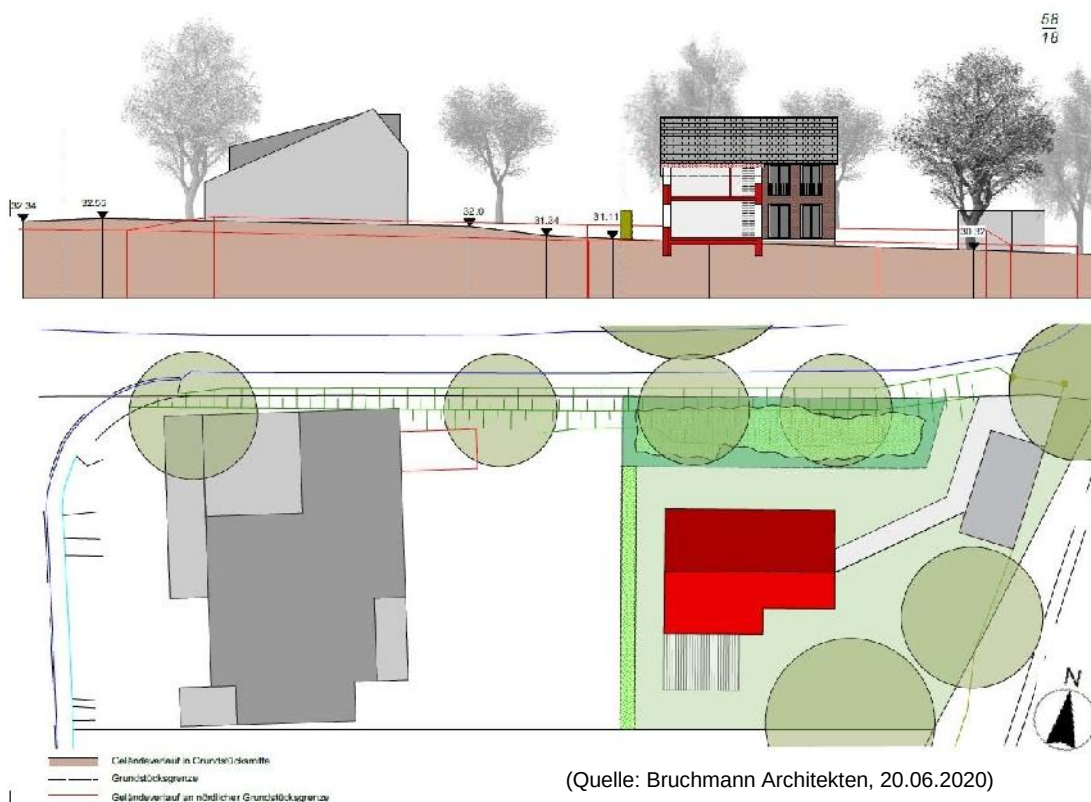


„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -



- Schaffung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich Hermann-Berndt-Straße Nr. 13 (vgl. nachstehende **Abb. 6b**) mit Anbindung an „Grüner Weg“

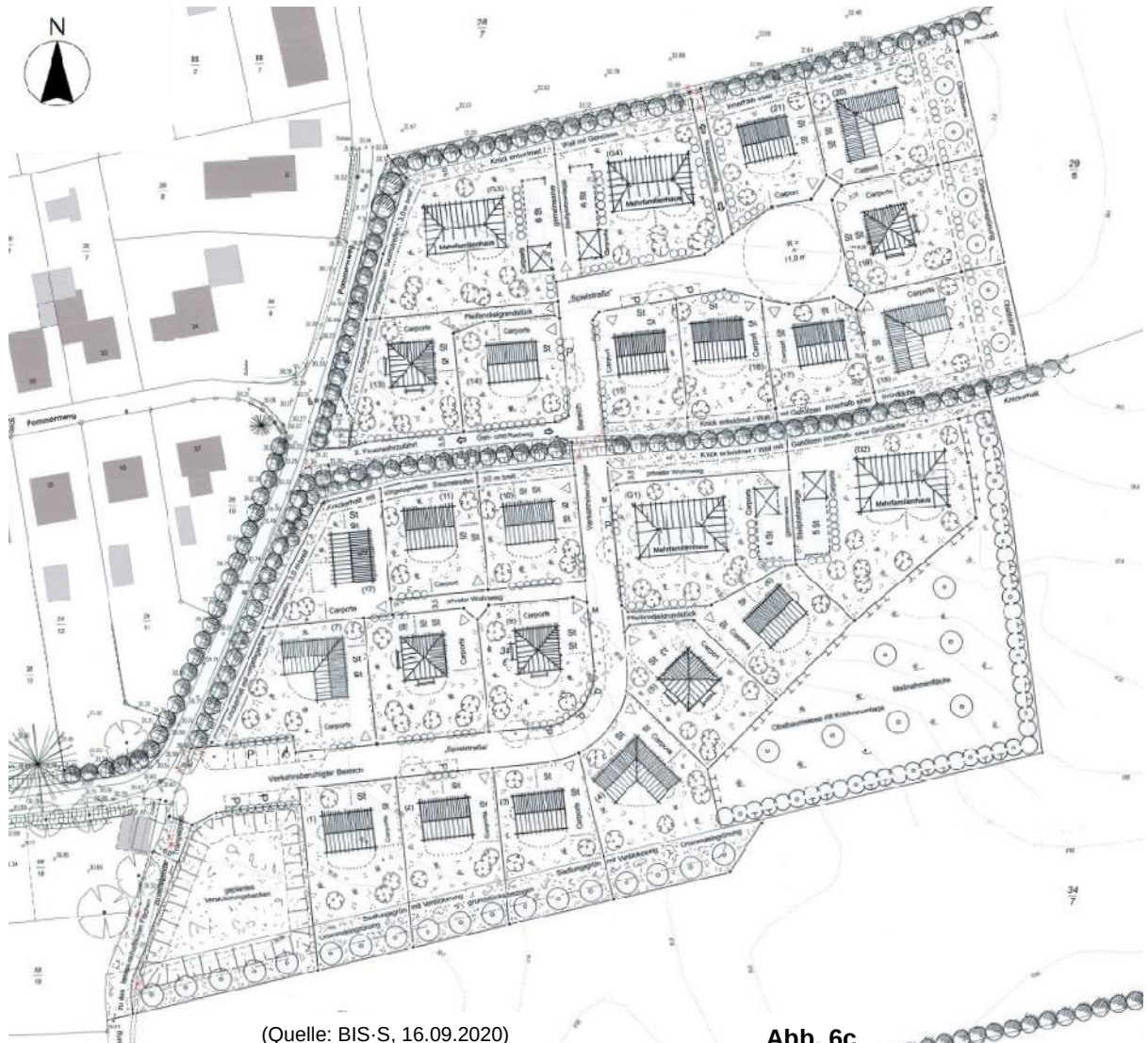


Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -



(Quelle: BIS-S, 16.09.2020)

Abb. 6c

- Funktionale Verbindung und soziale Integration der neuen Bauflächen mit direkter Anbindung an die vorhandene Ortsstruktur auch durch eine fußläufige Wegeverbindung an die Wohnbebauung „Pommernweg“.
- Schaffung und Bereitstellung von unterschiedlichen Wohnbaugrundstücken in Lage, Himmelausrichtung, Größe, Bebaubarkeit und Bebauungsdichte.
- Schaffung auch von Wohnbaugrundstücken in 2. oder 3. Bautiefe mittels privater Wohnwege oder als „Pfeifenstielerbschließung“, auch zur Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen und des Erschließungsaufwands.
- Bereitstellung von
 - = Wohnbaugrundstücken für unterschiedliche Bauformen und Personengruppen
 - = vier Grundstücksflächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau für den Mietwohnungsbau)
- Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte und die Höhe baulicher Anlagen durch Vorgaben / Festsetzungen zur

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

- max. Grundfläche im Sinne einer GRZ $< 0,35$ für die Mehrfamilienhäuser und von ca. 0,3 für die übrigen Wohnbaugrundstücke
- Sicherung und Weiterentwicklung der Ortsstruktur durch Grundstücksgrößen von rund 500 m² bis 850 m² für die „normale“ Wohnbebauung
- absoluten Höhe baulicher Anlagen in Form von maximal zulässigen Firsthöhen unter Berücksichtigung der Geländesituation
- zum Höhenbezugspunkt für alle überbaubaren Flächen / Grundstücke
- Erhalt und nachhaltiger Schutz vorhandener Landschaftselemente / Knicks und Einbindung dieser in die städtebauliche Gesamtkonzeption
- Bereitstellung und Sicherung (Ablöse) von Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen und Entwidmung von Knickabschnitten innerhalb des Plangebietes und aus einem externen Ökokonto Knick in der erforderlich werdenden Knicklänge (gemäß Bilanzierung)
- Bereicherung und Aufwertung des geplanten Wohngebietes durch neue Vegetationsstrukturen unter grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung (Versickerung) der privaten Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen (Versickerungsbecken)
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen der städtebaulichen Konzeption und im Bebauungsplan selbst.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, u.a. durch eine sparsame Erschließung der Wohnbauflächen (Bodenschutzklausel).
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit zur vorhandenen und geplanten Höhenlage der Erschließungsstraße / Geländesituation.

Neben den vier Grundstücken für den Mehrfamilienhausbau handelt es sich bei den anderen 21 Wohnbaugrundstücken um Grundstücke unterschiedlicher Größe, Beschaffenheit und Lagegunst, die als Einzelhäuser bebaut werden sollen.

Von der Festsetzung von Doppelhäusern oder Reihenhäusern (also Hausgruppen) wird die Gemeinde Wattenbek nach derzeitigen Kenntnisstand (auch unter Auswertung der Interessensbekundungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) absehen, da hierfür in der Gemeinde kein Bedarf besteht und auch nicht bis zum Realisierungszeitpunkt anzunehmen ist.

Die Einzelhausgrundstücke können bekanntermaßen in unterschiedlichster Art und Weise bebaut werden. Auch als „Doppelhäuser“ oder sogar innerhalb der Baugrenzen als „Hausgruppe“ jeweils mit ideeller Teilung genutzt werden. Diese Gestaltungsmöglichkeit gilt auch in Bezug auf die Ausnutzung der Geschossigkeit. Hier besteht, wie auch in der Begründung dargestellt, die Möglichkeit, ganz unterschiedliche Bauformen (vgl. hierzu auch **Abb. 7b** bis **Abb. 7e**) und so dann auch Lebensformen zu realisieren. Dies schließt auch die Möglichkeit mit ein, barrierefreie Senioren-Bungalows auf Grundstücken um die 500 m² zu errichten.

Diese vornehmlich ortstrukturellen und landschaftsplanerischen bzw. grünordnerischen, aber auch erschließungstechnischen Anforderungen an das Planungskonzept werden mit dem „Entwurf“ zum Bebauungsplan Nr. 16 planungsrechtlich umzusetzen sein.



6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden für das Allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festzusetzen sein.

Danach werden nach derzeitigem Planungsstand innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig sein.

In Verbindung mit einer „Baukörper-Festsetzung“ und einer angemessenen und gestaffelten höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und insbesondere eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung als Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung im Bereich „Pommernweg“ und „Hermann-Berndt-Straße“ gesichert.

Mit den verbleibenden allgemein zulässigen Nutzungen, die entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein werden, ist das Kriterium der Gebietswahrung gegeben.

Es werden seitens der Gemeinde nur die Nutzungen ausgeschlossen, die allgemein und auch ausnahmsweise nicht ortsverträglich sind, wie z. B. Gartenbaubetrieb (aufgrund seines heutigen Flächenbedarfs maßstabssprengend und an dieser Stelle im Gemeindegebiet nicht ortsstrukturell verträglich), eine Tankstelle (eine weitere in der Gemeinde und in der vom klassifizierten Straßennetz abgesetzten Lage wäre nicht konkurrenzfähig) oder Schank- und Speisewirtschaften (die es in der Gemeinde / Umgebung bereits und noch in ausreichender Anzahl gibt).

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe in Verbindung mit der Anzahl von Vollgeschossen sowie durch die Festsetzung der öffentlichen Erschließungsflächen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das notwendige, aber auch auf das erforderliche Maß beschränkt, mit dem einerseits das beschlossene „Städtebauliche Konzept“ (vgl. **Abb. 6c**) mit seinen Inhalten und Zielsetzungen planungsrechtlich umgesetzt und realisiert werden kann und andererseits für die unbebauten Flächen eine angemessene Flexibilität bei der Realisierung der Bauvorhaben erreicht werden kann.

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -



Neben den Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist

- o zusätzlich eine Fläche von bis zu 30 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof, Hauszugang, Wege o. ä. je Wohnbaugrundstück grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig.
- ⇒ Diese Regelung, explizit auch als planungsrechtliche Festsetzung, soll sicherstellen, dass in nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren, auch zu einem späteren Zeitpunkt, bauliche Anlagen in dem vorgenannten Sinne möglich sind und die Gestaltung des wohnungsnahen Umfeld sich den Ansprüchen oder Anforderungen anpassen kann ohne das hierzu Ausnahmegenehmigungen zu erteilen wären.

