

## **6. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Weddelbrook**

---

### **für das Gebiet**

**“ Westlich der Heidmoorer Strasse K 48, nördlich der vorhandenen Sporthalle“**

---

### **Begründung**

---

#### Inhaltsübersicht

1. Allgemeines / Verfahren
  2. Lage und Umfang des Plangebietes
  3. Planungsziele
  4. Planungsinhalt
  5. Umweltbericht
  6. Ver- und Entsorgung
  7. Hinweise
- 

### **1. Allgemeines / Verfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weddelbrook hat in ihrer Sitzung am beschlossen, Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Mit dieser Planung soll die Errichtung einer Privatschule planungsrechtlich umgesetzt werden. Die Anlagengenehmigung erfolgt durch die Bauaufsicht des Kreises Segeberg auf der Grundlage der LBO.

Rechtsgrundlagen für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Im Regionalplan ist die Fläche des Plangebietes dem ländlichen Raum zugeordnet und als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt. Die Errichtung der

Privatschule ist hiermit grundsätzlich vereinbar. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Privatschule ist für den Schuljahresbeginn 2012 vorgesehen.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der Ortslage und umfasst eine Größe von ca. 2,0 ha. Der Planbereich wird zurzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

## **3. Planungsziele**

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Errichtung einer zurzeit in Hitzhusen ansässigen Privatschule. Da bei dem angestrebten Vorhaben die Voraussetzungen des § 35 (1) BauGB nicht gegeben sind, ist als planungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlage für die Genehmigung der Anlage eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. Der Neubau wird notwendig, da der bisherige Standort in Hitzhusen an seine Grenzen stößt und die gestiegene Nachfrage nach Schulplätzen einen Neubau erforderlich macht. Der Standort Weddelbrook wurde gewählt, da er zentral im bisherigen Einzugsgebiet der Privatschule liegt und die neugebaute Sporthalle und die angrenzenden Sportplätze für den Schulunterricht genutzt werden können. Neben dem Neubau der Schule soll auch das bestehende Parkraumproblem im Bereich der bestehenden Sportplätze und der Sporthalle gelöst werden. Dem dient die geplante Parkplatzanlage zwischen der bestehenden Sporthalle und dem geplanten Schulneubau.

## **4. Planungsinhalt**

### **4.1 Vorhabenbeschreibung**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Privatschule mit integriertem Kindergarten. Geplant ist eine zweizügige Schule bis zum Abitur. Die Schule ist ausgelegt auf ca. 550 Schüler. Die Umsetzung der Parkplätze ist mittelfristig vorgesehen.

#### **4.1.1 Standortwahl**

Für die Standortwahl sind verschiedene Faktoren ausschlaggebend, insbesondere die

- günstige Lage der Schule im avisierten Einzugsgebiet,
- gute verkehrliche Anbindung,
- Verfügbarkeit der Fläche,
- Nähe und Verfügbarkeit zu Sportanlagen und einer Sporthalle,
- Errichtung der Parkplätze in einem Bereich, in dem bei Veranstaltungen ein erhöhter Bedarf besteht .

Der gewählte Standort wird den genannten Anforderungen gerecht.

#### 4.1.2 Bauliche Anlagen

Geplant ist eine dreigeschossige Anlage mit einer Firsthöhe von ca. 12,00 m. Neben den notwendigen Klassenräumen und Lehrerzimmern sind auch Ruheräume, Kreativräume, eine Bibliothek, eine Mensa und naturwissenschaftliche Kursräume Bestandteil des Konzeptes. Integriert ist auch ein Kindergarten. Die Freiflächen werden als Schulhof bzw. gärtnerisch angelegt. Integriert werden auch die notwendigen Stellplätze und eine Baushaltestelle.

Die baulichen Anlagen befinden sich in maximaler Entfernung zu den angrenzenden Wohngebäuden. Ein Streifen von mindestens 9,00 m zum angrenzenden offenen Graben wird zudem von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freigehalten.

