

## BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE WATTENBEK, KRS. RENDS.-ECK. ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „SAALSKAMP“

FÜR DEN TEILBEREICH I (T<sub>I</sub>):

- SÜDLICH DER BEBAUUNG BRÜGGER CHAUSSEE (INCL. DER SÜDLICHEN GARTENLANDFLÄCHEN FLURSTÜCKE 19/41, 19/26, 19/30),
- SÜDLICH DER BEBAUUNG TANNENECK,
- WESTLICH UND SÜDLICH DER GEMARKUNG BRÜGGE,
- NÖRDLICH DER BEBAUUNG „NEUER KAMP“ UND ÖSTLICH DER „SCHULSTRASSE“.

FÜR DEN TEILBEREICH II (T<sub>II</sub>):

SÜDLICH DER BEBAUUNG AM „NEUER KAMP“ (FLURSTÜCKE 22/78, 23/111 UND 23/103).

FÜR DEN TEILBEREICH III (T<sub>III</sub>):

- TEILFLÄCHE DES FLURSTÜCKS 12 DER FLUR 5 („HOLZKOPPEL“) NÖRDLICH DES DOSENMOORS UND WESTLICH DES „MOORWEGES“.

BEARBEITUNG: 26.06.1997

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
 PAPENKAMP 57 24114 KIEL FON 0431/664699-0 FAX .. / 63939

GEÄNDERT: 13.11.1997, 09.04.1998, 08.07.98

## **1. Aufstellungsbeschuß**

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Saalskamp' für den v.g. Bereich erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12. Dezember 1995.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

## **2. Lage ,Größe und Situation des Geltungsbereiches der 2. Änder. des B-Planes**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes besteht aus folgenden drei Teilbereichen: I (T<sub>I</sub>) mit einer Größe von ca. 8,1 ha (wovon 5,4 ha potentielles Bauland ist), II (T<sub>II</sub>) mit einer Größe von 0,09 ha und III (T<sub>III</sub>) als externe Kompensationsfläche (ca. 0,5 ha groß).

Der Teilbereich I liegt östlich der Schulstraße, südlich der Bebauung Brügger Chaussee, südlich der Bebauung Tanneneck, westlich und südlich der Gemarkung Brügge und nördlich der Bebauung Neuer Kamp.

Der Teilbereich I beinhaltet die Bebauung südlich des Saalskamp (eingeschossige Einfamilienhäuser am Buchen- und Birkenweg), die südlichen unbebauten Grundstücksflächen (Gartenland) der Brügger Chaussee sowie die Flurstücke 20/42 und 21/50 (landwirtschaftliche Nutzfläche).

Der Teilbereich II liegt südlich der Bebauung am Neuen Kamp und beinhaltet die Flurstücke 22/78, 23/111 und 23/103.

Dieser Teilbereich ist bereits bebaut; es wird hier eine Plananpassung gemäß der vorhandenen Bebauung und der Erschließung vorgenommen, die der nachbarschaftlichen Eigenart entspricht.

Der Teilbereich III umfaßt eine Teilfläche des Flurstückes 12 der Flur 5 angrenzend an die Waldflächen des Staatsforstes Neumünster. Er ist als Kompensationsfläche bestimmt.

## **3. Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wattenbek weist für die Teilbereiche I und II Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aus.

#### **4. Anlaß und Aufgabe sowie Erfordernis der Planung**

Anlaß dieser Bebauungsplan-Änderung ist die Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung des Unterzentrums Bordesholm-Wattenbek.

Die Qualität des Mitte der 70er Jahre aufgestellten Ursprungsplanes entspricht nicht mehr den aktuellen und fundierten Erkenntnissen der Stadtplanung. Nach Prüfung der planungsrechtlichen Situation hat die Gemeinde Wattenbek aus diesem Grunde beschlossen, den noch nicht realisierten Teil des Bebauungsplanes Nr. 5 in einer 2. Änderung grundlegend zu überarbeiten.