In den „Entwurf“ zum Bebauungsplan Nr. 16 werden Ausnahmen dahingehend aufgenommen, wonach

- o die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauN-VO für die geplanten Grundstücke (7, 11 und 21) mit einer „Süderschließung“ maximal 180 m² und

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

- o die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für die geplanten Grundstücke (G1 bis G4) mit einer Mehrfamilienhausbebauung, maximal 350 m² betragen darf.
 - ⇒ Hierdurch kann aufgrund der Lage des Grundstücks zur Erschließungsstraße der erhöhte Versiegelungsbedarf (Zufahrten) gegenüber den anderen Grundstücken im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes ausgeglichen werden.
- o Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für die geplanten Grundstücke jeweils festgesetzte maximale Grundfläche derart überschritten werden, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,45 zulässig ist.
 - ⇒ Der erhöhte Flächenbedarf ergibt sich u.a. auch aufgrund der Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, wobei für die Einzelhausbebauung maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt sind.
 - ⇒ Zum Ausgleich sollen die Vorgärten der geplanten Wohnbaugrundstücke vollflächig mit Vegetation begrünt und dauerhaft erhalten werden. Befestigte Flächen sind für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen, Hauszugangswege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Wohnwegerschließungen von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.
In gleicherweise sollen auch die übrigen Garten- und Freiflächen der Grundstücke begrünt werden. Geschotterte oder gekieste Flächen sind über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) zu unterlassen.
- o Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks(teil-)flächen an die öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen werden und notwendig sein werden, um den erschließungs- und entwässerungstechnischen Erfordernissen gerecht werden zu können.
 - ⇒ Diese im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben entsprechend der dann örtlich im Einzelfall vorzufindenden Situation soll grundsätzlich nicht zu Befreiungsanträgen führen, so dass die vorgenannte Regelung für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes gelten wird.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Gemeinde Wattenbek nach dem bisherigen Diskussions- und Planungsstand keinen Gebrauch gemacht.

Die Gemeinde Wattenbek sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO 2016 ergeben, ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeinde Wattenbek nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt ausschließlich als „Baukörper - Festsetzung“. Somit wird eine unmittelbare Umsetzung des „Städtebaulichen Konzeptes“ sichergestellt. Die zwei Flächen für den Mehrfamilienhausbau (G1 bis G4, siehe auch **Abb. 7f**) werden jeweils als eine größere überbaubare Fläche festgesetzt, um so unterschiedliche Planrealisierungen zu ermöglichen.

In dem „Entwurf“ zum Bebauungsplan Nr. 16 wird eine Ausnahme aufgenommen, wonach

- o die zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den privaten Wohnwegen liegenden Baugrenzen ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m je Hauseingang überschritten, werden dürfen.

Diese Ausnahme sichert für die Wohnbebauung eine angemessene Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude bzw. bei der Freiraumgestaltung.

Stellplätze, Carports, Garagen und gebietstypische Nebenanlagen werden entsprechend den Regelungen der LBO auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Von einem generellen Ausschluss dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen wird die Gemeinde absehen, da gerade im straßenzugewandten Bereich, aber auch im rückwärtigen Grundstücksbereich, die o. g. baulichen Anlagen aus der wohnbaulichen Nutzung heraus sinnvoll und zu erwarten sind.

Städtebauliche bzw. ortsstrukturelle Gründe, dies nicht zuzulassen und dementsprechend auszuschließen, sind für die Gemeinde Wattenbek nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar, um eine solch nutzungseinschränkende Festsetzung zu treffen.

Jedoch müssen

- o Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einhalten,

so dass den verkehrssicherheitstechnischen Belangen hinreichend Rechnung getragen werden konnte.

Grundfläche für Stellplätze, Carports und Garagen
mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 bis 3 BauNVO)

In Fortführung und Weiterentwicklung der Festsetzungen aus dem benachbart gelegenen Bebauungsplan Nr. 12 darf in den Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) die gestaffelt festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für die geplanten Grundstücke festgesetzte maximale Grundfläche derart überschritten werden, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,45 zulässig ist.

In dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 16 werden darüber hinaus drei Festsetzungen / Ausnahmen dahingehend aufgenommen, wonach

- o das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) für alle Grundstücke ausschließlich für Balkone pro Wohneinheit um bis zu maximal 15 m² und für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für allseitig verglaste Wintergärten, pro Wohnbaugrundstück insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) um bis zu maximal 30 m² überschritten werden,

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

- o die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (G-F-L Recht) nicht auf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Wohnbaugrundstücke (8, 11, 12 und G1 und G2) anzurechnen ist und
- o bei den geplanten Grundstücken (6) und (13) die Grundfläche des so genannten „Pfeifenstiels“ als private Grundstückszuwegung nicht auf die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der zugeordneten Grundstücke anzurechnen ist.
 - ⇒ Diese Ausnahmen werden entsprechend textlich festgesetzt und führen somit zu einer Gleichbehandlung im Sinne der Erschließungsfähigkeit unter den Baugrundstücken innerhalb des Plangebiets.

Mit dieser von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO abweichenden Regelung will die Gemeindevertretung dem aktuellen Bedarf, der sich heute für die baulichen Nebenanlagen grundsätzlich ergibt, Rechnung tragen. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte sieht die Gemeindevertretung jedoch Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Bodenschutzes nicht nachhaltig berührt.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rande der bebauten Ortslage und in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Bebauung im Bereich „Pommernweg“ - „Hermann-Berndt-Straße“ wird zur Wahrung und zur verträglichen Weiterentwicklung des Ortsbildes seitens der Gemeinde Wattenbek eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich erachtet.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeit und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Wichtig ist der Gemeinde Wattenbek hierbei herauszustellen, dass bei einer Bebauung, hiervon sind die Teilbereiche des Mehrfamilienhausbaus ausgenommen, mit Zweivollgeschossen, das Dachgeschoss nicht (in dem früheren Sinne) als „Staffelgeschoss“ und auch als Nicht-Vollgeschoss ausgebaut werden darf (vgl. auch nachfolgende Beispiele als **Abb. 7b** bis **Abb. 7e** zur möglichen Bauweise/Architekturform).



Abb. 7b



Abb. 7e

unterschiedliche Haustypen unter den o.g. Voraussetzungen

Somit soll sichergestellt werden, dass eine optisch wirkende 3-Geschossigkeit vermieden wird und der Unterschied zwischen einem ein- und zweigeschossigen Wohngebäude nicht wesentlich sein sollte, da beide Bauformen die gleiche höchst zulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe) erhalten werden.

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

Mit der „Entwurfsplanung“ erfolgt im Vorgriff auf die parallel in Aufstellung befindliche Erschließungs- und Entwässerungsplanung die Festsetzung des unteren Höhen Bezugspunktes für jedes Baugrundstück und demzufolge für jede überbaubare Grundstücksfläche mit Höhenangabe über Normal Null (NHN), worauf sich dann die Höhenfestsetzungen (FH max.) entsprechend den Nutzungsschablonen beziehen.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend der „Baukörper-Festsetzung“ eine offene Bauweise $> 0 <$ zum Erhalt und Weiterentwicklung der Siedlungs- und Nutzungsstruktur im Bereich „Pommernweg/Hermann-Berndt-Straße“ sowie zum Schutz und zur Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt.

Eine Ausnahme hiervon bildet das Bestandsgebäude auf der Grundstücksfläche Hermann-Berndt-Straße 13, das bis knapp an die südliche Grundstücksgrenze heran gebaut worden ist. Der Nachweis entsprechender Baulasten ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Für den vorderen Grundstücksteil, Teilgebiet WA 9, wird eine abweichende $> a <$ Bauweise festgesetzt.

Anzahl der Wohnungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zum Erhalt und zur angemessenen Weiterentwicklung ortstypischer Wohnstrukturen wird innerhalb des Plangebietes eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen im Wohnungsbau dahingehend vorgenommen, wonach maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sein werden.

Jedoch ist es der Gemeinde Wattenbek aufgrund einer stetigen Nachfrage, insbesondere jüngerer und älterer Mitbürger, auch sehr wichtig und ein besonderes Anliegen, ein Angebot an **Mietwohnungen** und auch an kleineren Wohnungen zu schaffen.

Hierauf wurde bei der Erarbeitung des „Städtebaulichen Konzeptes“ Rücksicht genommen. Im nordwestlichen und östlichen Bereich („rot“ gestrichelt und „hellgelb“ markiert) werden Grundstücksflächen für insgesamt max. vier Mehrfamilienhäuser vorgesehen, für die 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sein werden (siehe auch nachfolgende **Abb. 7f**).

Mit dieser Maßnahme soll der Nachfrage, insbesondere nach Mietwohnungen, nachgekommen werden können. Da die Gemeinde Wattenbek nicht Grundstückseigentümerin der Baugebietsflächen ist, wird im Rahmen eines zwischen der Gemeinde und der Trägers des Vorhabens eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB aufgenommen.

Diese Festsetzungen stehen in direkter Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen als „Baukörper-Festsetzung“ und den Festsetzungen zur Bauweise, wonach in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sind sowie der Festsetzung einer gestaffelten höchstzulässigen Grundflächenzahl.

Die Gemeinde Wattenbek geht davon aus, dass mit dieser Festsetzungskombination das vorgenannte städtebauliche Ziel einer angemessenen Bebauungsdichte erreicht werden kann.



(Quelle: BIS-S, 16.09.2020)

Abb. 7f

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung:

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 i.V.m. § 13a BauGB)

Auf die ausführlichen Darlegungen und Erläuterungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ (s. **Anlage** zu dieser Begründung) wird an dieser Stelle verwiesen.

Die angestrebte Nachhaltigkeit zum Knick- und Gehölzerhalt soll neben einer Festsetzung der Knicks und Gehölzstrukturen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erreicht werden durch die Festsetzung von privaten bzw. öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit vorgelagertem Saumstreifen von 3,0 m Breite, bezogen auf den Wallfuß, der freizuhalten ist von jeglicher Bebauung und Nutzung.

Zudem sollen die getroffenen Festsetzungen eine nachhaltige und ungestörte Entwicklung der Knicks bzw. den „Wällen mit Gehölzen“ ermöglichen.

Darüber hinaus werden zum Schutz und zur Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes Maßnahmen der Ortsrandeingrünung in Form von Knickneuanlagen, gereihten Baupflanzungen, auch in Verbindung mit Heckenpflanzungen, und einer Obstbaumwiese festgesetzt (vgl. auch **Abb. 8a** bis **Abb. 8d**) und im Zuge der Vorhabenrealisierung umgesetzt.

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne der „Fortentwicklung“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und der privaten Freiflächen (Begrünung der Grundstücke, Oberflächengestaltung, Einfriedungen, Dächer und Dacheindeckung, usw.) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Ortsbildes erforderlich sind.

Die Gemeinde Wattenbek lässt sich von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigt nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksflächen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung und Beachtung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung (=> Bebauungsdichte) und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung und einer dementsprechenden Nachfrage nach geeignetem Wohn- und Lebensraum möchte die Gemeinde Wattenbek die Grundstückseigentümer bzw. -erwerber für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung schon jetzt an eine möglichst barrierefreie Gestaltung innerhalb und außerhalb der Gebäude zu achten.



7. Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13b BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Grüner Weg“ wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen überwiegend im Außenbereich verbunden sein. Daneben werden aber auch bereits bebaute Grundstücke mit in diese Bauleitplanung eingebunden, um so wohnbauliche Maßnahmen auf rückwärtigen Grundstücksflächen planungsrechtlich zu ermöglichen bzw. Sichtfelder an der Einmündung „Schulstraße/Grüner Weg“ sicherstellen zu können. Die übrigen für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Wattenbek aufgrund von Anfragen von Anliegern „Pommernweg“ mit dem Aufstellungsbeschluss (vom 03.12.2019) zum B-Plan Nr. 16 auch die Überplanung der rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Pommernweg Nr. 19 - 35 beschlossen, um die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Bebauung auf diesen zur Zeit gefangenen Grundstücksflächen mittels einer Erschließung vom „Grünen Weg“ aus zu prüfen.

Mit Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB, in der neben der Bereitschaft und des Interesses bezüglich einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteilflächen auch Bedenken gegen eine bauliche Entwicklung vorgetragen worden sind, haben die politischen Vertreter der Gemeinde feststellen müssen, dass eine konfliktfreie Entwicklung in diesem Bereich, wie mit dem Aufstellungsbeschluss abgegrenzt, nur schwerlich möglich sein wird.

Die Gemeindevertretung wird nach dem derzeitigen Planungsstand und der gemeindlichen Abwägung der im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss den bisherigen Plangeltungsbereich um die vorgenannten Grundstücksteilflächen reduzieren. Dies bedeutet nicht zugleich, dass eine Überplanung rückwärtiger Grundstücksflächen der Bebauung Pommernweg damit ausgeschlossen ist, sondern eine andere zeitliche Abfolge der Planung erhalten wird, denn die Erschließung des geplanten Wohngebiets soll möglichst im Frühjahr 2021 beginnen und eine Überplanung im baulichen Bestand bedarf eines längeren Zeitraumes.

Entsprechend der Planung in einem Planaufstellungsverfahren nach § 13b BauGB bedarf es keiner Kompensation, da entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Demzufolge ist aufgrund der Planaufstellung nach § 13b BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Grüner Weg“ ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages ausreichend. In diesem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ (siehe auch **Anlage** zu dieser Begründung) wird dargelegt, welche Auswirkungen die Planung bzw. dessen Realisierung auf die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes haben wird. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sollen benannt werden (vgl. hierzu die Ausführungen im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag).