#### 4.1.3 Erschließung/ Verkehr

Das Vorhabengrundstück liegt an der freien Strecke der K 48. Gemäß §§ 29 und 30 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein dürfen Hochbauten jeder Art außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 15 m nicht errichtet werden. Sie sind in einer Entfernung bis zu 30 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn zustimmungspflichtig durch den Träger der Straßenbaulast. Ausnahmen bedürfen ebenfalls der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Gleiches gilt auch für die Sichtflächen im geplanten Zufahrtsbereich.

Die Erlaubnis des Trägers der Straßenbaulast ist auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Zufahrten zu der Kreisstraße geschaffen oder geändert werden sollen (§ 21 i.V.m. § 24 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein, s. hierzu Ziff. 4.2). Die sich aus diesen gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Anbauverbotszonen sind nachrichtlich im Plan dargestellt.

Die Zufahrt zum Betriebsgrundstück erfolgt von der Kreisstraße 48 aus. Geplant sind eine Zufahrt und eine Abfahrt zu Gunsten der Schule und eine Zu- und Abfahrt zu Gunsten der Parkplätze. Diese Zufahrt auf freier Strecke bedarf noch der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers. Die Zufahrten sind so angelegt, dass die Straßenbegleitbäume nicht berührt werden.

Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zu den freien Strecken der K 48 sind nicht vorgesehen. Die gem. Straßen- und Wegegesetz bestehende Anbauverbotszone von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand wird eingehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Zufahrt zur K 48 ein Detailplan im Maßstab 1:500 mit Darstellung folgender Punkte beim FD 66.00 des Kreis Segeberg einzureichen ist:

- Höhenverhältnisse
- Entwässerung
- Beschilderung
- Kilometrierung
- OD-Grenze
- Die Sichtdreiecke nach RAS – K1

Die Schleppkurven für ein 3-achsiges Bemessungsfahrzeug (Fahrkurve für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) nach EAE 85/95. Oder der Nachweis durch einen 3-geteilten Bogen nach RAS-K1.

Für die Zufahrten zur K 48 sind Sondernutzungsverträge mit dem Kreis Segeberg zu schließen. Die Zufahrten sind in Pflaster oder Asphalt herzustellen.

Auf die ständige Freihaltung des Lichtraumprofils und der Sichtdreiecke wird besonders hingewiesen.

Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden.

Bei der Kreisstraße handelt es sich um eine öffentliche Straße, die grundsätzlich in der Lage ist, die zusätzlichen Verkehre in einer prognostizierten Höhe von 1400 Kfz / 24 h aufzunehmen. Dies entspricht einer Gesamtbelastung von ca. 1800 Kfz / 24 h. Seitens der Gemeinde wird aber versucht die Situation im Kurvenbereich Heidmoorer Strasse / Lentföhrdener Strasse zu entschärfen. Konkrete Maßnahmen sind derzeit nicht geplant, diese bedürfen auch einer engen Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

Nach Realisierung der Schule wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Überquerungshilfe (Fußgängerüberweg) gegeben sind. Dies ist abhängig von der Verkehrsmenge und der Anzahl Fußgänger, die die Straße queren.

Geprüft werden auch die Möglichkeiten, den bestehenden Radweg in Richtung Heidmoor zu verlängern.

Hinsichtlich des ÖPNV wird im Zuge der Realisierung der Schule mit dem zuständigen Träger geprüft, ob die Aufnahme einer neuen Verbindung sinnvoll ist. Derzeit wird bei der bestehenden Schule in Hitzhusen auf den individuellen Verkehr in Form von Fahrgemeinschaften gesetzt.

Die Abstimmung mit dem Träger des ÖPNV setzt eine genaue Analyse der benötigten Fahrstrecken voraus. Eine solche ist erst bei Inbetriebnahme der Schule, unter genauer Kenntnis des Bedarfes möglich.

