

# **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr.5 -1. Änderung-**

**der Gemeinde Weddelbrook**

**Kreis Segeberg**

**für das Gebiet**

**„Westlich der Heidmoorer Straße –K 48- und nördlich der  
vorhandenen Sporthalle“**

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Hinweise**



## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

**Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weddelbrook hat am 27.5.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 gefasst.**

**Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

**Mit der Planung soll ein Mischgebiet zur Ansiedlung von kleineren Handwerksbetrieben, Gewerbebetrieben und Wohnbebauung vorbereitet werden. Der Ursprungsplan sieht noch die ehemals geplante Errichtung einer Privatschule vor. Die Ansiedlungspläne sind nicht mehr aktuell, so dass die gemeindeeigene Fläche nunmehr für den örtlichen Baulandbedarf zur Verfügung steht.**

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

**Bei dem Planbereich handelt es sich um eine zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche –Grünland-, die sich an vorhandene Wohnbebauung an-**



**schließt.**

**Gegenüber liegend befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Süden die gemeindliche Sporthalle mit anschließenden Sportplätzen. Eine bandartige bauliche Entwicklung ist mit der Planung demnach nicht verbunden.**

**Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,60 ha und befindet sich im Süden der Ortslage.**

**Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.**

### **3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

**Sei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr.3 im Jahre 2003 wurden durch die Gemeinde keine Bauleitpläne mehr entwickelt, die der Vorbereitung von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen diene. Der vorliegende Ursprungsplan(Bebauungsplan Nr.5) diene der Vorbereitung eines Schulneubaues zu Gunsten einer Privatschule. Die Ansiedlungspläne sind mittlerweile nicht mehr aktuell, so dass die gemeindeeigene Fläche nunmehr den bestehenden Bedarf an Bauland decken kann.**

**Die Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein sind geregelt im Gesetz über die Grundsätze zur Entwicklung des Landes vom 31.10.1995 (Landesentwicklungsgrundsatzgesetz - LEGG) und im Landesplanungsgesetz vom 10.2.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.4.2012.**

**Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Raumordnungsplänen festgesetzt. Raumordnungspläne sind der Landesentwicklungsplan (LEP 2010) sowie 5 Regionalpläne. Raumordnungspläne sind rahmensetzende Leitpläne, an deren Inhalte alle Träger der öffentlichen Verwaltung gebunden sind.**

**Der Kreis Segeberg und damit auch die Gemeinde Weddelbrook liegen im Planungsraum I, für den ein geltender Regionalplan aus dem Jahr 1998 besteht. Nach den Darstellungen des Regionalplans liegt die Gemeinde im ländlichen Raum.**

**Der LEP 2010 legt für Gemeinden im ländlichen Raum fest , dass „...bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung gilt: In Gemeinden, die dem ländlichen Raum zuzuordnen sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden.“<sup>1</sup> . Als landesplanerischer Entwicklungsrahmen standen der Gemeinde am 31.12.2009 bei 1001 Einwohnern und 370 Wohneinheiten noch 37 Wohneinheiten bis zum Jahre 2025 zur Verfügung. Der Wohneinheitenbestand ist bis zum Jahre 2011( vor dem Zensus) um drei Wohneinheiten auf 373 Wohneinheiten gestiegen. Nach dem Zensus bestanden für das Jahr 2011 nunmehr 413 Wohneinheiten. Dies sind 40 Wohneinheiten mehr als vor dem Zensus, und übersteigt somit dem kompletten landesplanerischen Entwicklungsrahmen. Im Jahre 2012 erfolgte nochmals ein An-**

---

<sup>1</sup> LEP 2010, Ziff. 2.5.2 Abs. 4

**stieg um 4 Wohneinheiten auf 417 Wohneinheiten. Ausgehend von den vorliegenden Zahlen lässt sich feststellen, dass von 2009 bis 2011 die Wohneinheiten um 3 angestiegen sind, und von 2011 bis 2012 nochmals um 4 Wohneinheiten. Dies entspricht in der Summe 7 Wohneinheiten, womit der Entwicklungsrahmen mit Stand 2012 noch ca. 30 Wohneinheiten zulassen würde.**

**Im gültigen Flächennutzungsplan, einschließlich seiner Änderungen, sind keine Bauflächen mehr ausgewiesen, die derzeit unbebaut sind. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Planung wurde seitens der Gemeinde eine Baulückenerfassung erarbeitet.**

**Hierbei wurden sowohl die bestehende Innenbereichssatzung als auch die rechtskräftigen Bebauungspläne in ihren Grenzen dargestellt. Da die dargestellten Bauflächen im Flächennutzungsplan vollkommen bebaut sind, wurde auf eine diesbezügliche Darstellung verzichtet.**

