

## ENTWURF

## BEGRÜNDUNG

### Zum Bebauungsplan Nr. 39 „Rademacherweg/Seestraße“ der Gemeinde Waabs, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet nördlich des Rademacherwegs, beidseitig der Schmiedestraße, südlich der Seestraße sowie nördlich und westlich der Ritenrade.

**Bearbeitung:**

**B2K und dn Ingenieure GmbH** - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner  
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

**Hinweis: Änderungen im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wurden gelb markiert!**

**B2K**  
dn|ing

Stand: 21.03.2023

Art des Verfahrens:  
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan nach § 13a BauGB)

Stand des Verfahrens:  
§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

## Inhalt Begründung

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
3.	STAND DES VERFAHRENS .....	4
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG .....	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN .....	5
5.1	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 .....	5
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000) .....	7
5.3	Flächennutzungsplan.....	8
5.4	Bebauungsplan.....	8
6.	STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG .....	8
7.	INHALTE DER PLANUNG .....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.2.1	Maximale Grundfläche (GRmax).....	10
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	11
7.2.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	11
7.3	Bauweise und Baugrenzen.....	12
7.3.1	Bauweise .....	12
7.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen).....	12
7.3.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	12
7.4	Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen .....	12
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	13
7.6	Leitungsrechte.....	13
7.7	Niederschlagswasser.....	13
7.8	Sichtflächen .....	14
7.9	Schallschutz.....	14
7.10	Grünordnung.....	14
7.10.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14

7.10.2	Erhalt von Bäumen.....	15
7.10.3	Bepflanzung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen.....	15
7.11	<b>Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>15</b>
7.12	<b>Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr .....</b>	<b>17</b>
7.12.1	Erschließung, fließender Verkehr.....	17
7.12.2	Stellplätze und Nebenanlagen .....	17
7.12.3	Ein- und Ausfahrten.....	18
8.	<b>NIEDERSCHLAGSWASSER .....</b>	<b>18</b>
9.	<b>LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>19</b>
9.1	Landschaftspflege .....	19
9.2	Artenschutz .....	20
10.	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>20</b>
11.	<b>ALTLASTEN .....</b>	<b>21</b>
12.	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>21</b>
13.	<b>KAMPFMITTEL.....</b>	<b>21</b>
15.	<b>AUSWIRKUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>21</b>
16.	<b>ANHANG .....</b>	<b>21</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Im Jahr 2020 wurde ein Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept (IEGA) für die Gemeinde Waabs erarbeitet. Darin werden Entwicklungspotenziale innerhalb der Siedlungsflächen, sowie Flächen zur Abrundung der verschiedenen Ortsteile aufgezeigt. Das IEGA wurde im Juni 2020 beschlossen.

Im Bereich der Schmiedestraße im Ortsteil Großwaabs wurden die Bauflächen B10 und B11 als Entwicklungsflächen identifiziert. **Im IEGA wurden insgesamt 17 Bauflächen ausgewiesen, B-Plan Nr. 38 für Fläche B15 und B-Plan Nr. 39 für die Flächen B10 und B11 sind die ersten Planverfahren, die aus dem IEGA hervorgehen. Alle drei genannten Flächen liegen im Innenbereich des Ortsteils Großwaabs.**

Die Eigentümer der Flächen haben sich entschieden, dass sie die Flächen nun wohnbaulich entwickeln möchten.

## 2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.06.2021 beschlossen die Überplanung der Flurstücke 71/1; 117/6; 256; 257; 80/16 (teilw.); 72/4; 80/17;77/10 und 77/9, Flur 3, Gemarkung Großwaabs einzuleiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2022).

## 3. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (**Bebauungspläne der Innenentwicklung**). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei den überplanten Flächen um Außenbereichsflächen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteilen handelt (Außenbereichsinsel), auf denen gemäß des Grundgedanken des § 13a BauGB die Schaffung von Wohnnutzungen beabsichtigt wird.

Die Kriterien, die einem § 13a BauGB Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Die Fläche liegt innerhalb des Ortsteils Großwaabs der Gemeinde Waabs.
- ✓ Es wird eine Grundfläche mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- ✓ Es wird kein Vorhaben begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzugeben.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung möchte die Gemeinde in dem hier vorliegenden Fall Gebrauch machen und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 04.04.2022 bis zum 06.05.2022 durchgeführt, mit Fristverlängerung bis zum 03.06.2022.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung am \_\_.\_\_.2022 gefasst.

#### **4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung**

Die Gemeinde Waabs liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet grenzt an die Nachbargemeinden Damp, Barkelby, Loose und Holzdorf an. Die Gemeinde ist durch die Landesstraße 26 (L26) an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde hat 1.424 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 liegt nördlich des Rademacherwegs, beidseitig der Schmiedestraße, südlich der Seestraße sowie nördlich und westlich der Ritenrade im Ortsteil Großwaabs. Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung an.

Derzeit sind die Flächen Grünland. Die Flächengröße des Plangeltungsbereiches beträgt 12.751 m<sup>2</sup>.

