

ÜBERSICHTSPLAN M. = 12.500

**BEGRÜNDUNG ZUR  
SATZUNG DER GEMEINDE WATTENBEK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 "GEWERBEGEBIET NIENRÖDEN"**

FÜR DAS GEBIET:  
SÜD-WESTLICH DER LANDESSTRASSE 49 UND ÖSTLICH DER BAHNSTRECKE HAMBURG - KIEL  
(FLURSTÜCKE 4/22, 4/21, 3/14 UND 3/36 SOWIE 84/5 DER FLUR 1 DER GEMARKUNG WATTENBEK)

BEARBEITUNG : 18.09.2003, 08.10.2003, 09.12.2003  
01.04.2004

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 :

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

## **1. Aufstellungsbeschluss**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Gewerbegebiet Nienröden – für das Gebiet süd-westlich der Landesstrasse 49 und östlich der Bahnstrecke Hamburg–Kiel (Flurstücke 4/22, 4/21, 3/14 und 3/36 sowie 84/5 der Flur 1 der Gemarkung Wattenbek) erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes (UVP) vom 27.07.2001, 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Nienröden“ befindet sich im nördlichsten Teil der Gemeinde Wattenbek und umfasst das vorstehend unter 1. genannte Gebiet. Der nördliche Teil hat die Form eines Dreiecks, und wird im Osten von der L 49 und im Westen von der Eisenbahntrasse Kiel-Hamburg begrenzt . Der südliche Teil wird im Westen ebenfalls von der v.g. Eisenbahntrasse sowie im Süden und Osten von der Strasse „Nienröden begrenzt.

Der zu überplanenden Bereich hat eine Größe von ca. 3,5 ha und besteht aus drei Teilflächen( Grundstücken) :

- Baugebiet 1: nördlich sowie westlich der Strasse Nienröden und östlich der Eisenbahn ; hier ist eine Getränkefirma ansässig. Das Grundstück ist bebaut mit einer Halle, die sehr kurzfristig westlich erweitert werden soll;
- Baugebiet 2: nordöstlich der Strasse Nienröden, das derzeit als Leergutlager genutzt wird;
- Baugebiet 3: zwischen der L 49, der Eisenbahn und angrenzend an die beiden vorgenannten Grundstück; dieses ist z.Z. Brachland.

## **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 Kiesabbauflächen 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 Bedarfschätzungen 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 ‚Gewerbliche Baufläche‘ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der im Jahre 1998 festgestellte Landschaftsplan für die Gemeinde Wattenbek stellt den überwiegenden Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Im nordöstlichen Teil (künftiges Baugebiet 3) ist eine Grünfläche (mageres Grünland) vorhanden, die entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan nun als Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes dienen soll. Diese Abweichung vom Landschaftsplan ist hier sinnvoll, da es sich hier um eine Ergänzung des vorhandenen Gebietes handelt und keine zusätzlichen Erschließungsflächen hergestellt werden müssen. Des Weiteren ist diese Fläche für die Gemeinde Wattenbek die zur Zeit einzige Fläche, die für eine Gewerbegebietsausweisung zur Verfügung steht und planungsrechtlich vorbereitet ist. Eine Anpassung des Landschaftsplanes wird erfolgen und der Eingriff in die Natur wird wie im Grünordnungsplan (s. Anlage) vollständig extern erfolgen.

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

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Jahre 1996 weist den Bereich der jetzigen 2. Änderung mit Ausnahme des Baugebietes 3 als GE-Gebiet aus.

## **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 ist im Wesentlichen die bauliche Erweiterung einer vorhandenen Getränkefirma und daraus resultierend die Ausweitung der jetzigen Baugrenzen auf den Flurstücken 4/22, 4/21 und 84/5. Um eine bedarfsgerechte Grundstücksausnutzung zu gewährleisten, ist ein Heranrücken der westlichen Baugrenze unmittelbar an den vorhandenen Gehölzstreifen bzw. die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unmittelbar östlich der Eisen-

bahntrasse unvermeidbar. Die Bundesbahn als betroffener Anlieger hat hierzu ihr Einverständnis erklärt. In dem Plangebiet dient der Grünstreifen lediglich als Abgrenzung zur Bahn.