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder aus-

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

zugleichen, werden, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach § 84 LBO besteht, planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Knickverluste bzw. Knickbeeinträchtigen betragen :

- 5 m Verlust für eine geplante Fußwegverbindung am nördlichen Plangebietsrand zum später ggfs. geplanten weiteren Wohngebiet (vgl. F-Plan)
- 112 m Entwidmung des Knicks am nördlichen Plangebietsrand bei Erhaltung innerhalb einer privaten Grünfläche
- 11 m Knickverlust (Durchstich) für Plangebietserschließungsstraße
- 4 m Beeinträchtigung der Knickböschung für Herstellung einer Notzufahrt vom „Pommernweg“ aus
- 28 m Beeinträchtigung der Böschung für Herstellung der Notzufahrt in Verbindung mit einer Höhenangleichung zum Ausgleich der Höhenverhältnisse im Übergangsbereich vom neuen Weg zum Knick
- 86 m Entwidmung des östlichen Knickabschnitts, der mittig innerhalb des Plangebiets verläuft, bei Erhaltung innerhalb einer privaten Grünfläche
- 3 m Knickverlust im Bereich des Zufahrtsbereiches zum Plangebiet für die Plangebietserschließungsstraße einschließlich Kurvenradius
- 4 m Verlust am östlichen Ende für Zufahrt rückwärtiges Grundstück Hermann-Berndt-Str. 13 (Fl.st. 58/18)

Zur Kompensation sind insgesamt 268 m Knick herzustellen. Die Knickkompensation erfolgt durch folgende Maßnahmen:

Knickkompensationsmaßnahme „A“:

Im Südosten des Plangebiets wird abgesetzt von den Wohnbaugrundstücken am Rande einer privaten Grünfläche mit Ausgleichsfunktionen auf insgesamt 150 m Länge ein Knick neu angelegt (vgl. nebenstehende **Abb. 8a**). Hierdurch werden auch die Zielvorstellungen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung aufgenommen.

Knickkompensationsmaßnahme „B“:

Nach Umsetzung der o. g. Maßnahme „A“ besteht aufgrund des Kompensationserfordernisses von 268 m Knickneuanlage abzgl. 150 m Knickneuanlage im Plangebiet ein Erfordernis zur Abgeltung von weiteren 118 m Knickneuanlage.



(Quelle: BIS-S, 16.09.2020)

Abb. 8a

Dieses Kompensationserfordernis kann nicht im Plangebiet an einer geeigneten Stelle abgegolten werden, so dass eine entsprechend lange Knickstrecke im per Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Az. 67.20.34-48) anerkannten Knickökokontos in der Gemeinde Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 1, Flurstück 14/5, zugeordnet wird. Das Ökokonto liegt im gleichen Naturraum.

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

Die Gemeinde als plangebende Gemeinde wird diese Kompensationsverpflichtung mittels vertraglicher Regelungen eines Erschließungsvertrages mit dem Träger des Vorhabens zu schließenden Erschließungsvertrages an diesen zu 100% übergeben.

Knickmaßnahme „C“

zur Minimierung der Eingriffe in Knick 3:

Für die Herstellung der Notzufahrt zum Plangebiet wird eine Aufweitung der vorhandenen Zufahrt vom „Pommernweg“ zu Flurstück 29/6 erforderlich. Hierfür muss im Zufahrtbereich auf ca. 4 m Länge die nord-westliche Seite des Knickwalls zurückgenommen werden (siehe auch nebenstehende **Abb. 8b**). Der Wall ist neu zu profilieren bzw. ist die Böschung ist neu herzustellen.



(Quelle:
BN Umwelt GmbH, 11.08.2020)

Abb. 8b

Zudem wird dieser Knick 3 östlich der vorgenannten Stelle auf einem 28 m langen Abschnitt bis zum geplanten Durchstich für die Plangebieterschließungsstraße an der nördlichen Seite aus entwässerungstechnischen Gründen angefüllt.

Beide Knickabschnitte werden zwar erhalten, jedoch werden infolge der Maßnahme voraussichtlich die Knickgehölze beeinträchtigt in einem Maße, das hier als mit einer Knickverschiebung vergleichbar bewertet wird. Zur Wiederherstellung des Knickwalls bzw. des Knickbewuchses wird eine Gehölzbepflanzung vorgesehen. Je lfd. Meter betroffenen Knickstrecke sind mindestens 2 Gehölze zu pflanzen, so dass voraussichtlich ca. 64 Gehölze zu pflanzen sein werden.

Die Knickkompensationserfordernisse von zusammen 268 m Knickanlage werden durch die o. g. Knickkompensationsmaßnahmen „A“ und „B“ vollständig abgegolten.

- ⇒ Es besteht bezüglich der Knicks kein weiteres Kompensationserfordernis, denn die verbleibenden Knickstrecken an öffentlichen Straßen („Pommernweg“) und Wegen (Gehwegverbindung ins Plangebiet hinein) gehen einschl. eines 1,0m Randstreifens in das Eigentum und in die Unterhaltungspflicht der Gemeinde über, die dann wiederum durch die Anlage von **Knickschutzstreifen** als private Grünflächen von 3 m Breite zusätzlich geschützt werden. Diesen Knickschutzstreifen kommt die Funktion einer Schutz gebenden Zone für den Wurzelraum der Knickgehölze und für die Knickgehölze selbst einschließlich der auf den Wällen stockenden Bäume zu.
- ⇒ Für die zu erhaltenden Knickstrecken des Plangebiets wird empfohlen, die **Knicks** unter Erhaltung bzw. Entwicklung geeigneter Überhälterbäume im Winterhalbjahr vor Beginn der Bautätigkeit im Plangebiet **auf den Stock zu setzen**, um das Risiko von ggf. Schäden an den Gehölzen zu minimieren und um für die Folgejahre ein möglichst gleichmäßiges Durchwachsen der Gehölze zu unterstützen. Andere geeignete Schutzmaßnahmen können während der Bauzeit ebenso getroffen werden.
- ⇒ Alle **Arbeiten an Gehölzen** einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß **§ 39 Abs. 5 BNatSchG** nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Daher sollten solche Arbeiten, wenn sie denn erforderlich werden, vor Beginn der baulichen Maßnahmen während des Winterhalbjahres ausgeführt werden.

Aufgrund der gemeindlichen Planung zum Zeitpunkt der „Entwurfsplanung“ ist darüber hinaus keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten.

Über das zuvor beschriebene Maß an Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind nach Umsetzung dieser Maßnahmen **keine weiteren Maßnahmen** planungsrechtlich festzusetzen.

Ansonsten ist im Zusammenhang mit der gemeindlichen Planung zur Kenntnis zu nehmen, dass

- o Waldflächen im oder am Plangebiet nicht vorhanden sind,
- o im Plangebiet keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten mit einer Relevanz für die Planung und von Pflanzen nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten sind,
- o vom LLUR in der Auskunft vom 25.11.2019 keine Pflanzen- oder Biotopvorkommen mit einer Relevanz für die Planung eingestellt wurden,
- o ein EU-Vogelschutzgebiet mit dafür zu schützenden Lebensräumen innerhalb einer relevanten Nähe nicht vorhanden ist,
- o ein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG im und am Plangebiet nicht vorhanden ist und
- o das FFH-Gebiet DE 1725-392 „Gebiet der Oberen Eider incl. Seen“ ca. 500 m östlich des Grünen Wegs bzw. ca. 250 bis 300 m östlich des Plangebiets bei Trennung durch weitere Ackerflächen liegt.

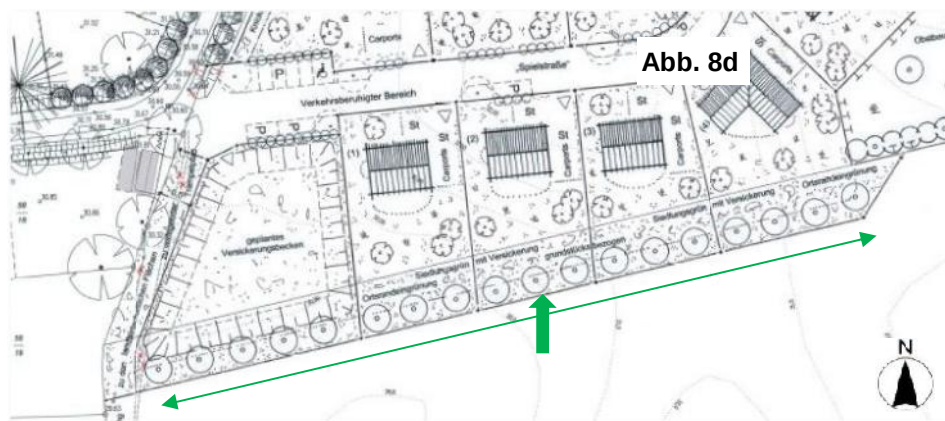
Aufgrund der Entfernung zur Eider und der Biotop- sowie der Nutzungsstruktur des Plangebiets ist eine Betroffenheit der für das FFH-Gebiet genannten Lebensraumtypen der Erhaltungsgegenstände nicht zu erwarten, da die Lebensraumtypen im plangebiet nicht vorkommen und da vom Vorhaben keine Auswirkungen ausgehen, die erheblich beeinträchtigend auf zumindest einen der genannten Lebensraumtypen wirken könnte.

Maßnahmen der Ortsrandeingrünung:

Trotz der Knickneuanlagen werden an der südlichen Plangebietsseite in der Nähe des geplanten Versickerungsbeckens und im Osten zwischen den beiden horizontal verlaufenden Knicks neu offene Baugebietsränder entstehen.

Zur landschaftsgerechten Eingrünung und somit zur Kompensation der Eingriffe in das „Schutzgut Landschaft“ werden folgende Baumpflanzmaßnahmen vorzusehen sein:

- Baumpflanzungen beim Versickerungsbecken / am südlichen Rand der Neubebauung
= Herstellung einer Baumreihe aus Bäumen in der dargestellten Anzahl (vgl. nachstehende **Abb. 8c**) je Grundstück (insgesamt 18 Stück)



(Quelle: BIS-S, 16.09.2020)

Abb. 8c

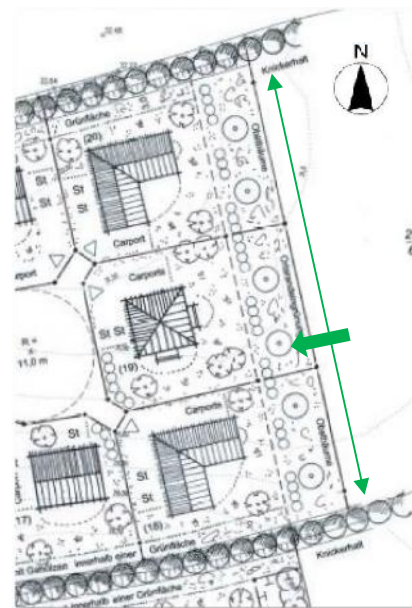
Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

- Baum- und Heckenpflanzungen am östlichen Rand des Plangebiets auf Flurstück 29/6
 - = Entlang der Gartengrundstücke ist auf einer Länge von mindestens 50 % der Grundstückskante eine Laubgehölzhecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten (siehe auch nebenstehende **Abb. 8d**). Außerdem ist eine aufgelockerte Baumreihe aus Bäumen in der dargestellten Anzahl je Grundstück (insgesamt mindestens 6 Stück) herzustellen und dauerhaft zu erhalten



(Quelle: BIS-S, 16.09.2020) **Abb. 8d**

Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung der Wohnbauvorhaben an die privaten Grundstückseigentümer geben:

- Die Grün- und Freiflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten im Sinne des § 8 (1) LBO naturbetont gepflegt werden, z. B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Förderung einer naturnahen Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgartenzone und Verzicht auf einen „modernen, unkrautfreien und vermeidlich pflegeleichten Schottergarten“.
- Auffangen des anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen und ggf. Nutzung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Freiflächen soweit es nicht zur Versickerung gebracht wird.
- Für die Ausleuchtung von Zufahrtsbereichen und Stellplatzflächen sowie Gartenbereiche sollten LED- oder Niederdruck-Natriumdampf-Lampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen sollte, die künstlich beleuchtet werden müssen.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von den in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Gemeinde Wattenbek geht aufgrund der das Plangebiet umgebenden Wohnbebauungen davon aus, dass die hier geplanten Wohnnutzungen aufgrund der stark abgesetzten Lage bereits hinreichend gegenüber dem Verkehrslärm der L 49 bzw. gegenüber der K 8 („Schulstraße“) geschützt sind.

Zudem führen die Anforderungen an den Wärmeschutz (Isolierverglasung) bereits zu einer wesentlichen Abschirmung der Innenräume vor den äußeren Geräuscheinflüssen, so dass zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich werden und durch die Gebäudestellung bzw. Grundrissgestaltung ggf. im Einzelfall weiterführend optimiert werden können. Dies kann durch die Orientierung der Grundstücke und der Gebäude mit ihren Freiflächen nach Südwesten / Westen und auch im Gebäudeschatten sehr gut erreicht werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einer ländlichen Gemeinde und der Lage eines Teils der geplanten Wohnbaugrundstücke in mittelbarer Nähe zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen können zeitlich begrenzt Geruchs- und Geräuschemissionen auftreten, die in einer ländlich geprägten Gemeinde, wie Wattenbek, ortstypisch sind und keine unverhältnismäßig hohe Belastung für die geplanten Wohnbaugrundstücke darstellen werden.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

9.1 Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Anbindung des geplanten Wohngebiets soll im Südosten in Verlängerung der Gemeindestraße „Grüner Weg“ erfolgen. Eine Anbindung des geplanten Wohngebiets über die Gemeindestraße „Pommernweg“ im Nordwesten des Plangebiets wurde aufgrund langjähriger Erörterung mit den dort wohnenden Anlieger für den Bebauungsplan Nr. 16 ausgeschlossen.



Abb. 9 Die „Schulstraße“ mit beidseitigem Gehweg und prägenden Straßenbäumen, straßenbegleitend



Abb. 10 Die „Schulstraße“ mit Blick nach Norden die Wohngrundstücke haben sich gegenüber den Verkehrsflächen mit hohen Hecken abgeschirmt



Abb. 11 Haltestelle des ÖPNV auf der plangebietsabgewandten Straßenseite der „Schulstraße“



Abb. 12 Zufahrtsbereich „Grüner Weg“ / „Schulstraße“ mit den seitlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

Der „Grüne Weg“ hat heute den Status eines asphaltierten Wirtschaftswegs (vgl. auch **Abb. 13e**), der für die neue Zweckbestimmung entsprechend ausgebaut bzw. umgestaltet werden soll. Der „Grüne Weg“ stellt eine verbindende Straße zwischen dem Plangebiet und der im Westen liegenden „Schulstraße“ (K 8) dar (s. nachstehende **Abb. 9** und **Abb. 10**). An der „Schulstraße“ befinden sich Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV, s. nachstehende **Abb. 11**).

