



Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Wattenbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich nördlich des „Dahlienweges“, östlich der „Rosenstraße“,
südlich der „Brügger Chaussee“ und westlich der „Schulstraße“

Bearbeitung:

B2K Kühle-Koerner PartG mbB – Architekten | Stadtplaner

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand: 20.02.2024

Art des Verfahrens:

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

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt der Begründung

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen.....	4
3.	Stand des Verfahrens.....	4
4.	Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung.....	5
5.	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Fortschreibung 2021	6
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	7
5.3	Flächennutzungsplan Urschrift (2002)	8
5.4	Bebauungsplan Nr. 10 (1980), sowie nachfolgende Änderungen.....	8
6.	Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung	10
7.	Inhalte der Planung	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Überschreitung	11
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	12
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
7.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	12
7.3.2	Bauweise	13
7.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen (Balkone, Loggien und Terrassen)	13
7.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	14
7.4.1	Erschließung, fließender Verkehr und Anlieferung.....	14
7.4.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	14
7.4.3	Anzahl der Stellplätze	14
7.5	Grünordnung.....	15
7.5.1	Erhalt von flächigen Gehölzbeständen (Hecke, zu erhalten)	15
7.5.2	Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen (Hecke, neu zu pflanzen)	15
7.5.3	Erhalt von Bäumen	16
7.5.4	Ergänzende Maßnahmen	16
7.6	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)	18
7.7	Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung baulicher Anlagen	18
7.7.1	Fassaden	18
7.7.3	Dachneigung.....	18
7.7.4	Dacheindeckungen.....	19

7.7.5	Befestigte Flächen	19
8.	Erschließung	20
9.	Anlieferung und Entsorgung	20
10.	Landschaftspflege und Artenschutz	21
10.1	Landschaftspflege	21
10.2	Artenschutz	24
11.	Schalltechnisches Gutachten.....	26
12.	Nachweis A-RW 1	27
13.	Ver- und Entsorgung.....	28
14.	Altlasten und Bodenschutz	29
15.	Denkmalschutz.....	29
16.	Kampfmittel	29
17.	Bodenordnende Maßnahmen	30
18.	Auswirkung der Planung	30
19.	Anlagen.....	30

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Nachfrage nach Wohnraum für Senioren ist in Wattenbek aufgrund der guten Infrastruktur sowie der Siedlungsverknüpfung mit Bordesholm und Brügge relativ hoch. Auf der hier überplanten Fläche befindet sich eine Seniorenwohnanlage mit Freiflächen. Um auf die gestiegene Nachfrage zu reagieren, möchten die Betreiber der Anlage eine Erweiterung und Umbau vornehmen. Nachderzeitigem Planstand würden nach Erweiterung und Umbau der Anlage zukünftig ca. 105 Betten zu Verfügung stehen. Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und Nutzungsstruktur soll die Seniorenwohnanlage „Dahlienhof“ daher in ihrem Bestand gesichert und eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden, die gemäß den Festsetzungen sowohl im Ursprungsplan als auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich ist. Die entscheidende Änderung ist der neue Zuschnitt der Baugrenze.

Das Gebäude soll im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage erweitert werden. Hierdurch ergibt sich eine Verschiebung der Stellplatzanlage östlich zum Bestandsgebäude. Die zukünftige Erschließung für die Stellplatzanlage erfolgt die Schulstraße, wodurch eine Reduzierung der Quell- und Zielverkehre im Dahlienweg erwartet wird. Auf der geplanten Stellplatzanlage werden voraussichtlich 22 entstehen, davon 2 behindertengerechte Stellplätze.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist es, die Baugrenze so weit zu vergrößern, dass am Bestandsgebäude ein Neubau errichtet werden kann. Gleichzeitig soll das Bestandsgebäude umgebaut beziehungsweise erweitert werden. Mit den Maßnahmen werden zukünftig mehr Seniorenwohnungen zur Verfügung stehen.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am __.__.____ den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet nördlich des Dahlienweges, östlich der Rosenstraße, südlich der Brügger Chaussee und westlich der Schulstraße. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GVOBl. S. 1002), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung vom 06.12.2021.

3. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei

der überplanten Baufläche um eine kleinräumige Entwicklung handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend dem Grundgedanken des § 13 a BauGB, die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder einer Nachverdichtung darstellt.

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

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

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB findet im Zeitraum vom 05.07.2021 bis zum 13.08.2021 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.12.2021 im Rahmen einer Einwohnerversammlung/ Informationsveranstaltung durchgeführt.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Wattenbek gehört dem Amt Bordesholm an und ist die zweitgrößte Gemeinde im Amtsgebiet. Die Gemeinde liegt zwischen dem Unterzentrum Bordesholm und dem Oberzentrum Neumünster im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet liegt ca. 25 km von der Landeshauptstadt Kiel und ca. 16,5 km von Neumünster entfernt. Westlich der Gemeinde verlaufen die Bundesautobahnen A7 und A215 von Neumünster nach Kiel. Östlich befindet sich die Bundesstraße B404/ A21 von Bad Segeberg nach Kiel.

In der Gemeinde leben ca. 2.898 Einwohner (Stand 31. Dezember 2022).

Das Grundstück Nr. 2 im Dahlienweg ist mit einer Seniorenwohnanlage „Dahlienhof“ bebaut. Derzeit verfügt die Anlage über 73 Bewohnerbetten. Es wird eine Erweiterung des Gebäudekomplexes (Neubau und Umbau) beabsichtigt, sodass in Zukunft ca. 105 Betten zur Verfügung stehen.

An dem Gebäudekomplex grenzt im Osten der Garten, der in seiner Topografie zur Schulstraße um ca. 2 m ansteigt, an. Der Garten wird oberhalb des Scheitels durch einen eingegrünter Fußweg gerahmt und von der Schulstraße abgeschirmt. Die Erschließung der Anlage erfolgt derzeit über eine Zufahrt vom Dahlienweg. Auf dem Grundstück der Einrichtungen befinden sich 12 Stellplätze, die für das Personal und die Besucher gleichermaßen zur Verfügung stehen.

Durch den geplanten Neubau als Anbau werden zukünftig die vorgenannten 12 Stellplätze entfallen. Um den Stellplatzbedarf aufzufangen, wird die Stellplatzanlage auf der östlichen Grundstücksseite (östlich des Bestandsbaus) neu errichtet werden. Die Haupteinschließung erfolgt dann über die Schulstraße. Mit der Neuausrichtung der Stellplatzanlage werden insgesamt 22 Stellplätze zur Verfügung stehen. Der Höhenversprung von ca. 2 m soll über eine Rampenanlage im Bereich der Stellplatzanlage überwunden werden, so dass der Eingangsbereich des Gebäudekomplexes barrierearm über die angrenzende Schulstraße erreicht werden kann.

Die Anlieferung erfolgt über die Schulstraße. Die Fahrzeuge (maximal dreiaxlige LKW, Anlieferung, Feuerwehr, Müllfahrzeug) fahren über die Schulstraße in das Plangebiet und gelangen über die Rückseite (Nordseite) in den Dahlienweg. Die Zufahrt zum und vom Dahlienweg für PKW soll ausgeschlossen werden.

Die Flächengröße innerhalb des Plangeltungsbereichs beträgt ca. 0,5 ha.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

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

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Fortschreibung 2021

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP 2010, Fortschreibung 2021) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Wattenbek die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel
- Die Gemeinde liegt im 10 km Umkreis um den Zentralbereich eines Oberzentrums (Neumünster)
- Die Gemeinde Wattenbek liegt im engen räumlichen Zusammenhang mit der Gemeinde Bordesholm (Unterzentrum als äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt der Siedlungsachse Bordesholm und der Landeshauptstadt Kiel)

