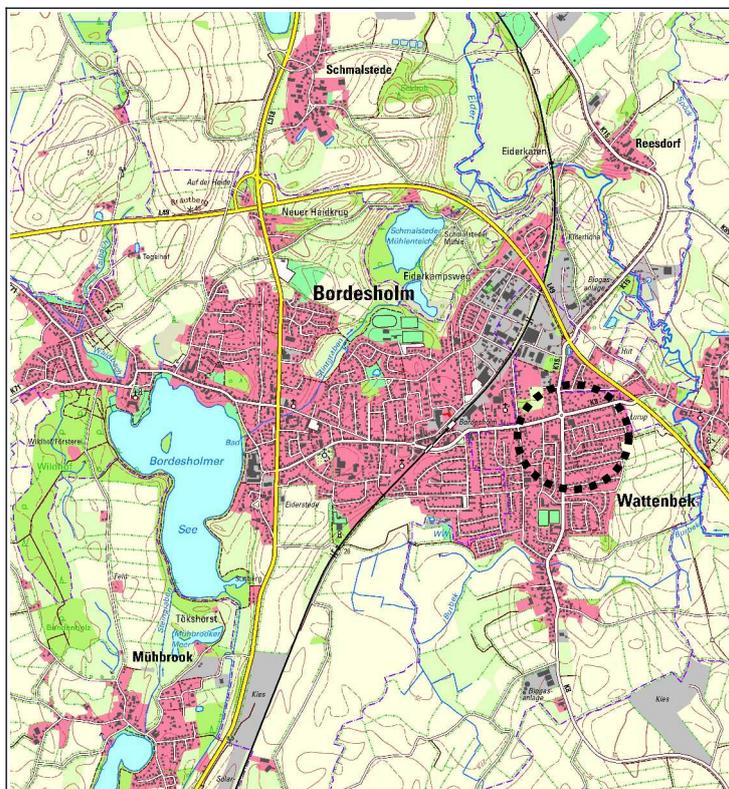


GEMEINDE WATTENBEK

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 „SAALSKAMP“

Begründung zum Vorentwurf

01.10.2024



Verfasser:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Torsten Schibisch

Berücksichtigung der Umweltbelange:
Dipl.-Ing. Lars Rohde (Inselgrün Sylt)

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....	4
1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2 Planungserfordernis.....	4
3 Planungsvoraussetzungen.....	4
3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Bebauungsplan Nr. 5.....	6
3.4 Landschaftsplan.....	7
4 Bestandsbeschreibung.....	7
5 Planerische Konzeption und städtebauliche Zielsetzung.....	7
6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Bebauungsplan).....	9
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.3 Bauweise / Überbaubare Flächen.....	10
6.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	11
7 Verkehrsflächen.....	11
8 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....	11
8.1 Dachbegrünung.....	11
8.2 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten.....	11
8.3 Erhalt von Bäumen.....	11
8.4 Umgang mit Niederschlagswasser.....	12
8.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen.....	12
9 Gestalterische Festsetzungen.....	12
9.1 Dachdeckungsmaterialien.....	12
10 Ver- und Entsorgung.....	12
10.1 Frischwasserversorgung.....	12
10.2 Stromversorgung.....	12
10.3 Gasversorgung.....	12
10.4 Schmutzwasserbeseitigung.....	12
10.5 Oberflächenentwässerung.....	12
10.6 Telekommunikation.....	13
10.7 Abfallbeseitigung.....	13
10.8 Brandschutz.....	13
11 Flächenbilanz.....	13
TEIL II - BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	14

Teil III: ANLAGEN

- A) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. *B.i.A., Klaus Jödicke (in Bearbeitung).*

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 befindet sich zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde Wattenbek, südlich der Brügger Chaussee, östlich der Schulstraße, nördlich des Saalskamp und westlich der Grundstücke Saalskamp 6 und Brügger Chaussee 33 in Wattenbek.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 umfasst insgesamt eine Fläche von 0,73 ha.

2 Planungserfordernis

Planungsanlass der Aufstellung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 ist die Absicht der Gemeinde Wattenbek, Planungsrecht für barrierearme und seniorenrechtliche Wohnungen im Ort zu schaffen. Aufgrund der Tatsache, dass sich die weiteren Nutzungen vor Ort über die Jahre teils erheblich verändert haben, soll das im Bebauungsplan Nr. 5 bislang als Mischgebiet (MI) festgesetzte Plangebiet künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Siedlungsplanerisch stellt die wohnbauliche Entwicklung der bebauten, tlw. leergefallenen Grundstücke eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 kann daher nach Auffassung der Gemeinde Wattenbek im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geführt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung.
- Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in §13a BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.
- Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wattenbek hat in Ihrer Sitzung am 19.03.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Saalskamp“ gefasst. Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Gemeinde Wattenbek liegt als Achsenendpunkt auf der Siedlungsachse Kiel-Bordesholm im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel. Sie bildet gemäß Regionalplan einen baulichen Siedlungszusammenhang mit dem Unterzentrum Bordesholm und der Nachbargemeinde Brügge. Die

Gemeinde kann daher laut Aussage des Regionalplans (Ziffer 6.5.4) im Rahmen einer interkommunalen Kooperation an der Entwicklung des Unterzentrums Bordesholm teilhaben. Daraus folgt aus Sicht der Gemeinde, dass die wohnbauliche Entwicklung nicht allein auf die Deckung des örtlichen Bedarfs beschränkt ist und der wohnbauliche Entwicklungsrahmen im Zuge einer interkommunalen Abstimmung auch mehr als die gemäß Ziffer 3.6.1 Nr. 3 des Landesentwicklungsplans (LEP) 2021 geltenden 15 % des Wohnungsbestandes von Ende 2020 betragen kann.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010, Ziffer 2.5.2) bestimmt in einem verbindlichen Ziel für die Wohnbauentwicklung in den Gemeinden den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