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die „Schulstraße“, weiter über die Brügger Chaussee und die Landesstraße L 49 an das Autobahndreieck Bordsesholm (A7).

Das Plangebiet soll in der Hauptachse mit normaler Verdichtung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) bebaut werden, daher wird die verkehrstechnische Erschließung über einen alleinigen Anschlusspunkt als ausreichend betrachtet.

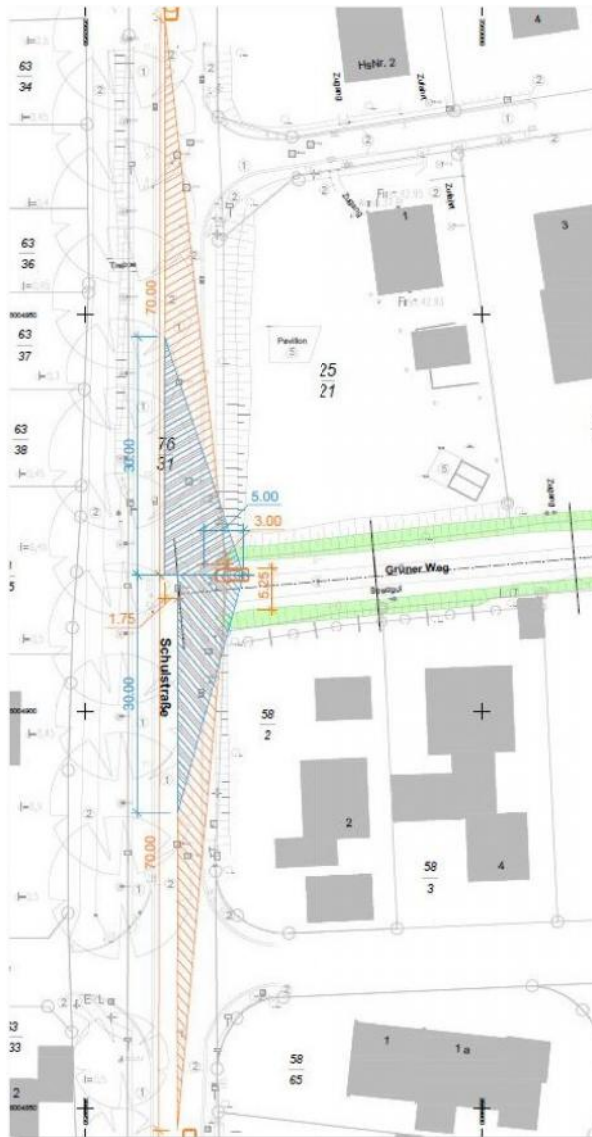


Abb. 13a Darstellung der erforderlich werdenden und freizuhaltenden Sichtfelder, insbesondere zu Sicherung des Schülerverkehrs auf der Plangebietsseite der K 8

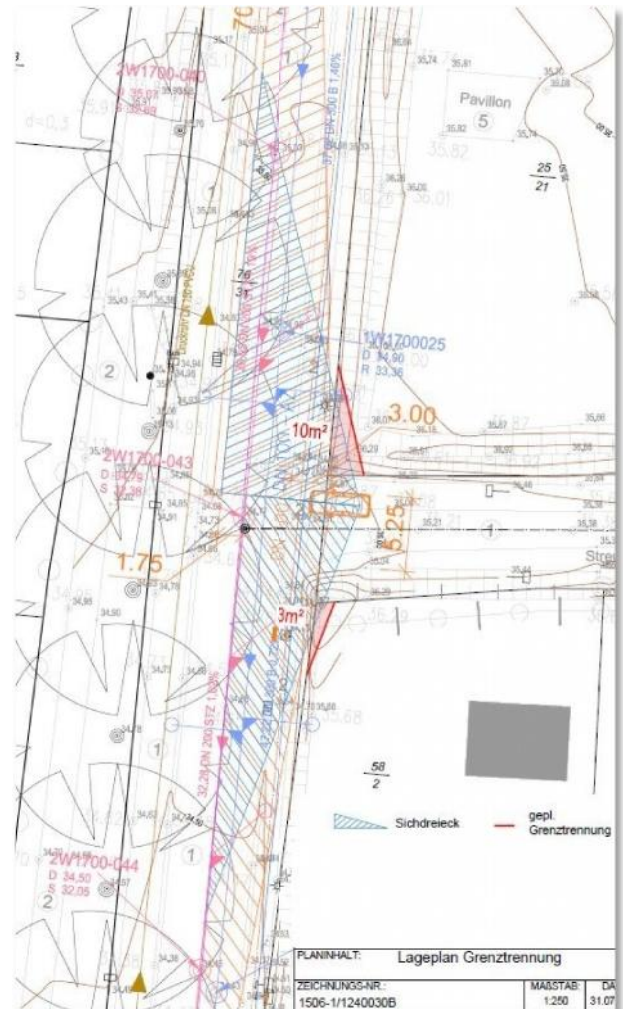


Abb. 13b Detail zu den Sichtfeldern, insbesondere die Fußgänger und Radfahrer betreffend, mit Darstellung der Flächen und mit Angabe der Flächengrößen, die zur besseren Sicht seitens der Gemeinde erworben werden sollen.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der „Schulstraße“ (K 8) ist eine einfache Anbindung „Grüner Weg“ entsprechend den Vorgaben aus der RAST06 ausreichend.

Zur Darstellung und Sicherung der nach der RAST06 erforderlich werdenden Sichtfelder wird der Plangeltungsbereich mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss um die hierfür erforderlichen Flächen vergrößert werden (vgl. vorangestellte **Abb. 13a**). Die Sichtfelder werden insbesondere aufgrund der hohen Hecken der beiden angrenzenden Grundstücke (vgl. nachstehende **Abb. 13c** und **Abb. 13d**) eingeschränkt und sollen zugleich aber auch den Schülerverkehr sichern (= Schulwegsicherung).



Abb. 13c eingeschränkte Sichtverhältnisse nach Süden (links) aufgrund der ins Sichtfeld hineingewachsenen Hecke des Nachbargrundstücks
(=> Berliner Ring Haus Nr. 2)



Abb. 13d eingeschränkte Sichtverhältnisse nach Norden (rechts) aufgrund der ins Sichtfeld hineingewachsenen Hecke des Nachbargrundstücks
(=> Pommernweg Haus Nr. 1)

Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse, insbesondere auf den Geh- und Radweg mit Blick auf den Schülerverkehr zur Grundschule, sollen die Sichtfelder entsprechend der örtlichen Gegebenheiten (vgl. vorangestellte **Abb. 13c** und **Abb. 13d**) vergrößert werden. Der hierfür erforderliche Flächenerwerb ist der Abbildung 14b zu entnehmen.

Die beiden Grundstücke werden zur Sicherung der Sichtfelder in den Plangeltungsbereich. Ebenso wird der Straßenabschnitt der „Schulstraße“ (K 8) mit 70 m Schenkellänge der Sichtfelder zu beiden Seiten in den Plangeltungsbereich aufgenommen.

9.2 Äußere Erschließung

Die Gemeindestraße „Grüner Weg“ beginnt an der „Schulstraße“ (s. auch **Abb. 13e**) und verläuft nahezu gradlinig von Westen nach Osten Richtung des geplanten Wohngebiets. Der „Grüne Weg“ weist hinter Knick- und Heckenstreifen Wohnbaugrundstücke auf, einenverkehrlichen Anschluss der Grundstücke gibt es dort derzeit jedoch nicht. Es handelt sich um rückwärtige Gartenflächen (vgl. auch **Abb. 13f**) des nördlich gelegenen „Pommernweg“ und des südlich gelegenen „Berliner Ring“ bzw. der „Hermann-Berndt-Straße“.

Äußere Erschließungsmaßnahmen sind im Zufahrtsbereich der „Schulstraße/Grüner Weg“ in Form einer Gehweganbindung erforderlich. Der vorhandene, durchlaufende Gehweg an der Schulstraße sollte als Linienführung erhalten bleiben.

Bevor der „Grüne Weg“ in das Plangebiet mündet, schließt rd. 80,0 m vorher die „Hermann-Berndt-Straße“ von Süden kommend in den „Grünen Weg“ ein.

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

Von Norden kommend schließt die Gemeindestraße „Pommernweg“ im Zufahrtsbereich des Plangebiets an den „Grünen Weg“ an.



Abb. 13e heutiger Ausbauzustand „Grüner Weg“ mit Blick zur „Schulstraße“



Abb. 13f rückwärtige Gartenbereiche zwischen „Pommernweg“ und „Grüner Weg“

Der „Grüne Weg“ soll im Zusammenhang mit der Erschließung des geplanten Wohngebiets des Bebauungsplanes Nr. 16 ausgebaut und zugleich umgestaltet werden (vgl. nachfolgende **Abb. 13g** bis **Abb.13i** und als **Anlage** zu dieser Begründung), um den neuen Anforderungen einer Wohngebietserschließungsstraße mit einem temporären landwirtschaftlichen Verkehr gerecht werden zu können.

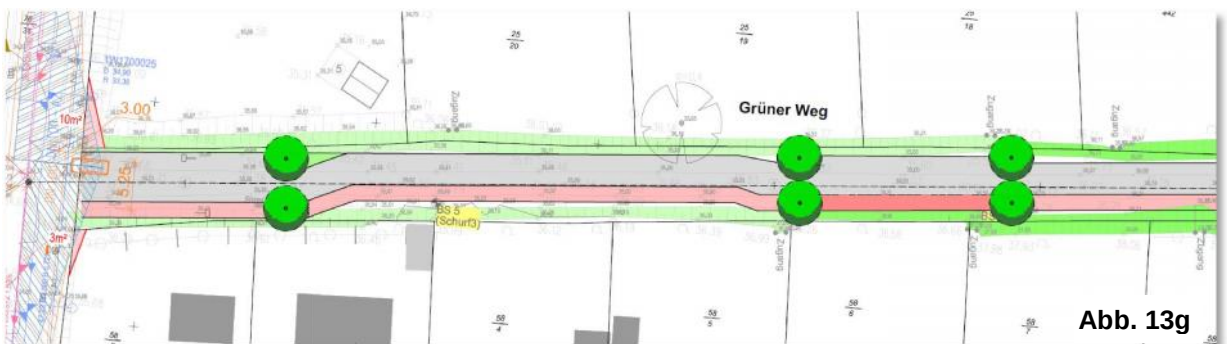


Abb. 13g



Abb. 13h

(Quelle: BN Umwelt GmbH, 24.08.2020)



Abb. 13i

9.3 Innere Erschließung

Das eigentliche Erschließungsgebiet beginnt am östlichen Ende „Grüner Weg“ und erstreckt sich entlang „Grüner Weg“ / „Pommernweg“ in östlicher Richtung. Die Erschließungsstraße, somit die Haupttrasse des Plangebietes, verläuft „S-förmig“ durch das geplante Wohngebiet.

Anfänglich verläuft die Haupttrasse von Osten nach Westen bis sie im südlichen zentralen Bereich des Plangebietes nach Norden abknickt. Von dem nach Norden führenden Strang führen private Wohnwegerschließungen und private Zuwegungen in Form von Pfeifenstielgrundstücken in anliegende Quartiere.

In Höhe „Pommernweg“ entlang eines vorhandenen Knicks ist eine fußläufige Wegeverbindung geplant (vgl. nebenstehende **Abb. 13j**), die mittig in das Plangebiet führt. Die Wegeverbindung wird zugleich als Notzufahrt (2. Feuerwehrezufahrt) ausgebaut.



Abb. 13j

Im nördlichen zentralen Bereich des Plangebietes knickt die Erschließungsstraße nach Osten ab und endet mit einer Wendeanlage. Von der Wendeanlage im nördlichen Teil des Erschließungsgebietes soll zukünftig eine fußläufige Wegeverbindung nach Norden geführt werden, um einen möglichen fußläufigen Anschluss eines späteren Wohnbaubereiches zu ermöglichen und planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan Nr. 16 zu sichern.

Die Zufahrtsstraße ist in Verbindung mit der Größenordnung des Plangebietes nach der RAST06 vom Charakter her einer Wohnstraße zuzuordnen, die sich weiter verzweigenden verkehrlichen Erschließungsstränge sind in diesem Sinne Wohnwegen zuzuordnen.

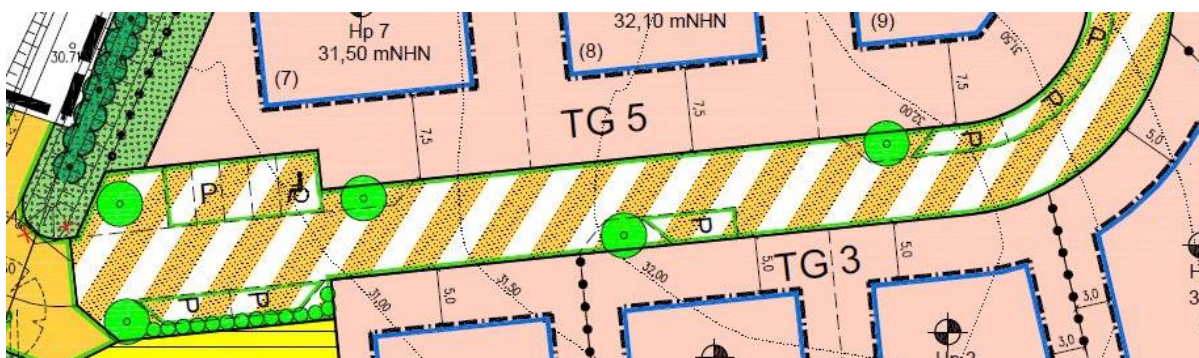
Im gesamten Erschließungsgebiet, also im neuen Wohngebiet, soll eine 7 km/h - Zone (so genannte „Spielstraße“) eingerichtet werden.