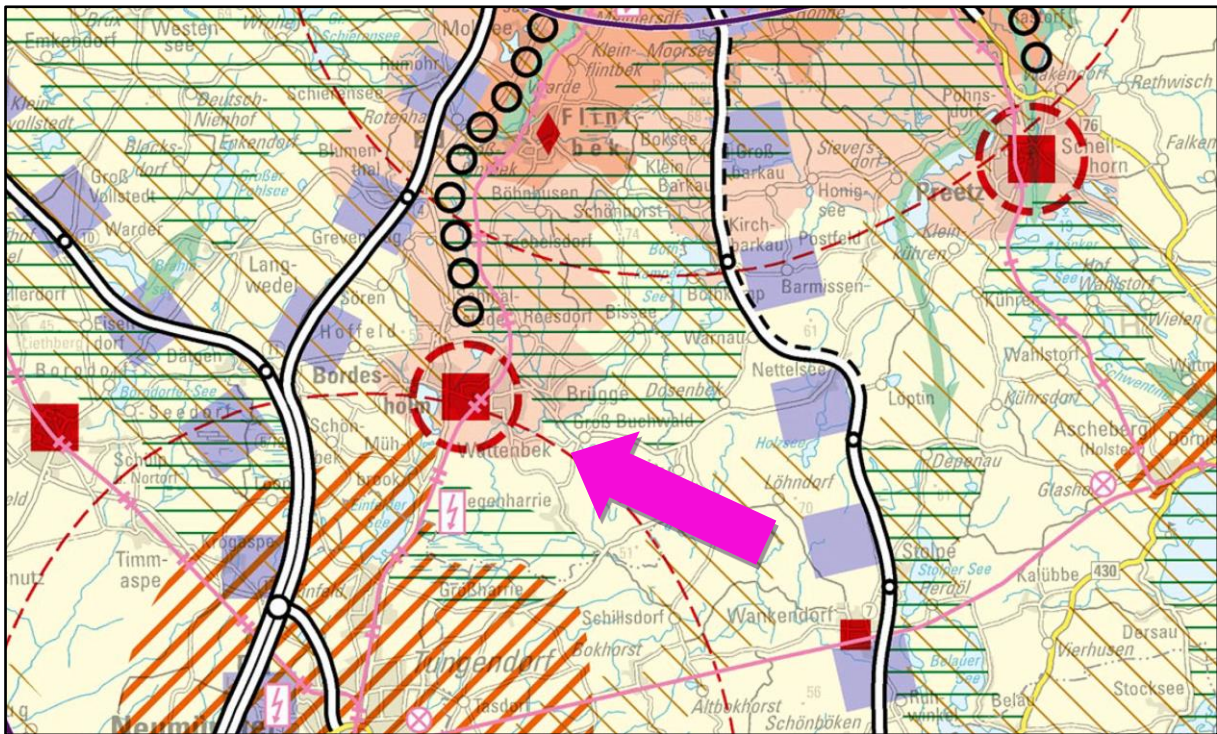


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Hauptkarte des LEP 2021 für die Gemeinde Wattenbek, Land Schleswig-Holstein

2.4 Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen, **2 G**; Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

3.6.1 Wohnungsentwicklung in den Gemeinden, **3 Z**; Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von

- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von
- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

Vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sind Ausnahmen nach Maßgabe der Absätze 4 und 5 möglich.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

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

den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

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

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel
- Die unmittelbar angrenzende Gemeinde Bordesholm wird als Unterzentrum eingestuft, Bordesholm als Endpunkt der Siedlungsachse Bordesholm und der Landeshauptstadt Kiel, Achsengrundrichtung
- Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (Bordesholm, Wattenbek, Brügge)
- Die Gemeinde Wattenbek liegt innerhalb der Siedlungsachse

Der Regionalplan (Planungsraum II) wird derzeit neu aufgestellt, Neuaufstellung mit dem Entwurf 2023. Nach dem derzeitigen Stand ergeben sich keine neuen Grundsätze und Ziele.

5.3 Flächennutzungsplan Urschrift (2002)

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

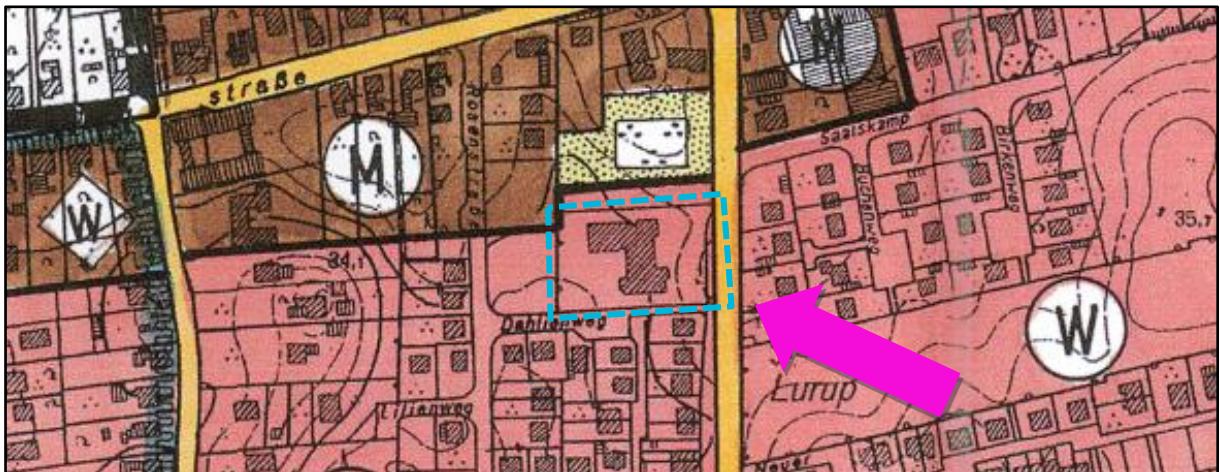


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan, der Gemeinde Wattenbek

5.4 Bebauungsplan Nr. 10 (1980), sowie nachfolgende Änderungen

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Wattenbek setzt für den Plangeltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Klinik“ fest. Die Nutzungsschablone enthält die Angaben über eine zweigeschossige, offene Bauweise. Die überbaubare Grundfläche wurde über eine GRZ (Grundflächenzahl) mit 0,2 festgesetzt, die zulässige GFZ (Geschossflächenzahl) beträgt 0,3.

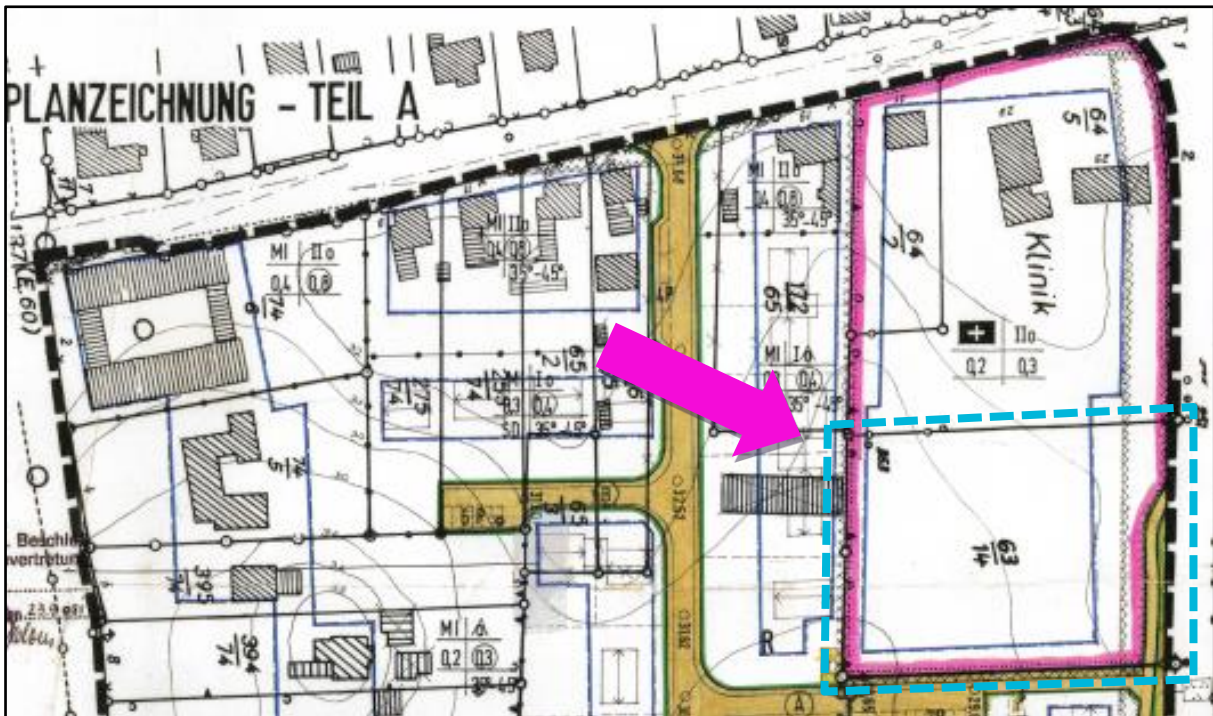


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 10 der Gemeinde Wattenbek, 1980

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen worden. Das Maß der baulichen Nutzung wurde dabei angehoben. Die zulässige GRZ betrug fortan 0,4, die GFZ 0,7. Zudem wurden Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten bestimmt.

