

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1:25000

## BEGRÜNDUNG ZUR

# SATZUNG DER GEMEINDE WATTENBEK ÜBER DIE 1. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "WATTENBEK - DORF"

### FÜR DEN BEREICH:

ÖSTLICH DER DORFSTRASSE (HAUSNR. 2,6,810,16,18 UND TEILBEREICH DES FLURSTÜCKES 70/9) UND WESTLICH DER DORFSTRASSE (HAUSNR. 11,11A,13,15,17,17A,19,21,23 UND TEILBEREICH DES FLURSTÜCKES 52/2) SOWIE NÖRDLICH UND SÜDLICH DES BUCHWALDER WEGES (HAUSNR. 1,2,4 UND TEILBEREICHE DER FLURSTÜCKE 47/3 UND 66/3)

BEARBEITUNG : 21.02.2003, 21.05.2003, 13.08.2003

SCHRABISCH + BOCK

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

GEÄNDERT : gem. Satzungsbeschuß vom 30.09.2003

STAND DER PLANUNG: ■ § 3(1) BauGB ■ § 4 BauGB ■ § 3(2) BauGB ■ § 1(6) BauGB ■ § 3(3) BauGB ■ § 10 BauGB

## **1. Aufstellungsbeschluss**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wattenbek – Dorf“ erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11. Dezember 2001.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001, sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10.01.2000 und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993.

## **2. Lage, Größe, Situation und vorhandene Nutzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wattenbek – Dorf“ befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde Wattenbek, und befindet sich im folgenden Bereich:

östlich der Dorfstrasse (Hausnrn. 2, 6, 8, 10, 16, 18 und ein Teilbereich des Flurstückes 70/9) und westlich der Dorfstrasse (Hausnrn. 11, 11a, 13, 15, 17, 17a, 19, 21, 23 und ein Teilbereich des Flurstückes 52/2) sowie nördlich und südlich des Buchwalder Weges (Hausnrn. 1, 2, 4 und Teilbereiche der Flurstücke 47/3 und 66/3).

Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 9,1 ha und ist im nördlichen Teil zum größten Teil, vor allem durch landwirtschaftliche Betriebe, bebaut. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches und entlang des Buchwalder Weges befinden sich noch Acker- und Grünlandflächen, die mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Des weiteren befinden sich im nördlichen Teil entlang der Dorfstraße noch zwei sog. 'Baulücken', die künftig auch baulich genutzt werden sollen. Die Größe der geplanten neuen Bauflächen beträgt ca. 2,6 ha.

## **3. Übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung, verbindliche Bauleitplanung**

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

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

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

/...

Nach dem Regionalplan 2000 – Planungsraum III – liegt Wattenbek auf der Achse 'Zentraler Bereich Kiel-Westufer - Molfsee - Flintbek - Bordesholm (mit den Gemeinden Wattenbek und Brügge)'. Grundlage für die (verbindliche) Abgrenzung der Siedlungsachsen sind die engen funktionalen Verflechtungen zwischen dem Oberzentrum Kiel und dem Umland (Wohnen/Arbeiten). Es bestehen in Wattenbek sowohl zu Kiel als auch zu Neumünster starke Pendlerverflechtungen.

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

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

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

Nach den Grundsätzen der Regionalplanung können alle Gemeinden eine Flächenvorsorge zur Sicherung insbesondere von ortsansässigen Betrieben treffen, um Abwanderungen und damit den Verlust von wohnungsnahen Arbeitsplätzen zu verhindern. Auch die Neuansiedlung von Betrieben, die sich mit ihren baulichen Ansprüchen in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen, soll grundsätzlich möglich sein. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung kleiner und mittelständischer Betriebe geleistet. Zur Vermeidung eines Überangebots soll sich die Bauleitplanung an sorgfältigen Bedarfsschätzungen orientieren.