## **4.2 Darstellungen**

### **4.2.1 Art der Nutzung**

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung als Schule und Kindergarten) und als Fläche für öffentliche Parkflächen zu Gunsten der geplanten Parkplätze dargestellt.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung werden die hiermit typischerweise verbundenen baulichen Anlagen als zulässig festgesetzt. Für die vorgesehene Schule sind das im Wesentlichen das Schulgebäude mit Kindergarten, Mensa, Küche und Foyer, sowie der Schulhof mit Garten und die notwendigen Stellplätze.

### **4.2.2 Maß der Nutzung, überbaubare Fläche**

Zur Begrenzung des Nutzungsmaßes erfolgen im parallel aufgestellten Bebauungsplan eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen und die Festlegung der zulässigen Grundfläche im Umfang der überbaubaren Fläche.

Hierbei sind die §§ 29 und 30 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein zu beachten, wonach Hochbauten jeder Art außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 15 m nicht errichtet werden dürfen, und in einer Entfernung bis zu 20 m zustimmungspflichtig durch den Träger der Straßenbaulast sind, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Ausnahmen bedürfen ebenfalls der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Diese Anbauverbotszonen zur Kreisstraße werden nachrichtlich in den Plan übernommen und berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die Baugrenzen so festgelegt, dass ein Mindestabstand von 9,00 m zum nördlich angrenzenden Graben eingehalten wird. Der Bereich ist als private Grünfläche dargestellt.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Kurzübersicht**

| Schutzgut            | Umweltauswirkungen   | Erheblichkeit |
|----------------------|--|---------------|
| Mensch               | Emissionen im Rahmen eines ordnungsgemäßen Schulbetriebes, Zunahme des Verkehrs  | ▪             |
| Pflanzen             | Keine Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung,  | ▪             |
| Tiere                | Keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse   | -             |
| Landschaft           | Freie Einsehbarkeit des <u>Plangebietes</u> durch Fehlen geeigneter Gehölzstrukturen o.ä.  | ••<br>-       |
| Boden                | Versiegelung und einhergehende Zerstörung vorhandener Bodenfunktionen  | •••           |
| Wasser               | höherer und schnellerer Abfluss des Niederschlagswassers   | ••            |
| Klima                | Luftklimatische Emissionen entsprechend dem Siedlungsraum  | -             |
| Kultur und Sachgüter | Archäologische Funde der Neuzeit sind im Plangebiet nicht vorhanden.   | -             |
| Wechselwirkungen     | Regionale Veränderungen der Standortfaktoren aufgrund der Versiegelung, verbesserte Lebensbedingungen gebüsch- und saumbewohnender Tierarten durch Anpflanzungen | ▪             |

••• sehr erheblich    •• erheblich    ▪ wenig erheblich    - nicht erheblich

### Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Errichtung einer zurzeit in Hitzhusen ansässigen Privatschule. Da bei dem angestrebten Vorhaben die Voraussetzungen des § 35 (1) BauGB nicht gegeben sind, sind als planungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlage für die Genehmigung der Anlage eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. Neben dem Neubau der Schule soll auch das bestehende Parkraumproblem im Bereich der bestehenden Sportplätze und der Sporthalle gelöst werden. Dem dient die geplante Parkplatzanlage zwischen der bestehenden Sporthalle und dem geplanten Schulneubau.

### **Bedarf an Grund und Boden:**

|  |     |        |
|--|-----|--------|
| Geltungsbereich  | ca. | 2,0 ha |
| - davon Sondergebiet incl Anpflanzungen und Grünfläche | ca. | 1,6 ha |
| - öffentliche Parkflächen                              | ca. | 0,4 ha |

## Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und –planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

### Fachgesetze

|   | <b>Ziele des Umweltschutzes</b>  | <b>Berücksichtigung in der Planung</b>  |
|---|--|---|
| <p>Der Umweltbericht fordert die Darstellung der für die Berücksichtigung der Umweltziele relevanten Fachgesetze. Nach §1 (6) Nr.7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in die Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.</p> |  |   |
| BNatSchG <sup>1</sup> :   | <p>Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.</p> | <p>Naturschutzfachliche Eingriffsregelung<br/>Artenschutz<br/>Erhalt der Bodenfunktionen im Naturhaushalt</p>   |
| BBodSchG <sup>2</sup> :   | <p>Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen</p>  | <p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB)<br/><br/>Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen, Bodenverdichtungen</p> |