Durch die Eingangssituation der Zufahrtsstraße vom „Grüner Weg“ ins Plangebiet hinein - nahezu geradliniger Verlauf - soll der Einfahrtsbereich durch eine moderate Erhöhung der Fahrbahn mittels sogenannten Rampensteinen die Geschwindigkeit reduzieren.

Der Anspruch auf Verkehrsberuhigung wird durch die verhältnismäßig geringe Breitenentwicklungen der Ausbauquerschnitte unterstützt.

Trotz der geringen Breiten ist die Durchfahrt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug und alle Notfahrzeuge sowie Feuerwehr und Schneereinigung geprüft worden und gewährleistet. Eine Wendemöglichkeit wird den Vorschriften entsprechend am Ende der Haupteerschließungsstraße vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze sind entlang der Erschließungsstraße in den Verkehrsraum des „verkehrsberuhigten Bereichs“ eingebettet. Es sind sowohl Senkrechtparker im Eingangsbereich des Plangebietes vorgesehen als auch Längsparker im restlichen Plangebiet s. auch nachfolgende Abb. 13k).



(Quelle: BIS-S, 23.12.2020)

Abb. 13k

Im Bebauungsplan erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) eine Festsetzung dieser Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Gleiches gilt für die an der Haupteerschließungsstraße festgesetzten Parkplätze. Die Lage der festzusetzenden Parkplätze mit Baumpflanzungen darf aufgrund zu beachtender verkehrs- oder entwässerungstechnischer Aspekte bzw. aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten innerhalb des „verkehrsberuhigten Bereichs“ (auch noch geringfügig) verschoben werden.

9.4 Ausbauquerschnitte

Ausbau „Grüner Weg“:

Die gemeindliche Wegeverbindung „Grüner Weg“ liegt in einer 30 km/h-Zone und ist gem. gültiger „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) und den geplanten Maßnahmen (B-Plan Nr. 16) vom Charakter her einer Wohnstraße zuzuordnen. Danach bestehen für die Gehwege keine besonderen Anforderungen.

Der Verkehrsraum wird unter den geplanten Voraussetzungen grundsätzlich als Mischfläche im Sinne einer „Shared Space“-Variante zugeordnet. Die Auslegung orientiert sich an den in Aussicht genommenen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmerbedarfen.

Zur Erläuterung: „Shared Space ist ein in den Niederlanden entwickelter Begriff der bereits seit längerer Zeit bekannte Lösungsstrategien zur Bewältigung städtischer Verkehrsprobleme durch die Gestaltung von Mischverkehrsflächen in einer neuen Form zusammenfasst. Shared Space ist kein rechtlich definierter oder genormter Ansatz. Daher wird dieser Begriff für sehr unterschiedliche Konzepte verwendet. Folgende elementaren Grundsätze gelten jedoch für die Meisten der unter dem Namen Shared Space bekanntgewordenen Projekte, wie z.B.:

Selbsterklärende Räume

Selbsterklärende Straßenräume als wesentlicher Bestandteil von „Shared Space“ sollen das soziale Miteinander der Verkehrsarten fördern und dazu führen, dass sich der motorisierte Verkehr als Gast im Straßenraum fühlt, was zu erhöhter Vorsicht und mehr Sicherheit beiträgt.

Die im öffentlichen Raum einzuhaltenden Regeln werden nicht mehr aufwändig und abstrakt durch Schilder und Verbote vermittelt, sondern sind direkt im Raum und aus dem Umfeld ablesbar. Ziel ist eine Gestaltung des Straßenraumes, die intuitiv zu einer langsameren Fahrweise und einer stärkeren gegenseitigen Rücksichtnahme anhält. Voraussetzungen dafür sind:

Lokale, identitätsstiftende Gestaltung

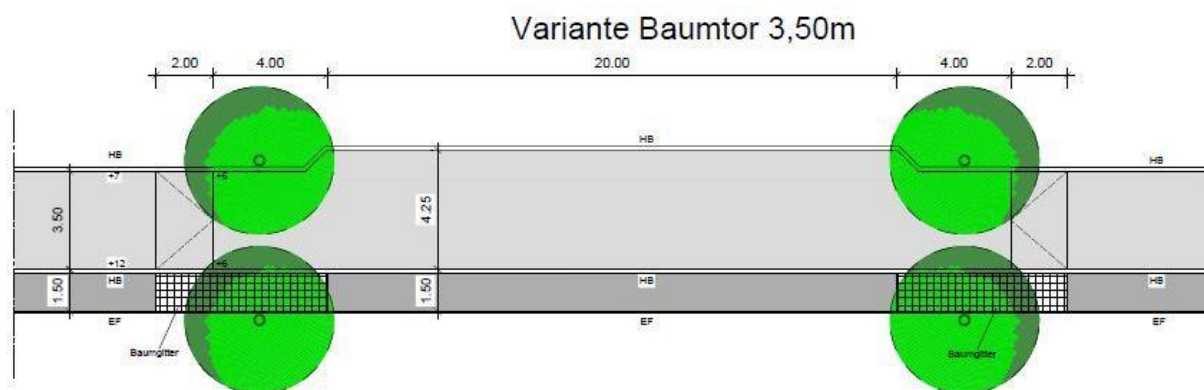
Unterstützt wird der Prozess durch eine geeignete bauliche Gestaltung. Statt eines an den Erfordernissen des schnellen Kfz-Verkehrs orientierten, normierten Straßendesigns kommen sorgfältig gewählte Elemente zum Einsatz, die den Straßenraum lebendig machen und das intuitiv richtige Verhalten der Verkehrsteilnehmer unterstützen.

Wichtig ist dabei die Verwendung lokaler Materialien, eine abwechslungsreiche, kleinteilige Gestaltung sowie die Betonung identitätsstiftender und kulturhistorischer Elemente. Oft entscheiden Details über die Qualität des Entwurfs.“

Die geplanten Ausbaquerschnitte sind dem Erläuterungsbericht der „Tiefbautechnischen Planung“ als **Anlage** dieser Begründung beigelegt. Im Grünen Weg startet das Ausbauprofil auf einer Länge von rd. 20,00 m mit einem 1,75 m breiten Gehweg und einer 5,50 m breiten Fahrbahn, also einer Gesamtbreite von 7,25 m (vgl. auch die vorangestellte **Abb. 13g**). Damit ist ein Räumen der „Schulstraße“ auch im Begegnungsfall Lkw / Lkw im Anschlussbereich „Grüner Weg“ gewährleistet.

Danach verengt sich die Fahrbahn auf eine Fahrbahnbreite von 3,50 m mit einem 5 cm hohen, mit Rundbord abgesetzten Gehweg (vgl. auch **Abb. 13g** und **Abb. 13h**). Die geplante Fahrbahnbreite reicht für einen Begegnungsfall Pkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit aus und trägt dem Ziel einer 30 km/h-Zone Rechnung. Des Weiteren sind dadurch keine Eingriffe in die teils vorhandene Knickstruktur beiderseits der Ausbaustrecke erforderlich. Die Gesamtbreite der überfahrbaren Fläche beträgt 5,25 m. Der Gehweg kann im Notfall überfahren werden.

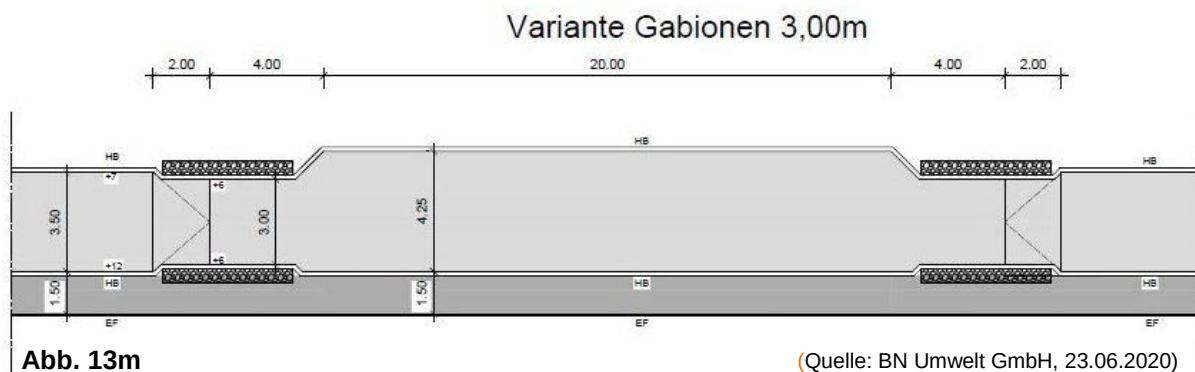
Nach rd. 60,0 m verengter Fahrbahn weitet sich die Fahrbahn auf 6,00 m auf, diese Aufweitung hat eine Länge von rd. 20,00 m und ist für den Begegnungsverkehr LKW / landw. Kfz und/oder Lkw / Lkw vorgesehen. Diese Art der Aufweitung wiederholt sich ein zweites Mal nach einem Abschnitt mit verengter Fahrbahn von rd. 65,00 m Länge. Die Aufweitungen werden durch Baumtore eingeleitet bzw. beendet (vgl. auch **Abb. 13l**). Die zweite Aufweitung wird durch beidseitige Gabionen beendet (vgl. nachstehende **Abb. 13m**), weil Bäume aus Platzgründen nicht unterzubringen sind.



(Quelle: BN Umwelt GmbH, 23.06.2020)

Abb. 13l

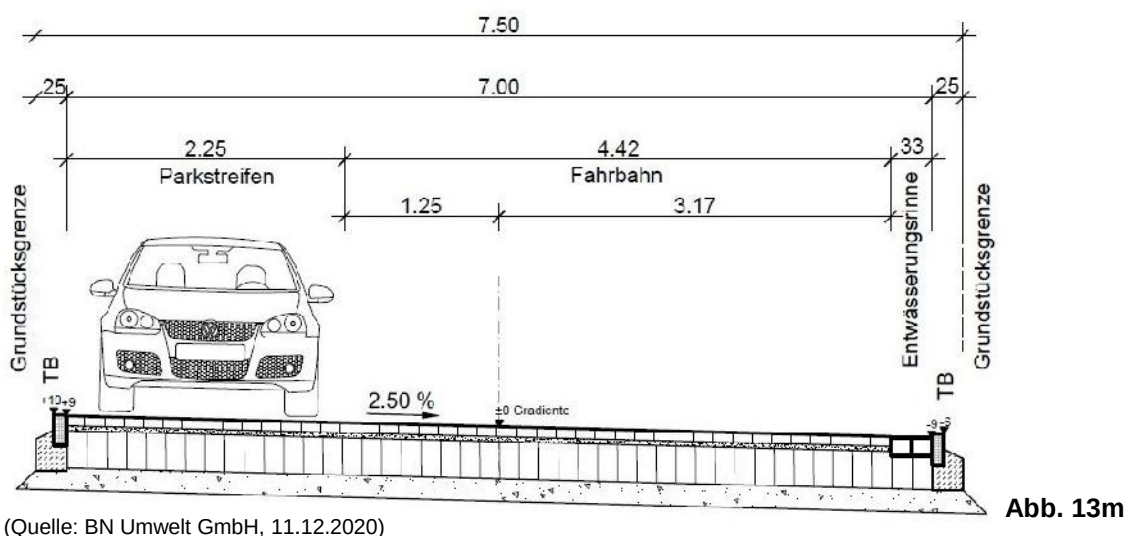
Die Gemeinde Wattenbek hat sich in der Zwischenzeit, also nach der Öffentlichkeitsbeteiligung, auf eine Breite des Gehbereiches von 1,75 m festgelegt.



In den Aufweitungen sind Gehweg und Fahrbahn auf einer Höhe geplant, um die 6 m Breite zu erreichen. Um den Bereich der Fußgänger optisch abzusetzen ist unterschiedliches Pflaster vorgesehen.

Erschließungsgebiet:

Die öffentliche Wohnstraße ist i.d.R. mit Breiten von 7,50 m bis zu 8,50 m (im vorderen Zufahrtbereich) vorgesehen, in der wechselseitige Baumbeete und Parkplätze enthalten sind (vgl. auch vorangestellte **Abb. 13k** und nachfolgende **Abb. 13m**).



Insgesamt kann ein Begegnungsverkehr Pkw / Pkw mit wenigen Einschränkungen stattfinden. Der Begegnungsverkehr Pkw / Lkw und Lkw / Lkw ist in den schmalere Fahrbereiche mit 4,50 bzw. 5,00 m Breite eingeschränkt.

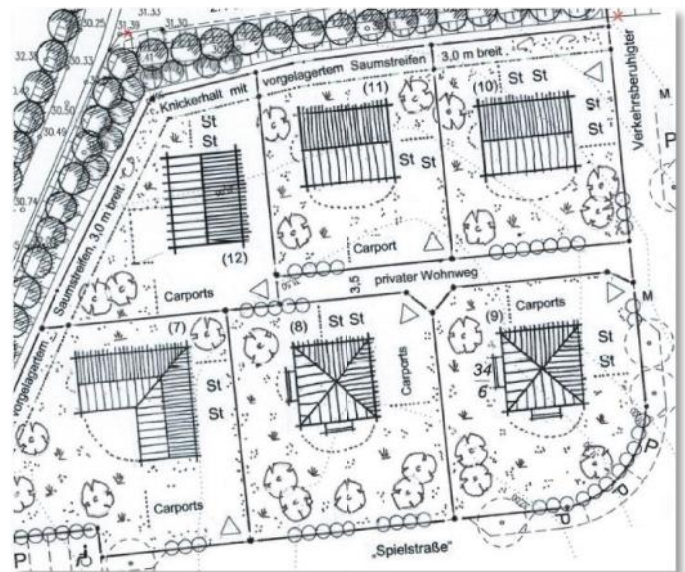
Die beiden privaten Wohnwegerschließungen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) werden mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt und den angebundenen Grundstücken zugeordnet.