#### **5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

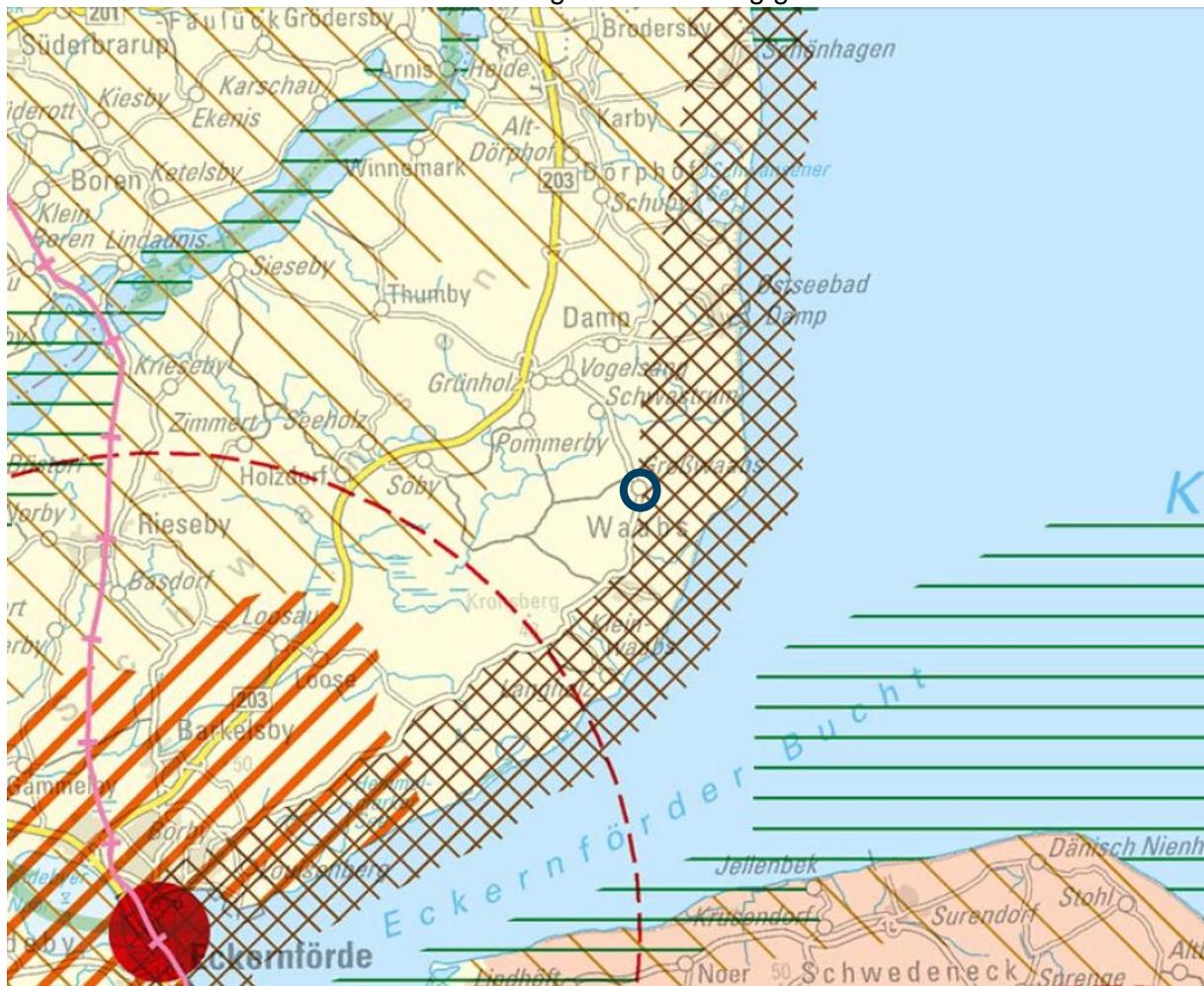
Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 zu berücksichtigen:

##### **5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036. Zusammengefasst formuliert der LEP die

Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2036 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.



**Abb. 01:** Ausschnitt aus dem LEP 2021 für die Gemeinde Waabs, Land Schleswig-Holstein

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Waabs im ländlichen Raum und im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

In Kap. 2.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 3.6.1 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken. Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2022 bis 2036' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde.

Zu diesem Zeitpunkt existierten 894 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis 2036 63 Wohneinheiten entstehen können. Davon müssen weitere Wohneinheiten, die in dem Zeitraum 01.01.2021 bis heute fertiggestellt wurden, abgezogen werden. Baufertigstellungen für die Jahre 2021 und 2022 sind 4 bekannt und müssen von dem verbleibenden Entwicklungsrahmen abgezogen werden. Durch den B-Plan Nr. 39 sollen 16 Wohneinheiten entstehen, acht neue Einfamilienhäuser und acht Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern, welche zu 2/3 angerechnet werden. Somit sind 13 Wohneinheiten anzurechnen. Durch weitere Planungsverfahren in der Gemeinde werden voraussichtlich

weitere 10 anrechenbare Wohneinheiten entstehen. Der somit verbleibende Rahmen bis 2036 beträgt, abzüglich der bekannten Planungen, gegenwärtig 36 Wohneinheiten.