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz

<sup>2</sup> Bundesbodenschutzgesetz

## **Fachpläne**

Im **Regionalplan** ist die Fläche des Plangebietes dem ländlichen Raum zugeordnet und als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt. Gemäß dem Regionalplan I (1998) ist die Gemeinde Weddelbrook dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Weddelbrook sieht für den Eingriffsstandort keine spezifischen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Der Bereich ist dargestellt als zukünftige Siedlungsfläche 2. Priorität.

Der **Flächennutzungsplan** weist den geplanten Eingriffsstandort als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Bei der vorliegenden Planung wurde die Erfassung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter des Naturhaushalts wie folgt ermittelt:

- Boden, Wasser, Klima und Luft (Aussagen aus dem Landschaftsplan)
- Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotope (Aussagen aus dem Landschaftsplan zuzüglich einer aktuellen Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Landschaftsbild (Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Artenschutz (dreifache Begehung des Geländes unter Hinzunahme des örtlichen Naturschutzes)
- Immissionsschutz (Lärmschutzgutachten)

## **5.2 .Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **a) Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutztes Grünland dar. Im Randbereich zur freien Landschaft (im Westen des Geltungsbereiches) besteht eine ca. 6, 00 m breite Anpflanzung, die mit einer Breite von ca. 3,00 m innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planes liegt. Darüber hinaus stehen entlang der Heidmoorer Straße (K48) Einzelbäume, die sich aber außerhalb des Geltungsbereiches der Planung befinden und durch die Planung nicht berührt werden. Im Bereich der geplanten Parkplätze befindet sich der zu Gunsten des Sporthallenneubaues angelegte Knick.

### **Schutzgut Boden**

Als Bodenart liegt Sand vor. Die Bodenpunktzahl (bereinigte Ertragsmesszahl) liegt zwischen 21 und 25. Bei der Bodenart handelt es sich um naturraumtypischen, gegen Verdichtung unempfindlichen, relativ nährstoffarmen Boden. Die Oberflächenwasserdurchlässigkeit ist sehr gut. Der Boden ist aber durch die gegebene intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.



### **Schutzgut Klima/Luft:**

Das Klima wird insbesondere durch die Lage zwischen der Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigt, feucht temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Es herrschen feuchtkühle Sommer, milde Winter und relativ geringe Temperaturschwankungen vor.

Lokalklimatisch herrscht ein Freiklima vor, das heißt, dass die Erwärmung am Tag und die Abkühlung nachts stärker sind und entsprechend lokal mit größeren Temperaturschwankungen zu rechnen ist. Zudem fehlen windbremsende Strukturen.

### Bewertung

Das Plangebiet hat keine besondere Luftaustausch-, Frischluft- oder Kaltluftentstehungsfunktion

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **1 Ackerland**

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp "Grünland". Die Nutzung ist intensiv. Eine Ackerbegleitflora fehlt weitestgehend. Aufgrund der intensiven Nutzung, Naturferne sowie Strukturarmut ist der das Plangebiet bestimmende Biotoptyp in seiner ökologischen Funktion als Lebensraum für heimische Tier – und Pflanzengesellschaften erheblich eingeschränkt.

#### **2 Knicks**

An der Westgrenze und in einem Teilbereich der für den Parkplatzneubau benötigt besteht eine Anpflanzung/ Knick. Als Gehölzarten kommen überwiegend Spieren aber auch Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Eiche, Erle und Schlehe vor. Die bestehende Anpflanzung dient als potentieller Brut- Wohn und Zufluchtsstätte für einheimische Vogelarten. Diese sind im Sinne des § 42 in Verbindung mit § 10 Bundesnaturschutzgesetz geschützt.