Die Wegeverbindung zwischen „Pommernweg“ und Plangebieterschließungsstraße ist mit einer lichten Fahrbahnbreite von 3,50 m zwar geplant, jedoch nur fußläufig oder mit Fahrrad zu nutzen, soll aber auch als Notzufahrt für die Feuerwehr / Notfallfahrzeuge fungieren. Entsprechende Absperrvorrichtungen gegen eine widerrechtliche Nutzung dieser Wegeverbindung ist in der Erschließungsplanung zu detaillieren.

Zur Verringerung des Erschließungsaufwandes und der öffentlichen Verkehrsflächen sollen rückwärtig gelegene Baugrundstücke mittels privater Wohnwegerschließungen erschlossen werden, wie z. B. in der nebenstehenden **Abb. 13o** aus dem „Städtebaulichen Konzept“ entnommen, wobei beide Wohnwege an die Plangebieterschließungsstraße angebunden werden.

Für die mittels der privaten Wohnwegerschließungen zu erschließenden Grundstücksflächen gilt gleichermaßen, dass

- die somit verkehrlich angebotenen Wohnbaugrundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G-F-L-Recht) zugunsten der entsprechenden Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger planzeichnerisch festgesetzt und durch entsprechende Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten realisierungsbezogen tatsächlich zu sichern sind.
- die privaten Wohnwegerschließungen sind mit einem Regelquerschnitt von 3,5 m Breite vorgesehen und werden dementsprechend so im Entwurf zum B-Plan Nr. 16 nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt und
- die beiden Müllstandplätze werden im Einzugsbereich an den öffentlichen Straßenflächen und durch eine entsprechende Festsetzung und Zuordnung den Baugrundstücken zugeordnet.



(Quelle: BIS-S, 16.09.2020)

Abb. 13o

9.5 Stellplatznachweis und sonstige Maßnahmen

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Carports, und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen, wie es planungsrechtlich im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festgesetzt ist, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantragsverfahren.

Die Gemeinde Wattenbek wird im Zuge dieses Planaufstellungsverfahrens (vor dem Satzungsbeschluss) von der Möglichkeit, nach § 84 der LBO die Anzahl von auf privaten Grundstücken nachzuweisenden Stellplätzen, Gebrauch machen und eine entsprechende Vorschrift in die B-Plan-Satzung aufgenommen.

Nach dem derzeitigen Planungstand wären je realisierte Wohneinheit (WE) 2 Stellplatzflächen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen. Hiervon werden voraussichtlich für den Mietwohnungsbau abweichende Regelungen getroffen werden, z.B. 1,5 Stellplätze pro WE. Dies bleibt der weiteren politischen Willensbildung vorbehalten.

In Verbindung mit den ausgewiesenen und herzustellenden Parkplätzen innerhalb des Straßenraums der Plangebieterschließungsstraße und insbesondere im Zufahrtsbereich zum Plangebiet ist die Gemeinde im Rahmen der Erarbeitung des „Städtebaulichen Konzepts“ zur Auffassung gelangt, hinreichende Park- und Stellplätze für die geplanten bzw. möglichen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes auf den Weg gebracht zu haben.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung „Pommernweg“ angeschlossen.

10.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird in der Gemeinde Wattenbek durch den Abwasserzweckverband Bordesholm geregelt. Die Mehrbelastungen aus Schmutzfracht und Mehrabfluss durch das neue Wohngebiet können durch die Ortsentwässerung und die ortsnahe Kläranlage in der Nachbargemeinde Reesdorf aufgenommen werden.

Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

Grundsätzlich ist ein Anschluss an das örtliche Schmutzwassernetz möglich. Das Plangebiet wird an das bestehende Pumpwerk am „Pommernweg“ im Bereich der geplanten Notzufahrt angeschlossen. Die Ableitung im freien Gefälle wird innerhalb des Plangebietes nach Westen erfolgen. Um dies gewährleisten zu können, ist das wellige Geländeneiveau teilweise aufzufüllen bzw. durch eine private SW-Druckleitung der Leitungstrasse in der Plangebietsstraße zuzuführen.



Dort ist am Ende des westlichen Erschließungsweges eine Schmutzwasserpumpstation vorhanden (vgl. nebenstehende **Abb. 14a**). Die technischen Voraussetzungen sind somit vorhanden und eventuelle technische Anpassungen in der der Bebauungsplanung nachgegliederten Erschließungsplanung auszuarbeiten.

Der hydraulische Nachweis hierfür ist durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung zu führen.

Für die Schmutzwasserkanalisation ist bei der unteren Wasserbehörde eine Zustimmung zu beantragen.

10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die örtliche Frischwasserversorgung der Gemeindewerke Wattenbek mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Das Leitungsnetz ist im „Pommernweg“ und in der „Hermann-Berndt-Straße“ in unmittelbarer Nähe vorhanden.

10.3 Regenwasserentsorgung

In der Gemeinde Wattenbek wird ein Trennsystem betrieben. Damit wird in diesem Kapitel nur die Oberflächenwasserentsorgung betrachtet.

In der Generalentwässerungsplanung der Gemeinde ist die Plangebietsfläche in Bezug auf die Regenwasserentsorgung nicht als bebaubare Fläche berücksichtigt worden.

Grundsätzlich ist bei der Entsorgung von Regenwasser zu prüfen, ob eine Versickerung im Plangebiet möglich ist.



Eine Baugrundbeurteilung der GSB Grundbauingenieure vom 09.04.2020 (vgl. auch **Anlagen** zu dieser Begründung) erfolgte aufgrund zahlreicher Bodensondierungen aus 2017 und 2019, die sich rastermäßig über das Plangebiet, mit zusätzlicher Eingrenzung für eine bekannte Altablagerungen und den Grünen Weg erstrecken.

Der Baugrund im Straßenbereich „Grüner Weg“ setzt sich überwiegend aus humosen Ausfüllungen mit anthropogenen Beimengungen (Verkehrsflächenaufbau) zusammen, darunter stehen bis zur gemessenen Tiefen von 4,00 m, Sande an. Bei den Sanden handelt es sich überwiegend um feinsandige Mittelsande mit unterschiedlich hohen Grobsandanteilen.

Beim Baugrund im Erschließungsgebiet handelt es sich um grobsandige Fein- und Mittelsande, gemessen bis in eine Tiefe 6,00 m. Sämtliche Sande stellen einen gut tragfähigen Baugrund dar.

Grundwasserstände beginnen erst ab 5,0 m unter GOK. Damit ist das Plangebiet für eine Versickerung prädestiniert.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist für das gesamte Plangebiet die vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von Dach- und Verkehrsflächen sowohl im öffentlichen Bereich als auch für die Privatgrundstücke geplant. Grundsätzlich ist dadurch ein Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz nicht erforderlich.

Das Regenwasserentsorgungskonzept wurde mit Erarbeitung des „Städtebaulichen Konzeptes“ als Planungsgrundlage für die Bebauungsplanung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt.

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und das auf befestigten Hofflächen anfallende Oberflächenwasser ist über den Mutterboden (A - Horizont) zu versickern. Dacheindeckungen sollten ohne Zink- und Kupferdächer geplant werden, da diese bei einer Versickerung nur bedingt und nur bei einer großräumigen Flächenversickerung genehmigungsfähig wären.

Flächenversickerungen scheiden wegen ihres hohen Flächenbedarfs i.d.R. bei privaten Grundstücken aus.

Das dem „Entwurf“ zugrunde liegende Regenwasserentwässerungskonzept umfasst folgende Details:

- Das Regenwasser des öffentlichen Bereiches wird von den gefestigten Flächen (Erschließungsstraße, „Grüner Weg“ und Teilen vom „Pommernweg“) über Sammelkanäle zu einem Versickerungsbecken geleitet, um dort zu versickern.
- Nach den Vorgaben der unteren Wasserbehörde beinhaltet das Konzept bei einer Versickerung für die öffentlichen Bereiche den Versickerungsnachweis über ein Versickerungsbecken für ein 5-jährliches Regenereignis und den Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Regenereignis im Plangebiet.

Ein Notüberlauf aus dem Gebiet mit Anschluss an öffentliche RW-Kanäle ist nicht realisierbar. Es wird in der weiteren Bearbeitung zwischen öffentlichen Bereichen und privaten Bereichen unterschieden.

- Für die privaten Bereiche ist vorgesehen, den üblichen Nachweis der Versickerungsanlagen für ein 5-jährliches Regenereignis zu fordern. Es ist geplant, die privaten Zufahrtswege teils zu pflastern und teils mit Befestigungen aus Rasenwabenplatten vorzusehen, um eine vollständige Flächenversickerung in diesen Bereichen zu erreichen.
- Öffentliche Straßen erhalten Pflasterbefestigungen im Fahrbahnbereich bzw. in Mischflächen und Gehwegen.

Gemeinde Wattenbek

Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit

3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

- Die Auslegung der Regenwasserversickerung erfolgt nach den einschlägigen Merkblättern der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.).
- Durch die Vorgabe „vollständige Versickerung des Plangebietes“ sollte die Gemeinde Wattenbek die Pflicht und Art zur Abwasserbeseitigung festschreiben.

Nach § 44 Abs. 4 LWG Schleswig-Holstein, kann die Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Wird keine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, könnte im äußersten Fall ein Grundstückseigentümer sein Oberflächenwasser über einen Kanal ableiten wollen und die Gemeinde Wattenbek stünde dann in der Pflicht der Abwasserbeseitigung.

- ⇒ Die Gemeinde Wattenbek wird in den Bebauungsplan Nr. 16 eine planungsrechtliche Festsetzung derart aufnehmen, wonach das unbelastete Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken und das von den öffentlichen Straßen und Wegen in dem geplanten Versickerungsbecken zur Versickerung zu bringen ist.
- ⇒ Zudem werden entsprechende Regelungen und Verpflichtung zur Versickerungspflicht auf den privaten Grundstücksflächen in den zwischen der Gemeinde und dem Träger des Vorhabens zu schließenden Erschließungsvertrages aufgenommen.
- ⇒ Darüber hinaus wird der Träger des Vorhabens im Rahmen der Grundstückskaufverträge den jeweiligen Grundstückserwerber ausdrücklich auf die Verpflichtung zur vollständigen Versickerung des auf dem privaten Grundstück anfallenden Oberflächenwassers vertraglich hinweisen mit der weitergehenden Verpflichtung, diese Verpflichtung auch seine Rechtsnachfolger verpflichtend aufzuerlegen.

Gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagsbeseitigung zu richten. Die Untere Wasserbehörde prüft, in wie weit in die Ursprungsflächen für Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer eingegriffen wird und ob die nach der Erschließung verbleibenden Flächen, siehe nachstehende Flächenbilanz, ausreichend für die Versickerung bzw. Verdunstung sind.

Flächenbilanz		
Straßen (Pflaster)	0,285	ha
Wohnbebauung	1,692	ha
Private Grünflächen, festgesetzt	0,405	ha
Private Wohnwege (Versickerungsfähiges Pflaster)	0,031	ha
Versickerungsbecken	0,136	ha
SW-Pumpstation	0,009	ha
Grünflächen, festgesetzt	0,429	ha
Σ	2,987	ha

Abb. 14aa

(Quelle:
BN Umwelt GmbH, 11.12.2020)

Die Gemeinde Wattenbek geht im weiteren Planaufstellungsverfahren davon aus, dass im Rahmen des mit der „Entwurfsplanung“ anstehenden Beteiligungsverfahrens nach § 4 (2) BauGB eine abschließende Stellungnahme der unteren Wasserbehörde hierzu erfolgen wird, denn später (vor Satzungsbeschluss) können Veränderung in der Planung nur mittels eines zusätzlichen Beteiligungsverfahrens erreicht werden. Dies möchte die Gemeinde Wattenbek vermeiden.

10.4 Telekommunikation

Grundsätzlich ist z.B. zugunsten der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters darauf zu achten, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen oder Wohnwegerschließungen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Für die evtl. erforderliche Einrichtung von Glasfaserinfrastrukturen in den Gebäuden innerhalb des Plangebiets sollten Leerrohre vorgehalten werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 08.1989, zu beachten.

Eine unentgeltliche Nutzung der zukünftigen Straßen und Wege innerhalb des Plangebiets zur Verlegung von Kommunikationsleitungen wird seitens der Gemeinde Wattenbek dem Kommunikationsunternehmen zugesichert. Art und Lage der Kommunikationsleitungen werden in der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung im Detail festzulegen sein. Die mit der Erschließungsplanung beauftragte BN Umwelt GmbH wird dementsprechend einen koordinierten Leitungsplan erstellen.

Zur Sicherung der Kommunikationsleitungen in den beiden privaten Wohnwegen ist ein Leitungsrecht zugunsten des Telekommunikationsunternehmens ins Grundbuch einzutragen. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit einer entsprechenden Zuordnung.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH bzw. eines anderen Kommunikationsunternehmens mitzuteilen.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SH Netz AG das Gemeindegebiet mit Strom

Eine Trafostation befindet sich unmittelbar an der Gemeindestraße „Grüner Weg“ (vgl. nebenstehende **Abb. 14b**) deren Zugänglichkeit auch im Rahmen der Ausbau- / Umgestaltungsmaßnahmen sicherzustellen ist. Details ergeben sich aus der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung.