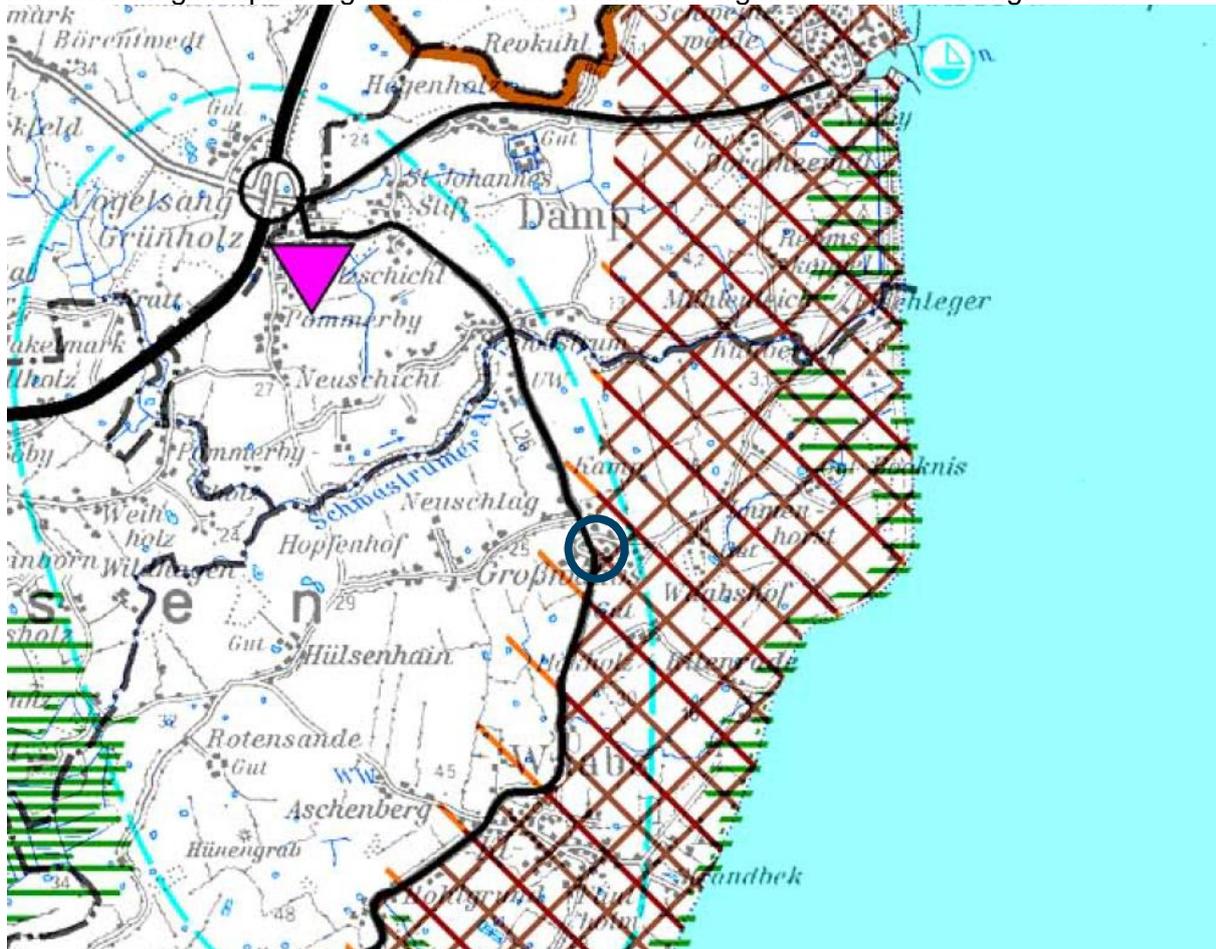
## 5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt z.T. im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung
- Die Gemeinde liegt z.T. im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der Rahmen der Siedlungsentwicklung wird durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.



**Abb. 02:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum III 2004 für die Gemeinde Waabs, Land Schleswig-Holstein