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

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

In der im Jahre 2002 wirksam gewordenen Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wattenbek ist der Plangeltungsbereich als Dorfgebiet (MD) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO ausgewiesen.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der im Jahre 1998 festgestellte Landschaftsplan für die Gemeinde Wattenbek stellt den überwiegenden Geltungsbereich als Siedlungsfläche im Bestand dar. Die Flächen im Süden entlang der `Dorfstraße` und im Südosten entlang des `Buchwalder Weges` widersprechen den Darstellungen des Landschaftsplanes. Die Ausweisung dieser Flächen als MD-Gebiet wird aber aus ortsplannerischen Gründen vorgenommen, um das Dorfgebiet weiter zu entwickeln und derzeitige Konfliktpotenziale zu minimieren. Gemäß der Aussagen bzw. Begründung im Grünordnungsplan (ist als Anlage beigelegt) ist diese Abweichung vom Landschaftsplan aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar und wurde durch den Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2002 baurechtlich vorbereitet.

Die Gemeinde wird bei den nächsten Abweichungen eine Änderung bzw. Anpassung des Landschaftsplanes vornehmen, wie es in § 6 LNatSchG festgelegt ist.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)**

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Jahre 1987 weist den Bereich der jetzigen 1. Änderung als MD-Gebiet aus. Für den jetzigen Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wattenbek haben die Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 4 keine Gültigkeit mehr.

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

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

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

Anlass und Erfordernis dieser Bebauungsplan-Änderung sind im Wesentlichen die Entflechtung der Dorfgemengelage verbunden mit einer wohnbaulichen Stärkung des ursprünglichen Ortskerns sowie eine Dorferweiterung in Richtung Süden, wodurch dem § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB, der die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes fordert, entsprochen wird.

Die derzeitigen Konflikte, die durch die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten `Dorf` – `Wohnen` – `Gewerbe` hervorgerufen werden, sind durch den Ursprungsbebauungsplan nicht steuerbar bzw. zu beheben, so dass diese 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 erforderlich wird, um mit gezielten Festsetzungen die Voraussetzungen für ein konfliktfreies Nebeneinander zu schaffen, ohne dass die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe eingeschränkt werden. Dem übergeordneten Ziel

dient auch die südliche Dorferweiterung, die z.B. bisher im Ort ansässige auslagerungswillige Betriebe aufnehmen kann.

Auf den geplanten neuen Bauflächen von ca. 2,6 ha sind durch Gewerbe- und Wohneinheiten sowie durch mögliche Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben ca. 20 bis 30 neue Einheiten möglich.

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

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

Wesentliche Auswirkungen dieser Planung auf die Nachbarschaft sind aufgrund der Entflechtung der Gemengelage im Ortskern eher im Positiven zu sehen, da dadurch dort vornehmlich die Wohnfunktion gestärkt wird, unter Beachtung des Fortbestehens der landwirtschaftlichen Betriebe.

Auch hinsichtlich des Fahrverkehrs sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, denn da es sich vornehmlich um einen überplanten Altbestand handelt, wird der Fahrverkehr sich kaum erhöhen. Lediglich die neuen Bauflächen am südlichen Ortsrand stellen eine - zwar geringfügig (da einige Betriebe nur umsiedeln) - zunehmende Verkehrsbelastung dar, die aber bei neuen Baugebietsausweisungen unvermeidbar ist.

#### **5. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (§ 2a BauGB)**

Gemäß Umweltverträglichkeits-Erlass des Innenministeriums Schl.-H. – IV 63-511.51 – vom 14. Jan. 2000, Änderung vom 26.05.2000 und Aufhebung durch Erlass vom 20. Nov. 2001 ist für diesen Bebauungsplan keine Vorprüfung einer UVP anzufertigen; die zulässige Grundfläche für diesen Bebauungsplan beträgt zwar insgesamt 28.326 m<sup>2</sup>, aber da es sich hier überwiegend, um ein vorhandenes Dorfgebiet handelt und nur 8760 m<sup>2</sup> an neuen überbaubaren Grundflächen hinzu kommen, und diese weit unter dem Schwellenwert der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bleibt, kann die Vorprüfung zu einer UVP entfallen. Als Nutzung sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen eines Dorfgebietes (MD) zulässig.