Abb. 14b

Bestehende Versorgungsleitungen müssen bei den Ausbau- / Umgestaltungsmaßnahmen am „Grüner Weg“ und bei der geplanten Wohnbebauung berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.

10.6 Gasversorgung

Versorgungsleitungen der Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH liegen entsprechend der Stellungnahme vom 04.11.2020 nicht innerhalb der Plangebietsflächen.

Es ist seitens des Trägers des Vorhabens nicht beabsichtigt, innerhalb des Plangebiets Gasleitungen verlegen zu lassen, so dass als Heizquelle erneuerbare Energien wie Wärmepumpen oder ähnliches zu verwenden sein werden.

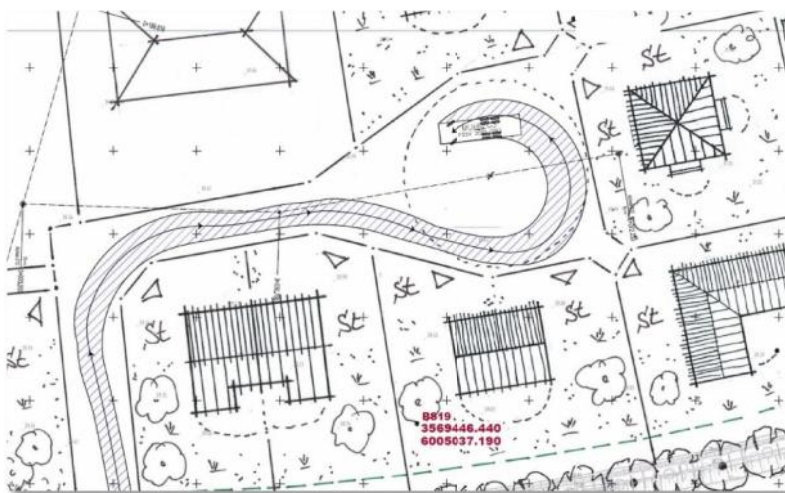
10.7 Medienversorgung

Die Versorgung mit Breitband kann durch die Stadtwerke Neumünster sichergestellt werden. Es können aber auch andere Anbieter wie die Telekom diese Leistungen vor Ort übernehmen.

10.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern zu sammeln.

Das innere Erschließungssystem des geplanten Wohngebietes in Form von einer Erschließungstichstraße in Fortführung der Gemeindestraßen „Grüner Weg / Pommernweg“ ist für die Befahrung durch Müll- und Notfahrzeugen vorgesehen, Schleppkurven und Radien einschließlich der Wendeplatzanlage sind entsprechend den Angaben aus der RAST 06 für das Befahren durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt (vgl. auch nebenstehende **Abb. 14c**).



(Quelle: BIS-S vom 12.02.2020)

Abb. 14c

Die beiden privaten Wohnwegerschließungen (G-F-L-Recht) innerhalb des Plangebietes sind nicht für das Befahren durch Müllfahrzeuge vorgesehen. Für diesen Fall werden am Tage der Müllabfuhr die Abfallbehälter an die öffentlichen Verkehrsfläche gebracht. Dort sind jeweils Müllstandorte vorgesehen und mit einer entsprechenden Zuordnung zu den geplanten Grundstücken festgesetzt.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Wattenbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Gemeinde Wattenbek

Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit

3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

Die Löschwasserversorgung ist durch die Entnahme aus dem Trinkwassernetz gesichert. Es können 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

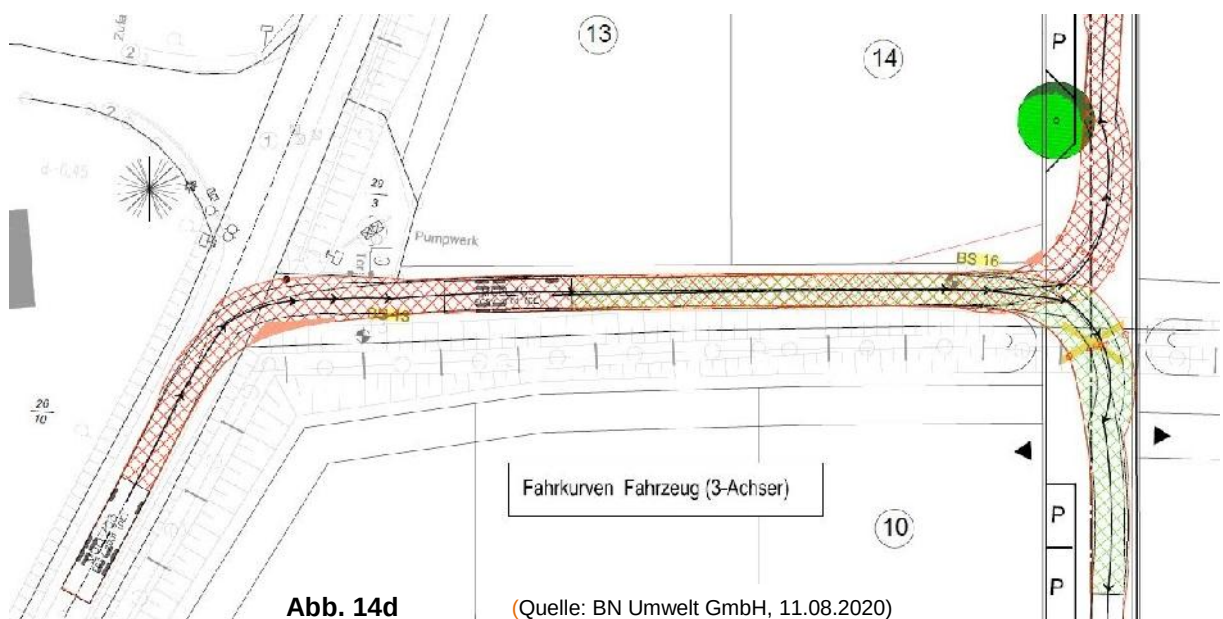
Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen.

Erforderlich werdende Hydranten innerhalb des geplanten Wohngebietes mit deren Standorten werden mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen sein und erfolgen im Rahmen der zum Bebauungsplan Nr. 16 nachgeordneten Erschließungsplanung.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die Gemeindestraße „Pommernweg / Grüner Weg“ im Südwesten des Plangebiets als gesichert anzunehmen.

Aufgrund des Stichstraßensystems und der geplanten Mehrfamilienhausbebauung (Geschosswohnungsbau) hält die Gemeinde Wattenbek es für notwendig, eine Notzufahrt als 2. Feuerwehrezufahrt zu schaffen, um ggf. Behinderungen im unteren Zufahrtsbereich ausweichen und den vorsorgenden Brandschutz sicherstellen zu können.

Die Notzufahrt (= Feuerwehr und Notfallfahrzeuge) erfolgt vom „Pommernweg“ im Bereich einer heutigen landwirtschaftlichen Zuwegung, die zugleich Zufahrt zur bestehenden SW-Pumpstation ist (s. auch nachfolgende **Abb. 14d**).



12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Grüner Weg“

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit den Gemeindestraßen „Pommernweg“ im Westen und Nordwesten und dem „Grüner Weg“ im Westen vorhanden.

Die mit der Erschließung des Wohngebietes erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen einschließlich den Ausbau- und Umgestaltungsmaßnahmen „Grüner Weg“ zwischen „Schulstraße“ und Plangebiet werden im Rahmen der der Bebauungsplanung nach-



geordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage in Verbindung mit dem zwischen der Gemeinde und dem Träger des Vorhabens geschlossenen bzw. eines weiteren zu schließenden städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB (= Erschließungsvertrag) herzustellen sein.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des Wohngebietes entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 wird der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung nach dem jeweiligen Planungsstand zu entnehmen sein.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist, soweit nicht bereits erfolgt („Grüner Weg“), eine Widmung erforderlich.

13. Nachrichtliche Übernahme

13.1 Knicks (§ 21 LNatSchG)

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen und neu anzulegenden Knicks sind nach § 21 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die Knicks werden entsprechend des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickenschutz“ vom 20.01.2017 betroffen sein, denn der Ausbau/Umgestaltung „Grüner Weg“, die Herstellung von Erschließungsstraßen / Wegen und die Auswirkungen infolge der künftigen Bebauung / Wohnnutzung werden die ökologischen Funktionen der Knicks erheblich stören.

Gemäß Ziffer 5.2.1 des Knickerlasses sind Knickverluste in doppelter Länge auszugleichen. Entwidmete, aber dennoch verbleibende und aufgrund der Lage in Grünflächen „gestörte“ / beeinträchtigte Knicks sind im Verhältnis 1:1 (Eingriff : Neuanlage) auszugleichen.

Die im Plangebiet erhaltenen Knicks, die nicht in das Eigentum und in die Zuständigkeit der Gemeinde Wattenbek gehen (vgl. hierzu die Ausführungen im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ als **Anlage** zu dieser Begründung) sollen als „Wall mit Gehölzbewuchs“ innerhalb von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erhalten werden (vgl. Ziffer 5.2.2 des Erlasses vom 20.01.2017 „Durchführungsbestimmungen zum Knickenschutz“).

Insgesamt resultiert nach dem derzeitigen Planungsstand (B-Plan-Entwurf) für das geplante Wohngebiet ein **Kompensationserfordernis von 268 m Knickneuanlage**. Im Südosten des Plangebiets wird abgesetzt von den geplanten Wohnbaugrundstücken am Rande einer privaten Grünfläche mit Ausgleichsfunktionen, die im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur. Landschaft und Boden“ dargestellt ist, auf insgesamt 150 m Länge ein Knick neu angelegt.

Nach Umsetzung dieser Maßnahme innerhalb des Plangebiets besteht ein Erfordernis zur Abgeltung von weiteren 118 m Knickneuanlage. Dieses Kompensationserfordernis kann nicht im Plangebiet an einer geeigneten Stelle abgegolten werden, so dass eine entsprechend lange Knickstrecke im per Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Az. 67.20.34-48) anerkannten Knickökokontos in der Gemeinde Al-



tenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 1, Flurstück 14/5, zugeordnet wird. Das Ökokonto liegt im gleichen Naturraum.

Für die Herstellung einer Notzufahrt zum Plangebiet wird eine Aufweitung der vorhandenen Zufahrt vom Pommernweg zu Flurstück 29/6 erforderlich. Der Wall ist in diesem Bereich neu zu profilieren bzw. ist die Böschung ist neu herzustellen. Zur Wiederherstellung des Knickwalls bzw. des Knickbewuchses wird eine Gehölzbepflanzung vorgesehen. Je lfd. Meter betroffenen Knickstrecke sind mindestens 2 Gehölze zu pflanzen, so dass voraussichtlich ca. 64 Gehölze zu pflanzen sein werden.

Die weiterhin als Knicks im Plangebiet zu erhaltenden Knicks werden im Rahmen der Bebauungsplanung durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich zu den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes werden kleinere Knickabschnitte für die Plangebietserschließung zu roden sein. Hierzu werden entsprechende Anträge auf Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde durch den Träger des Vorhabens (zukünftigen Grundstückseigentümer) zu stellen sein.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die vorhandenen und verbleibenden sowie die neuanzupflanzenden Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 16 übernommen.

14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, wird im vorliegenden Planungsfall auf Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Landschaftsplanung), in der die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 16 bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, das neue Wohngebiet unter planungsrechtlichen Aspekten zur Erreichung von Baurechten bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen sich nicht ergeben.

Die im Plangebiet anstehenden natürlichen Böden sind naturraumtypisch und weit verbreitet. Besonders seltene, zu schützende oder empfindliche Böden wie Torfe oder Mudden kommen nicht vor.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden.

Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB nicht gesondert darzulegen, da diese entsprechend den materiellen Rechten auf Grundlage des § 13a BauGB ohne Flächenersatz erfolgen können.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächen-nutzungs- und Landschaftsplanung liegen Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb oder am Rande der Plangebietes vor. Dies betrifft insbesondere die mit „1“ in der Flächennutzungsplanung gekennzeichnete Fläche (vgl. nebenstehende **Abb. 15a** und **Abb. 15c**), die sich innerhalb des geplanten Wohngebiets befindet.

Entsprechend der Mitteilung der unteren Bodenschutzbehörde vom 16.10.2017 (Az.: 66.108.26.14.170.1) wurde der Grundstückseigentümer darüber informiert, dass das nachfolgende Grundstück in das Boden- und Altlasterkataster aufgenommen werden soll.

Als Abfallstoffe wurden seitens der unteren Bodenschutzbehörde Hausmüll, ähnliche Gewerbeabfälle, Klärschlamm genannt, eine genauere Untersuchung der Altablagerung wurde bisher nicht vorgenommen.