Darüber hinaus dient diese Planung der Baulandaufbereitung einer Brachfläche (Baugebiet 3) für eine gewerbliche Nutzung, die sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes entwickelt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, durch diese Ortssatzung die rechtsverbindlichen Voraussetzungen für die diesem Planungsanlass entsprechenden Nutzungen in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan zu schaffen.

Ursprünglich beabsichtigte die Gemeinde, diese 2. Änderung in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Dieses kann angewendet werden, wenn durch die Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

In einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vertrat der Kreis Rendsburg-Eckernförde jedoch die Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines solchen Verfahrens nicht gegeben sind, da durch die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bauleitplan nicht nur geändert oder ergänzt, sondern die Grundzüge der Planung berührt werden. Zur Vermeidung von Abwägungsfehlern aus einer fehlerhaften Beteiligung, sollte von diesem Verfahren Abstand genommen werden.

Die Gemeinde ist zwar anderer Auffassung, da alle Verfahrensschritte ordnungsgemäß durchlaufen sind und die Landesplanung keine Bedenken angemeldet hat, ebenso nicht die Bundesbahn. Wegen der unterschiedlichen Rechtsauffassungen und zur Vermeidung eines eventuellen Rechtsstreites hat die Gemeinde mit Beschluss vom 16. Dezember 2003 den am 30. September 2003 gefassten Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss aufgehoben und gleichzeitig den neuen Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für ein „normalen“ Verfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB gefasst.

Dadurch wird zum einen die neu hinzugekommene nördliche Fläche im B-Plangebiet rechtlich abgesichert, zum anderen statt der bisherigen Ausgleichsfläche „Eiderwiesen“ die Ausgleichsfläche für die Knickmaßnahmen im Osten der Gemeinde an der Landesstraße 49 und diejenige für den Flächenausgleich in der Gemeinde Schmalstede, nordöstlich der Ortslage an der Eider (s. auch Übersichtsplan auf der Planzeichnung i.M= 1: 25.000 und Pkt. 8 der Begründung)

Wesentliche Auswirkungen dieser Planung auf die Nachbarschaft sind aufgrund der nachbarschaftlichen Nutzung – Bahngelände, Landesstrasse, vorhandenes Gewerbegebiet – nicht vorhanden.

Auch hinsichtlich des Fahrverkehrs sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung bis auf das Baugebiet 3 lediglich um eine überplante vorhandene Nutzung handelt.

#### **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 (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO) für diesen Bebauungsplan beträgt zwar insgesamt 30.677m<sup>2</sup>, aber da es

sich hier überwiegend, um ein vorhandenes Gewerbegebiet handelt und nur 13.036m<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.

**6. Geplante Nutzung und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 8 BauNVO und 1 Abs. 6, BauNVO),**

Als Festsetzungen sind nur sog. „Rahmen“ festgelegt worden, um der gewerblichen Entwicklung größtmögliche Entwicklungsfreiheit zu geben; nachbarschaftliche Belange werden hierdurch nicht berührt.

Allerdings sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 zulässige Nutzung ‚Tankstellen‘ auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ‚Vergnügungsstätten‘ gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig bzw. nicht ausnahmsweise zulässig und werden per textlicher Festsetzung im Teil B des B-Planes, dort Ziffn. 1.2 u. 1.3 ausgeschlossen.

Die v.g. Rahmenfestsetzungen beschränken sich auf folgende Daten:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Entsprechend dem Nutzungsanlass wird der gesamte Planbereich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Laut Definition der Baunutzungsverordnung „dienen Gewerbebetriebe vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“. Zulässig sind alle in § 8 Abs. 2 u. 3 aufgeführten Nutzungen, mit Ausnahme der vorstehend im 2. Absatz genannten.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), d.h. durch eine Verhältniszahl bestimmt, die angibt wie viel m<sup>2</sup>-Grundfläche baulicher Anlagen je m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche zulässig sind. In der Planzeichnung wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch Darstellung der Baugrenzen bestimmt.