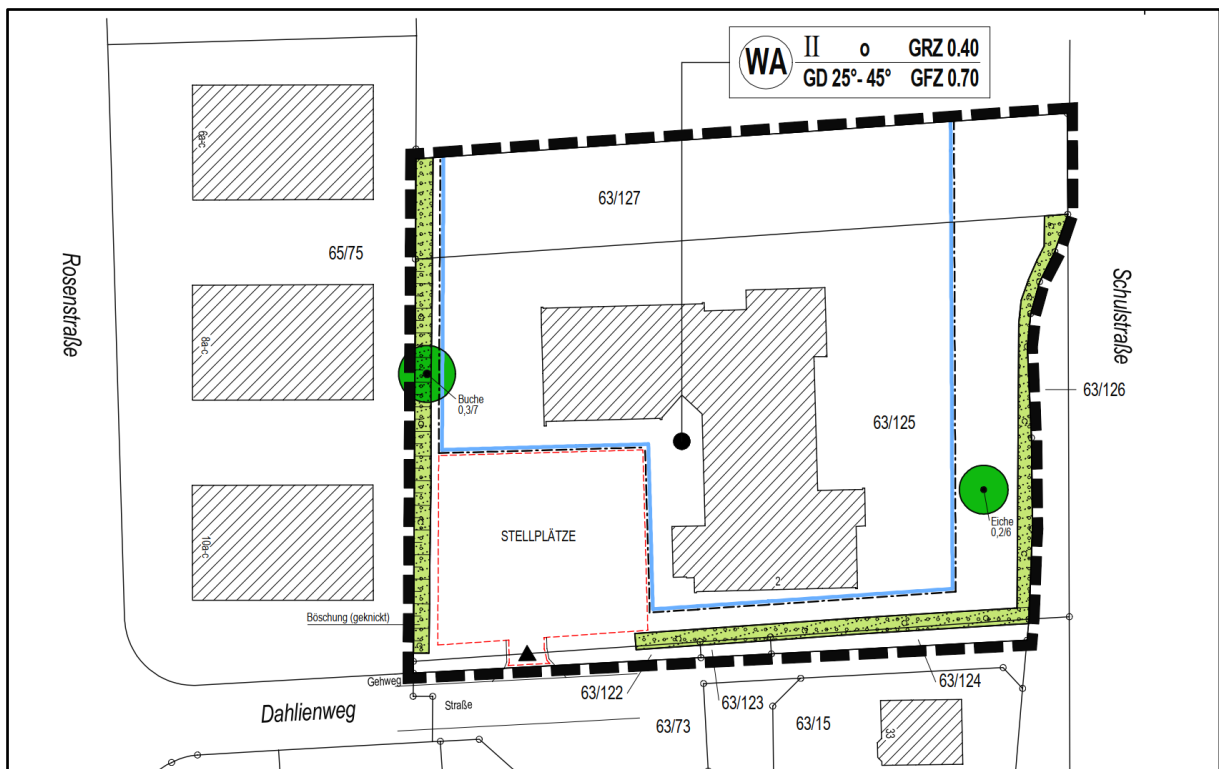


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 der Gemeinde Wattenbek, 2005

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird im Wesentlichen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 geändert. Das Flurstück 63/127 bleibt von dieser 3. Änderung unberührt, die Festsetzungen der 2. Änderung sind hier weiter anzuwenden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist von der 3. Änderung nicht betroffen. Der Ursprungsbebauungsplan hingegen wird für einen kleinen Teilbereich (Flurstück 63/126) geändert. Festgesetzt wurden hier eine öffentliche Verkehrsfläche (2,5 m breiter Gehweg), eine Grünfläche (straßenbegleitend) sowie von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksanteile.

Planwerk, zu C (Nachrichtliche Übernahmen sowie Hinweise); Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Wattenbek sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Wattenbek haben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Wattenbek keine Gültigkeit mehr.

Teilbereiche des Bebauungsplan Nr. 10 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden überplant, ohne dass dieser verfahrensrechtlich aufgehoben wird. Für die überplanten Bereiche gilt, dass bei Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 die Satzungen Bebauungsplan Nr. 10 sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 außer Kraft gesetzt werden, leben aber bei Unwirksamkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wieder auf.

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Planung im Bestand. Die Wahl des Standortes entwickelt sich aus dem öffentlichen Interesse, den gestiegenen Bedarf an Plätzen für Seniorenwohnen zu decken und die soziale Einrichtung innerhalb der Gemeinde zu erhalten und die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben. Weiterhin wird beabsichtigt, den Stellplatzdruck innerhalb der Rosenstraße sowie Dahlienweg abzumildern, indem für die Seniorenwohnanlage weitere Stellplätze auf dem Gelände geschaffen werden.

7. Inhalte der Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Es wird gemäß § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ **[WA]** festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA]** sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Mit der vorliegenden Planung soll die Kapazitätserhöhung des bestehenden Seniorenwohnheims ermöglicht werden. Ferner besteht der Bedarf, die Möglichkeiten der Nutzungen im Bereich Seniorenwohnen und –pflege breiter aufzustellen.

Nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, sofern von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind und der Gebietscharakter erhalten bleibt.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig, da sie im Regelfall eine störende Wirkung haben durch Publikumsverkehr inklusive der Fahrzeugbewegungen

und die damit einhergehende Lärmbelastungen. Lebensmittelgeschäfte werden aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für die Stellplatzanlage nicht mehr in Wohngebieten angesiedelt. Der Flächenbedarf für die Errichtung und die Erschließung würde weiterhin die Größe des Plangeltungsbereiches bei Weitem überschreiten.

Die Prüfung obliegt den Gremien der Gemeinde Wattenbek sowie der Genehmigungsbehörde. Als mögliche negative Auswirkungen können unter anderen die Erhöhung der Ziel- und Quellverkehre oder mögliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) genannt werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA]** sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für dieses Plangebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe haben in der Regel einen hohen Flächenbedarf, welcher für das Plangebiet nicht zur Verfügung steht.

Eine Tankstelle hingegen nimmt weniger Fläche ein. Aufgrund der ordnungsgemäßen Nutzungen bei Gartenbetrieben und Tankstellen sind jedoch erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Zu nennen sind hierbei die Ziel- und Quellverkehre sowie die Emissionen (Lärm, Geruch, Licht). Die Nutzungen widersprechen daher den Planungswillen, qualitativen Wohnraum für Senioren zu schaffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Überschreitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **[WA]** wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) auf 0,5 begrenzt.

Begründung:

Die zulässige Grundflächenzahl ist der errechnete Prozentuale-Anteil eines Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Gemäß § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete **[WA]** bei einer Grundflächenzahl (**GRZ**) 0,4. Die Gemeinde Wattenbek sieht im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 eine Abweichung von dem bestehenden Orientierungswert vor. Ziel der Gemeinde ist es mit der Erweiterung des zulässigen Versiegelungsgrades eine Steigerung der Nutzungseffizienz der zukünftigen Wohngebäude Seniorenwohnanlage im Plangebiet zu ermöglichen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **[WA]** ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl **[WA]** durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO-SH bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig.

Begründung:

Die zulässige Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,5 darf durch die vorgenannten bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,75 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Diese Festsetzung ist notwendig, um im ausreichende Maße Stellplätze und Nebenanlagen für die geplante wohnbauliche Entwicklung (Seniorenwohnanlage) zur Verfügung

zu stellen und somit den angrenzenden Straßenraum von dem zu erwartenden ruhenden Verkehr freizuhalten. Weiterhin wird für die Anlieferung und die Sicherstellung der Rettungswege eine ausreichend dimensionierte Umfahrt benötigt.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Für das Allgemeinen Wohngebiet **[WA]** wird eine maximale Höhe von 41,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

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

Begründung:

Die Festsetzung orientiert sich an den bestehen Gebäuden im Plangeltungsbereich und jener in der direkten Nachbarschaft. Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 41,5 m über Normalhöhennull entspricht die reale Gebäudehöhe ca. 11,50 m. Mit diesen Höhenfestsetzungen soll eine maximale Ausnutzung der Gebäude und des Dachgeschosses ermöglicht werden.

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

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA]** sind maximal drei (**III**) Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

Mit der Planung wird das Ziel beabsichtigt das bestehende Seniorenwohnheim zu erweitern. Im Sinne des „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ soll weniger Grundfläche versiegelt werden. Das Bestandsgebäude soll umgebaut und um ein Geschoss erhöht werden. Das bestehende Satteldach wird dabei durch ein flach geneigtes Dach ersetzt. Faktisch wird dies der Bestandshöhe des Satteldachs entsprechen. Der geplante Erweiterungsbau auf der ehemaligen Parkplatzfläche soll sich dem Ensemble anpassen und die gleiche Höhe annehmen. Insgesamt wird durch die Festsetzung in Kombination mit der Höhenbegrenzung die Ausnutzbarkeit des oberen Geschosses erreicht.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA]** werden Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Baugrenzen setzen den überbaubaren Teil eines Baugrundstückes fest. Die Baugrenzen sind so bestimmt worden, dass ausreichende Abstände zu den angrenzenden Flurstücksgrenzen eingehalten werden, so dass ausreichende Abstände zu benachbarten Bebauungen oder Grundstücken gewährleistet sind.

Die Besonderheit ist, dass das Baufenster die Flucht zu dem bestehenden Bebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10) aufnimmt, und schließt somit nahtlos an das bestehende Baufenster an. Es soll damit gewährleistet werden, dass die ursprünglichen Festsetzungen weiterhin umsetzbar sind.

7.3.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet [WA] wird eine Bebauung für Gebäude in abweichender Bauweise [a] festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind Gebäude in der abweichenden Bauweise [a] mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Begründung:

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind im Regelfall Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von maximal 50 m zulässig (offene Bauweise). Sollen vorhandene oder geplante Gebäude länger als 50 m zugelassen werden, so ist die abweichende Bauweise [a] festzusetzen. Das Bestandsgebäude mit dem geplanten Anbau wird ca. 55 m lang.

Das Grundstück ist kompakt und bietet nicht ausreichend Spielraum, um eine andere Gebäudestellung bei gleicher Auslastung sowie Nachverdichtung zu Deckung des gestiegenen Bedarfs zu ermöglichen.