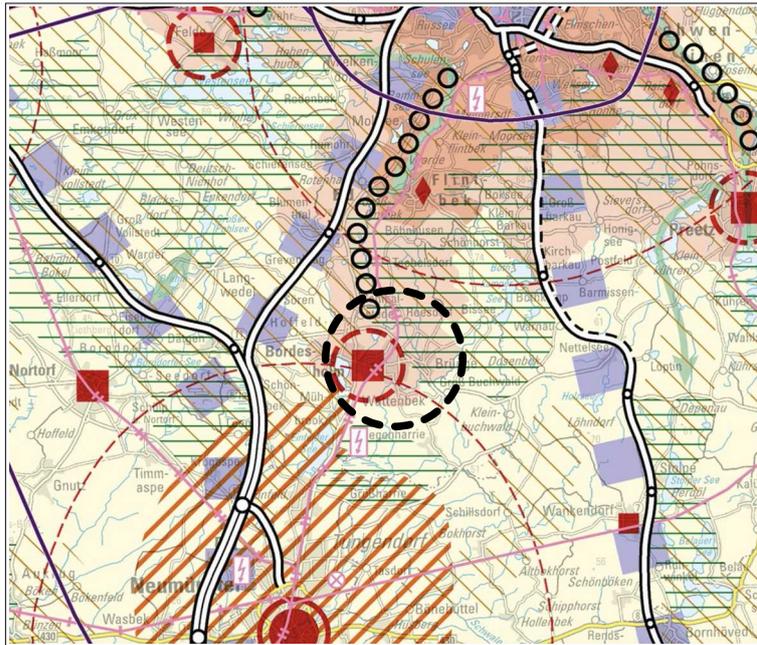


Abb.: Ausschnitt Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wattenbek stellt das Plangebiet der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Saalskamp“ als gemischte Bauflächen dar. Nördlich und westlich grenzen die Straßenverkehrsflächen der Brügger Chaussee (Kreisstraße 8) und der Schulstraße an, östlich und südlich bereits bebaute Wohnbauflächen.

Damit entwickelt sich die 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Saalskamp“ nicht aus dem Flächennutzungsplan, dieser wird im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit dem Ziel der Darstellung von Wohnbauflächen angepasst.

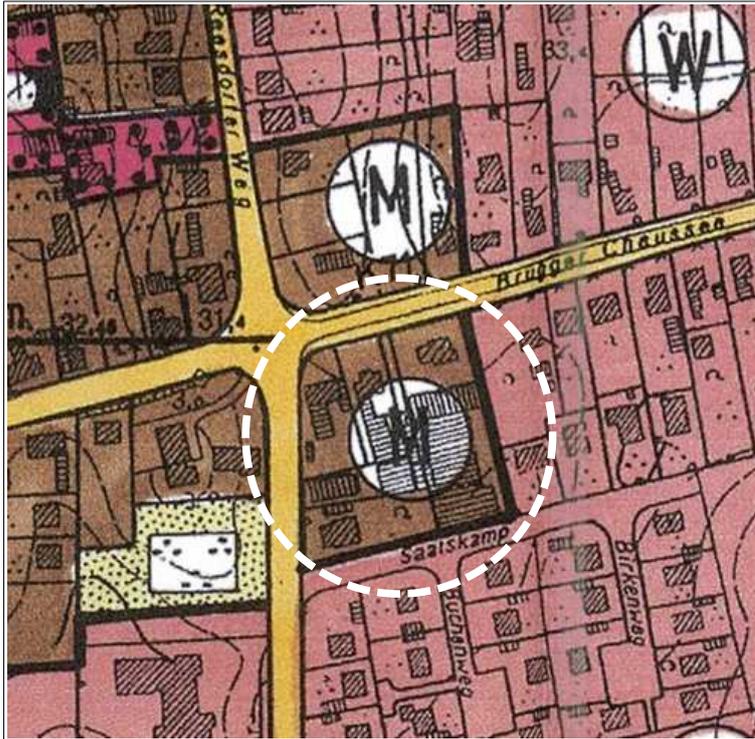


Abb.: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (2002) mit markiertem Plangebiet der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5

3.3 Bebauungsplan Nr. 5

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 5 (Urfassung rechtskräftig seit 1979) hat in den nachfolgenden Jahren vier Änderungsverfahren durchlaufen, die sich allerdings nicht auf den Plangeltungsbereich der 5. B-Planänderung beziehen.

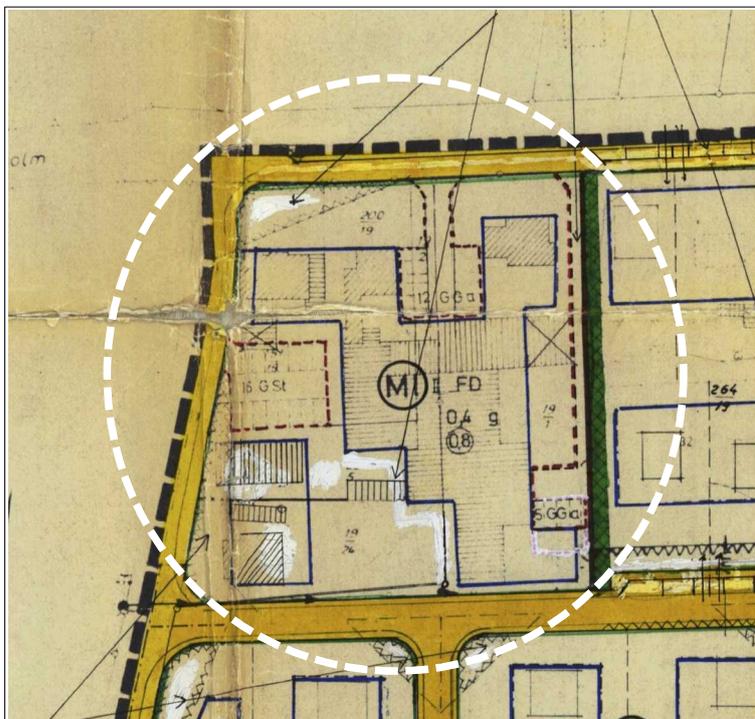


Abb.: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans (1979) mit markiertem Plangebiet der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5

Im Plangeltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 ist ein Mischgebiet festgesetzt, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, einer maximalen Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen, einer geschlossenen Bauweise sowie Flachdächern. Darüber hinaus sind 2 Baufelder gekennzeichnet, die in den Randbereichen eingeschnitten sind, um dort Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplätze anzuordnen.

Mit einbezogen in den Plangeltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 wird der schmale Grünstreifen östlich des bisherigen Mischgebiets. Dieser diene der optischen Abgrenzung des Mischgebiets vom östlich benachbarten Wohngebiet.