#### **6. Geplante Nutzung und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 5 BauNVO und §§ 1 Abs. 6, 16, 18, 19, 20, 22, 23 BauNVO), Gestaltung der Gebäude**

Der gesamte Geltungsbereich wird, aufgrund der vorhandenen dörflichen Situation und der überwiegenden vorhandenen Nutzungen (landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe sowie Wohnnutzungen), als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Die geplante Festsetzung als MD-Gebiet, auch für die neuen Bauflächen, soll die Entwicklung der vorhandenen Nutzungen stärken, so dass es weiterhin möglich ist landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben Erweiterungsflächen zu Verfügung zu stellen, aber auch die Wohnfunktion eines Dorfes zu stärken; die

/...

sog. „Dorf gemengelage“ soll erhalten bleiben, aber durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 künftig besser gesteuert werden. Gemäß des § 5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zulässig sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO; gem. des § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO sind die folgenden Nutzungen in diesem Geltungsbereich nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese v.g. Nutzungen werden aufgrund ihres Konfliktpotenzial mit anderen Nutzungen ausgeschlossen, des weiteren sollen die derzeit vorhandenen dorftypischen Nutzungen gestärkt werden. Hier würde ein Gartenbaubetrieb mit dem sehr hohen Flächenverbrauch oder eine Tankstelle mit Ihrem Tag- und Nachtbetrieb, sowie Vergnügungsstätten, die häufig negative Auswirkungen auf die direkte Umgebung haben, das eigentliche Planungsziel der Gemeinde gefährden.

In Anlehnung an die vorhandenen Bebauungsstrukturen werden folgende Festsetzungen bezügl. des Maßes der Nutzung und der Gestaltung der Gebäude festgesetzt:

- Bis auf die Baugebiete 8 und 9 wird eine `dorftypische` offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Für die Baugebiete 8 und 9 wird eine gem. § 22 Abs. 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt, hier soll für die Gebäude nur eine maximale Länge von 30m zulässig sein (s. Ziff. 2 Teil B - Text -), damit das Landschafts- und Ortsbild an dem neuen Ortsrand nicht durch zu große Gebäude beeinträchtigt wird.
- Als Ausnutzungsziffer wird für den gesamten Geltungsbereich eine GRZ (Grundflächenzahl) festgesetzt, diese liegt aufgrund der Grundstücksgrößen und -ausnutzungen zwischen 0,30 bis 0,40.
- Die Gebäudehöhen zwischen 10,00m - 11,00m, bezogen auf die Erschließungsfläche, die das Grundstück erschließt, wird in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudehöhen im Dorfgebiet festgesetzt. An den zukünftigen Dorfrändern werden die Gebäudehöhen und zum Teil auch die maximale Anzahl der Vollgeschosse zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes begrenzt (s. Teil B: TEXT Ziff. 6).
- Entsprechend der heterogenen Dachlandschaft im vorhandenen Dorfgebiet werden geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 15°-45° festgesetzt; dieses ermöglicht eine für den Ort typische Gestaltungsvielfalt.
- Als Fassadenmaterialien ist mit Rücksicht auf das Kulturdenkmal (Rauchkate) und zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes überwiegend nur rotes und rotbraunes Verblendmauerwerk zulässig, lediglich in den Randbereichen (Baugebiete 1,2 und 10) sind auch helle Außenwandflächen mit einem Remissionswert von 70% - 90% zulässig (0% = schwarz, 100% = weiß) zulässig (Teil B - Text - s. Ziff. 5.1 ).
- Die Festsetzungen bezügl. der Dachflächen (Art und Farbe der Dacheindeckungen sowie Solaranlagen) und der Dachgauben erfolgen, da die festgesetzten Materialien und Bauausführungen ortstypisch sind und das Landschafts- und Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen (s. Teil B:TEXT Ziff. 5.2).

Die ortstypische bauliche Vielfalt soll durch die v.g. Festsetzungen erhalten und gestärkt werden, aber trotzdem soll ein zurückhaltendes und ein an das vorhandene Dorfbild angepasstes und harmonisches Erscheinungsbild entstehen; des weiteren ist der Schutzstatus des Kulturdenkmals (Rauchkate) einzuhalten.