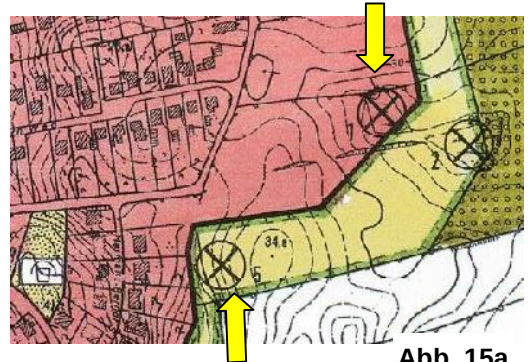


Abb. 15a

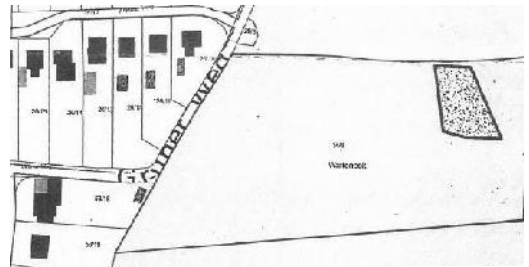


Abb. 15c

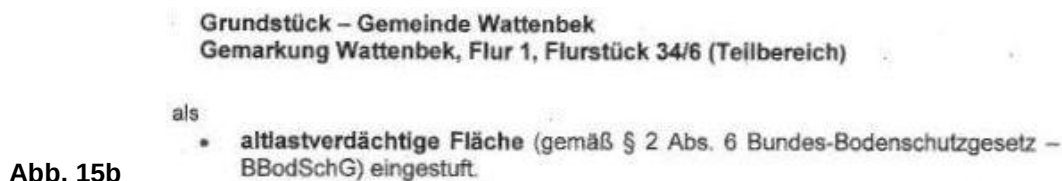


Abb. 15b

Im Rahmen der Erarbeitung des „Städtebaulichen Konzeptes“ wurde das Büro Beyer frühzeitig beauftragt, Untersuchungen im Bereich der Altablagerung durchzuführen, um festzustellen, ob von dieser Altablagerung schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen könnten, die mögliche Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept haben könnten. Weiterhin sollten chemische Untersuchungen des Bodenmaterials im Bereich einer geplanten Versickerung durchgeführt werden, um auch hier ausschließen zu können, ob sich in diesem Bereich die in der Flächennutzungsplanung mit „5“ (vgl. auch vorangestellte **Abb. 15a**) gekennzeichnete Altlast / Altablagerung befindet.

Im Vorwege der Untersuchungen wurde die geplante Vorgehensweise mit unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg - Eckernförde abgestimmt.

Im Bereich der Altablagerungen wurden 7 Kleinrammbohrungen mit Tiefen von t = 3,0 m abgeteuft (vgl. auch nachstehende **Abb. 15d**). Die Oberbodenauffüllungen in diesem Bereich wurden auf die Vorsorgewerte für Böden der BBodSchV, sowie auf die Parameter Arsen, und TOC untersucht. Zur Beurteilung, ob seitens der Altablagerung eine Gefährdung vorliegt, wurde das Bodenmaterial auf die entsorgungsrelevanten Parameter der LAGA-TR Boden untersucht.

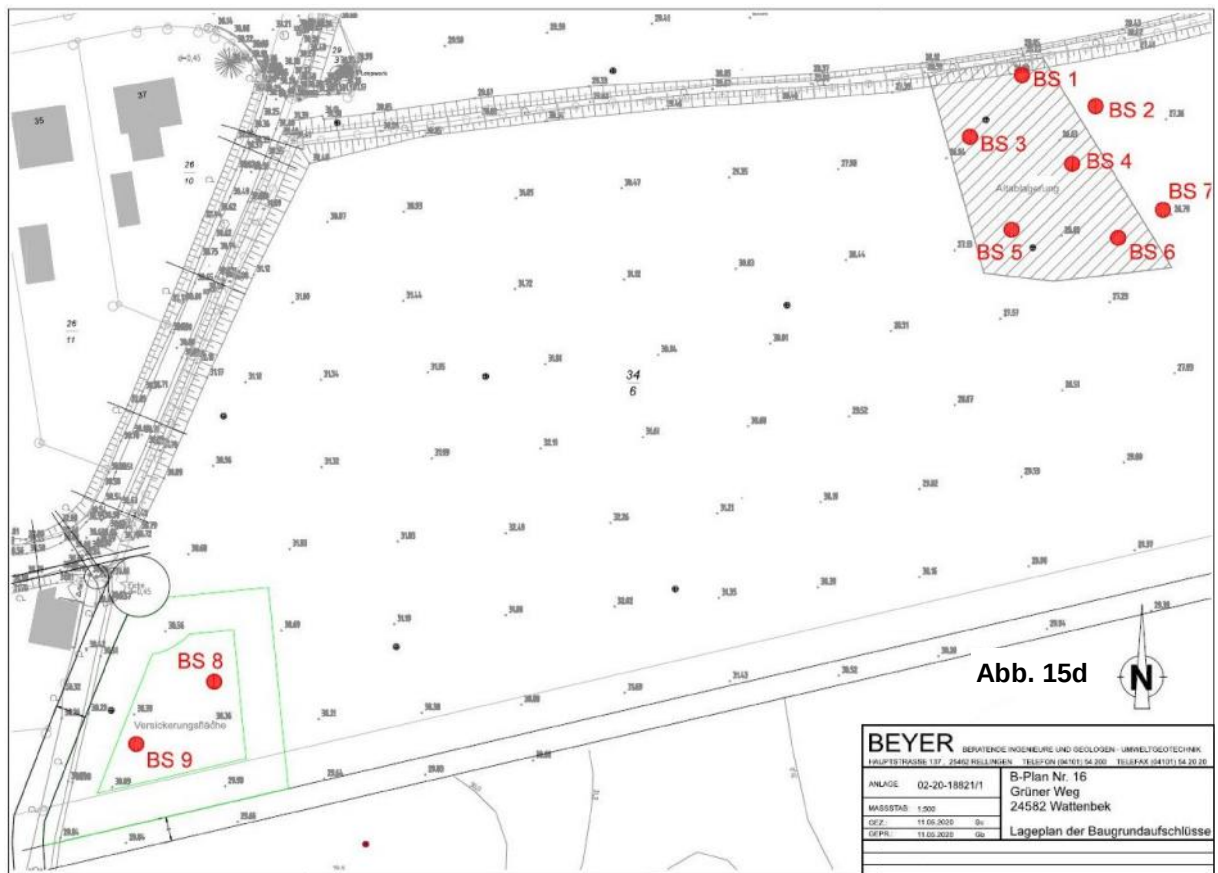
Im Bereich des geplanten zentralen Versickerungsbeckens wurde das Oberbodenmaterial ebenfalls auf die Vorsorgewerte für Böden untersucht. Hier wurden 2 Kleinrammbohrungen (BS 8 und BS 9) abgeteuft.

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -



Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen (siehe auch als **Anlage** zu dieser Begründung) ergibt sich folgendes:

- Die Anfang 2020 erkundete Lage und die Ausdehnung der Altablagerung wurde durch die Untersuchungen bestätigt.
- Im Bereich der geplanten Versickerung wurden keine Anhaltspunkte für eine weitere Altablagerung gefunden.
- Die Oberbodenauffüllungen im Bereich der Altablagerung sowie im Bereich der geplanten Versickerung sind nicht für das Aufbringen auf landwirtschaftliche Flächen geeignet, da die 70 % Werte der Vorsorgewerte für Böden überschritten werden.
- Im Bereich der Altablagerung konnten keine nennenswerte Schadstoffbelastungen festgestellt werden, die aus umweltrelevanter Sicht einen Handlungsbedarf nach sich ziehen. Von der Altablagerung geht keine Umweltgefahr aus.

Da das Oberbodenmaterial für die Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen nicht geeignet ist, sind im Vorwege von zukünftigen Baumaßnahmen erweiterte Untersuchungen auf die nutzungsbezogenen Prüfwerte der BBodSchV, Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen um beurteilen zu können, ob das Bodenmaterial hierfür geeignet und wiederverwendet werden kann. Ist dieses nicht der Fall, sind weiter entsorgungsrelevante Untersuchungen, wie auf die Parameter der DepV, durchzuführen.

Im Zuge von der Entsorgung von Bodenmaterial ist auch das Kreislaufwirtschaftsgesetz, insbesondere der § 7 zu beachten. Die Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind zur Verwertung ihrer Abfälle verpflichtet. Die Verwertung hat Vorrang vor deren Beseitigung.



Um mögliche altlastenverdächtige Belastungen im Bereich der Umbaumaßnahmen „Grüner Weg“ ausschließen zu können, wurden 5 Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von max. 40 m unter Geländeoberfläche niedergebracht. Weiterhin wurde der Baugrundaufbau bis in ca. 80 cm durch Schurfe erkundet.

Entlang des Grünen Wegs wurden unter der Asphaltdecke überwiegend humose Auffüllungen mit anthropogenen Beimengungen (Verkehrsflächenaufbau) und darunter bis zur Endteufe Sande festgestellt.

Die gutachterlicherseits entnommenen Bohrkern wurden auf ggf. Pechgehalte geprüft mittels Lacksprühverfahren und UV-Licht, eine quantitative Analyse erfolgt im Labor UCL (siehe auch als **Anlage** zur Begründung). Die Summe der PAK-Anteile lag bei allen Proben unterhalb von 25 mg/kg. Die Zuordnung erfolgt gemäß LAGA1997 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Restabfällen- Technische Regeln Bauschutt) und einer 2001 getroffenen Vereinbarung zwischen den Ländern MVP, HH und SH und den Abfallentsorgungsunternehmen; hierin wurde 25 mg/kg als Grenze zwischen pechhaltig und nicht-pechhaltig festgelegt.

Mutterboden ist fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden: im Zuge der Planrealisierung sind insbesondere die Vorgaben des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“, der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12 „Anforderungen an das Aufbringen von Materialien auf oder in den Boden“) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, § 7 „Vorsorgepflicht“) und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG, u. a. § 2 „Geltungsbereich“ und § 6 „Abfallhierarchie“) einzuhalten.

Sollte bei Umsetzung des Bauvorhabens wiedererwartend Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

14.3 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Wattenbek und den derzeitigen Grundstückseigentümern aufgrund der Anlage 1 vom 22.07.2015 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der kommunalen Planungen für die Flächen des Plangebietes nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch den Vorhabenträger bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

15. Archäologische Denkmale

Entsprechend des Erlasses des Archäologischen Landesamtes S-H vom 17.11.2020 befindet sich die überplante Fläche in einem archäologischen Interessensgebiet (s. auch nachfolgende **Abb. 16**). Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

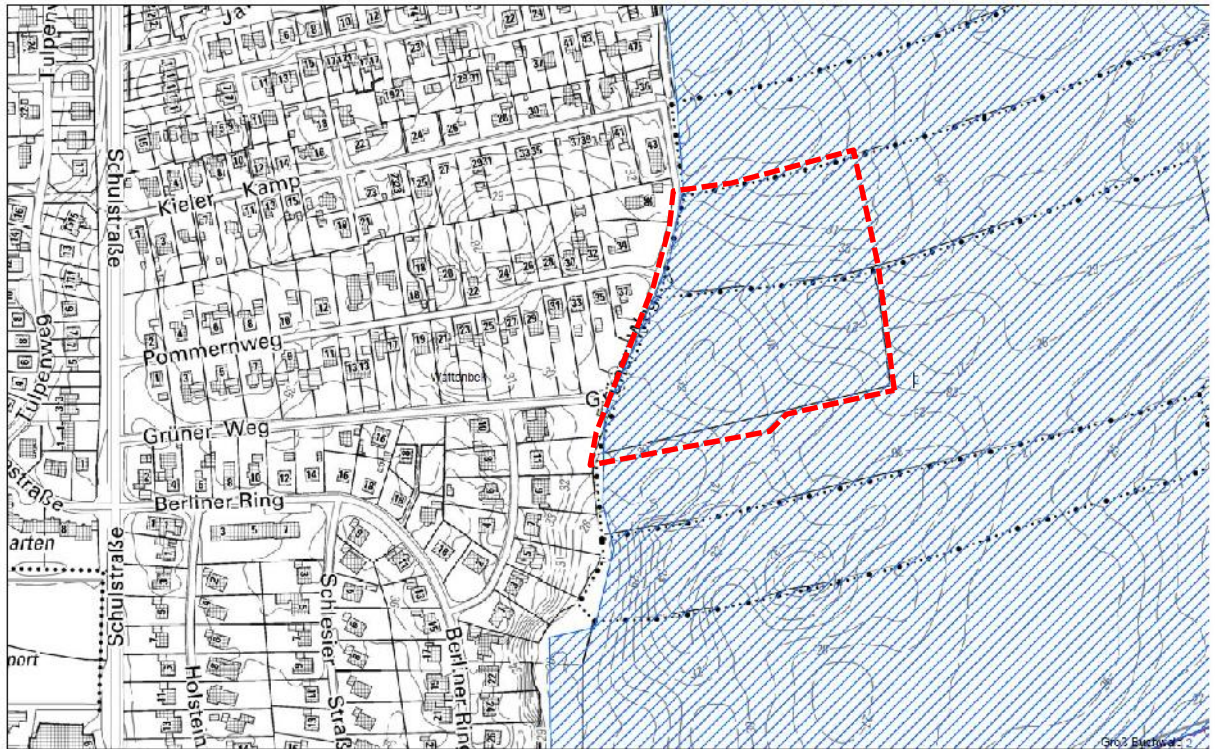


Abb. 16

Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme

Wir stimmen der mit der „Vorentwurfsplanung“ vorliegenden gemeindlichen Planung zu. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Der zukünftige Grundstückseigentümer der Plangebietsflächen hat das Archäologische Landesamt S-H beauftragt, diese Voruntersuchung durchzuführen. Die Voruntersuchung soll nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Januar / Februar 2021 erfolgen.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass der, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.



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

16. Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr werden durch das Vorhaben betroffen sein. Die Gemeinde Wattenbek geht jedoch davon aus, dass aufgrund des Vorhabencharakters zur Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes Gebäudehöhen von rund 10,0 m und somit einer wesentlichen Unterschreitung der maßgeblichen Höhen von 30 Meter über Grund die Belange der Bundeswehr nicht berührt sein werden.

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig (Hohn). Aufgrund der Lage des Vorhabengebiets ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen.

Seitens der Bundeswehr wird darauf hingewiesen werden, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf.

17. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 die alte Norm wieder auf.

Gemeinde Wattenbek
Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ mit
3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Entwurf -

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Grüner Weg“ mit einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung) der Gemeinde Wattenbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.
Wattenbek,

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

gez. Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlibbe

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung) der Gemeinde Wattenbek übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Wattenbek über das Amt Bordesholm, Mühlenstraße 7, 24582 Bordesholm kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.