Primäres Ziel dieser B-Plan-Änderung ist es, unter Beachtung des flächensparenden Bauens - bezüglich des Hochbaues und der Erschließung - und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im städtebaulichen Kontext der umgebenden Bebauung Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäuser entsprechend der Nachfrage zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt (gem. § 1 Abs. 5 BauGB) entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung, die u.a. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes fordern und in Verbindung mit dem § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), demgemäß ein entsprechender Ausgleich für die geplanten Eingriffe planungsrechtlich festzuschreiben ist .

Ein weiteres Ziel ist es, im Bereich der vorhandenen Bebauung (Birken- und Buchenweg) den Änderungswünschen der dortigen Einwohner in Form von Baugrenzenaufweitung nachzukommen. Weiterhin ist geplant, den fließenden Verkehr in der Straße Saalskamp durch den Einbau von dringend notwendigen (öffentlichen) Parkplätzen zu verlangsamen, um somit auch der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen. Durch die geplante östliche Verlängerung des Saalskamp soll eine freiwillige Nachverdichtung der relativ tiefen Grundstücke Brügger Chaussee Nr. 43 - 55 ermöglicht werden.

#### **5. Vorhandene Nutzung**

Teilbereich I - Flurstücke 20/42 und 21/5 - :

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche.

Teilbereich II - Baugebiet Birken- und Buchenweg:

Dieses Gebiet ist mit freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach mit einer Neigung von ca. 35° bebaut.

Teilbereich III - Teilfläche des Flurstückes 12 der Flur 5:

Es handelt sich hierbei um eine sog. 'Vorratsfläche' zur Kompensation von Eingriffen i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

## **6. Standort bzw. Gebietssignifikanz**

Die zu überplanenden unbebauten Flächen werden durch folgende Merkmale geprägt:

- vorhandener größtenteils gut ausgewachsener landschaftsprägender Knick im südlichen Drittel des Grundstücks, parallel zu den nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen in Ost-West-Richtung verlaufend
- von der Schulstraße aus in Richtung Osten bis etwa zur Mitte der zu überplanenden Fläche Anstieg des Geländes um ca. 5 m, im Anschluß daran eine ca. 150 m x 150 m fast waagerechte Fläche, die dann wiederum um ca. 4 m - beinahe hangartig - nach Osten bis zur Gemarkungsgrenze abfällt.

## **7. Entwurfsidee**

Unter Würdigung der v.g. Signifikanz werden die ökologischen und ökonomischen Belange des städtebaulichen Entwurfes durch eine orthogonale Entwurfsstruktur optimal erfüllt. Die Betonung der topographischen Besonderheiten kommt im westlichen Bereich an der Schulstraße durch die Gebäudeart und Stellung zum Ausdruck - drei „Punkthäuser“ innerhalb parkartiger Freiflächen - , während im östlichen Bereich an der Hangkante ein introvertierter Siedlungsrand geplant ist, damit hier an diesem exponierten Standort das typische Landschaftsbild erhalten bleibt.

## **8. Geplante Nutzung und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO) der 2. Änd. des Bebauungsplanes**

### **8.1 Art und Maß der geplanten Nutzung**

Die Teilbereiche I und II werden gemäß den Erfordernissen der Planaufstellung sowie auch in Anpassung an die benachbarte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. bzw. entsprechend dem Bestand - Birken- und Buchenweg festgeschrieben. Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes sowie zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes werden alle möglichen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausgeschlossen.

Entsprechend der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen werden im unbebauten Planbereich Geschößwohnungsbau („Punkthäuser“), Reihenhäuser, Doppelhäuser sowie Einzelhäuser ausgewiesen. Um bezüglich der Auslastung der Infrastruktur mit einer maximalen Wohnungsanzahl als Obergrenze zu kalkulieren, sind die Wohneinheiten jeweils pro Doppelhaushälfte und pro Einzelhaus auf zwei Stück begrenzt, pro Reihenhausscheibe auf eine (1) Wohneinheit.