## 7. Kulturdenkmal „Rauchkate in Wattenbek“

An der Einmündung ‚Buchwalder Weg‘ in die ‚Dorfstraße‘ im Baugebiet 12 befindet sich das in das Denkmalbuch eingetragene Kulturdenkmal ‚Rauchkate Wattenbek‘. Es genießt Schutzstatus nach § 5 Abs. 1 DSchG und ist als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe. Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.

Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmales sowie die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmales bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Der unmittelbare Umgebungsbereich des eingetragenen Kulturdenkmales ‚Rauchkate‘ ist : Baugebiet 3, Baugebiet 4, der westliche Teil von Baugebiet 5 , die westliche Hälfte von Baugebiet 6, die nördliche Hälfte von Baugebiet 7 und die östliche Hälfte von Baugebiet 11. Für Baumaßnahmen in vorgenanntem unmittelbarem Umgebungsbereich ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG erforderlich.

Zur Gewährleistung nur denkmalverträglicher zukünftiger Gebäudegestaltungen in v.g. Umgebung werden reglementierende Gestaltungsfestsetzungen vorgenommen (s. Teil B TEXT Ziffn. 4 und 5 ff):

Demnach ist im unmittelbaren Umgebungsbereich der Rauchkate, d.h. konkret: in den vollständigen Baugebieten 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 u. 11, für die Fassadenflächen nur rotes und rotbraunes Sichtmauerwerk zulässig; auch Solaranlagen sind wegen ihrer Denkmalunverträglichkeit dort ausgeschlossen.

Werbeanlagen, auch baugenehmigungsfreie, im v.g. Umgebungsbereich des Kulturdenkmales sind nur nach vorheriger Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zulässig.

Über vorgenannte Festsetzungen hinaus unterliegen auch die auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geplanten Eingrünungsmaßnahmen dem Denkmalrecht. Eine Beratung und Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Vorwege ist angeraten.

Ordnungswidrigkeiten:

Zuwerhandlungen bezüglich der Gestaltungsfestsetzungen im Umgebungsbereich des Kulturdenkmals (Teil B -Text - Ziffn. 4 und 5 ff) können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

## 8. Bestandsschutz

Der Altbestand im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, der am Tage des Aufstellungsbeschlusses (am 11.12.2001) nicht allen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, genießt hinsichtlich der Nutzungen und Baulichkeiten Bestandsschutz und kann im Falle eines ‚zufälligen Unterganges‘ ausnahmsweise entsprechend dem bisherigen Bestand wieder hergestellt werden. (s. Ziff. 8 Teil B -

Text-). Durch v.g. ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt der Gemeinde ein Instrument für die Feinsteuerung innerhalb dieses Bebauungsplanes.

## 9. Erschließung ruhender Verkehr

Die Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen `Dorfstraße` und den `Buchwalder Weg` gesichert. Lediglich im südlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der Dorfstraße werden zwei neue Zufahrten und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (s. Planzeichenerklärung) geplant, um die neuen Bauflächen zu erschließen. Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird südlich des Buchwalder Weges geplant, um eine spätere Erschließung der rückwärtigen Fläche sicherzustellen. Die technische Ausbildung der geplanten Erschließungsstraßen und Einmündungen werden während der Erschließungsplanung der jeweiligen Bauvorhaben nachgewiesen und dem Straßenbauamt zur Genehmigung vorgelegt.

Auf eine Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wurde verzichtet, da die Grundstücke in diesem Dorfbereich großzügig bemessen sind, und Besucher auf den privaten Grundstücken parken, lediglich Kurzparker parken auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Die privaten Stellplätze (mindestens 1 Stellplatz pro Wohnung) werden auf den privaten Grundstücken untergebracht und sind in künftigen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

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

(siehe auch Grünordnungsplan als Anlage zur Begründung)

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

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

1. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot)
2. Bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
3. Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Eingriffe sind auszugleichen (Ausgleichspflicht), nicht ausgleichbare Eingriffe sind bei Vorrang anderer Belange gegenüber den Belangen des Naturschutzes zu ersetzen (Ersatzpflicht);
4. In der Abwägung nach § 1 (6) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Es ist eine volle Kompensation verbleibender Eingriffe durch Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion gefordert. Ist eine volle Kompensation nicht oder nur teilweise möglich, ist abzuwägen, ob auf den Eingriff verzichtet oder eine teilweise Kompensation vertretbar ist. Das Gleiche gilt, wenn eine Kompensation zwar möglich ist, andere überwiegende öffentliche oder private Belange aber gegen die Kompensation sprechen. Solche Abwägungsentscheidungen sind zu erläutern bzw. zu begründen.