### Bewertung

Es ist nicht zu erwarten, dass die auf einer intensiv genutzten Grünlandfläche vorgesehene Schule zu einer wesentlichen Änderung der Landschaft führen wird. Naturnahe Strukturen werden von dem Vorhaben nicht berührt, die zusätzliche Flächenversiegelung im Vergleich zu ganzen Baugebieten ist von untergeordneter Bedeutung. Dies gilt nicht für den Bereich, in dem der Knick zu Gunsten des Parkplatzneubaues entfallen wird.

Generell weist der Änderungsbereich für die aufgeführten Arten im Hinblick auf ihre Standortansprüche gar keine oder eine nur geringe Bedeutung auf. So sind Arten der Feuchtwiesen oder Arten mit einer Präferenz für strukturreiche Offenbiotope hier kaum anzutreffen.

Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die von Vogelarten der offenen Landschaft, wie zum Beispiel dem Kiebitz, auch als Brutplatz angenommen werden können, gewähren einen nur zweifelhaften Erfolg in der Jungenaufzucht. Zudem handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet laut Landwirtschafts- und Umweltatlas nicht um einen Schwerpunktbereich für Feldlerchen und Kiebitz.

Unspezifische Arten (Uhu) oder Waldarten (z. B. Schwarzspecht) werden von dem Vorhaben nicht berührt. Gleiches gilt für Arten, deren Standortansprüche durch vegetationsarme Gebiete abgedeckt werden (z.B. Uferschwalbe durch Kiesabbaufäche).

Für Beutegreifer, wie den Bussard oder den Turmfalke, deren Bestandsdichte neben geeigneten Nistmöglichkeiten wesentlich von der Höhe des Beuteangebots und damit indirekt von der Strukturvielfalt eines Lebensraumes abhängt, wird die geplante bauliche Erweiterung zu keiner bedeutenden Lebensraumverschlechterung führen. Eine Verringerung der (geringen) Strukturvielfalt und somit wesentliche Veränderung des Landschaftscharakters ist nicht erkennbar.

### **Schutzgut Wasser**

Ein oberflächennaher Grundwasserstand ist nicht vorhanden. Der oberflächennahe Grundwasserstand liegt tiefer als 2,00 m unter Flur. Sowohl Altlasten als auch stille oder fließende Gewässer kommen im Planungsraum nicht vor. Der Planungsraum wird aber durch das Gewässer Nr. 82 des Gewässerpflegeverbandes Bramau begrenzt. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine hohe Qualität. Dies gilt nicht für aus Sicht des Grundwasserschutzes, da der Boden des Planungsraumes sehr gut durchlässig ist und nur eine geringe Pufferfähigkeit besitzt.

#### Bewertung

Für die Grundwasserneubildung kommt dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu. Die Filterfunktion ist unterdurchschnittlich.

### **Schutzgut Ort und Landschaftsbild**

Der Planbereich ist durch die gegenüber liegende gewerbliche Bebauung, das vorhandene Sportplatzareal mit Sporthalle und die nördlich gelegene Bebauung stark anthropogen vorgeprägt. Denkmalgeschützte Anlagen bestehen im Einflussbereich der Planung nicht.

#### Bewertung

In Verbindung mit der gegebenen intensiven landwirtschaftlicher Nutzung besitzt der Standort im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild nur eine sehr geringe Wertigkeit.

Eine Betroffenheit von Kulturgütern ist nicht gegeben.

### **Schutzgut Mensch**

Der Planbereich ist durch Lärmimmissionen, ausgehend von der Kreisstraße, dem gegenüberliegenden Gewerbe und der vorhandenen Sportanlage vorbelastet.

#### Bewertung

Die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen liegen im Rahmen der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung. Gem. der Verkehrsmengenkarte von Schleswig-Holstein aus dem Jahr 1995 verkehren 400 Fahrzeuge pro Tag auf der Kreisstraße.