### 5.3 Flächennutzungsplan

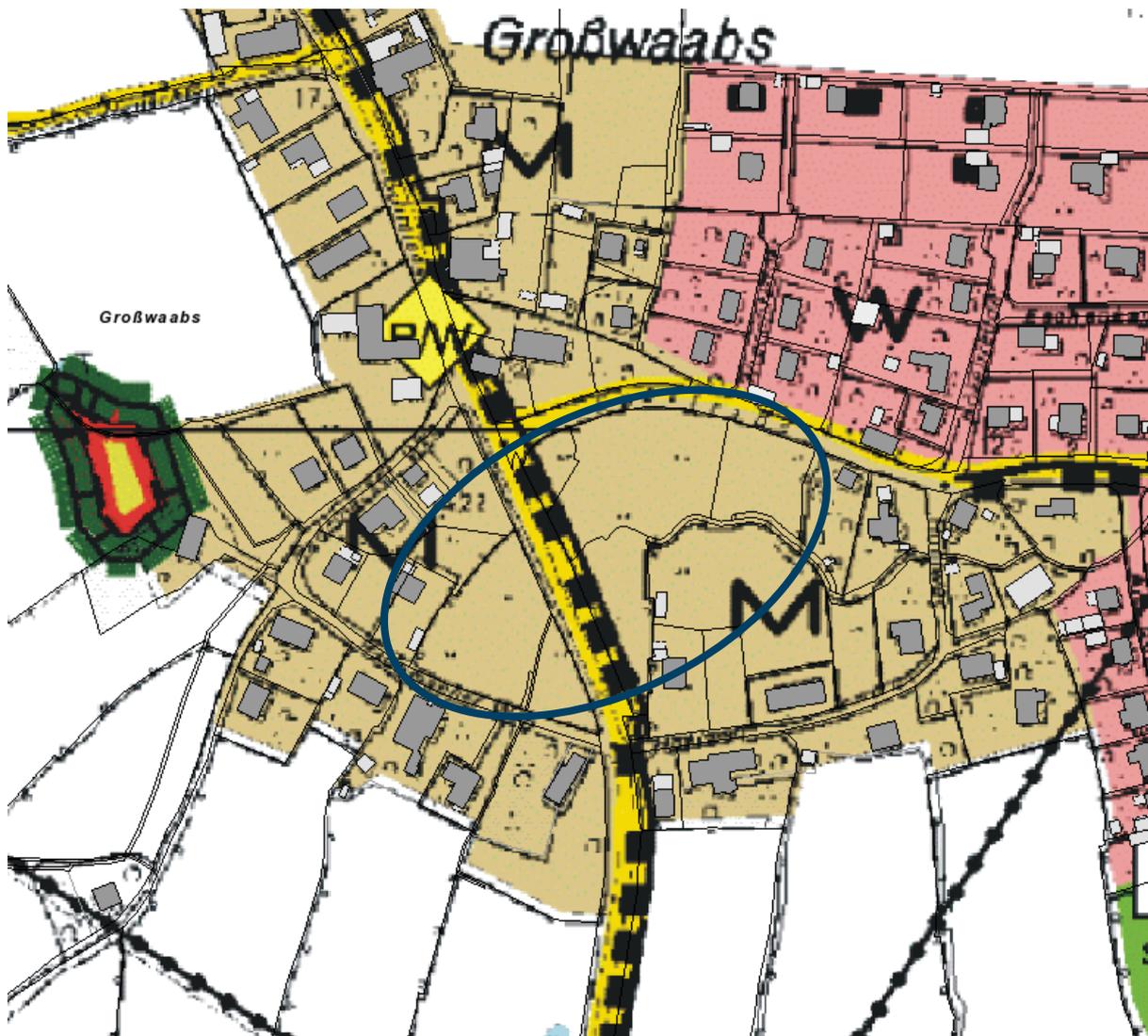


Abb. 03: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Waabs (Ursprungsplan von 2006)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waabs weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 teilweise als Gemischte Baufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB & § 1 (1) Nr. 2 BauNVO aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

### 5.4 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

## 6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Die Standortwahl geht aus dem 2020 erarbeiteten und beschlossenen Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept (IEGA) hervor. Darin werden Entwicklungspotenziale innerhalb der Siedlungsflächen, sowie Flächen zur Abrundung der verschiedenen Ortsteile aufgezeigt. Am 25.11.2021 wurde das Baukonzept im Bauausschuss der Gemeinde Waabs vorgestellt. Diese sieht insgesamt 16 Wohneinheiten, verteilt auf acht Einfamilienhäuser und zwei kleines Mehrfamilienhaus mit je vier Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Rademacherweg, Schmiedestraße (L26) und Seestraße. An der L26

entsteht auf der westlichen Seite eine neue Zufahrt, auf der östlichen Seite wird eine bestehende Zufahrt verwendet. Bei einer ersten Abstimmung per Mail vom 08.09.2021 wurde durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) eine Reduzierung der Anbauverbotszone westlich der L26 in Aussicht gestellt. Maßgabe für die in Aussicht Stellung war, dass die Anzahl der neuen Zufahrten an der L26 von ursprünglich zwei geplanten Zufahrten auf eine reduziert wird. Dementsprechend wird die Anbauverbotszone westlich der L26 in den Planzeichnungen des B-Plan und der Berichtigung des FNP nicht dargestellt. Die Lage der Ortsdurchfahrt bleibt unverändert.



Abb. 04: Bauungskonzept der geplanten Bebauung, B2K (2021)

## 7. Inhalte der Planung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, Wohnraum in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Schank und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

#### Begründung:

Das primäre Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum. Die mögliche Ansiedlung der anderen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen soll einer Feinststeuerung durch die Gemeinde unterliegen, weshalb diese nur ausnahmsweise zulässig

sein sollen. All diese Nutzungen können in kleinen Wohngebieten problematisch oder zum Teil nicht mehr zeitgemäß sein.

In den letzten Jahrzehnte zeichnete sich ab, dass in Wohngebieten heutzutage keine Schank- und Speisewirtschaften mehr errichtet werden. Auch Lebensmittelgeschäfte werden heutzutage aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für die Stellplatzanlage nicht mehr in Wohngebieten bzw. an untergeordneten Wohnstraßen angesiedelt.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs durch Kunden oder Zulieferer, bzw. Betriebsverkehr in Wohngebieten problematisch sein. Die Gemeinde möchte über die Zulässigkeit solcher Betriebe daher als Einzelfallentscheidungen urteilen, weshalb diese ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Gewerbebetriebe müssen zudem im Zuge der Bauantragstellung auch immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

Durch die Festsetzung, dass die oben genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, obliegt es der einvernehmlichen Entscheidung der Gemeinde und der unteren Bauaufsicht, ob diese in dem geplanten Wohngebiet entstehen dürfen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Explizit werden zudem Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Begründung:

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können, werden aufgrund ihres hohen Platzbedarfes Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. An diesem Standort Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zuzulassen, entspricht nicht der Intention der Gemeinde, da diese Planung darauf abzielt, Wohnbebauung für den örtlichen Bedarf zu schaffen.