**Im Rahmen der genannten Kartierung wurde nicht bebaubaren Wasserflächen, prägende Grünflächen und landwirtschaftlich geprägte Bereiche dargestellt. Diese Bereiche stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass in der Gemeinde zurzeit noch ca.10 Baulücken bestehen. Diese befinden sich alle im Innenbereich, bestehen bereits seit Jahren und sind alle in privater Hand.**

**Basierend auf einer Befragung durch die Gemeinde stehen von den bestehenden Baulücken mittelfristig bis langfristig maximal 5 Baulücken zur Verfügung.**

**Bei der Baulückenkartierung wurden sowohl die B-Pläne, Ortsbildprägende Grünflächen, Gewerbeflächen und Flächen die noch langfristig der Landwirtschaft dienen kenntlich gemacht. Die Kartierung wird der Begründung als Anlage beigelegt.**

**Festzustellen ist, dass die Gemeinde über die notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Kleinkinderbetreuung und Einkauf- und Dienstleistungsmöglichkeiten verfügt, und die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz mit der gebenden Nähe zu den Zentren und die bestehende Busanbindung die Attraktivität der Gemeinde ausmacht. Darüber hinaus besitzt die Gemeinde ein Gewerbegebiet, welches in den letzten Jahren kontinuierlich erweitert wurde und die Attraktivität der Gemeinde durch das Angebot an innergemeindlichen Arbeitsplätzen weiter steigen ließ. Aus diesem Grunde sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Leerstände zu verzeichnen.**

**Die Gemeinde Weddelbrook hat sich baulich in den letzten Jahren moderat aber kontinuierlich weiterentwickelt. Der jährliche Zuwachs an Wohneinheiten betrug in den letzten 10 Jahren (2002-343WE -2011 vor Zensus 373 nach Zensus 413 und 2012-417 WE) 3,4 Wohneinheiten pro Jahr.**

**Zurzeit besteht nach wie vor ein starker Bedarf innerhalb der Gemeinde, auch wenn davon ausgegangen werden muss, dass der Zuwachs an Wohneinheiten in den nächsten Jahren abnehmen wird.**

**Die letzte bauleitplanerische Baulandausweisung datiert aus dem Jahre 2003 in Form des Bebauungsplans Nr. 3. Das Baugebiet ist mittlerweile vollkommen bebaut. Die Gemeinde hat mit der Neuausweisung von Baugebieten solange gewartet, bis die innenbereichspotentiale weit möglichst nachverdichtet wurden. Auch dies Angebot ist nunmehr ausgeschöpft. Ohne Neuausweisung eines Baugebietes steht zu befürchten, dass junge Familien und ortsansässige Handwerksbetriebe abwandern würden.**

**Durch die Aufstellung der vorliegenden Planung werden ca. 15 neue Bauplätze vorbereitet werden.**

**Mit der Planung wird der Bedarf für die nächsten zehn Jahre bei einem angenommenen Zuwachs von 2 Wohneinheiten pro Jahr gedeckt werden können; dies in Verbindung mit den zur Verfügung stehenden Baulücken mit ca. 5 Wohneinheiten .**

**Im Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf –Schule- dargestellt.**

**Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:**

- **Schaffung von ca. 15 zusätzlichen Bauplätzen für den kurz- mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarf und Raumbedarf für örtliche Handwerks- und Gewerbetreibende. Darüber hinaus ist ein gemeindlicher „Bauhof“ vorgesehen.**
- **Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer Freifläche, die von Bebauung in Norden Süden und Osten geprägt ist.**
- **Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.**
- **Gewährleistung der uneingeschränkten gewerblichen Tätigkeit im gegenüberliegenden Gewerbegebiet**
- **Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung.**

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

**Bei dem Gesamtbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Gemeinde Weddelbrook handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten, zurzeit landwirtschaftlich genutzten Bereichs. Die Festsetzung erfolgt als Mischgebiet. Die Planung dient der Schaffung von ca. 15 Baugrundstücken zu Gunsten einer Wohnbebauung und der Ansiedlung von Handwerksbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben, für vorrangig in der Gemeinde wohnende Personen. Die Umsetzung ist kurzfristig vorgesehen.**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

**Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO. Die Anbauverbotszone von 15,00 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der K48 (hier sind Hochbauten jeglicher Art unzulässig), wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Bereich des Mischgebietes können in Verbindung mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 650 qm, ca. 15 Baugrundstücke entstehen. Die Mindestgrundstücksgröße von 650 qm wurde gewählt, um dem Charakter eines Mischgebietes Rechnung zu tragen. Die Grundflächenzahl von 0,4 wurde gewählt um einerseits einer dem Nutzungstyp entsprechenden zweckmäßigen Bebauung Rechnung zu tragen und andererseits noch Flächenanteile für eine Freiraumgestaltung vorzuhalten. Innerhalb der festgesetzten Einzelhausbebauung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine je 600 qm Grundstücksfläche beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den gewollten Gebietscharakter und ermöglicht so eine Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Darüber hinaus soll so auch eine gewollte planerische Durchmischung des Plangebietes sichergestellt werden. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit erfolgt, um den an eine gewerbliche Nutzung gestellten Anforderungen Rechnung zu tragen.**

**Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen erfolgt, um eine Beeinträchtigung des überwiegend durch Wohnbebauung geprägten weiteren Umgebungsbereiches entgegenzusteuern.**

**Die festgesetzte Grünfläche gilt der Sicherung des nördlich liegenden Grabens. Auf § 6 der Satzung des Gewässerpflegeverbandes Bramau wird hierbei ausdrücklich hingewiesen**

**Im Nordwesten des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.**

**Hinsicht der auf das zukünftige Baugebiet eingehenden Lärmimmissionen (Verkehrslärm –ausgehend von der Heidmoorer Straße- und Gewerbelärm – ausgehend von dem auf der anderen Straßenseite befindlichen Gewerbegebiet) wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben , dessen Ergebnisse in Form der festgesetzten Lärmpegelbereiche eingearbeitet wurden. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.**

### Verkehrsflächen

**Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über durch verkehrliche Anbindung an den Heidmoorer Strasse. Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.**

**Nachrichtlich übernommen wurde die Anbauverbotszone von 15,00 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße. Hier sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.**

### 5. Umweltbericht

**Da es sich bei der Planung um eine erste Änderung mit dem gleichen Geltungsbereich wie dem Ursprungsplan handelt, wurde der damals erarbeitete Umweltbericht in weiten Teilen übernommen.**

### 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.	•• -
Boden	Versiegelung und einhergehende Zerstörung vorhandener Bodenfunktionen	•••
Wasser	höherer und schnellerer Abfluss des Niederschlagwassers	••
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

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 3 und 4 der vorliegenden Begründung.

**Bedarf an Grund und Boden:**

**Geltungsbereich ca. 1,6 ha**

Baugebiet	ca.	1,1 ha
- Straßenverkehrsfläche	ca.	0,15 ha
- davon Anpflanzungen/ Grünflächen/ Regenrückhaltebecken	ca.	0,35 ha

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

---

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.

**Ziele des Umweltschutzes**      **Umwelt-Berücksichtigung in der Planung**

BNatSchG<sup>2</sup>:

Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.      Naturschutzfachliche Eingriffsregelung  
 Artenschutz  
 Erhalt der Bodenfunktionen im Naturhaushalt

BBodSchG<sup>3</sup>:

Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen      Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB)  
 Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen, Bodenverdichtungen

---



---

<sup>2</sup> Bundesnaturschutzgesetz  
<sup>3</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.

Im **Flächennutzungsplan** ist die betroffene Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule- dargestellt.

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 allerdings außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die vorhandenen Großbäume ragen mit ihrer Krone aber in den Geltungsbereich hinein. Auch die den südlich gelegenen Anpflanzungen als Abgrenzung des Sportplatzgeländes liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Darüber hinaus stehen entlang der Heidmoorer Straße (K48) Einzelbäume, die sich aber auch außerhalb des Geltungsbereiches der Planung befinden und durch die Planung nicht berührt werden. Auch der das Plangebiet nach Norden begrenzende Graben liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Im Verlauf nach Westen verschwenkt der Graben in südliche Richtung und liegt somit außerhalb des dafür vorgesehenen Flurstückes aber innerhalb des Geltungsbereiches.

### **Schutzgut Boden**

Als Bodenart liegt Sand vor. Die Bodenpunktzahl (bereinigte Ertragsmesszahl) liegt zwischen 31 und 35. 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 Ackernutzung 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**

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten setzen sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich aus gebüsch- und höhlenbrütenden Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt) und Amphibien zusammen. Gezielte faunistische Erfassungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Auch der gemeindeeigenen Landschaftsplan enthält keine Angaben zu möglichen Vorkommen. Sowohl im Rahmen der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB als auch im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden keine Hinweise über das Vorkommen geschützter Arten erbracht.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden daher keine faunistischen Kartierungen vorgenommen. Das Potenzial für (europarechtlich) geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) wurde mittels zweier Ortsbegehungen und einer Datenrecherche ermittelt und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG benannt und werden in folgenden beschrieben.