Auch der vom Gewerbegebiet ausgehende Lärm liegt, auf das Plangebiet bezogen, unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. So hat z. B. eine Flächenbeanspruchung durch Bebauung unmittelbare Auswirkungen insbesondere auf die Beschaffenheit des Bodens und die Pflanzenwelt. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen sind wiederum wichtige Bestandteile, die den Lebensraum der Tierwelt definieren. Die Summe der abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Klima / Luft), die Pflanzen- und Tierwelt sowie die vom Menschen geschaffenen Kultur- und Sachgüter bestimmen letztendlich die Beschaffenheit des Orts- und Landschaftsbildes. Die Qualität des Landschaftsbildes ist wiederum ausschlaggebend für Erholungseignung und Freizeiterleben.

## Bewertung

Die Wechselwirkungen im Plangebiet sind durch die heutige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Landschaft stark verändert. Die natürlichen Kreisläufe und Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet sind jedoch noch vorhanden und unter Berücksichtigung unserer heutigen Nutzung als weitgehend intakt anzusprechen.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

### **b) Entwicklungsprognose**

Bei Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen mit Ausnahme des betroffenen Knicks nicht berührt. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch die Planung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Weddelbrook als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Weddelbrook entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme,

- der Bodenversiegelung, (Schulneubau und Schulhof/ Stellplätze).
- von Emissionen ( Hausbrand , Kfz. Verkehr).
- von Abwässern.
- Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild entsteht insbesondere durch die bauliche Ausweitung.
- Verbrauch von Lebensraum.

### **Schutzgut Boden**

Im Hinblick auf den Boden ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Plangeltungsbereichsgröße abzüglich der festgesetzten privaten Grünfläche  $14000 \text{ qm} \times 0,4$   
(GRZ) = 5600qm

Stellplätze; Schulhof ,Wegeverbindungen  $14000 \times 0,2$  ( Zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % )  $\times 0,5$  (da ein wasserdurchlässiger Belag vorgesehen ist evtl. Rasengittersteine) = 1400 qm

Öffentliche Parkflächen  $4000 \times 0,5$  (da ein wasserdurchlässiger Belag vorgesehen ist evtl. Rasengittersteine = 2000 qm

Summe = 9000 qm

Das heißt, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca. 0,9 ha völlig ausgesetzt wird.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/ Kulturgüter**

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da das Gebiet schon stark anthropogen vorgeprägt ist. Denkmalschutz und erholungsrelevante bauliche Einrichtungen werden durch die Planung nicht berührt.

Darüber hinaus wird die bestehende bauliche Lücke geschlossen, so dass eine gestalterische Einheit entsteht und eine weitere Zersiedelung vermieden wird.

### **Schutzgut Wasser**

Hinsichtlich des Wasserhaushaltes kommt es zu Eingriffsfolgen in Form des Verlustes der Grundwasserneubildung. Die Abwasserversorgung erfolgt über Anschluss an die gemeindliche zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde. Das unbelastete Dachflächenwasser soll, wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Flächen für den ruhenden Verkehr und den Schulhof sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### **Schutzgut Mensch**

Hinsichtlich der Lärmbelastung wird es durch die Planung zu keiner Belastung kommen, die mit den umliegenden Nutzungen nicht verträglich ist. Gleiches gilt für die Geruchsimmissionen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung durch die vom zukünftigen Baugebiet verursachten zusätzlichen Lärmimmissionen ist aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der umliegenden Nutzung, sowie der Größe des Baugebietes nicht zu erwarten. Aus einem vorliegenden Schallschutzgutachten geht hervor, dass die Orientierungswerte der TA -Lärm bezüglich der Immissionen, die auf den Planbereich einwirken (Gewerbegebiet und die K48) eingehalten werden. Gleiches gilt im Umkehrschluss. Durch die Nutzung der Schule und die dadurch vermehrte verkehrliche Frequentierung der Strasse kommt es zu keinen Immissionswerten, die im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung nicht zumutbar wären. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Artenschutzrecht besitzt seit der Neufassung des BNatSchG eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bebauungsplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrissurlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Feldermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus).