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1 Maximale Grundfläche (GRmax)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximale Grundflächen (GRmax) für die verschiedenen Baufelder festgesetzt. Auf Baufläche (BFL) 01 ist ein GRmax von 360 m<sup>2</sup> zulässig. Auf den Bauflächen (BFL) 02; 03 und 05 ist ein GRmax von 260 m<sup>2</sup> zulässig. Auf den Bauflächen (BFL) 04 und 06 ist ein GRmax von 460 m<sup>2</sup> zulässig. Auf Baufläche (BFL) 07 ist ein GRmax von 140 m<sup>2</sup> zulässig.

Begründung:

Die festgesetzten maximalen Grundflächen sind auf die jeweilige Grundstücksgröße, Fläche innerhalb der Baugrenzen und die geplante Gebäudeart abgestimmt.

In dem Plangebiet sollen auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Lage der beiden Mehrfamilienhäuser ergibt sich aus den vorhandenen Gegebenheiten. Auf Baufläche

(BFL) 04 ergibt sich aufgrund der Anbauverbotszone der L26, in welcher Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen, ein großes Grundstück. Ebenso ergibt sich auf Baufläche (BFL) 06 ein großes Grundstück, da die vorhandene Regenwasserleitung nicht überbaut werden darf und sich daher als Grundstücksgrenze anbietet. Die zwei so entstehenden sind für eine Bebauung mit je einem Mehrfamilienhaus, mit entsprechend größerer Grundfläche und Bedarf an Stellplätzen, gut geeignet.

### 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2+3 & §20 BauNVO)

Auf allen Bauflächen (BFL) sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

#### Begründung:

Die Bestandsbebauung besteht vorwiegend aus typischen eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Dachgeschoss. Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (THmax) und einer maximalen Dachneigung (DNmax) wird sichergestellt, dass die Neubauten sich in die Umgebung einfügen. Um dennoch auf gleicher Grundfläche mehr Wohnfläche zu ermöglichen, werden zwei Vollgeschosse zugelassen, damit das Obergeschoss nicht an die Schwellenwert gem. § 2 Abs. 7 LBO-SH von  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunterliegenden Geschosse gebunden ist.

### 7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §18 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die GHmax dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Antennen, Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen o.ä.) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Auf den Bauflächen (BFL) 01; 02; 03; 05 und 07 ist ein GHmax von 9,00 m über HBP zulässig. Auf den Bauflächen (BFL) 04 und 06 ist eine GHmax von 10,00 m über HBP zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Außenwand bezeichnet. Die maximale Traufhöhe ist an allen Gebäudeseiten, an denen keine Giebel (bei Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Erkern und Frontispiz) entstehen, einzuhalten. Auf den Bauflächen (BFL) 01; 02; 03; 05 und 07 ist eine THmax von 3,00 m über HBP zulässig. Auf den Bauflächen (BFL) 04 und 06 ist eine THmax von 4,00 m über HBP zulässig.

#### Begründung:

Eine Gebäudehöhe von 9,00 m ist die übliche Höhe für Einfamilienhäuser. Um bei den Mehrfamilienhäusern (BLF 04 und 06) möglichst viel nutzbare Wohnfläche im Satteldach zu gewährleisten, ist eine Gebäudehöhe von ca. 9,50 m notwendig. Die Gebäude fügen sich gut in eine dörfliche Bebauung ein.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes in dem Wohngebiet bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend

empfundener Überschreitung im allgemeinen Wohngebiet (WA) in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

### 7.3 Bauweise und Baugrenzen

#### 7.3.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)

Auf den Bauflächen (BFL) 01; 02; 03; 05 und 07 sind nur Einzelhäuser zulässig. Auf den Bauflächen (BFL) 04 und 06 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

##### Begründung:

Um sicherzustellen, dass die Bebauung sich in die Umgebung einfügt, werden nur Einzelhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser zugelassen.

#### 7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Baugrenzen festgesetzt.

##### Begründung:

Die Baugrenzen setzen den überbaubaren Teil eines Baugrundstückes fest. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bauungen oder Grundstücken, sowie die Freihaltung der Leitungstrassen gewährleistet.

#### 7.3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Bauflächen (BFL) 01; 02; 03; 05 und 07 ist maximal eine (1) Wohnung je Gebäude zulässig. Auf den Bauflächen (BFL) 04 und 06 sind maximal vier (4) Wohnungen je Gebäude zulässig.

##### Begründung:

Die Anzahl der Wohnungen wird reglementiert. Mit der Festsetzung soll die Belegung der Häuser gesteuert werden.

### 7.4 Von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den als von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen entlang der unterirdischen Leitungen sind Haupt- und Nebenanlagen sowie Bodenauftragung oder -abtragung unzulässig. Fußwege sind ausschließlich als wassergebundene Wegedecke oder wieder aufnehmbarem Pflaster (Pflasterung in ungebundener Bauweise) zulässig.

Die Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Trägers der Leitung zu belasten. Für die Ritenrade ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes zu gewähren. Für Regenwasserleitung 1 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu gewähren. Für Regenwasserleitung 2 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde zu gewähren.