Im Bereich der Einmündung des Saalskamp in die Schulstraße und der Schulstraße in die Brügger Chaussee sind Flächen festgelegt, die von Bebauung freizuhalten sind.

3.4 Landschaftsplan

Es werden keine Aussagen zum Plangeltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 getroffen.

4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Erschlossen werden die Grundstücke über die Brügger Chaussee und die Schulstraße.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Brügger Chaussee und entlang der Schulstraße besteht aus einer Einzelhausbebauung. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurden mehrere Hallengebäude aneinander gebaut. Neben Wohnnutzungen befinden sich im Plangebiet direkt am Kreisverkehr ein Restaurantbetrieb (im Erdgeschoss), Dienstleistungsbetriebe sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gewerblich genutzte Gebäude, die tlw. (im südöstlichen Bereich) leer gefallen sind.

Die Hausgärten im Geltungsbereich sind zumeist wenig strukturiert, es überwiegen Zierrasenflächen und Zierpflanzungen und es sind nur wenige markante Einzelbäume vorhanden wie Birke und Kiefer. In den Gärten liegen auch versiegelte Flächen wie Terrassen, Zuwegungen und Stellplätze sowie Gartenhütten. Bei den Gewerbeflächen sind nur wenige kleine Grünflächen vorhanden.

5 Planerische Konzeption und städtebauliche Zielsetzung

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen in dieser Lage wird der Siedlungsschwerpunkt im Bereich der Brügger Chaussee gestärkt.

Im östlichen Bereich wird eine seniorengerechte Wohnanlage geplant, deren vorgesehene Nutzungsform über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Wattenbek gesichert wird. Der Standort wurde aufgrund der Nähe zum geplanten Kooperationspartner „Senioren pension Dahlien Hof“ in der nahe gelegenen Dahlienstraße gewählt.

Der Charakter und das Erscheinungsbild der Neubebauung orientieren sich an der ortstypischen Bauweise mit Einzelhäusern und einer Mischung von geneigten und gestaffelten Dächern, jedoch wird durch die besondere Wohnform des Seniorenwohnens eine höhere Dichte angestrebt. Geplant wird dort mit vier Gebäuden und Gebäudehöhen von knapp 11 Metern. Die Häuser sollen nicht unterkellert und in Massivbauweise errichtet werden. Jedes Haus soll 6-8 Wohneinheiten erhalten, geplant wird mit 16 bis 18 ebenerdigen Stellplätzen auf dem Grundstück.

Die anderen Bereiche des künftigen Wohngebiets bleiben unverändert. D.h., die bestehenden Wohnnutzungen, das Restaurant und die anderen Betriebe sind auch in einem Allgemeinen

Wohngebiet zulässig. Hinsichtlich der bestehenden Gaststättennutzung gab es mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde bereits im Vorwege eine Abstimmung mit folgendem Ergebnis:

„Die Beurteilung bzw. Einschätzung, wann die Eigenschaften der nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zutreffen, ist nicht definiert und immer im Einzelfall zu betrachten. Es kommt darauf an, dass die Einrichtung auf die Deckung des gastronomischen Bedarfs ausgerichtet ist und das abgegrenzte Gebiet sich auf den dortigen, tatsächlichen demografischen / sozialen Gegebenheiten fokussiert. Hierbei zählt also nicht die Bewirtschaftung gebietsfremder Gäste. Es wird also davon ausgegangen, dass die Möglichkeit besteht, die Gaststätte auch ohne die Benutzung eines Kraftfahrzeuges zu erreichen. Gebiete, welche nicht vom Wohnen gekennzeichnet werden und für einen erkennbaren Funktionszusammenhang zu weit entfernt sind, werden nicht betrachtet. Gemäß Luftbild ist zu erkennen, dass es sich in der Umgebung hauptsächlich um Nutzungen handelt, die dem Wohnen zugeordnet sind.“

Dem Aspekt der Versorgung des Gebietes wird zugestimmt, so dass davon ausgegangen wird, dass die bestehende Gaststättennutzung auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass der Bestandschutz der Gaststätte nicht im Konflikt mit der Neuplanung steht.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Kreisstraße 8 und im Westen an die Schulstraße. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind aus hiesiger Sicht nicht zu erwarten, da keine Konflikte von den dortigen, bereits bestehenden Wohnnutzungen bekannt sind.



Abb.: Vorhabenplanung seniorengerechtes Wohnen
(Architekten Beckers & Partner; 03/2023)

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Bebauungsplan)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Festsetzungen der zulässigen und der nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebietes abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben und dabei insbesondere den Charakter der östlich angrenzenden Wohnbebauung „Schulland“ aufzunehmen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind in den Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeordnet, da diese Betriebe geeignet sind, zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erzeugen und dadurch die Wohnruhe zu stören. Hier soll im Einzelfall über die Ansiedlung anhand des genauen Vorhabens entschieden werden können. Entscheidend ist die Art und der Umfang der Nutzung im Verhältnis zur Größe und zum Charakter des Wohngebietes.

Anlagen für sportliche Zwecke im Wohngebiet nicht zulässig, da sie die Wohnnutzungen stören würden und aufgrund der Größe des Geltungsbereiches nicht sinnvoll zu integrieren wären. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung, die in einer ausgewogenen Relation zu den Grundstücken steht. Der Ausnutzungsgrad entspricht dem üblichen Maß für ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Dieses entspricht den Regelungen von § 19 Abs. 4 BauNVO. Darüber hinaus wird für das WA-3-Gebiet eine Überschreitung dieses Maßes um bis zu max. 10 % zugelassen; die maximale Grundflächenzahl beträgt somit

0,66. Die 10%-ige Überschreitung bewegt sich im Rahmen eines geringfügigen Ausmaßes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO und ist sowohl städtebaulich vertretbar als auch begründet. Das im WA-3-Gebiet liegende Grundstück bietet sich aufgrund seiner zentralen Lage für die, durch städtebaulichen Vertrag abgesicherte, vorgesehene Nutzung des „Seniorenwohnens“ geradezu an. Ein wichtiges Kriterium bei der Standortwahl ist die Nähe zum geplanten Kooperationspartner „Senioren pension Dahlienhof“ in der nahe gelegenen Dahlienstraße. Zudem liegt eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, so dass Einkaufseinrichtungen und der Bahnhof Bordesholm gut erreichbar sind. Außerdem stellt der Bereich am Verkehrskreisel Brügger Chaussee / Schulstraße / Reesdorfer Weg quasi den „Ortskern“ der Gemeinde Wattenbek dar. Es ist im Sinne des flächensparenden Bauens und der Innenentwicklung, wenn in dieser Lage die besondere Wohnform des „Seniorenwohnens“ die maximale Grundflächenzahl in einem Maße überschreitet, das geringfügig ist und keine bodenrechtlichen Spannungen erwarten lässt.