Nutzungsintensitätsgemäß und unter Berücksichtigung der Lage wird mittels großzügiger Baugrenzenausweisung eine relativ hohe GRZ von 0,8 bzw. 0,6 entlang der Bahnlinie und eine niedrigere von 0,5 an der L 49 bzw. zur vorhandenen Gewerbenutzung vorgegeben.

Die Obergrenze der GRZ beträgt laut Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach 17 BauNVO für Gewerbegebiete 0,8; sie wird im Baugebiet 1 um 0,15 überschritten und in den Baugebieten 2 und 3, die mit 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt sind, unterschritten.

Die Grundflächenzahlüberschreitung im Baugebiet 1 um 0,15 auf 0,95 ist betriebsbedingt durch den geplanten westlichen Gebäudeanbau sowie durch die Stellplatz- und Rangierflächen und sonstige Nebenanlagen (Vordächer etc.) notwendig. Ein fiktiver Ausgleich (i.S. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) wird durch die um 0,2 niedrigere GRZ in dem Baugebiet 3 (festgesetzt: 0,6) und die um 0,3 niedrigere GRZ im Baugebiet 2 (festgesetzt: 0,5) erreicht.

Zudem wird zur Steuerung einer maßvollen baulichen Ausnutzung und Höhenentwicklung eine maximale Gebäudehöhe in allen drei Baugebieten topographiebedingt unterschiedlich festgesetzt; Höhenbezugspunkt ist die Höhenlage des vorhandenen Wendehammers. Die Topographie nachzeichnend wird die Gebäudehöhe im tiefstgelegenen Baugebiet 1 mit 10,50 m, im Baugebiet 2 mit 11,00 m und im höchstgelegenen Baugebiet 3 mit 12,00 m vorgegeben.

- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist mit der Strasse ‚Nienröden‘ vorhanden. Die vorhandenen Verkehrsflächen werden in diese B-Planänderung übernommen. Das Straßenprofil hat eine Gesamtbreite von 8,50 m mit einem einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite und einseitig einem Grünstreifen von 0,50 m Breite und einen für LKW-Verkehr geeigneten Wendehammer. Bei dem Wendehammer handelt es sich um eine Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr: 7; der dort mit einem Durchmesser von 25 m angelegt wurde und dementsprechend ausreichend zum Wenden ist.

## 7. Erschließung

Die Erschließung ist durch die beiden vorhandenen Straßen ‚Nienröden‘ gesichert.

Nach § 29 Abs. 1 StrWG ist entlang der L 49 die Anbauverbotszone in einer Tiefe von 20 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Hier ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen nicht zulässig.

Darüber hinaus sind von den Baugebieten 2 und 3 zur L 49 bis auf eine Feuerwehrezufahrt keine Ein- und Ausfahrten anzulegen. Die Feuerwehrezufahrt wird im Bereich der derzeit vorhanden Feldzufahrt angelegt.

## 8. 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.

Des weiteren sollen gem. den Gesetzesvorgaben (BNatSchG, LNatSchG; BauGB) vorhandene und schützenswerte Biotopstrukturen (alte Bäume, Knicks etc.) soweit es möglich ist, in ihrem Fortbestand gesichert werden.