Begründung:

Ein auf jeder Seite 5 Meter breiter Streifen entlang eines Gewässers, ob offen verlaufend oder verrohrt, dient zum Unterhalt des Gewässers. Daher ist diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten und dem zuständigen Wasser- und Bodenverbands ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen. Auch bei den Regenwasserleitungen 1 und 2 den jeweiligen Trägern entsprechende Rechte zum Unterhalt der Leitungen einzuräumen.

## **7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 & Abs. 6 BauGB)

Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit des Gewässerrandstreifens ist dem zuständigen Wasser- und Bodenverband sowie den Anliegern ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen der Schmiedestraße und dem Gewässerrandstreifen der Ritenrade zu gewähren.

Begründung:

Dies dient der Erreichbarkeit des Gewässers und der Erschließung des angrenzenden Baugrundstücks.

## **7.6 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB)

Zur Einleitung des Niederschlagswassers auf die Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Regenretentionsfläche sind Leitungsrechte zu gewähren. Die Leitungsrechte 1, 3 und 4 sind private Leitungsrechte zugunsten der Anlieger. Leitungsrecht 2 ist ein öffentliches Leitungsrecht.

Zur Erschließung der Baufläche (BFL) 07 ist den Anliegern ein Leitungsrecht (Hausanschluss 1) zur Seestraße zu gewähren.

Begründung:

Das Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser sieht vor, das abfallende Regenwasser auf der Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Regenretentionsfläche zu sammeln und gedrosselt in die Ritenrade einzuleiten. Damit dies möglich ist müssen mehrere Regenwasserleitungen errichtet werden, die zu der Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Regenretentionsfläche führen. Sofern diese auf privaten Grundstücken verlaufen, sollen auch die Leitungen privat betrieben werden. Die Querung der L26 soll in öffentlicher Hand liegen.

In den Abschnitt der Schmiedestraße (L26) liegen keine Frisch- und Abwasserleitungen, daher ist die Herstellung des Hausanschlusses über die Leitungen in der Seestraße erforderlich. Hierzu wird ein Leitungsrecht über die Baufläche (BFL) 04 benötigt.

## **7.7 Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist von den Baugrundstücken auf die Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Regenretentionsfläche zu leiten.

Begründung:

Das Niederschlagswasser soll gedrosselt auf 1,2 l/s in die Ritenrade eingeleitet werden.

## 7.8 Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen der Zufahrten zur Schmiedestraße (L26) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

Begründung:

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit beim Einfahren auf die L26 ist sicherzustellen, dass die Straße einsehbar ist.

## 7.9 Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fenster von schutzbedürftigen Räumen der BFL 01 bis 03 müssen östlich der 45 dB(A)-Iso-  
phone mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels ei-  
ner raumluftechnischen Anlage belüftet werden. Auf eine raumluftechnische Anlage bzw. auf  
eine schallgedämpfte Belüftungseinrichtung kann auf den BFL 01 bis 03 westlich der 50 dB(A)-  
Isophone verzichtet werden, sofern die schutzbedürftigen Räume zur Lüftung mindestens ein  
Fenster an der von der L 26 abgewandten Gebäudeseite besitzen.

Fenster von schutzbedürftigen Räumen der BFL 04 und 07 müssen westlich der 45 dB(A)-  
Isophone mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels  
einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden. Auf eine raumluftechnische Anlage bzw.  
auf eine schallgedämpfte Belüftungseinrichtung kann auf den BFL 04 und 07 verzichtet wer-  
den, sofern die schutzbedürftigen Räume zur Lüftung mindestens ein Fenster an der von der  
L 26 abgewandten Gebäudeseite besitzen.

Schutzbedürftig sind gemäß DIN 4109 generell die folgenden Raumtypen:

- Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen,
- Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten,
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtun-  
gen,
- Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Begründung:

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind Maßnahmen zum Schutz  
gegen Verkehrslärm notwendig.

## 7.10 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a & b BauGB)

### 7.10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun- gen

Die Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind  
Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Begründung:

Die entwidmeten Knicks sollen weitestgehend erhalten bleiben und als Eingrünung zwischen den Wohngebäuden dienen.

### **7.10.2 Erhalt von Bäumen**

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie bei Abgang durch standortgerechte und regionaltypische Bäume gleichartig zu ersetzen.

Begründung:

Die Bestandsbäume dienen der Eingrünung des Ortsteils, insbesondere der Straßenräume.

### **7.10.3 Bepflanzung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen**

Auf Flächen, die als von jeglicher Bebauung freizuhalten festgesetzt werden, ist eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Sträuchern oder Bäumen unzulässig.

Begründung:

Tiefwurzelnde Sträucher oder Bäume können die Leitungen, für die die durch die von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzt werden, beschädigen.

## **7.11 Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

### **7.11.1 Fassaden**

Als Fassadenmaterial sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind in derselben Fassadenmaterialien wie am Hauptgebäude und Holz zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Streichbare Putzflächen sind in roten, braunen, grauen, gelben und weißen Farbtönen zulässig. Streichbare Holzflächen sind in roten, braunen, grauen, gelben und weißen Farbtönen zulässig oder haben den naturbelassenen Farbton zu erhalten.