Im Übrigen wird das Grundstück bereits im Bestand mit seiner in die Tiefe gehenden Bebauung und den angegliederten Erschließungs- und Stellplatzflächen in einem Maße genutzt, der über das der benachbarte Einfamilienhausgrundstücke hinaus geht. Dies kommt auch im geltenden Bebauungsplan zum Ausdruck, der für das Grundstück eine GRZ von 0,4 festsetzt, für die östlich angrenzenden Grundstücke eine GRZ von 0,2.

Bei dem WA-4-Gebiet handelt es sich um einen schmalen Streifen, der im geltenden B-Plan Nr. 5 als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 5 soll dieser Streifen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen werden. Überbaubare Flächen werden hier nicht festgesetzt, zur besseren Verständlichkeit werden jedoch die Ausnutzungsziffern aus dem geltenden Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird eine GFZ von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung wird unverändert aus dem Ursprungs-B-Plan Nr. 5 übernommen.

Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) mit einer Höhe von 11,0 Meter über dem Höhenbezug festgesetzt.

Für das WA 4 werden die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans Nr. 5 übernommen, hier ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

Die maximal zulässigen Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen ist die jeweilige Oberkante der bestehenden Erschließungsstraßen, gemessen jeweils mittig vor dem jeweiligen Grundstück.

Mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden bestehende Gebäudehöhen aufgenommen und somit ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild der Häuser zur umgebenden Bebauung sichergestellt.

6.3 Bauweise / Überbaubare Flächen

Dem Ortsbild angepasst und in Fortführung der benachbarten Siedlungsstrukturen wird im Allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als zusammenhängende „Baufenster“, die jeweils mehrere nebeneinander liegende Grundstücke umfassen, festgesetzt, um eine flexible Grund-

stückseinteilung zu ermöglichen. Die festgesetzten Baufenster entlang der Brügger Chaussee nehmen ungefähr die Bauflucht der östlich liegenden Bebauung auf und halten einen Abstand von ca. 6 Meter zum nördlich angrenzenden Gehweg. Zur Schulstraße ist die Bestandsbebauung maßgebend und zum Saalskamp beträgt Abstand der Baugrenzen zum Gehweg 3 Meter.

6.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind einschließlich deren Zufahrten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird der Bestandssituation Rechnung getragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO nicht zugelassen, zudem sind Garagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen. Diese Festsetzungen werden unverändert aus dem Ursprungs-B-Plan Nr. 5 übernommen.

7 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets bleibt zum größten Teil unverändert und erfolgt für die bestehenden Grundstücke wie bisher über die Brügger Chaussee von Norden und über die Schulstraße von Westen. Für die Neuplanungen im Teilgebiet WA 3 wird eine neue Zufahrt von Süden vorgesehen, so dass das WA 3 künftig von Norden (über die Brügger Chaussee und das WA 2) und von Süden erschlossen wird.

8 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es grundsätzlich nicht zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft, dennoch werden grundsätzliche grünordnerische Festsetzungen mit positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft als sinnvoll erachtet.

8.1 Dachbegrünung

Wo möglich sollte eine Dachbegrünung erfolgen, mit vielfältigen positiven Auswirkungen:

- Erhöhung des Grünanteils als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ,
- Verringerung der Aufheizung von Flächen,
- Verringerung und Verzögerung des Abflusses von Niederschlägen.

8.2 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Ein Verbot von Schottergärten und Steinbeeten erfolgt, um die negativen Auswirkungen solcher Gestaltungen zu vermeiden:

- sie sind nur ein sehr eingeschränkter Lebensraum für Pflanzen und Tiere ,
- sie führen zu starker Aufheizung bei Sonneneinstrahlung und durch fehlende Verdunstungskälte durch die Pflanzen,
- sie können Regenwasser nur begrenzt speichern und zurückhalten .

8.3 Erhalt von Bäumen

Die markanten Laubbäume im Geltungsbereich sollen erhalten werden.

8.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Um negative Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermeiden, sollte unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser unter Beachtung technischer Richtlinien und der örtlichen Gegebenheiten nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden. Auch sollte der Umfang der Versiegelungen möglichst gering gehalten werden. (vgl. Kapitel 10.5)

8.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Werden im weiteren Verfahren nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ggf. ergänzt.

9 Gestalterische Festsetzungen

9.1 Dachdeckungsmaterialien

Im gesamten Plangeltungsbereich sind glänzende und stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien nicht zulässig. Bei Wintergärten und überdachten Terrassen sind auch transparente Ausführungen (Glas oder vergleichbare transparente Materialien) zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sowie Gründächer sind im gesamten Plangeltungsbereich auf allen Dächern zulässig.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Dies gilt für die Versorgung mit Frischwasser, die Stromversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung. Auch Anschlüsse für Telekommunikation sind bereits vorhanden.

10.1 Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Wattenbek.

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung übernimmt die Schleswig-Holstein Netz AG.

10.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH.

10.4 Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalnetz abgeleitet.

10.5 Oberflächenentwässerung

Für die Konzeption der Oberflächenentwässerung ist der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten) anzuwenden.

Gemäß der Richtlinie ist eine Bilanzierung der wasserwirtschaftlichen Größen für das Planvorhaben zu erstellen. Es ist bereits ein Planungsbüro beauftragt, das alle Anforderungen des Erlasses an eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz im Plangebiet umsetzen wird.