/...



Die Festsetzungen (s. Teil A - Planzeichnung - und Ziff. 9 Teil B - Text -) bezügl. der Grünordnung werden vorgenommen, um die künftigen Ortsränder des „Dorfgebietes“ Wattenbek harmonisch in die Landschaft einzubinden und um eine Gebietsdurchgrünung sicherzustellen. Des weiteren sollen gem. den Gesetzesvorgaben (BNatSchG, LNatSchG; BauGB) vorhandene und schützenswerte Biotopstrukturen (alte Bäume, besondere Biotope, Knicks und Wälder), soweit es möglich ist, in ihrem Fortbestand gesichert werden.

Bei der Neuanlage von Knicks sind die Knickschutzstreifen zur freien Landschaft mit einem Wildverbisszaun zu schützen (s. Teil B: TEXT Ziff. 9.1).

Die Gemeinde wird die im Grünordnungsplan (GOP) erläuterten Ausgleichsmaßnahmen zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchführen. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Eingrünungsmaßnahmen) wird aber auch im Geltungsbereich durchgeführt. Der externe Ausgleich soll auf folgenden gemeindeeigenen Flächen erfolgen:

Fläche 1: „Waldwiese“, Gemarkung Wattenbek, Flur 4, Flurstück 12

Fläche 2: „Eiderwiese“, Gemarkung Wattenbek, Flur 1, Flurstücke 39/1 und 49/2 sowie Gemarkung Brügge, Flur 6, Flurstücke 7/2, 10/1 und 11/1.

Der externe Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 10.381 m<sup>2</sup> (s. Bilanzierung im GOP).

Diese Flächen stehen als Sammelmaßnahmenfläche (sog. Ökokonto) für die künftigen Bebauungspläne der Gemeinde Wattenbek zur Verfügung. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden zu diesem Zweck aus der Nutzung herausgenommen. Die Maßnahmen auf der v.g. Flächen und die im Geltungsbereich sind im Grünordnungsplan beschrieben, dieser ist als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung nach § 13 BauGB wurde von der Unteren Naturschutzbehörde auf die Übernahme der im Bundesnaturschutz geforderten artenschutzrechtlichen Bestimmungen in den Grünordnungsplan hingewiesen. Nach dem BNatSchG 2002 ist der Artenschutz besonders zu berücksichtigen.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung v. 30. Sept. 2003 wird der Anregung entsprochen und die geforderten Aussagen zum Artenschutz in den GOP aufgenommen.

Aussagen zu den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten zu erhaltenden ortsbildprägenden Bäumen:

Von den im Plangeltungsbereich vorhandenen insgesamt achtundzwanzig ortsbildprägenden Bäumen sind nach Abwägung zugunsten des Angebotes von Entwicklungsmöglichkeiten für Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbebetrieben zukünftig vier Bäume abgängig. Als Ausgleich dafür sind insgesamt dreiundvierzig Bäume neu anzupflanzen (zwanzig als Ersatz für ‚Dorfstraße 2‘ und 23 als Ersatz für ‚Dorfstraße 15‘). Diese Ausgleichspflanzungen sollen vor Ort oder soweit wie nötig auf der v.g. „Waldwiese“ erfolgen. Die Kosten für die Anpflanzung sind von den Grundstückseigentümern zu tragen; zu diesem Zweck wird ein entsprechender Vertrag mit den Grundeigentümern geschlossen. Der Ausgleich ist dann vorzunehmen, wenn einer der beteiligten Grundeigentümer ein Bauvorhaben durchführen wird. In diesem Falle wird der Grundeigentümer die erforderliche Genehmigung zum Fällen der ortsbildprägenden Bäume einholen und im Zuge des Genehmigungsverfahrens den im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan festgelegten Ausgleich schaffen (s. Teil B; TEXT Ziff. 9.6).