Ein Einrücken der Außenwände im Obergeschoss, in Relation zu den Außenwänden im Erdgeschoss, ist unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient dazu, das Einfügen in die Bestehende Bebauung zu gewährleisten. Der Bau von Staffelgeschossen soll zum Erhalt des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

### **7.11.2 Dachformen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für das Hauptdach nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie untergeordnete Bauteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

Begründung:

Die Bestandsbebauung im Umfeld des Geltungsbereichs weist überwiegend Satteldächer, aber auch Walmdächer auf. Um sicherzustellen, dass sich die neue Bebauung in das Umfeld einfügt, werden Sattel- und Walmdächer, sowie Abwandlungen dieser festgesetzt.

### **7.11.3 Dacheindeckungen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Dacheindeckungen nur nichtglänzende Pfannen- und Ziegeldächer sowie Glasdächer zulässig. Hochglänzende Dachpfannen sind nicht zulässig. **Als Dachfarben werden nur Rottöne und Anthrazit zugelassen.** Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig. Für Garagen und Carports sind Dacheindeckungen nur in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude zulässig. Dächer mit Neigungen von 0° bis 5° sind von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

Begründung:

**Die Festsetzung dient dazu, das Einfügen in die bestehende Bebauung zu gewährleisten. Gründächer werden zugelassen, um einen naturnahen Umgang mit Regenwasser zu ermöglichen.**

### **7.11.4 Dachgauben, Dachaufbauten, Frontispiz, Erker**

**Als Dachgauben und Dachaufbauten sind je Dachfläche nur Satteldach- oder Schleppdachgauben mit einer maximalen äußeren Breite von 50% der jeweiligen Trauflänge (Dachseite) zulässig. Der Abstand von der Traufe – waagrecht gemessen – darf 0,50m nicht unterschreiten und muss je Dachfläche einheitlich sein. Der Abstand von Dachgauben und Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 1,50m betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Das Dacheindeckungsmaterial der Dachgauben und Dachaufbauten hat dem des Hauptdaches zu entsprechen.**

**Erker und Frontispiz (s.g. Friesengiebel oder Kapitängiebel) sind je Gebäudeseite nur mit einer maximalen Breite von 4,00m und mit der gleichen Dacheindeckung des Hauptdaches zulässig. Der First der v.g. Bauteile hat mindestens 1,00 unterhalb des Hauptfirstes zu liegen.**

Begründung:

**Die Festsetzung dient dazu, das Einfügen in die bestehende Bebauung zu gewährleisten und ein harmonisches Ortsbild zu schaffen.**

### **7.11.5 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. **Anlagen, die über die Dachkante oder den Dachfirst hinausragen, sind unzulässig.**

Begründung:

**Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO<sub>2</sub>-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für den Klimawandel ist. Nicht überkragende Anlagen auf Dächern fügen sich optisch besser in das Ortsbild ein.**

### **7.11.6 Gestaltung der Gärten**

Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind unbepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

Begründung:

Gemäß § 8 Abs. 1 LBO-SH sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

### **7.11.7 Oberirdische Lagerbehälter**

Das Aufstellen von Oberirdischen Lagerbehältern ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung:

Um das strukturierte Bild innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht zu stören, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern jeglicher Art auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Da Lagerbehälter in der erforderlichen Größe keine ansprechende Fernwirkung besitzen, würde das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

### **7.12 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 und 11 BauGB i.V.m, BauNVO)

#### **7.12.1 Erschließung, fließender Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Rademacherweg, Schmiedestraße (L26) und Seestraße. An der L26 entsteht auf der westlichen Seite eine neue Zufahrt, auf der östlichen Seite wird eine bestehende Zufahrt verwendet. Ein Umbau oder eine Erweiterung der vorhandenen Straßen ist nicht notwendig.

#### **7.12.2 Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 50 & § 86 LBO-SH)

Pro Wohneinheit sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens zwei (2) Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen in den Flächen für Nebenanlagen oder der Baugrenze herzustellen.

Begründung:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit (WE) mindestens zwei (2) Stellplätze herzustellen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich des Zweitfahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Erfahrungen zeigen, dass im ländlichen Raum die Bemessungsgrundlage „ein Stellplatz bzw. eine Garage pro Wohnung“ nicht ausreichend ist. Daher ist es erforderlich, dass mindestens zwei (2) Stellplätze/Garagen pro Wohneinheit (WE) auf den Grundstücken unterzubringen sind.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Begründung:

Für die Wohnhäuser sind Stellplätze in ausreichender Anzahl erforderlich, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht zu erhöhen. Da auf dem Grundstück bis zu **vier (4)** Wohneinheiten mit jeweils zwei (2) Stellplätzen entstehen sollen, wird die Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von 0,6 festgesetzt.

Innerhalb der Anbauverbotszone sind ausschließlich Stellplatzanlagen zulässig.

### 7.12.3 Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Schmiedestraße (L26) sind Ein- und Ausfahrten nur in den ausgewiesenen Bereichen zulässig. In dem ausgewiesenen Bereich an der östlichen Seite der Schmiedestraße ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 4,75 m zulässig. In dem ausgewiesenen Bereich an der westlich Seite der Schmiedestraße ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.