Die Platzierung der Wohnformen erfolgt zum einen aufgrund der Gebietssignifikanz bzw. der Entwurfsidee und zum anderen aufgrund der infrastrukturellen Ver- und Entsorgungsintensität; d.h. eine relative städtebauliche Dichte wird im westlichen Geltungsbereich vorgenommen, wo derartige Strukturen bereits vorhanden sind.

Vorgenanntes Planungskonzept sieht wie folgt beschrieben aus:

- Bereich östlich der Schulstraße, zwischen der Bebauung Birkenweg-Buchenweg/ Neuer Kamp :  
3 zweigeschossige quadratische 'Punkthäuser' mit Staffelgeschoß auf einer parkartig angelegten gemeinsamen Grundstücksfläche, entsprechend der Topographie gestaffelt, mit zusammen maximal 30 Wohnungen, hieran östlich anschließend sind drei eingeschossige Reihenhausezeilen mit zusammen 15 Reihenhäusern geplant
- Bereich östlich der Verlängerung des Saalskamp:  
12 eingeschossige Reihenhäuser sowie unmittelbar östlich im Anschluß an die Birkenwegbebauung 5 eingeschossige Einzelhäuser
- Bereich nördlich und südlich des Knicks:  
15 Doppelhäuser (30 Haushälften) sowie 23 Einzelhäuser
- Bereich südlich der Brügger Chaussee:  
7 Einzelhäuser

1

## **8.2 Gestalterische Festsetzungen der baulichen Anlagen ( § 92 LBO)**

Dächer:

Die Dächer sind analog den ortstypischen Dachdeckungen nur mit Pfannendeckungen oder als Grasdächer zulässig.

## **9. Grünordnung ( § 8 A BNatSchG und § 7 LNatSchG)**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt etc. auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern . Die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen stellen gem. § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar; es sind - entsprechend der Gesetzes-systematik - folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

- Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
- Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichspflicht) bzw. zu ersetzen (Ersatzpflicht). Hierbei gilt zunächst die Pflicht zur 100%igen Kompensation

...

- Bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den vom B-Plan verfolgten Zielen abzuwägen (Abwägungsgebot der Gemeinde).

Eine Versiegelung - wenn auch eine minimierte - wird nicht vermeidbar sein; diese Flächenversiegelung wird durch die Aufwertung der Flächen im Teilbereich III kompensiert. Diese Maßnahme sowie weitere Regelungen sind im beiliegenden Grünordnungsplan beschrieben und sind - soweit rechtlich möglich - in die Planzeichnung (Teil A) und den TEXT (Teil B) aufgenommen worden.

Innerhalb einer Teilfläche des Flurstückes 12 der Flur 5 ist durch extensive Beweidung und Schließung der vorhandenen Drainage eine ökologische Aufwertung zur Kompensation der durch die Realisierung o.g. B-Planes verursachten Eingriffe vorgesehen. Die im Grünordnungsplan aufgezeigten Maßnahmen bezüglich der externen Ausgleichsfläche werden durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) und entsprechende Festsetzungen im Teil B: TEXT Bestandteil des Bebauungsplanes. Des Weiteren werden durch textliche Festsetzungen bezüglich des Wasserhaushaltes die Eingriffe minimiert. Hierzu trägt ein verringerter Versiegelungsgrad, Festsetzungen zur Fassaden- u. Dachbegrünung sowie die Entwicklung eines offenen Regenwasser-Entwässerungssystems mit Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der naturnahen Grünfläche bei. Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung wird im Zuge der Tiefbauplanung geprüft.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch den Bebauungsplan die Anlage der naturnahen Grünfläche (Wiesenfläche) sowie die Herstellung eines Saumstreifens mit Baum- u. Strauchpflanzungen als Abgrenzung zu dem bestehenden Wohngebiet sowie Einzelbaumpflanzungen planungsrechtlich gesichert. Eine besondere Bedeutung wird in diesem Zusammenhang dem vorhandenen Knick (zwischen Flurstück 20/42 u. 21/5) zugemessen, da dieser das grüne und städtebauliche 'Rückgrat' des Entwurfes bildet. Dieser Knick hat städtebaulich eine zäsiierende sowie landschaftsplanerisch eine vernetzende Funktion - freie Landschaft/Siedlung -, an dessen westlichem Ende die öffentliche Grünfläche mit dem Spielplatz liegt. Er ist entsprechend - durch Säume etc.- zu schützen (s. Grünordnungsplan, Planzeichnung und TEXT).