Solange sich die Planung und Vorhabensdurchführung auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen beschränkt und weder Gebäude noch alte Bäume betroffen sind, bestehen keine artenschutzrechtlichen Vorbehalte gegen die geplante Bebauung. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die Planung werden insgesamt 2,1 ha Ackerland in Anspruch genommen, welches von allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Der Verlust der Ackerfläche stellt für die hier lebenden Tierarten keine erheblich negativen Auswirkungen dar.

Bedeutende Bruthabitate von Vögeln sind nicht betroffen, da in Röhrichte und Staudensäume nicht eingegriffen wird. Für die Feldlerche sind weniger die Ackerkulturen von Bedeutung als das Vorhandensein ungeplanter Fehlstellen, die auch in den umliegenden Äckern vorhanden sein können. Für einen Großteil der vorkommenden Vogelarten geht nur ein geringer Teil ihres Nahrungsreviers verloren, welches für Arten wie den Mäusebussard und den Turmfalken derzeit schon von untergeordneter Bedeutung ist. Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten ist durch die geplanten Anpflanzungen allgemein mit verbesserten Lebensbedingungen zu rechnen.

Fledermäuse und Amphipien werden nicht beeinträchtigt. Dies gilt nicht für den vorgesehenen Verlust des Knicks in einer Länge von ca. 12,00 m zu Gunsten des Parkplatzneubaus. Eine Störung der bestehenden Population geht aber hiervon nicht aus, da vergleichbarer Lebensraum in der unmittelbaren Nähe anzutreffen ist, bzw. im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen geschaffen wird.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Hinsichtlich des Klimas sind die Eingriffsfolgen bezüglich des Bestandes als vernachlässigbar einzuschätzen.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Auswirkungen auf Wechselwirkungen ergeben sich vor allem durch die Versiegelung, durch die sowohl die Bodenfunktionen wie auch das Wasserpotential beeinträchtigt werden, so dass sich die Standortfaktoren im Plangebiet verändern. Die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes verbessern die Lebensbedingungen gebüsch- und saumbewohnender Tierarten.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes ergeben sich hieraus keine Änderungen der bestehenden abiotischen und biotischen Bedingungen.

### **c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

#### Vermeidungsmaßnahmen

- a) Durch die Bebauung des nördlich des bestehenden Sportgeländes gelegenen Bereiches wird die weitere Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Flächen für den ruhenden Verkehr und den Schulhof sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- c) Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort zu; dies sollte bei der weiteren Planung umgesetzt werden.
- d) Festsetzung der westlich bestehenden Anpflanzung als zu erhalten incl. einer Verlängerung der Anpflanzung über die gesamte westliche Grenze des Geltungsbereiches. Dies bedeutet eine Knickneuanlage in einer Länge von ca. 60 m.
- e) Abgrenzung des Geltungsbereiches nach Norden durch eine 5,00 m breite zweireihige Neuanpflanzung mit Pflanzen der Schlehen – Hasel- Knickgesellschaft.

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der geplanten Nutzung ist eine Kompensation des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorgesehen.

Der notwendige Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes auf einer gemeindeeigenen Fläche (s. Anlage) erbracht. Im Zuge der möglichen maximalen Versiegelung von 7000 qm zu Gunsten der Schule werden ca. 7500 qm aus der derzeitigen Weidennutzung genommen und ökologisch aufgewertet. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um landschaftlich intensiv genutztes Weideland. Im Landschaftsplan ist der Bereich als Feuchtgrünland dargestellt. Die Ausgleichsfläche ist einzuzäunen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Ausgleichsfläche sind darüber hinaus noch drei Lesesteinhaufen und ein Stubbenhaufen anzulegen.

Zur Sicherung, Optimierung und Bereicherung des Lebensraumes sind folgende Entwicklungsmaßnahmen vorzusehen.

- Einzäunen der Fläche und extensive Pflege durch eine einmalige Mahd mit Abtransport des Schnittgutes
- Schaffung von drei Lesesteinhaufen und einem Stubbenhaufen als Rast und Ruheplatz für Reptilien.