10.6 Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt an das öffentliche Netz der vorhandenen Leitungen. Die Versorgung mit Breitband kann durch die Stadtwerke Neumünster sichergestellt werden, es können aber auch andere Anbieter wie die Telekom diese Leistungen vor Ort übernehmen.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

10.8 Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Wattenbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe. Die Löschwasserversorgung ist durch die Entnahme aus dem Trinkwassernetz gesichert. Es können 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

11 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete:	7.300 m ²
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	7.300 m ²

**Berücksichtigung der Umweltbelange zur
5. Änderung B-Plan Nr. 5 "Saalskamp",
Gemeinde Wattenbek**

Projekt 2431

- Frühzeitige Beteiligung -



Dipl.-Ing. Lars Rohde
Garten- und Landschaftsplanung
Fischerweg 41 25980 Sylt-OT Westerland
04651-889 29 29 Fax 04651-889 29 25
0162-133 688 3 info@inselgruen-sylt.de
inselgruen-sylt.de

22. August 2024 / 01. Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
2. Umweltbelange.....	3
2.1. Schutzgebiete und Biotop.....	3
2.1.1. Betroffene Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung.....	3
2.1.2. Nationale Schutzgebietskulisse und sonstige Großschutzgebiete.....	3
2.1.3. Geschützte Biotop.....	3
2.2. Übergeordnete Fachplanungen.....	3
2.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	4
2.3.1. Tiere.....	4
2.3.2. Pflanzen.....	6
2.3.2.1. Biologische Vielfalt (Biodiversität).....	6
2.3.3. Geologie/Boden/Fläche.....	6
2.3.4. Wasser.....	7
2.3.5. Klima/Luft.....	7
2.3.6. Landschafts- und Ortsbild / Erholung.....	8
2.3.7. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen, Abfälle).....	8
2.3.8. Kultur und sonstige Sachgüter.....	8
2.3.9. Wechselwirkungen.....	9
2.4. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.....	9
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	9
4. Anhang.....	10
5. Quellen:.....	10

August 2024 Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB / Behörden gem. § 4(1) BauGB

1. Einleitung

Die Gemeinde Wattenbek plant die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Saalskamp“ für das Gebiet südlich der Brügger Chaussee, östlich der Schulstraße, nördlich des Saalskamp und westlich der Grundstücke Saalskamp 6 und Brügger Chaussee 33. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

2. Umweltbelange

2.1. Schutzgebiete und Biotope

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht wie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

2.1.1. Betroffene Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Betroffene Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung wie FFH- oder Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

2.1.2. Nationale Schutzgebietskulisse und sonstige Großschutzgebiete

Nationale Schutzgebietskulisse und sonstige Großschutzgebiete wie etwa Nationalparks sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

2.1.3. Geschützte Biotope

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Von den Verboten können unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zugelassen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.2. Übergeordnete Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2020)	Lage innerhalb eines großräumigen Trinkwassergewinnungsgebietes
Landschaftsplan (1997)	keine Aussagen zum Geltungsbereich

2.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturraum

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Ostholsteinisches Hügelland“ (Code 70201).

Nutzungsgeschichte

Die Bebauung des Gebietes begann vereinzelt zu Beginn des letzten Jahrhunderts, erst nach dem 2. Weltkrieg setzte dann eine flächige Bebauung ein. Bis dahin wurden die Flächen vermutlich überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2.3.1. Tiere

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist beauftragt und in Bearbeitung und die Ergebnisse werden für den Herbst 2024 erwartet. Bisher liegen erste Auskünfte vor (Auskunft Jördicke, 23.09.24).

Brutvögel

Die wenigen Gebüsche und Bäume sowie Kletterpflanzen im Geltungsbereich stellen einen potentiellen Lebensraum für gehölbewohnende Brutvögel dar. Ähnliches gilt für die Gebäude und hierbei insbesondere für die gewerblich genutzten Hallen im Hinblick auf gebäudebewohnende Brutvögel. Ein erhöhtes Lebensraumpotenzial besteht allein für den Haussperling, der im Bereich der südlichen Gehölze und Fassadenbegrünung brütet. (Auskunft Jördicke, 23.09.24)

Konfliktanalyse Brutvögel

Durch den Abriss und dem damit verbundenen Verlust der Fassadenbegrünung, kommt es zu einem Verlust von potentiellen Brutplätzen des Haussperlings.

Grundsätzliche Maßnahmen Brutvögel

- zur Vermeidung des Tötungsverbot für Brutvögel: Gehölzrückschnitt/-rodung oder Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit (1. März und dem 30. Oktober)
- Erhalt von Bäumen
- Anlage künstlicher Nisthilfen für den Haussperling

Bei Beachtung der genannten Maßnahmen kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel. Es ist daher nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Brutvögel auszugehen.

Rastvögel

Traditionelle Rastplätze bzw. regelmäßige Rastvogelansammlungen von mindestens landesweit bedeutsamen Vorkommen sind für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung nicht bekannt. Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der örtlichen Situation keine nennenswerte Bedeutung für Rastvögel, daher ist auch nicht von einer Betroffenheit und artenschutzrechtlichen Relevanz von Rastvögeln auszugehen.

Amphibien

Aufgrund der Lage und der örtlichen Gegebenheiten ist nicht von einer Bedeutung als Lebensraum für Amphibien auszugehen und insbesondere nicht für artenschutzrechtlich relevante Arten. Es ist daher nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Amphibien auszugehen.

Reptilien

Aufgrund der Lage und der örtlichen Gegebenheiten ist nicht von einer Bedeutung als Lebensraum für Reptilien auszugehen und insbesondere nicht für artenschutzrechtlich relevante Arten. Es ist daher nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Reptilien auszugehen.

Fledermäuse

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens erfolgte die sommerliche Schwärmphasenerfassung zur Ermittlung von Sommerquartieren von Fledermäusen in den Gewerbehallen. Hierbei wurden keine Hinweise gefunden, dass die Gebäude als Wochenstuben genutzt werden. Flugaktivität in der Umgebung (Straßen, Hausgärten) wurde festgestellt, im Bereich der Gewerbebauten wurde diese kaum festgestellt. Aus den nächtlichen Schwärmphasenerfassungen lässt sich eindeutig ableiten, dass in den Gebäuden weder Wochenstubenquartiere (Fortpflanzung) noch Winterquartiere (Überwinterung) vorhanden sind. Nicht auszuschließen sind jedoch sogenannte Tagesquartiere, in denen die Tiere übertagten. (Auskunft Jördicke, 23.09.24)

Konfliktanalyse Fledermäuse

Durch den Abriss der Gebäude kann es zu einer Zerstörung potentieller Tagesquartiere kommen.

Maßnahmen Fledermäuse

- Abriss der Gebäude außerhalb der Aktivitätsphase, im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02.