#### **Ackerland**

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp "Grünland". Die Nutzung ist intensiv.. 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.

#### **Knicks**

An der Südgrenze des Planungsraumes besteht ein Knick (bepflanzter Wall). Als Gehölzarten kommen überwiegend Spieren aber auch Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Eiche und Schlehe vor. Die vorhandenen Knicks gehören zu den gesetzlich geschützten Lebensräumen (§15 b LNatSchG). Die bestehende Anpflanzung dient als potentieller Brut- Wohn und Zufluchtsstätte für einheimische Vogelarten. Diese sind im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Das gleiche gilt für die bestehende Anpflanzung im Westen des Geltungsbereiches.

#### **Graben**

Der das Plangebiet begrenzende Graben ist periodisch wasserführend und dient der Entwässerung. Der Graben dient als potentielle Wohn- und Zufluchtsstätte für Amphibien wie Grasfrosch und Moorfrosch. Diese sind im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützt.

### **Schutzgut Wasser**

Ein oberflächennaher Grundwasserstand ist nicht vorhanden. Der oberflächennahe Grundwasserstand liegt bei ca. 1,50 m unter Flur. Sowohl Altlasten als auch fließende Gewässer kommen im Planungsraum nicht vor. Der Planungsraum wird aber durch das Gewässer Nr. 82 des Gewässerpflegeverbandes Bramau begrenzt. Dieses Gewässer befindet sich nicht mehr in dem dafür vorgesehenem Flurstück. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird der Graben in das ursprüngliche Flussbett zurückgesetzt. Auf § 6 der Satzung des Gewässerpflegeverbandes Bramau wird hierbei ausdrücklich hingewiesen.

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 vor geprägt. 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 gegenüber liegenden Gewerbe und der vorhandenen Sportanlage vorbelastet.

Hinsichtlich der Geruchsmissionen gilt, dass gemäß der Aussagen der Landwirtschaftskammer keine Beeinträchtigungen aufgrund des in einer Entfernung von 200 m liegenden landwirtschaftlichen Betriebes zu erwarten sind.

#### Bewertung

Die vom Plangebiet in jetziger Form (Grünland) ausgehenden Emissionen liegen im Rahmen der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind mit der geplanten Nutzung vereinbar.

#### **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 heutig 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 und des Grabens 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,
- 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:

Baugebiet 11000 qm x 0,4 (GRZ) zzgl der zulässigen Überschreitung um 50 % = **6600qm**  
Verkehrsfläche = **1500 qm**  
**Summe: 6600qm + 1500qm = 8100 qm**

Das heißt, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca. **0, 81** 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. Denkmalgeschützte und erholungsrelevante bauliche Einrichtungen werden durch die Planung nicht berührt.

#### **Schutzgut Wasser**

Hinsichtlich des Wasserhaushaltes kommt es zu Eingriffsfolgen in Form des Verlustes der Grundwasserneubildung. Dieser kann jedoch als geringfügig und damit unerheblich beurteilt werden, da das Oberflächenwasser gezielt abgeführt und in der Nähe des Plangebietes dem Grundwasser wieder zugeführt wird. Die Abwasserversorgung erfolgt über Anschluss an die gemeindliche zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde. Flächen für den ruhenden Verkehr sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Das Oberflächenwasser wird dem Regenrückhaltebecken und danach kontrolliert dem bestehenden Entwässerungssystem zugeführt. Der bestehende Graben wird in sein Flurstück zurückgesetzt. Auf § 6 der Satzung des Gewässerpflegerverbandes Bramau wird hierbei ausdrücklich hingewiesen.

#### **Schutzgut Mensch**

Hinsichtlich der Lärmbelastung wird es durch die Planung zu keiner Belastung kommen, die mit den umliegenden Nutzungen nicht verträglich ist. 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. Gleiches gilt für die

Geruchsimmissionen, da der nächst gelegenen landwirtschaftliche Betrieb (Rinderhaltung und Biogasanlage) im Südwesten des Plangeltungsbereiches angesiedelt ist und dies in einer Entfernung von ca. 200 m. Die Landwirtschaftskammer hat bereits mitgeteilt, dass bei Überprüfung der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen und Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Aus einem vorliegenden Schallschutzgutachten geht hervor, dass die Orientierungswerte der TA -Lärm bezüglich der Immissionen, die auf den Planbereich einwirken (Gewerbegebiet und die K48) bei Festsetzung der ermittelten Lärmpegelbereiche und der damit verbundenen baulichen Notwendigkeiten eingehalten werden. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

### **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, Abrisserlaubnisse). 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 1,6 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 – Grünland- stellt für die hier lebenden Tierarten keine erheblich negativen Auswirkungen dar.