7.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Balkone, Loggien und Terrassen)

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] dürfen Balkone, Loggien und Terrassen inklusive ihrer Dächer die südliche Baugrenze bis zu 1,60 m überschreiten. Die Gesamtlänge der Überschreitung darf maximal 17,50 m je Geschoss betragen.

Begründung:

Die im Teil B Text festgesetzten Überschreitungen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, sofern die Nebenanlagen die nach Landesrecht (LBO-SH) vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.

Hiervon wird im Bebauungsplan Gebrauch gemacht, um den zukünftigen Bauvorhaben möglichst viel Spielraum einzuräumen. Durch diese Festsetzung sind Auskragungen durch Nebenanlagen (Balkone oder Loggien) an den Gebäuden auch dann zulässig, wenn sie die festgesetzte Baugrenze des jeweiligen Baufensters überschreiten.

7.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 und 11 BauGB i.V.m, § 19 BauNVO sowie § 86 LBO-SH)

7.4.1 Erschließung, fließender Verkehr und Anlieferung

Ergänzend zu der bestehenden Erschließung des Plangebietes über die Gemeindestraße Dahlienweg wird eine zweite Zufahrt in der Schulstraße festgesetzt. Die Verortung der Zufahrt ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Die Zufahrt ist gem. den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes findet eine Neustrukturierung der verkehrlichen Erschließung statt. Die Stellplatzanlage wird an die östliche Grenze des Plangeltungsbereichs verlegt. Weiterhin werden die Anlieferung und Entsorgung (siehe Kap. 9) reorganisiert, sodass eine zweite Zufahrt notwendig wird. Die Maßnahmen dienen dabei der Entlastung der direkten Anwohnerinnen und Anwohner und zur besseren internen Organisation.

7.4.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

¹ In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

² Verfahrensfreie bauliche Anlagen gemäß der LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) sind auch außerhalb der im Satz 1 genannten Flächen zulässig.

Begründung:

Die aufgeführten baulichen Anlagen sind ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Alle anderen Bereiche sind hiervon ausgeschlossen.

Genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH § 63), wie zum Beispiel kleinere Gewächshäuser, Gartenhütten oder ähnliches, können auch auf den verbleibenden Flächenanteilen, den keine andere Festsetzung zu Grunde liegt, errichtet werden.

7.4.3 Anzahl der Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] ist ein [1] Stellplatz je 8 bis 15 Betten herzustellen. Zudem sind je eine [1] angestellte Person weitere 0,5 Stellplätze herzustellen.

Begründung:

Es wird ein Stellplatzschlüssel festgesetzt, um sicherzustellen, dass alle für den Betrieb und Nutzung (Besucher und Personal) erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände hergestellt werden.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) sind in ausreichender Anzahl im Zuge der Baugenehmigung auf den Grundstücksflächen nachzuweisen.

Als Bemessungs- bzw. Orientierungsgrundlage für diese Festsetzung wird der Stellplatzertlass (StErl) zu Grunde gelegt. Der erforderliche Stellplatzschlüssel ergibt sich aus der Richtzahltabelle-SH, Spalte 1.8 Altenwohnheime, Altenheime. Demnach wären für ca. 105 Betten (derzeitiger Planstand über die Anzahl der zukünftigen Plätze) 22 Stellplätze herzurichten:

- | | |
|--|----|
| - Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, 1 Stellplatz je 8 bis 15 Plätze | 13 |
| hiervon 30 v. H. für Behinderte (mind. 1) | 2 |

- | | |
|---|----|
| - Hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H. 75 | 7 |
| - Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder, 1 je 10 Plätze | 11 |
| - Hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H. 50 | 5 |

Gegenwärtig bestehen 12 Stellplätze, die Zahl der Stellplätze muss gemäß vorgenannten auf 22 erhöht werden.

Die Festsetzung folgt der Orientierungsgrundlage der StErl, 1 Stellplatz je 8 bis 15 Plätze. Bei der Ermittlung über die Anzahl der Besucherstellplätze und der Mitarbeiterstellplätze wird eine Mischkalkulation der Festsetzung zugrunde gelegt. Anstelle von Besucherinnen und Besucher mit 0,75 (75 v.H.) sind 0,5 Stellplätze je eine [1] angestellte Person herzustellen, so dass zu den rechnerischen 13 Stellplätzen weitere 9 hinzukommen.

Die Bestandsstellplatzanlage wird über den Dahlienweg erschlossen und ist mit 12 Stellplätzen ausreichend bemessen. An Tagen mit erhöhtem Aufkommen kann es passieren, dass in den angrenzenden Straßenzügen (Rosenstraße/ Dahlienweg) geparkt werden muss. In Folge der Nachverdichtungsmaßnahme werden zwangsläufig mehr Stellplätze benötigt. Durch die Umstrukturierung wird die bestehende Stellplatzanlage an die Schulstraße verlegt und von dieser erschlossen. Durch die Verlegung können die erforderlichen 22 Stellplätze hergestellt werden. Dabei sind mindestens zwei behindertengerechte Stellplätze berücksichtigt.

7.5 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Festsetzungen zur Grünordnung ergeben sich aus der Landschaftspflege (Kapitel 10.1).

7.5.1 Erhalt von flächigen Gehölzbeständen (Hecke, zu erhalten)

Die als 'zu erhalten' festgesetzten Gehölzbestände (Hecke, zu erhalten) sind dauerhaft zu erhalten. Bestehende Lücken sind zu bepflanzen sowie abgängige einzelne Gehölze zu ersetzen. Es sind gemäß Teil b Text Ziffer 7.5.2 Satz 2 einheimische, standortgerechten Gehölze zu verwenden. Die Sichtfelder sind von einer Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

Begründung

Die als zu erhaltende Hecke liegt an der südlichen Grundstückseite am Dahlienweg. Die Hecke soll erhalten werden, die Lücke im Bereich der vorhandenen Zufahrt soll nach Baufertigstellung und der damit verbundenen Reduzierung der Zufahrtsbreite durch Ergänzungspflanzungen geschlossen werden.

7.5.2 Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen (Hecke, neu zu pflanzen)

¹ Parallel zur Schulstraße ist eine zweireihige Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entlang der neuen Geländeböschung zu pflanzen. ² Hierfür sind in einem Pflanzstreifen von 2 m Breite, zweireihig versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1 m, standortgerechte, ortstypische Laubgehölze (2xv Sträucher bzw. 2xv Heister, 60-100) zu pflanzen.

³ Entlang der südlichen Grundstückseite ist eine Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entlang des Fußweges anzulegen. ⁴ Hierfür sind in einem Pflanzstreifen von 1 m Breite, zweireihig versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1 m, standortgerechte, ortstypische Laubgehölze (2xv Sträucher bzw. 2xv Heister, 60-100) zu pflanzen.

⁵ Die Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen, die Sichtfelder sind von einer Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

⁶ Die in der Pflanzfläche gekennzeichnete Bushaltestelle kann parallel zur Schulstraße zwecks Standortoptimierung in Richtung Süden versetzt werden.

Begründung

An der Schulstraße hingegen soll die vorhandene Thuja-Hecke durch eine zweireihige Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entlang der neuen Geländeböschung ersetzt werden. In der festgesetzten Heckenbepflanzung steht eine Bushaltestelle (Bestand), die zwecks einer Standortoptimierung versetzt werden muss (vgl. Kapitel 8).

7.5.3 Erhalt von Bäumen

Die als 'zu erhalten' festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang einer dieser Bäume sind drei [3] Solitärhochstämme als Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Baumarten mit der folgenden Pflanzqualität zu verwenden: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang: 16- 18 cm. Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind diese Bäume wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

Die neu zu gestaltenden Nebenanlagen (Stellplätze, Fahrwege usw.) sind im Kronen-Traubereich dieser Bäume sowie 1,5 m über den Kronen-Traubereich hinaus mit wasserdurchlässigen Befestigungen (Rasengitter, Schotterrasen usw.) anzulegen.

Begründung

Im Plangebiet sind mehrere Bäume durch das Vermessungsbüro aufgenommen worden. Die Bäume sind während der Baumaßnahmen nach der DIN 18920 sowie den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999 zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und gegebenenfalls durch einen Schutzzaun und/oder Stammschutz erzielen.

Der Erhalt der Bäume entspricht der Vorgabe des Bundesnaturschutzgesetzes. In § 15 Abs. 1 BNatSchG ist bestimmt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind.

Im Bestand sind Teile des Kronen-Traubereiches der als zu erhalten festgesetzten Bäume versiegelt bzw. befestigt. Bei Baumaßnahmen im Kronen-Traubereich sowie bis 1,5 m darüber hinaus sind bei den beiden landschaftsprägenden und als zu erhalten festgesetzten Bäume im Plangebiet die Wurzel- und Traufbereiche der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Maßnahmen zum Schutz der vorgenannten Bäume sind die Sicherstellung der Durchlüftung und Wasserversorgung am Standort durch geeignete bautechnische Maßnahmen in den Wurzel- und Traufbereichen der Bäume. Die Pflasterung ist mit Abstandshaltern und offenen Fugen sowie wasser- und luftdurchlässigen Kiestragschichten im Unterbau auszuführen. In den Kronenbereichen sind Vorrichtungen zur Bodenbelüftung im Fahrbahnaufbau vorzusehen.