Innerhalb der vorgenannten Flächen ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, also auch Nebenanlagen wie Schuppen, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. unzulässig. Die Saumbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegerische Maßnahmen können aus baurechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge ist die Verpflichtung zur ordnungs- und fachgerechten Pflege der Knicks jedoch festzuschreiben und auf die Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Knicks sind fachgerecht alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Es dürfen keine dauerhaften Höhenveränderungen im Wurzelbereich der Knicks (Wall u. Traufbereich) vorgenommen werden.

Die Saumzonen entlang der Knicks sind, soweit keine natürliche Vegetation vorhanden ist, mit einer Rasen-Kräuter-Ansaatmischung anzusäen. Gelegentliche Pflegeeingriffe dürfen nur vorgenommen werden, um einer Verbuschung entgegenzuwirken. Ansonsten sind diese Flächen der Sukzession zu überlassen. Eine gärtnerische Nutzung und Gestaltung ist unzulässig.

## 10. Erschließung

Entwurfsziel der Erschließung ist die behutsame Einbettung des Neubaugebietes in die vorhandenen Nachbarschaften.

### 10.1 Fahrverkehr

Dem v.g. Planungsziel folgend, sind die zukünftigen Fahrverkehrsmehrbelastungen der vorhandenen Erschließungen des Saalskamp und des Neuen Kamp in etwa gehälftet worden. Ein sog. 'Ringverkehr' ist nur für den Ver- und Entsorgungsverkehr im Bedarfsfall über das 'Verschlußstück' am Spielplatz möglich. An die v.g. Zufahrt - verlängerter Saalskamp - schließt sich die Planstraße A östlich an und endet als Sackgasse (mit einem Wendekreis mit 18 m Durchmesser); nördlich dieser Straße sind zwei befahrbare Stichwege angeordnet, von denen jeweils sechs Häuser - 'sog. Nachbarschaften' - erschlossen werden. An die Straße 'Neuer Kamp' schließt die Planstraße B an, die entsprechend der Topographie nach Norden verschwenkt und in östlicher Richtung verlängert wird. Sie endet zunächst ebenfalls in einer wie vor beschriebenen Sackgasse (18 m Dm). Aus Verkehrssicherheitsgründen sind die neuen Straßen als Verkehrsmischfläche in einer Breite von 4,75 m festgesetzt worden und werden auch entsprechend mit Baumpflanzungen in Verbindung mit Parkplätzen, Verschwenkungen etc. gestaltet.

### 10.2 Fuß- und Radwege

Die Vernetzung der Wege mit den vorhandenen Nachbarschaften ist ein wesentlicher Aspekt bei der Integration von neuen Bauflächen; insofern finden viele Wegeflächen des Neuen Kamp sowie des Birken- und des Buchenweges ihre Fortführung in das neue Baugebiet. Die v.g. Fuß- und Radwege sind bis auf das 'Verschlußstück' im Bereich des Spielplatzes nicht für PKW-Verkehr vorgesehen.

### 10.3 Ruhender Verkehr

Gemäß Richtlinien (Stellplatzerlaß) sind alle Stellplätze (private) auf den Grundstücken in ausreichender Zahl - 0,7 bis 1 St pro Wohneinheit - nachzuweisen. Die Einzelnachweise können exakt erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die Gemeinschaftsstellplätze sollten jedoch wegen ihrer verkehrstechnischen und städtebaulich gestalterischen Auswirkung bereits in der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Diese Anlagen sind deshalb den Wohnanlagen direkt zugeordnet. Die 30 Stellplätze für die 30 Geschößwohnungen sind aus Gründen der Verkehrsminderung im neuen Baugebiet direkt von der Schulstraße erreichbar angeordnet.

Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze (sog. 'Besucherstellplätze') sind gemäß Runderlaß des Innenministers aus dem Jahre 1978 geregelt. Diese sind mit einem Mindestanteil von 1/3 P pro Wohneinheit in oder an öffentlichen Verkehrsflächen gut auffindbar festzusetzen. In der Planzeichnung sind im Neubaugebiet 60 Parkplätze und im Saalskamp 10 Parkplätze ausgewiesen; sie entsprechen ausreichend den Anforderungen des v.g. Erlasses.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Saalskamp, in der Schulstraße und im Neuen Kamp vorhanden.

### **11.1 Wasserversorgung**

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

### **11.2 Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflur- sowie Oberflurhydranten sichergestellt.**

### **11.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt; Versorgungsträger sind die Schleswig für Strom und die Gemeindewerke Bordesholm für Gas.

### **11.4 Für die zentrale Wärmeversorgung durch die Schleswig ist ein Blockheizkraftwerk (BHKW) geplant. Der Standort für die Energiezentrale ist wegen der Hauptwindrichtung (Westwinde) am östlichen Rand der Bebauung am Verbindungsweg der Planstraßen A und B vorgesehen. Es ist somit auch eine Versorgung der eventuell zukünftig südlich angrenzenden Bauflächen ohne weiteres realisierbar.**

### **11.5 Fernmeldeversorgung**

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

### **11.6 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz des Zweckverbandes Bordesholm-Wattenbek geleitet.

Das Regenwasser wird teilweise in den Regenwasserkanal sowie teilweise durch offene Gräben hindurch an ein organisch gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken im östlichen Bereich des Flurstückes 21/5 geleitet.

### **11.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die AWR durchgeführt.



## 12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich; sie erfolgen auf freiwilliger Basis.

## 13. Kosten

Die zu erwartenden Erschließungskosten einschließlich Mehrwertsteuer werden wie folgt geschätzt:

### Verkehrsanlagen

Straßenausbau, anteilig einschließl. Beleuchtung	DM
Erschließungsstraße u. Parkplätze einschließl. Beleuchtung	<u>DM</u>
	DM

### Kanalisation

SW-Vorflut, anteilig	DM
SW-Kanalisation im Baugebiet	DM
RW-Vorflut, anteilig	DM
RW-Kanal (Straßenentwässerung)	<u>DM</u>
	DM

### Trinkwasserversorgung

Öffentliches Leitungsnetz, ohne Hausanschl. DM

Wärmeversorgung DM

Stromversorgung DM

---

Geschätzte Erschließungskosten brutto DM

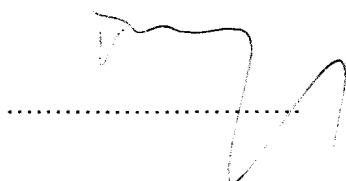
---

Anlage: Pflanzliste A , Beispielliste B des Grünordnungsplanes

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 30. Juni 1998

Wattenbek, den 03.08.1998

Gemeinde Wattenbek  
- Der Bürgermeister -





### Pflanzenliste A

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

### Beispielliste B (Vermeidung der Pflanzung folgender Arten)

Pflanzen, deren Früchte giftig sind, wie z.B.:

Ilex-Arten, Sambucus racemosa und Viburnum-Arten

Pflanzen, die im Gesamten als giftig einzustufen sind, wie z.B.:

Daphne-Arten und Euonymus-Arten

Pflanzen, die durch ihre Bewehrung mit Dornen oder Stacheln eine mögliche Gefährdung darstellen, wie z.B.:

Crataegus-Arten, Rosa-Arten und Prunus spinosa