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass es bei Beachtung der o.g. Maßnahme nicht zu erheblichen Auswirkungen auf Fledermäuse kommt, daher ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Fledermäuse auszugehen.

Weitere Tierarten

Hinweise auf das potentielle Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten liegen für den Geltungsbereich und seine Umgebung nicht vor.

Zusammenfassung artenschutzrechtliche Betrachtung betroffener Tierarten

Eine artenschutzrechtliche Relevanz für Tiere wurde nicht festgestellt. Für Reptilien, Amphibien, Fischotter, Haselmaus, Reptilien, sonstige streng geschützte Tierarten wie z. B. Juchtenkäfer und Weidenschwärmer sind die erforderlichen Habitatbedingungen nicht erfüllt. Oder es wurden aus der Artengruppe keine streng geschützten Arten gefunden, wie z. B. für Fledermäuse.

2.3.2. Pflanzen

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Begehung im August 2024 sowie die Auswertung aktueller Luftbilder. Die Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte orientiert an der Kartieranleitung für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein.

(Haus-)Gärten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil (SGo): Die Hausgärten im Geltungsbereich sind zumeist wenig strukturiert, es überwiegen Zierrasenflächen und Zierpflanzungen. Es sind nur wenige markante Einzelbäume vorhanden wie Birke und Kiefer. In den Gärten liegen auch versiegelte Flächen wie Terrassen, Zuwegungen und Stellplätze sowie Gartenhütten, insgesamt ist der Umfang der Versiegelung als moderat zu bezeichnen.

Gewerbegebiet (Slg): Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Gewerbehallen und -bauten sowie ein Gastronomiebetrieb mit ihren überwiegend versiegelten Nutzflächen und nur kleinen Grünflächen.

Vollversiegelte Verkehrsflächen (SVs): Zu diesen Flächen zählen größere gepflasterte Stellplatzflächen und Zufahrten, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen.

Markante Einzelbäume: Als markante Einzelbäume finden sich im Geltungsbereich zwei Birken (*Betula pendula*) sowie eine Schwarzkiefer (*Pinus nigra*).

Grundsätzliche Maßnahmen Pflanzen/Biologische Vielfalt

- Minimierung durch Erhöhung des Grünanteils, z.B. durch Begrünung von Dächern, die Begrünung von Stellplatzflächen oder das Verbot von Schottergärten und Steinbeeten

2.3.2.1. Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Die Biodiversität eines Lebensraumes umfasst die Vielfalt der Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten und die Vielfalt der Ökosysteme. Sie ist von den unterschiedlichen Bedingungen der belebten und der nicht belebten Faktoren abhängig sowie von der Art und Intensität der anthropogenen Veränderung des Lebensraumes.

Der Geltungsbereich als Siedlungsbereich mit Wohnbebauung und Gewerbenutzung ist stark anthropogen geprägt, mit eher strukturarmen Hausgärten mit einem hohen Anteil an Rasenflächen und Ziergehölzen. Die Artenvielfalt im Bereich der Siedlungsflächen ist als gering zu bewerten. Es sind vor allem Allerweltsarten zu erwarten. Ebenso verhält es sich mit der genetischen Vielfalt und der Vielfalt der Ökosysteme.

Zusammenfassung artenschutzrechtliche Betrachtung betroffener Pflanzenarten

Es liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse auf die Betroffenheit streng geschützter Arten vor.

2.3.3. Geologie/Boden/Fläche

Der Geltungsbereich liegt im Bereich pleistozäner Ablagerungen der Weichselzeit. Es handelt sich um glazifluviale Ablagerungen (Sander), teilweise überlagert von weichselzeitlicher Grundmoräne. (BfB, 1987)

Als Böden treten hier Braunerden sowie im Nordwesten Übergänge zu Parabraunerden auf (LLUR, 2016).

Im Geltungsbereich befinden sich mit den Straßenverkehrsflächen sowie den Nutzflächen auf den Privatgrundstücken und den Gewerbetrieben mit Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Gartenhütten sowie den Gebäuden und Garagen etliche versiegelte Flächen, so dass aktuell der überwiegende Teil des Geltungsbereichs versiegelt ist.

Größe Geltungsbereich 7.300 m²

<u>Bestand</u>			<u>GRZ</u>		<u>Nebenanlagen</u>
Mischgebiet	7.034 m ²	0,4	2.814 m ²		*
<u>Planung</u>			<u>GRZ</u>		<u>Nebenanlagen</u>
WA1-2	5.065 m ²	0,4	2.026 m ²	0,2	1.013 m ²
WA3	1.969 m ²	0,4	788 m ²	0,26	512 m ²
WA4	267 m ²	0,2	<u>53 m²</u>	0,1	<u>27 m²</u>
			<u>2.867 m²</u>		<u>1.552 m²</u>

* zum damaligen Zeitpunkt gab es keine Höchstgrenze für Nebenanlagen; der tatsächliche Umfang der Versiegelung liegt heute bei ca. 5.500 m²

** zulässig gem. geplanter B-Plan-Änderung

Grundsätzliche Maßnahmen Boden/Geologie-Fläche

- Minimierung durch möglichst geringen Umfang der Neuversiegelung
- Minimierung durch Begrenzung des Versiegelungsgrads

2.3.4. Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Detaillierte Angaben zum Grundwasser liegen aktuell nicht vor.

Grundsätzlich weisen Böden eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf. So übernimmt der Boden wesentliche, die Qualität des Grundwassers betreffende Funktionen wie etwa Pufferung und Filterung. Das Grundwasser stellt in jedem Fall ein aus naturschutzfachlicher Sicht schutzwürdiges Gut dar. Etwa 300 m westlich des Geltungsbereichs beginnt die Zone III des Wasserschutzgebietes Bordesholm/Wattenbek.

Grundsätzliche Maßnahmen Wasser

- Minimierung durch Begrünung von Dächern
- Minimierung durch möglichst geringen Umfang der Neuversiegelung
- Minimierung durch Begrenzung des Versiegelungsgrads
- Minimierung durch Versickerung unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers unter Beachtung technischer Richtlinien und der örtlichen Gegebenheiten

2.3.5. Klima/Luft

Die klimatische Situation in Wattenbek wird geprägt durch einen atlantischen Charakter mit relativ milden Wintern und kühlen Sommern und einem gewissen Windeinfluss aus überwiegend westlichen Richtungen.