7.5.4 Ergänzende Maßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen betreffen Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes.

a. Ersatzpflanzungen

Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden Einzelbäume gefällt. Für deren Beseitigung von Bäumen mit annähernd 2,0 m Stammumfang und größer sind entsprechend einem Eingriff gemäß § 8 Abs. 1 LNatSchG als Kompensation für den Wegfall eines Baumes vier [4] standortgerechte Obstbäume mit der Pflanzqualität, mindestens Hochstämme; 2x verpflanzt, Stammumfang 9 – 10 cm zu pflanzen.

Es sind regionaltypische Obstsorten zu pflanzen.

Es müssen zum westlich angrenzenden Acker 2,0 m Abstand eingehalten werden, zum angrenzenden Knick ein Abstand von mindestens 4,0 m. Die Pflanzung soll unregelmäßig erfolgen. Empfohlen wird eine Mischung aus 2/3 alte robuste Apfel- und 1/3 Kirschen-, Pflaumen-Birnensorten. Die gepflanzten Obstgehölze sind durch Dreiböcke für die ersten Jahre zu sichern und mit einer Pflanzscheibe offenem Boden mit mind. 1,5 m Durchmesser zu versehen.

Die Fläche wird im Gemeindegebiet wie folgt verortet, Flurstück 27/9, Flur 001, Gemarkung Wattenbek der Gemeinde Wattenbek.

Begründung

Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden Einzelbäume, die in der Planzeichnung als fortfallend dargestellt sind, gefällt. Für die Rot-Eiche und die größte Vogelkirsche werden für deren Beseitigung, entsprechend einem Eingriff gemäß LNatSchG, als Kompensation für deren Wegfall Ersatzpflanzungen innerhalb der Gemeinde festgesetzt – insgesamt sind also acht Hochstämme zu pflanzen.

Die Pflanzliste sowie die Verortung auf einem Lageplan ist dem Kapitel 10 zu entnehmen.

b. Bauzeitenregelung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Brutvögel

Bauzeitenregelung Brutvögel: Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitende Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dies betrifft sowohl den Abriss der Gebäude als auch Sanierungen und die Beseitigung der Vegetation (Baufeldräumung). Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen insgesamt betrachtet die Zeitspanne vom 01.03. bis 30.09.

c. Bauzeitenregelung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Fledermäuse

Um ein mögliches Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden sind Gebäude mit Ganzjahresquartieren von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen (in Abhängigkeit von der Witterung) zwischen dem 15.03. – 30.04. und 15.08. – 30.09. abzureißen. Brutvogelvorkommen sind zu berücksichtigen.

Bauarbeiten an Bestandsgebäuden sowie Fällungen von Gehölzen mit einem Stammdurchmesser > 20 cm die sommerlich genutzt werden, können vom 1.12. bis 28.02. des Folgejahres abgerissen werden.

d. Beleuchtungskonzept, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Fledermäuse

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind im Plangebiet fledermausfreundliche Beleuchtungen mit abgeschirmten und nach unten strahlenden Leuchtkörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2.400 bis 3.000 Kelvin zu verwenden. Abstrahlungen in Richtung des vorhandenen Knicks sind zu vermeiden. Die Verwendung von

insekten- und fledermausfreundlichen vollabgeschirmten Beleuchtungskörpern berücksichtigt, die im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten, artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

7.6 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m errichtet werden. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Begründung:

Um die Sicherheit für die Verkehrsteilnehmer zu erhöhen, wird für die geplante Erschließungsstraße im Einmündungsbereich der Schulstraße ein Sichtdreieck festgesetzt. Innerhalb des Sichtdreiecks sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

7.7 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

7.7.1 Fassaden

Als Fassadenmaterial sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Weiß, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An 25 % der fensterlosen Fassade des Hauptbaukörpers sowie bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung:

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

7.7.2 Dachform

Es sind Flachdächer (**FD**), Pultdächer (**PD**) oder Satteldächer (**SD**) zulässig.

Begründung:

Im Plangebiet wurden die Bestandsgebäude mit Satteldächern (**SD**) errichtet. Diese Dachform ist auch in der angrenzenden Umgebung wiederzufinden und somit ortsüblich sowie prägend. Zur besseren Ausnutzung der Bestandsgebäude und damit der Reduzierung des Flächengebrauchs werden zudem Flachdächer (**FD**) und Pultdächer (**PD**) im Plangebiet zugelassen.

7.7.3 Dachneigung

Bei Satteldächern (**SD**) wird eine Dachneigung von 20° bis 45° festgesetzt. Bei den Flachdächern (**FD**) und den Pultdächern (**PD**) ist eine Dachneigung von 0° bis 15° zulässig.

Begründung:

Dachneigungen von 20° bis 45° sind ortsüblich und in der unmittelbaren Umgebung vorzufinden. Dächer mit einer 45° Dachneigung können in der Regel optimal genutzt werden. Dächer mit einer Dachneigung über 45° werden ausgeschlossen, da diese sehr raumwirksam und ortsuntypisch sind.

Flachdächer (**FD**) und Pultdächer (**PD**) mit einer Dachneigung von 0° bis 15° ermöglichen eine höhere Raumhöhe sowie gerade Wände und damit eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses. Weiterhin wird so eine Dachbegrünung ermöglicht.

7.7.4 Dacheindeckungen

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

Bei flach geneigten Dächern und Flachdächern sind abweichende Dacheindeckungen und Farben zulässig.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die sich in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einfügen. Die baugestalterischen Festsetzungen leiten sich von den vorhandenen Gestaltungsmerkmalen der vorgenannten Gebäude in der Gemeinde ab.

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

Bei flach geneigten Dächern und Flachdächern sind abweichende Dacheindeckungen und Farben begründen sich aus der Bauphysik und Statik.

7.7.5 Befestigte Flächen

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

Begründung:

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Versiegelungsanteil möglichst gering zu halten beziehungsweise zu minimieren. Zudem soll der Wasserhaushalt im Bereich der Bestandsbäume möglichst ohne Einschränkung erhalten bleiben (vergleiche hierzu A-RW 1, Kapitel 12).

7.7.6 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind nur nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen zulässig. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Begründung:

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

7.7.7 Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung:

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

8. Erschließung

Das Plangebiet wird gegenwärtig über die Gemeindestraße Dahlienweg erschlossen. Derzeit wird sowohl der Ziel- und Quellverkehr des Personals, der Besucher, der Anlieferungen und der Müllabfuhr über die südwestlich gelegene Zufahrt abgewickelt. Aufgrund der daraus resultierenden angespannten Verkehrssituation und der Belastung für die Anwohnerinnen und Anwohner soll die Verkehrserschließung und die Gebäudeanordnung neustrukturiert werden.

Die Stellplatzanlage wird an die östliche Grenze des Flurstücks verlegt und perspektivisch über eine Zufahrt an der Schulstraße erschlossen. Zur Herrichtung der Zufahrt, nach den anerkannten Regeln der Technik, wird die Schulstraße zum Teil in dem Plangeltungsbereich mit aufgenommen. Die Zufahrt wird gleichzeitig auch die Ausfahrt sein, so dass der Quell- und Zielverkehr des Personals und der Besucher zukünftig nur noch über die Schulstraße erfolgt.

Im Bereich der Stellplatzanlage werden nach derzeitigem Planstand 22 Stellplätze hergerichtet, davon mindestens 2 behindertengerechte (vgl. Kapitel 7.4.3). Damit wird sichergestellt, dass mobilitätseingeschränkte Personen ebenfalls Zugang erhalten oder nach Krankentransporten ungehindert aussteigen bzw. heraustransportiert werden können.

Die Anlieferung sowie Entsorgung soll zukünftig, wie im nachfolgenden Kapitel 9 beschrieben, über die Schulstraße über eine Einbahnstraßenregelung erfolgen. Das heißt, dass die Lieferfahrzeuge und Müllfahrzeuge über den Dahlienweg aus dem Plangebiet wieder herausfahren.

Bushaltestelle

Im Plangebiet befindet sich an der Schulstraße eine Bushaltestelle. Diese liegt nahe der zukünftigen Zufahrt zum Plangebiet und muss ca. 20 m in Richtung Süden verlegt werden. Dass die Bushaltestelle verlegt werden muss, wird damit begründet, dass der haltende bzw. stehende Bus in der Ist-Situation im Bereich der geplanten Zufahrt stehen und folglich diese blockieren würde. Die Bushaltestelle kann daher im Bereich der festgesetzten Anpflanzungsfläche (Hecke, neu zu pflanzen) versetzt werden. Die Versetzung der Bushaltestelle unterliegt einem eigenständigen Verfahren.