Die gesamte Fläche ist naturnah zu belassen. In Anbetracht einer maximal möglichen Versiegelung zu Gunsten der Schule von ca. 7000 m<sup>2</sup> erfolgt ein Ausgleich der über ein Verhältnis von 1:1 hinausgeht. Dieser Ausgleich ist geboten, da es sich bei der Ausgleichsfläche (im Bestand) bereits um eine höherwertige Fläche handelt. Im Bebauungsplan wird zur Abgrenzung zur freien Landschaft eine 5,00 m breite Knickanpflanzung nach Norden und eine 3,00 breite Knickanpflanzung nach Westen (als Ergänzung der bestehenden Anpflanzung) in einer Länge von insgesamt 220 m festgesetzt. Diese Maßnahme dient auch als Ausgleich für den Eingriff, der durch die notwendigen Knickwegfall in einer Länge von ca. 12,00 m entsteht. Der Knick ist mit einem fachgerechten Wall aufzuschütten und dreireihig mit Pflanzen der Schlehen- Hasel Knickgesellschaft zu bepflanzen

Für den geplanten Parkplatzneubau kann die vorgesehene Ausgleichsfläche vergrößert werden. Es stehen aber auch noch andere Flächen zur Verfügung. Das genaue Ausmaß des Parkplatzneubaues steht aber noch nicht fest. Der Ausgleich wird im Genehmigungsverfahren nachgewiesen.

#### d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Eine Standortverschiebung würde weder der angestrebten Nutzung noch dem Landschafts- oder Ortsbild Rechnung tragen.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

#### a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

Eine Ermittlung der voraussichtlichen Lärmimmissionen wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

#### b) Überwachung

Es ist eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen und der vorgesehenen Ausgleichsfläche vorgesehen.

#### c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Errichtung einer zurzeit in Hitzhusen ansässigen Privatschule. Da bei dem angestrebten Vorhaben die Voraussetzungen des § 35 (1) BauGB nicht gegeben sind, sind als planungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlage für die Genehmigung der Anlage eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. Der Neubau wird notwendig, da der bisherige Standort in Hitzhusen an seine Grenzen stößt und die gestiegene Nachfrage nach Schulplätzen einem Neubau erforderlich macht. Der Standort Weddelbrook wurde gewählt, da er zentral im bisherigen Einzugsgebiet der Privatschule liegt und die neugebaute Sporthalle und die angrenzenden Sportplätze für den Schulunterricht mit genutzt werden können.

Der Planbereich ist im jetzigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird auch als solche genutzt. Gehölzbestände oder sonstige wertvolle Landschaftsbestandteile oder Lebensräume bestehen mit Ausnahme der westlichen Anpflanzung und es Knicks im Bereich der geplanten öffentlichen Parkfläche nicht. Der notwendige landschaftspflegerische Ausgleich soll außerhalb der Planbereiches durch Extensivierung von intensiv genutztem Grünland sichergestellt werden.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Netz.

### **Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das zentrale Abwassernetz gewährleistet.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EON Hanse. Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

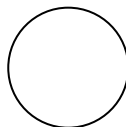
### **Feuerlöscheinrichtung**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/ h gem. Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 -IV-334-166.701.400- in dem Plangebiet sichergestellt. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen in einer Entfernung von 50,00 oder mehr Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind in Anwendung der LBO Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 und gem. A6 zu 4.4.1 der o. g. DIN mit der Brandschutzdienststelle des Kreises abzustimmen.

## **7. Hinweise**

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.
- c) Ein Streifen von 5,00 m von der oberen Böschungskante des Gewässers Nr. 82 des Gewässerpflegeverbandes Bramau ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In einem Abstand von 3,00 m sind auch keine Anpflanzungen zulässig. Ansonsten bedürfen Anpflanzungen der Abstimmung mit dem zuständigen Gewässerpflegeverbandes.

Gemeinde Weddelbrook  
Der Bürgermeister



\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)