- die Durchschnittstemperaturen liegen im Januar/Februar um 1,5°C und im Juli bei etwa 17,3°C, das Jahresmittel liegt bei 8,9°C
- der jährliche Niederschlag beträgt gut 809 mm, die niederschlagsreichsten Monate sind Juli und Oktober, die niederschlagsärmsten sind Februar und April
- die Sonnenscheindauer liegt bei gut 1.632 h/Jahr

(alle Angaben für Zeitraum 1991-2020 gem. DWD, Station Kiel-Kronshagen)

Aufgrund dieser Gegebenheiten und der Lage innerhalb der Ortslage besitzt der Geltungsbereich keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet oder für die Luftregeneration.

Grundsätzliche Maßnahmen Klima/Luft

- Minimierung durch Begrenzung des Versiegelungsgrads
- Minimierung durch Erhöhung des Grünanteils, z.B. durch Begrünung von Dächern, die Begrünung von Stellplatzflächen oder das Verbot von Schottergärten und Steinbeeten
- Vermeidung durch Erhalt von Bäumen

2.3.6. Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Wattenbek und ist an drei Seiten von Straßen umgeben. Der Geltungsbereich wird einheitlich durch den Charakter eines Mischgebietes mit dem Nebeneinander von Einzelhausbebauung mit eher strukturarmen Hausgärten sowie kleineren Gewerbetrieben. Dieser Charakter ist auch in der Umgebung vorhanden. Markante Grün- oder Freiflächen sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund der Bebauung bestehen keine weiträumigen oder markanten Blickbeziehungen. Der Geltungsbereich besitzt daher nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

Insgesamt erfüllt der Geltungsbereich für die Öffentlichkeit keine Erholungsfunktion, diese besteht allein für die Bewohner durch die Hausgärten.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten.

Grundsätzliche Maßnahmen Landschafts- und Ortsbild

- Minimierung durch Begrünung von Dächern
- Vermeidung durch Erhalt von Bäumen

2.3.7. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen, Abfälle)

Der Geltungsbereich weist ein gewachsenes Nebeneinander von Wohn- und Gewerbefunktion auf. Durch das geplante Vorhaben soll die Gewerbenutzung verringert und durch eine Wohnnutzung ersetzt werden.

Der Geltungsbereich ist Immissionen durch den Straßenverkehr ausgesetzt, insbesondere von der Brügger Chaussee und der Schulstraße. Beeinträchtigungen durch diesen Verkehrslärm sind aus hiesiger Sicht jedoch nicht zu erwarten, da keine Konflikte im Zusammenhang mit den bestehenden Wohnnutzungen bekannt sind. Durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs kam bzw. kommt es zu Auswirkungen insbesondere durch Lärmemissionen auf die angrenzende Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Diese Auswirkungen sollen durch die geplante Wohnbebauung vermieden werden.

Durch das geplante Vorhaben sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Insgesamt kommt es nicht zum Anfall von Abfällen über das normale Maß hinaus, so dass es bei ordnungsgemäßem Umgang und Entsorgung nicht zu Auswirkungen auf die Umgebung kommt.

2.3.8. Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

2.3.9. Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

<u>Schutzgut</u>	<u>Wechselwirkung</u>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Die anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen der Mensch beeinflusst durch Nutzungen die Bedingungen für die anderen Schutzgüter
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> abhängig von der biotischen und abiotischen Ausstattung wie Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Vernetzung die Nutzung durch Menschen hat Auswirkungen auf Tiere und ihre Lebensräume
Pflanzen/Biotope	<ul style="list-style-type: none"> abhängig von der biotischen und abiotischen Ausstattung wie Boden, Wasser, Klima, Tiere, Vernetzung die Nutzung durch Menschen hat Auswirkungen auf Pflanzen und ihre Lebensräume, aber auch durch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten Bestandteil des Landschaftsbilds Vernetzung von Lebensräumen
biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> abhängig von der biotischen und abiotischen Ausstattung wie Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere, Vernetzung die Nutzung durch Menschen hat Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> abhängig von der Nutzung durch Menschen, z. B. Versiegelung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen Einfluss auf Wasserhaushalt durch Grundwasserneubildung und Retention die Nutzung durch Menschen hat Auswirkungen wie Versiegelung, Verdichtung oder Stoffeintrag
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen, klimatischen und nutzungsbezogenen Faktoren; Auswirkungen durch menschliche Nutzung wie Entnahme und Stoffeintrag
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> Auswirkungen durch menschliche Nutzung wie Versiegelung Vegetation hat kleinklimatische Auswirkungen
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> abhängig von menschlicher Nutzung, Vegetation, Boden/Geologie Vorbelastung durch menschliche Nutzung wie Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt auch Lebensraum von Pflanzen und Tieren Bestandteil des Landschaftsbilds
Natura 2000 Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> menschliche Nutzung als potenzielle Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

2.4. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, gelten naturschutzrechtliche Eingriffe damit als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen. Durch die Änderung werden auch tatsächlich keine Eingriffe vorbereitet, so erhöht sich insbesondere auch nicht die überbaubare Fläche. Es ergibt sich somit kein Ausgleichsbedarf.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wattenbek plant mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 die Voraussetzungen für barrierearme und seniorengerechte Wohnungen im Ort zu schaffen. Dafür soll das bislang als Mischgebiet festgesetzte Plangebiet künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu nicht zu erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und es entsteht keine Ausgleichsbedarf.