9. Anlieferung und Entsorgung

Dem schalltechnischen Gutachten sind folgende Angaben zur Anlieferung zu entnehmen,

Die Be- und Entladung soll im Bereich der Küche im nördlichen Bereich des Gebäudes erfolgen, im Anschluss sollen diese Fahrzeuge das Betriebsgelände über den Dahlienweg verlassen. Es ist davon auszugehen, dass die Fahrwege auf dem Betriebsgelände entweder asphaltiert oder mit Betonsteinpflastern ausgeführt werden.¹

Nach Auskunft der Leiterin der Seniorenpension ist wöchentlich mit ca. 10 Anlieferungen (u. a. Lebensmittel, Wäsche, Materialien) zu rechnen. An einem Tag ist dabei von maximal drei Anlieferungen auszugehen. Die Anlieferungen erfolgen dabei ausschließlich zwischen 6 und 22 Uhr. Die Zufahrt soll zukünftig über die Schulstraße erfolgen und die Be- und Entladung im nördlichen Gebäudebereich entweder manuell oder über die fahrzeugeigene Ladebordwand per Rollcontainer oder per Handhubwagen. Es ist davon auszugehen, dass tagsüber maximal 10 Rollcontainer und 10 Paletten entladen werden.²

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse können Lieferfahrzeuge auf dem Gelände nicht wenden und müssen, wie beschrieben, über den Dahlienweg das Betriebsgelände wieder verlassen. Die Schleppkurven werden im separaten Dokument in Verbindung eines Luftbildes schematisch dargestellt (Anlage der Begründung).

Ergänzend hierzu sind im Plangebiet zwei Feuerwehr-Aufstellflächen geplant.

10. Landschaftspflege und Artenschutz³

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, somit entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht. Die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzuarbeiten.

10.1 Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Er umfasst das Grundstück Dahlienweg Nr. 2, bestehend aus den Flurstücken 63/123, 63/124, 63/126 und 63/139 sowie teilweise die Flurstücke 63/73, 65/42 und 76/31. Das Grundstück ist mit einer Seniorenwohnanlage bebaut, die mit einem Anbau erweitert werden soll.

Das Gelände steigt nach Osten, Nordosten und Südosten an bzw. das Grundstück ist gegen diese Richtungen eingetieft. Das Grundstück ist zur Schulstraße am östlichen Rand durch eine ca. 6 m hohe Lebensbaum-Hecke/ Thuja spec. abgegrenzt. Aufgrund der benachbarten Bebauung im Dahlienweg, der Hecke an der Schulstraße und der teils eingetieften Situation, wirkt das B-Plangebiet nur kleinräumig auf das Ortsbild (ohne Fernwirkung). Das gilt auch für die unten benannten Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 50 cm, da sich die Bäume ab ca. 1,5m Stammhöhe mit diversen Stark-Ästen verzweigen und dadurch einen kompakten niedrigen Wuchs mit einer breiten Krone aufweisen. Eine Ausnahme bildet die Hainbuche an der westlichen Grundstücksgrenze, die als „zu erhalten“ festgesetzt ist.

Durch die Überplanung sind Rasenflächen, Gebüsch sowie diverse Bäume betroffen. Die Bäume, die im Bereich der neu ausgewiesenen/ erweiterten Baugrenze stocken und die deshalb bei einer Bebauung beseitigt werden müssen, weisen einen Stammdurchmesser zwischen 20 cm und 60 cm auf. Es handelt sich dabei um eine Rot-Eiche/ Quercus rubra (50 cm

¹ Gemäß schalltechnischen Gutachten, Seite 4 örtliche Gegebenheiten, Bau- und Betriebsbeschreibung

² Gemäß schalltechnischen Gutachten, Seite 5 örtliche Gegebenheiten, Bau- und Betriebsbeschreibung

³ Die Ausführungen bzw. die Auseinandersetzung sowie Festsetzungen zur Landschaftspflege und zum Artenschutz erfolgte durch das Büro für Landschaftsentwicklung (BfL) GmbH, Herrn Dr. Klaus Hand, Schwefelstraße 8 in 24118 Kiel

Stammdurchmesser - entsprechend 1,57m Umfang), einen Apfel/ *Malus domestica* (1x25cm Stammdurchmesser, 79 cm Stammumfang) und zwei Vogel-Kirschen / *Prunus avium* (1x 20cm und 1x60cm Stammdurchmesser – entsprechend 63 cm und 1,88 m Stammumfang) sowie zwei Spitz-Ahorne/ *Acer platanoides* (40cm – entsprechend 1,26 m Umfang und dop-pelstämmig 2 mal 20cm). Die Rot-Eiche befindet sich im Bereich des neuen Parkplatzes.

Die hochgewachsene Thuja-Hecke entlang der Schulstraße mit einem einzelnen Lebens-Baum (35 cm Stammdurchmesser entsprechend 1,10 m Stammumfang) wird ersetzt.

Es ist eine zweireihige Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entlang der neuen Geländeböschung zu pflanzen. Hierfür sind in einem Pflanzstreifen von 2 m Breite, zweireihig versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1 m, standortgerechte, ortstypische Laubgehölze (2xv Sträucher bzw. 2xv Heister, 60-100) zu pflanzen.

Die Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen, so dass sich eine Gras- und Krautflur entwickeln kann. Die angepflanzten Sträucher sind so zu pflegen, dass sich eine dichte, natürlich wirkende, mindestens 2 m hohe Hecke entwickelt.



Abbildung 5: Rot-Eiche unmittelbar östlich des Bestandsgebäudes



Abbildung 6: Markantes Laub der Rot-Eiche am Bestandsgebäude



Abbildung 7: Stamm der Vogel-Kirsche an der nördlichen Grundstücksgrenze; die Vogelkirsche weist im unteren Bereich einen starken Stamm, eine breite Krone und rel. niedrigen Wuchs auf



Abbildung 8: Hochgewachsene Thuja-Hecke zwischen der Schulstraße und dem Fußweg – hier mit Bushaltestelle

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für diese Eingriffe überwiegend kein Ausgleich erforderlich ist. Laut den Vorgaben des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist eine Fällung von Bäumen auf Hausgrundstücken erst ab einem Stammumfang von 2,0 m genehmigungspflichtig (Baumschutzmerkblatt des Kreises Rendsburg-Eckernförde).

Da die oben benannte Rot-Eiche und die größte Vogelkirsche mit annähernd 2,0 m Stammumfang als landschafts- bzw. ortsbildprägende Bäume gewertet werden können, wird für deren Beseitigung (entsprechend einem Eingriff gemäß § 8 Abs. 1 LNatSchG) als Kompensation für deren Wegfall eine Ersatzpflanzung von je vier [4] standortgerechten Obstbäumen (Hochstämme 10-12) innerhalb der Gemeinde festgesetzt – insgesamt sind also acht Hochstämme zu pflanzen. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen resultiert daraus, dass in der Regel die zu pflanzenden Bäume nur in einer kleineren Qualität zu bekommen sind.

Die Pflanzungen erfolgen im Gemeindegebiet auf einer Fläche westlich der Landesstraße L49 und östlich der Bebauung Kieler Kamp. Es handelt sich dabei um das Flurstück 27/9, Flur 001, Gemarkung Wattenbek der Gemeinde Wattenbek. Das Flurstück ist ca. 9.998 m² groß. Auf dem nördlichen Teil dieser Fläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken der Gemeinde. Die Fläche wird durch einen wassergebundenen Weg gequert, einer Wegeverbindung, die an die Landesstraße L49 anschließt, am Regenrückhaltebecken vorbeiführt bzw. dieses auch erschließt und am Jakob-Hinrichs-Weg endet. Parallel zum vorgenannten Weg verläuft ein Knick, der das Flurstück 27/9 unterteilt. Die südliche Fläche soll nun genutzt werden, um auf dieser zwei Maßnahmen der Gemeinde umzusetzen. Die Fläche ist ca. 6.500 m² groß. Eine dieser Maßnahmen resultiert aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.