Aussagen zu der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf dieser Fläche soll auch langfristig keine Bebauung erfolgen. Für die im Privateigentum befindliche Fläche zeigt der Grünordnungsplan eine Entwicklungskonzeption mit detaillierten Aussagen zur künftigen Nutzung auf.

Die 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes. Die v.g. Ausweisung ist aus dem Flächennutzungsplan übernommen und bezieht sich auf den gesamten Gewässerverlauf der 'Burbek' innerhalb des Gemeindegebietes sowie auf die zu beiden Seiten angrenzenden Niederungsbereiche. Es handelt sich hierbei um eine Biotopverbundfläche im Rahmen des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, die im Landschaftsrahmenplan dargestellt ist und entsprechend in den Landschaftsplan übernommen wurde.

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist für denjenigen Bereich der Biotopverbundfläche, der innerhalb des Plangebietes liegt, folgendes festgelegt:

Entwicklungsziel: Feuchtgrünland mit dem Schwerpunkt 'Wiesenvogelschutz'.

Zur Erreichung des Entwicklungszieles sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- extensive Nutzung der Grünlandflächen als Weide oder Mähwiese,
- Verzicht auf Düngung,
- Anlage von Gehölzsäumen oder Knicks als Puffer zu angrenzenden intensiv genutzten Flächen.

Zu dem Gewässerverlauf der 'Burbek' werden keine Aussagen getroffen.

Die Gemeinde beabsichtigt, den technischen Schmutzfang (massive Stahlkonstruktion) rückzubauen und das Ufer der 'Burbek' in diesem Bereich naturnah zu gestalten. Die Durchführung dieser Maßnahme scheitert zur Zeit an den fehlenden Finanzmitteln der Gemeinde.

## **11. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

### **11.1 Sichtdreiecke**

An den Einmündungs- bzw. Kreuzungsbereichen sind gem. der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985 in der Fassung von 1995) Sichtdreiecke in die Planungen einzuarbeiten. Die Sichtdreiecke (Sichtflächen) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten; Einfriedigungen und Bepflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70m zulässig, des weiteren sind in diesen Bereichen keine Parkplätze zulässig (s. Ziff. 7.1 Teil B -Text-).

### **11.2 Waldschutzstreifen**

Der § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz (LWaldG) fordert einen Waldschutzstreifen – Waldbrandschutzgrenze – von 30 m zu angrenzenden Bebauungen / Bauflächen. In der Planzeichnung ist dieser Waldschutzstreifen, der von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist und in dem das Ablagern von Materialien nicht zulässig ist, dargestellt (s. Ziff. 7.2 Teil B -Text-).

## **12. Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser**

Die Abwasserbeseitigung wird im Rahmen der Erschließung geregelt und zu gegebener Zeit eine entsprechende Erlaubnis beantragt. Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz des Zweckverbandes Bordesholmer *Lund* geleitet.

Das Regenwasser wird teilweise in den vorhandenen Regenwasserkanal sowie teilweise durch offene Gräben hindurch in die ‚Burbek‘ geleitet.

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

### **12.2 Wasserversorgung, Stromversorgung, Gasversorgung**

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

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

### **12.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist durch eine ausreichende Anzahl von Unterflur- sowie Oberflurhydranten sichergestellt.

### **12.4 Müllentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die AWR durchgeführt.

### **12.5 Fernmeldeversorgung**

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

## **13. Wasserschutzgebiet**

Der westlich der Dorfstraße gelegene Teil des Geltungsbereiches befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Bordesholm. Verbote und Einschränkungen sind zum Schutz dieses Wasserschutzgebietes einzuhalten.

## **14. Altablagerungen**

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

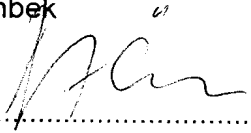
## **15. Bodenordnung**

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

Anlage: Grünordnungsplan

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung von 30.09.2003  
Wattenbek, den 24. November 2003

Gemeinde Wattenbek



.....  
Der Bürgermeister