Folgende Festsetzungen in Teil A - Planzeichnung - und Teil B - Text – Ziff. 5 ff bezügl. der Grünordnung werden vorgenommen:

- Erhalt der aus der vorangehenden Planung vorhandenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB östlich und westlich des Baugebietes 2 und Erhalt der vorhandenen Anpflanzungen innerhalb der Flächen sowie Erhalt der vorhandenen Bäume an der Landesstraße 49 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ,
- Erhalt der vorhandenen Maßnahmenfläche südlich des Baugebietes 2 sowie des Knicks (Knickabschnittes) südlich des Baugebietes 2 und Schutzmaßnahmen (s. TEXT Ziff. 5.1),
- Erhalt des vorhandenen Einzelbaumes am Wendehammer der Straße Nienröden sowie der beiden Einzelbäume westlich „Nienröden“,
- Abgang des vorhandenen Knicks zwischen den Baugebieten 1 und 3 sowie desjenigen an der westlichen Flurstücksgrenze 4/22 und 4/21 (ehemalige Grundstücksgrenze), beide entfallende Knicks werden ausgeglichen, s. unten: Zuordnungsfestsetzung,
- Neuanlage einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nordöstlich und nördlich des Baugebietes 3 in einer Breite von ca. 20 m auf einer Länge von ca. 120 m mit Pflanzgeboten (s. TEXT Ziff. 5.2) sowie Fortsetzung der vorhanden straßenbegleitenden Baumreihe an der L 49 mittels Anpflanzung von 11 Solitärbäumen an den vorgegebenen Standorten,
- Anlage einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Grünstreifen) entlang der gesamten westlichen Geltungsbereichsgrenze lediglich als Abgrenzung zur Bahntrasse,
- Neuanpflanzungen von jeweils zehn Bäumen in den Baugebieten 1 und 3 in den Randbereichen der Grundstückszufahrten und entlang der Erschließungsstraßen (TEXT Ziff. 5.5).



## **Ausgleichsflächen**

### **Zuordnungsfestsetzung (s. TEXT Ziff. 5.6)**

Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB i.v.m § 8a LNatSchG werden dem Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung zugeordnet (s. auch Übersichtsplan auf der Planzeichnung i.M= 1: 25.000 ).

Es handelt sich um folgende Flächen:

**Die Ausgleichsfläche 1** umgrenzt die Ausgleichsfläche für die Knickersatzmaßnahmen. Sie befindet sich im Osten der Gemeinde Wattenbek an der Landesstraße 49 und umfasst die Flurstücke 27/9 und 21/7 der Flur 1 der Gemarkung Wattenbek.

**Die Ausgleichsfläche 2** ist für den Flächenausgleich vorgesehen und befindet sich in der Gemeinde Schmalstede, nordöstlich der Ortslage an der Eider. Über die Beanspruchung der Fläche als Ökokonto besteht eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Gemeinden Schmalstede und Wattenbek. Sie umfasst das Flurstück 3/2 der Flur 3 der Gemarkung Schmalstede.

Nähere Angaben sowie Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung - s. Grünordnungsplan.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser / Grundwasserschutz**

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz des Zweckverbandes Bordesholmer Land geleitet.

Das Regenwasser bzw. Oberflächenwasser wird teilweise in den vorhandenen Regenwasserkanal sowie teilweise in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken geleitet.

Die dauerhafte Grundwasserabsenkung durch bauliche Massnahmen ist genehmigungspflichtig und muss durch die Grundstückseigentümer beantragt werden.

### **9.2 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 GmbH Bordesholm.

### **9.3 Löschwasserversorgung**

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

### **9.4 Müllentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die AWR durchgeführt.

### **9.5 Fernmeldeversorgung**

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

## 10. Bodenordnung

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

## 11. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch diese Satzung nicht; es werden entsprechende Verträge gem. § 11 BauGB abgeschlossen.


## 12. Grundstücksteilung

Nach dem z.Z. geltenden Baugesetzbuch bedarf es bei Grundstücksteilungen nicht mehr der Zustimmung der Gemeinde. Um jedoch auf ein Steuerungsinstrument zurückgreifen zu können, wird im Bereich dieses Bebauungsplanes von § 19 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht, dem zufolge die Gemeinde durch Satzung bestimmen wird, dass die Teilung eines Grundstückes zur Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde bedarf.

Anlage: Grünordnungsplan

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom ..04. März 2004.  
Wattenbek, den .....

Gemeinde Wattenbek

  
.....  
Der Bürgermeister