4. Anhang

Nr. 1	Übersicht, Lage im Raum (2318bko11)	i.M. 1:	5.000/25.000
Nr. 2	Plan Bestand, Planung, Konflikte, Maßnahmen (2318bko11)	i.M. 1:	250

5. Quellen:

BfB (Bundesanstalt für Bodenforschung) (Hrsg.), 1980: Geologische Übersichtskarte 1:200.000 - CC 2326 Lübeck; Hannover, 1987

BGR: Bohrpunktkarte Deutschland:

<https://boreholemap.bgr.de/mapapps/resources/apps/boreholemap/index.html?lang=de>; August 2024

DEUTSCHER WETTERDIENST: Wetterdaten Station Kiel-Kronshagen (Station 2565) 1981-2010

https://opendata.dwd.de/climate_environment/CDC/observations_germany/climate/multi_annual/mean_81-10/

KOOP, BERNDT, 2014: Vogelwelt Schleswig-Holsteins. Band 7. Zweiter Brutvogelatlas, Neumünster 2014

LANU, 2003: Liste streng geschützter Arten gem. §10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG (Stand 11.11.2003); Flintbek, 2003

LANU, 2005: Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins; Flintbek, 2005

LANU, 2008: Europäischer Vogelschutz in Schleswig-Holstein - Arten und Schutzgebiete; Flintbek, 2008

LLUR, 2016 Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250.000 - Teil A Bodentyp, Flintbek 2016

Landschaftsplan Gemeinde Wattenbek, 1997

Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, 2013

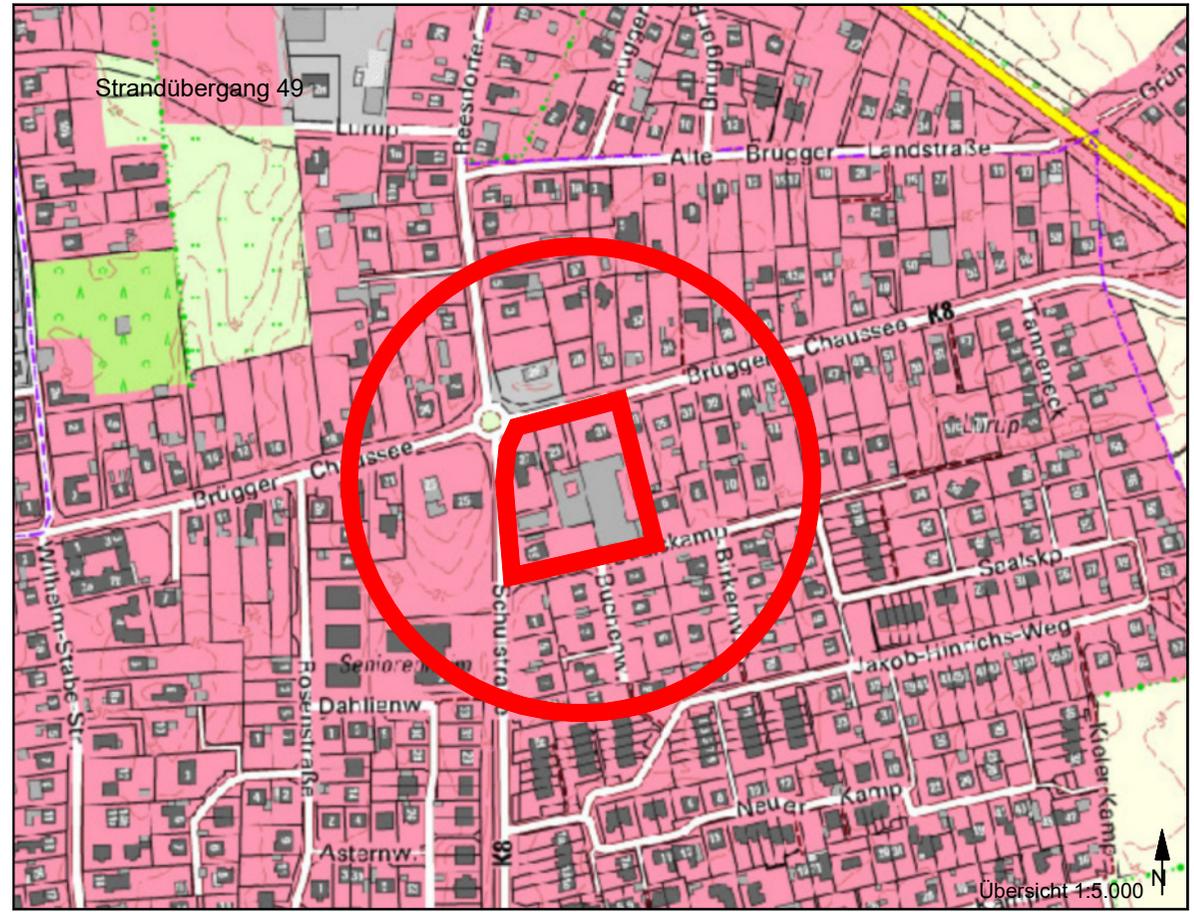
Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum 2 2020

Landschaftsprogramm 1999

Umweltbelange 5. Änd. B-Plan Nr. 5 "Saalskamp", Gemeinde Wattenbek - Lage im Raum



Grundlage: © Geodaten - DigitalerAtlasNord



Grundlage: © Geodaten - DigitalerAtlasNord

Umweltbelange 5. Änderung B-Plan Nr. 5
"Saalskamp", Gemeinde Wattenbek

Plan Übersicht: Lage im Raum

2431bko11

Bauherr

1:25.000 / 5.000

Dipl.-Ing. Lars Rohde

Garten- und Landschaftsplanung

I N S Fischerweg 41 25980 Sylt-OT Westerland
E L G 04651-889 29 29 Fax 04651-889 29 25
R Ü N 0162-133 688 3 info@inselgruen-sylt.de

Umweltbelange zur 5. Änderung B-Plan Nr. 5 "Saalskamp", Gemeinde Wattenbek

Bestand, Planung, Konflikte, Maßnahmen



Bestand

- SGo (Haus-)Gärten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil
- Markanter Einzelbaum
- Slg Gewerbegebiet
- SVs Verkehrsfläche versiegelt
- SBe Einzel, Doppel- und Reihenhausbebauung
- SLy Sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung

Planung

- Grenze des Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze

Grünordnerische Maßnahmen

- Vers Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser ist unter Beachtung geltender technischer Richtlinien und Regeln zu versickern. Auch ein Sammeln für eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
- GH Beschränkung Gebäudehöhe
- Erhalt Einzelbaum

Stand: Frühzeitige Beteiligung

3			
2			
1			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
Umweltbelange 5. Änderung B-Plan Nr. 5 "Saalskamp", Gemeinde Wattenbek			
Plan	Bestand, Planung, Konflikte und Maßnahmen		
2431bko11			
		1:500	22.08.2024
Dipl.-Ing. Lars Rohde			
Garten- und Landschaftsplanung			
I N S	Fischerweg 41	25980 Sylt-OT Westerland	
E L G	04651-889 29 29	Fax 04651-889 29 25	
R Ü N	0162-133 688 3	info@inselgruen-sylt.de	