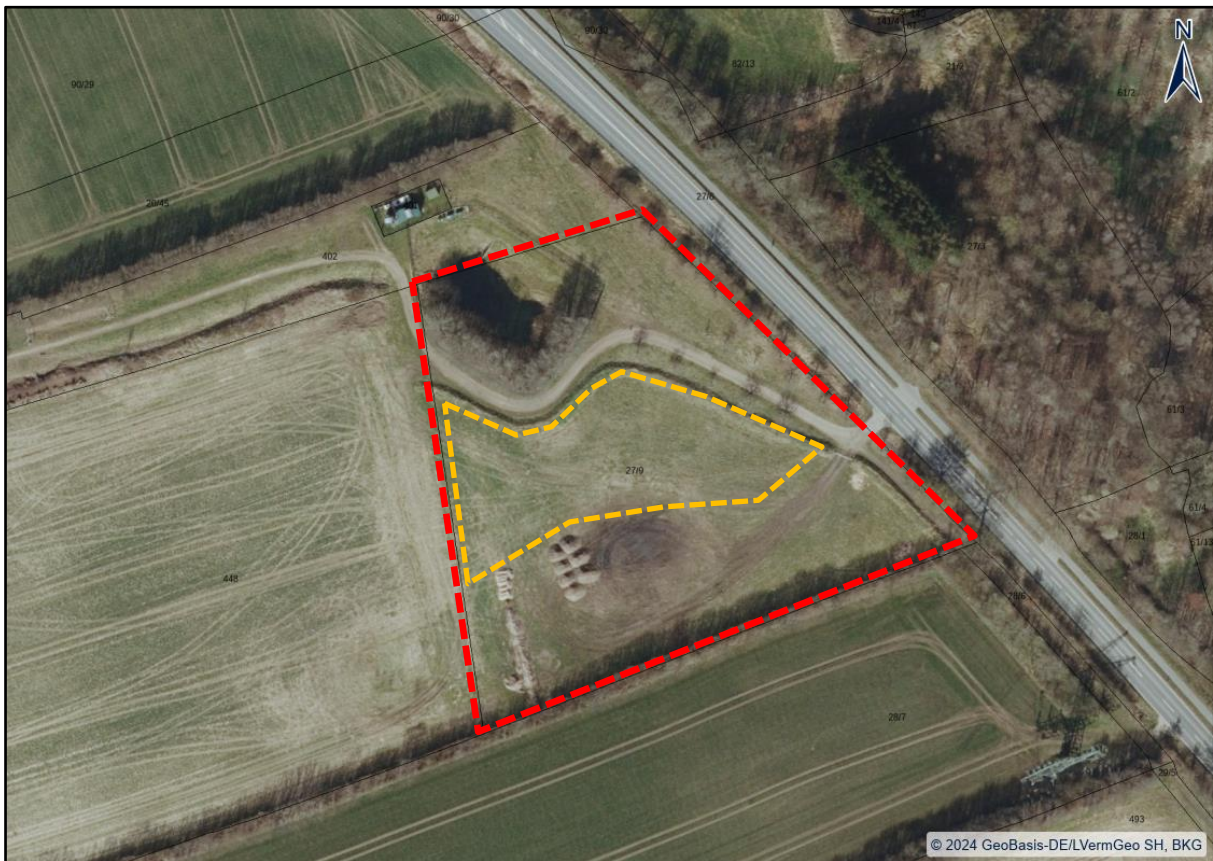


Abbildung 9: Lageplan, Flurstück 27/9, Flur 1, Gemarkung Wattenbek der Gemeinde Wattenbek, Quelle © 2024 GeoBasis/LVermGeo SH, BKG

Auf dem größeren Teil der geplanten Ausgleichsfläche soll die Streuobstwiese angelegt werden. Hier sind heimische, regionaltypische Obstsorten zu pflanzen, deren nicht abschließende Sorten- Auswahl nachfolgend aufgelistet ist. Die Obstbäume sollen in unregelmäßigen Abständen zueinander auf der Fläche gepflanzt werden, so dass ein halboffener Charakter der Fläche entsteht. Zur Pflege der Fläche ist diese 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln aller Art ist unzulässig.

Zur Entwicklung dieser Streuobstwiese sind wie oben benannt insgesamt mindestens acht [8] standortgerechte Obstbäume (Pflanzqualität mindestens Hochstämme; 2x verpflanzt, Stammumfang 9 - 10 cm) zu pflanzen.

Es müssen zum westlich angrenzenden Acker 2,0 m Abstand eingehalten werden, zum angrenzenden Knick ein Abstand von mindestens 4,0 m. Die Pflanzung soll unregelmäßig erfolgen.

Empfohlen wird eine Mischung aus ca. 2/3 alte robuste Apfel- und ca. 1/3 Kirschen-, Pflaumen-Birnensorten. Die gepflanzten Obstgehölze sind durch Dreiböcke für die ersten Jahre zu sichern und mit einer Pflanzscheibe offenem Boden mit mind. 1,5 m Durchmesser zu versehen.

Nicht abschließende Liste der regionaltypischen Obstsorten:

Äpfel

<i>Altländer Pfannkuchenapfel</i>	<i>Angelner Borsdorfer</i>	<i>Angelner Herrenapfel</i>
<i>Finkenwerder Herbstprinz</i>	<i>Dithmarscher Borsdorfer</i>	<i>Boikenapfel</i>
<i>Gravensteiner</i>	<i>Holsteiner Cox</i>	<i>Holsteiner Zitronenapfel</i>
<i>Iversenapfel</i>	<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Krügers Dickstiel</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Gelber Richard</i>	<i>Geheimrat Oldenburg</i>

Birnen

<i>Augustbirne</i>	<i>Bunte Julbirne</i>	<i>Clara Fries</i>
<i>Conference</i>	<i>Gellerts Butterbirne</i>	<i>Graf Moltke</i>
<i>Gute Grave</i>	<i>Gute Luise</i>	<i>Lübecker Sommerberamotte</i>
<i>Rote Williams</i>	<i>Speckbirne</i>	

Kirschen

<i>Gr. Schwarze Knorpelkirsche</i>	<i>Hedelfiner Riesenkirsche</i>	<i>Kaiserkirsche</i>
<i>Kassins Frühe Herzkirsche</i>	<i>Morellenfeuer</i>	<i>Ludwigs Frühe</i>
<i>Ochsenherz</i>	<i>Ostheimer Weichsel</i>	<i>Schattenmorelle</i>
<i>Schneiders Späte Knorpelkirsche</i>		

Pflaumen

<i>Anns Späte Hauszwetsche</i>	<i>Frühe Fruchtbare Zwetsche</i>	<i>Graf Althaus Reneklode</i>
<i>Gr. Grüne Reneklode</i>	<i>Schönberger Zwetsche</i>	<i>Zimmers Frühzwetsche</i>

10.2 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung „besonders geschützte“ oder „streng geschützte“ Tier- und Pflanzenarten betroffen sind. Das Plangebiet wird von einem bebauten Grundstück eingenommen, welches derzeit eine Gartenfläche ausweist. Der Garten wird durch eine Rasenfläche, Gebüsche und Bäume

geprägt. In den Gebüsch und den Kronen der Bäume können Brutvögel vorkommen, das gleiche gilt für Gebäudebrüter an bzw. in der äußeren Gebäudehülle.

Zur Einschätzung der vorkommenden Arten wurde das Plangebiet begangen, die Literatur zu regional vorkommenden Tierarten ausgewertet und eine Datenabfrage beim Artkataster des LLUR (Dateneingang am 08.10.2021) durchgeführt.

Potenzieller Bestand vorkommender Arten:

Europäische Vögel:

Alle „europäischen Vogelarten“ (im Sinne des Art. 1 in Verbindung mit Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie) zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den „besonders geschützten“ Arten.

Im Artkataster des LLUR ist ein Weißstorchvorkommen (Anhang I Vogelsch.RiLi) in Reesdorf etwa 2 km nördlich und ein Schleiereulennachweis in Wattenbek in einem km Entfernung aufgeführt. Für beide Arten hat das innerörtliche / überwiegend bereits bebaute Grundstück keine nennenswerte Bedeutung.

Potenziell vorkommende Vogelarten:

In den Gebüsch können beispielsweise folgende Brutvögel vorkommen:

Amsel, Klappergrasmücke, Zaunkönig, Rotkehlchen, Buch- und Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen.

Da die Bäume überwiegend noch recht jung sind und demzufolge kleine Kronen aufweisen und Bruthöhlen fehlen, werden dort vermutlich nur sehr wenige Vögel brüten. In den Kronen der Bäume können u.a. folgende Brutvogelarten potenziell vorkommen: Amsel, Buchfink

Durch die Beseitigung von Gebüsch und Bäumen werden einige Bruthabitate verloren gehen.

Da in dem Bereich der Gartenfläche, in der eine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, weit verbreitete und allgemein häufige Vogelarten zu erwarten sind und in der Umgebung vergleichbare Ersatzhabitate vorhanden sind, wird der Verlust von wenigen Brutplätzen keine erhebliche Beeinträchtigung für die betroffenen Vogelarten darstellen. Es ist nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der jeweiligen Vogelart zu erwarten.

Arbeiten an den Gehölzen (Beseitigung, „auf den Stock setzen“ usw.) sind nur außerhalb der Brutzeit zulässig (01.10. bis Ende 02.).

Für die möglicherweise im Plangebiet vorkommenden Vogelarten, insbesondere für Arten des Anhangs IV EGVSchRL, liegen bei Beachtung der oben benannten Fristen/ Vorgaben keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG vor (keine Tötung, Verletzung, erhebliche Störung, Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Säugetiere:

Im Artkataster des LLUR wurden in einem 1 bis 2 km-Radius um das Plangebiet insbesondere Zwerg- und Mückenfledermäuse, teilweise mit größeren Wochenstuben mit bis zu mehreren hundert Tieren nachgewiesen; außerdem der Große Abendsegler durch Sichtnachweis.

Als weitere Säugetiere werden verschiedene Langschwanzmausearten (u.a. Brandmaus und Gelbhalsmaus) sowie Braunbrustigel (Verkehrspfer) und Wildkaninchen aus den Jahren

2014 bis 2020 aufgeführt – nächstgelegener Nachweis: eine Brandmaus durch Netzfang im Keller 160 m nördlich des Plangebietes.