Bedeutende Bruthabitate von Vögeln sind nicht betroffen, da in Röhrichte und Staudensäume, Heckenanpflanzungen und Bäume nicht eingegriffen wird. Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten ist durch die geplanten Anpflanzungen und den strukturreichen Gartenanlagen allgemein mit eher verbesserten Lebensbedingungen zu rechnen.

Für wenig spezialisierte Arten gehölbewohnender Vogelarten oder auch Erdkröten und Grasfrösche entstehen in den Gärten neue Habitate. Die Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten sind positiv.

Hinsichtlich der Verlegung des Grabens in das ursprüngliche Flurstück wird durch eine Zeitmanagement (Oktober bis Februar) sichergestellt, dass keine absichtlichen Tötungen vorbereitet werden

**Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen nicht betroffen werden.**

### **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) Flächen für den ruhenden Verkehr sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- b) Festsetzung eines Knickschutzstreifens zu Gunsten der westlich bestehenden Anpflanzung incl. einer Verlängerung der Anpflanzung über die gesamte westliche Grenze des Geltungsbereiches.
- c) Abgrenzung des Geltungsbereiches nach Süden durch eine 3,00 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 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.

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 von ca. 8100 m<sup>2</sup> erfolgt ein Ausgleich der über ein Verhältnis von 1:0,5 weit hinausgeht. Dieser Ausgleich ist geboten, da es sich bei der Ausgleichsfläche (im Bestand) bereits um eine höherwertige Fläche handelt.

Eingriff	Kompensationsansatz Kompensationsbedarf	Kompensation	Überschuss/Defizit
Neuversiegelung 8100 qm	1:0,5 4050 qm	Externe Ausgleichs- fläche 7000qm	+2950 qm

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

Mit der Planung soll ein Mischgebiet zur Ansiedlung von kleineren Handwerksbetrieben, Gewerbebetrieben und Wohnbebauung vorbereitet werden. Der Ursprungsplan sieht noch die ehemals geplante Errichtung einer Privatschule vor. Die Ansiedlungspläne sind nicht mehr aktuell, so dass die gemeindeeigene Fläche nunmehr für den örtlichen Baulandbedarf zur Verfügung steht.

Der Planbereich ist im jetzigen Flächennutzungsplan entsprechend der ursprünglich geplanten Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule- dargestellt. Gehölzbestände oder sonstige wertvolle Landschaftsbestandteile oder Lebensräume bestehen mit Ausnahme der westlichen Anpflanzung nicht. Der notwendige landschaftspflegerische Ausgleich soll außerhalb der Planbereiches durch Extensivierung von intensiv genutztem Grünland sichergestellt werden.

## **6. Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

**Bereits für den Ursprungsplan wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Hierbei wurde untersucht inwieweit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf der K 48 und dem gegenüberliegenden Gewerbebetrieb im Hinblick auf den geplanten Neubau eingehalten werden können. In dem Gutachten wurde der Schutzanspruch des geplanten Schulbaues mit dem eines Mischgebiets gleichgesetzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der TA -Lärm bezüglich der Immissionen die auf den Planbereich einwirken (Gewerbegebiet und die K48) eingehalten werden. Das Gutachten wurde hinsichtlich der jetzigen Planung ergänzt, hierbei wurden auch die Nachtwerte bewertet. Als Ergebnis des Gutachtens wurden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form der Festsetzung von Lärmpegelbereichen in die Planung integriert. Insgesamt ist sichergestellt, dass es durch die Planung zu keiner Einschränkung der gewerblichen Nutzung kommt.**

### **Geruchsschutz**

**Da der nächst gelegenen landwirtschaftliche Betrieb (Rinderhaltung und Biogasanlage) im Südwesten des Plangeltungsbereiches angesiedelt ist und dies in einer Entfernung von ca. 200 m ist mit Gerüchen, die mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht vereinbar sind nicht zu rechnen. Die Landwirtschaftskammer hat bereits mitgeteilt, dass bei Überprüfung der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen und Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft gegen die Planung keine Bedenken bestehen.**

## **7. 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. Hinsichtlich der Abnahme des Oberflächenwassers ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.**

### **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.**

#### **8. 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) Auf § 6 der Satzung des Gewässerpflegeverbandes Bramau und den dadurch resultierenden Restriktionen wird ausdrücklich hingewiesen**
- d) In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.**

**Gemeinde Weddelbrook**

---

**(Der Bürgermeister)**