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

In bzw. an den Bäumen, die bei einer Bebauung beseitigt werden müssen, befinden sich weder Ritzen noch Löcher oder Baumhöhlen, die von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden können. In dem Garten des Grundstücks sind deshalb keine Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen zu erwarten; dieser wird möglicherweise als Jagdhabitat genutzt.

Die Gebäude im Plangebiet können, insbesondere von Zwerg- und Mückenfledermäuse sowie Breitflügel-Fledermaus, auch wenn diese nicht in der näheren Umgebung nachgewiesen wurde, als Quartier und ggf. als Wochenstube genutzt werden. Für die geplanten Anbauten muss in die Gebäudehülle eingegriffen werden. Um eine mögliche Tötung von Tieren während der Bauarbeiten / Öffnung der Gebäudehülle zu vermeiden, dürfen diese Arbeiten nur im Zeitraum zwischen Ende November bis Ende Februar erfolgen, wenn sich Fledermäuse in Winterquartieren aufhalten. Die Möglichkeit, dass die Gebäude ggf. als Winterquartiere von Zwerg- oder Breitflügelfledermäusen genutzt werden, ist wenig wahrscheinlich. Falls bei den Bauarbeiten an dem Gebäude, wider Erwarten, Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Tiere müssen durch eine geeignete Fachperson umgesetzt / gerettet werden. Falls die Öffnung der Gebäudehülle nicht innerhalb der genannten Fristen möglich ist, muss sichergestellt werden, dass keine Fledermausquartiere oder -Wochenstuben innerhalb der betroffenen Gebäudeteile vorhanden sind. Bevor Öffnung der Gebäudehülle außerhalb der oben genannten Frist (Ende November bis Ende Februar) begonnen wird, ist der Gebäudekomplex darum durch eine/n geeignete/n Gutachterin/ Gutachter auf mögliche Fledermausvorkommen zu kontrollieren und nur wenn diese Begutachtung negativ ausfällt, können die Arbeiten begonnen werden. Ausnahmsweise ist ein Umsetzen von Tieren möglich - Beurteilung durch Fachgutachter vor Ort möglich.

Bei einer Berücksichtigung der benannten Sachverhalte liegen bzgl. möglicherweise vorkommender „FFH-Säugetierarten“ keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG vor (keine Tötung, Verletzung, erhebliche Störung, Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Amphibien

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

Flora

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

11. Schalltechnisches Gutachten

Die Gemeinde Wattenbek möchte mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen und damit die Erweiterung der bestehenden Seniorenpension Dahlienhof ermöglichen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das zuständige Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein

(LLUR) Bedenken geäußert und „zur Beurteilung der von der Anlage ausgehenden Schallimmissionen“ um die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens gebeten. Den Auftrag zur Erstellung dieses Gutachtens wurden daraufhin erteilt.

Für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau /4/ rechtlich eingeführt. Gemäß DIN 18005 /4/ sind die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach TA-Lärm /2/ zu berechnen. In den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind darüber hinaus alle Anforderungen der TA-Lärm /2/ einzuhalten.

Die Berechnungen ergeben, dass die Anforderungen der DIN 18005 /4/ und TA-Lärm /2/ durch das geplante Allgemeine Wohngebiet mit der Seniorenpension Dahlienhof an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass den Berechnungen die im beigefügten Fachgutachtens dargestellten Bau- und Betriebsbeschreibungen sowie die dargestellten Vorgaben für die technischen Geräte am Kühllager und an der Küche zugrunde liegen. Das Fachgutachten liegt der Begründung als Anhang zur transparenten Nachvollziehbarkeit bei.

Hinweis

Dem Schallgutachten werden folgende Angaben zugrunde gelegt. In der Nachtzeit zwischen 22.00 – 06.00 Uhr sowie an den Wochenenden erfolgen keine Anlieferungen.


Sollten im Einzelfall betriebliche Tätigkeiten oder Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22.00 – 06.00 Uhr stattfinden sollen, wäre die Zulässigkeit im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ggf. gutachterlich nachzuweisen.

12. Nachweis A-RW 1

Bei der Änderung und Erstellung von Bebauungsplänen sind die „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“ zu berücksichtigen. Die zu treffenden Aussagen sollen die entwässerungstechnischen Grundlagen für die Umsetzung und die spätere Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes bilden. Zur Nachweisführung nach A-RW 1 erfolgt prinzipiell eine konzeptionelle Prüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sofern der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt wurde oder dieser sich noch im Entwurfsstadium befindet, werden die vorläufigen Entwurfsflächen zugrunde gelegt. Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit werden Baugrund- bzw. Bodengutachten herangezogen und ausgewertet. Die verwendeten Grundlagen und Annahmen für die Nachweisführung sind nach Erfordernis mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die im beigefügten Fachbeitrag dargestellten Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Anforderungen von A-RW 1 in keinem Fall eingehalten werden können. Dies ist insbesondere auf den verhältnismäßig großen Anteil an versiegelten Flächen zurückzuführen. Es ist festzustellen, dass gegenüber dem derzeitigen Ist-Zustand eine Verbesserung durch eine weitergehende Versickerung über Flächen und Rigolen erzielt werden kann.

Tabelle 3.3: Variantenvergleich a-g-v-Berechnung

	Variante 1 „Bestand“		Variante 2 Versickerung niedrig		Variante 3 Versickerung hoch	
	Verbesserung 					
Abfluss (a)	34,89 %	0,145	32,65 %	0,136	24,88 %	0,104
Versickerung (g)	23,67 %	0,099	29,93 %	0,125	45,68 %	0,190
Verdunstung (v)	41,44 %	0,173	45,68 %	0,156	29,44 %	0,123
Gesamt	100 %	0,417	100 %	0,417	100 %	0,417

In der oben dargestellten Tabelle 3.3 ist die Verbesserung der a-g-v-Werte aufsteigend von Variante 1 bis 3 zu erkennen. Die berechnete Variante 3 ist hier die günstigste, da hier der Versickerungsanteil am größten ist. Die Berechnungen zeigen, dass es in jedem Fall zu einer Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz gegenüber dem derzeitigen Bestand kommt.

In dieser Variante wurden alle Terrassenflächen mit Pflaster mit dichten Fugen vorgesehen, wobei auch hier die Entwässerung über seitliche Versickerung in der Fläche erfolgen soll. Die Flächen der Wege und der Verkehrsflächen wurden mit Pflaster mit offenen Fugen vorgesehen. Hier soll die seitliche Versickerung über Rohrigolen in den Untergrund erfolgen. Alle restlichen Nebenflächen können als durchlässiges Pflaster ausgeführt werden. Auch hier kann die Entwässerung über seitliche Versickerung in der Fläche erfolgen. Die Dachfläche des bestehenden Hauptgebäudes kann weiterhin über die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden. Die Dachfläche des Erweiterungsbaus kann über Rohrigolen versickert werden.

13. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen genutzt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Wattenbek angeschlossen und abgeleitet. Zuständig ist der Abwasserzweckverband Bordesholmer-Land (AZV).

Niederschlagsbeseitigung

Die Niederschlagsentwässerung soll, gemäß der im Kapitel 12 aufgeführten Ausführungen der Variante 3 hergestellt werden und sowohl über Rigolen als auch teilweises ableiten in die Kanalisation erfolgen.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Stadtwerke Neumünster (SWN) sind für die Telekommunikation zuständig.

Versorgung mit Elektroenergie

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

Versorgung mit Gas

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

Müllentsorgung

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

14. Altlasten und Bodenschutz

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

Hinweise zum Bodenschutz

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

15. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Kulturdenkmale.

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

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

16. Kampfmittel

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

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

17. Bodenordnende Maßnahmen

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

18. Auswirkung der Planung

Negative Auswirkungen dieser Planung sind nicht zu erwarten. Einerseits soll die vorhandene Gebäudestruktur umgebaut und erweitert werden und andererseits am Bestandsgebäude ein Neubau errichtet werden, so dass zukünftig mehr Seniorenwohnungen zur Verfügung stehen werden. Durch die Umstrukturierungsmaßnahmen wird die Stellplatzanlage, die über den Dahlienweg erschlossen wird, auf die östliche Seite des Bestandsgebäudes verlegt. Die Anzahl der Stellplätze wird von 12 Stellplätzen auf voraussichtlich 22 vergrößert. Die (Haupt-) Erschließung erfolgt dann über die Schulstraße. Damit ist eine Entlastung durch die Reduzierung des Quell- und Zielverkehrs im Dahlienweg zu erwarten.

19. Anlagen

Der Begründung liegen folgende Unterlagen bei:

- Anlage 1, Schalltechnisches Gutachten, Ingenieurbüro für Akustik Busch, 2023
- Anlage 2, Nachweis A-RW 1 Wasserhaushaltsbilanz, Wasser- und Verkehrs-Kontor, 2023
- Anlage 3, Schleppkurven, B2K, 2023
- Anlage 4, Baugrundbeurteilung/ Gründungsberatung, Dipl.-Ing. Egbert Mücke, Ingenieurbüro für Geotechnik, 2022

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Wattenbek, den

Unterschrift/Siegel

.....

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 20.02.2024

B2K
Architekten | Stadtplaner