#### Begründung:

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) hat eine Zustimmung zur geplanten Bebauung westlich der Schmiedestraße (L26) in Aussicht gestellt, unter der Maßgabe, dass nur eine neue Zufahrt entsteht. Die Festsetzung der Bereiche für Ein- und Ausfahrten, sowie der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten abseits der ausgewiesenen Bereiche stellt die verbindliche Umsetzung der Maßgabe sicher. Die Breite der neuen Zufahrt von 3,00 m ist ausreichend für die für die festgesetzte Bauweise (Einzelhaus). Die Breite der bestehenden Zufahrt an der östlichen Seite der Schmiedestraße wird mit 4,75 m festgesetzt, da diese Ein- und Ausfahrt der Erschließung des Gewässerrandstreifens dient, welcher auch mit breiteren Baufahrzeugen erreichbar sein muss.

Entlang des Rademacherwegs und der Seestraße werden Ein- und Ausfahrten nicht festgesetzt.

#### Begründung:

An diesen Straßen besteht keine Notwendigkeit Ein- und Ausfahrten zu reglementieren.

## 8. Niederschlagswasser

Gemäß der Unteren Wasserbehörde ist das Gewässer Ritenrade ausgelastet und kann ohne weiteres keine weiteren Wassermengen aufnehmen. Das mit dem Entwässerungskonzept beauftragte Ingenieurbüro hat ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser entwickelt und dies mit der UWB und dem zuständigen WaBoV abgestimmt:

Zitat Entwässerungskonzept (siehe Anhang):

*Es wurde als Konzept eine Regenrückhaltung geplant, um die Regenwasserentwässerung sicherzustellen. Eine Regenrückhaltung der Neubauflächen mit Drosselung des Abflusswertes auf den bestehenden landwirtschaftlichen Zufluss aus den Weideflächen von 1,2 l/s x ha. Hierfür wird der südliche Bereich des Plangebietes zu einem Regenrückhaltebecken (RRB) ausgestaltet. Die Größe der Weideflächen beträgt rd. 1,0 ha, der Drosselabfluss beträgt somit 1,2 l/s. [...] Die dauerhafte Drosselung des Abflusses aus dem Plangebiet auf 1,2 l/s reduziert die Gewässerbelastung bei Stark- oder Langzeitregenereignissen, bei denen eine undefinierte Wassermenge aus den wassergesättigten Böden in die Ritenrade abgeführt wird.*

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 12.09.2022 beschlossen die Regenrückhaltung nach der Fertigstellung zu übernehmen und zu betreiben.

## 9. Landschaftspflege und Artenschutz

### 9.1 Landschaftspflege

Zitat Beurteilung der Landschaftspflege und des Artenschutzes (siehe Anhang):

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteiles Großwaabs. Das Plangebiet wird von Straße, bebauten Grundstücken und Freifläche umgeben. Die umliegende Bebauung weist unterschiedlich große Gartenflächen auf. Diese werden durch Rasenflächen, Pflanzbeete, Gebüsche und Bäume geprägt. Die Schmiedestraße durchschneidet das Plangebiet. Die Seestraße verläuft an der nördlichen Plangebietsgrenze der östlichen Teilfläche. Südöstlich dieser Teilfläche befindet sich eine Dauergrünfläche.

Die östliche Fläche wird ebenso von Knicks und der Au Ritenrade eingesäumt. An der Grenze des Geltungsbereichs der westlichen Fläche verläuft ebenso ein Knick. Die Flächen wurden landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung der Flächen ist grundsätzlich im Rahmen der Festsetzungen möglich. Durch die Überplanung sind Weideflächen, Knicks und Einzelbäume betroffen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für diese Eingriffe kein Ausgleich erforderlich ist.

Davon ausgenommen sind die gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützten Knicks. In Verbindung mit § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung dieser Biotope herbeiführen, verboten. Sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Beeinträchtigungen zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden (§ 30 Abs. 4 BNatSchG). Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt. Durch eine Wohnnutzung beidseitig des Knicks würde sich der Nutzungsdruck auf den Knick stark erhöhen, was zu erheblichen Funktionsverlusten führen würde. Aus diesem Grund erscheint es notwendig, dass zwei der Knicks aus ihrem Schutzstatus entlassen werden. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich. Der Ausgleichsbedarf orientiert sich an der Länge des vorhandenen Knicks. Die Knickabschnitte weisen zusammen eine Länge von ca. 109 m auf. Der Knick wird in der Planzeichnung als 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' festgesetzt. Die Gehölze sollen aus Gründen der Eingrünung erhalten werden.

Die Knickssubstanz des weiteren Knicks ist durch dessen Lage auf dem Nachbargrundstück gesichert. Darüber hinaus wird ein Knickschutzstreifen mit einer Breite von 3,00 m zum Wallfuß des Knicks vorgesehen, welcher von intensive Gartennutzung, Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelung und -verdichtung, bauliche Anlagen jeglicher Art, Stellplätze sowie Lagerplätze frei zu halten ist.

Die Ausgleichsmaßnahme sieht vor, für die ca. 109 m zu entwidmenden Knicks einen entsprechenden Ausgleich im Verhältnis 1:1 durch das Ökokonto 67.20.34-66 (Basdorf) zu erbringen.

## 9.2 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Zitat Beurteilung der Landschaftspflege und des Artenschutzes (siehe Anhang):

*In den Gebüsch und Bäumen sind neben verschiedenen Singvögeln (Gartenrotschwanz, diverse Grasmücken, Star, Bluthänfling) und Meisen (Kohl-, Blau-, Sumpf-, Weiden-, Tannen- und Schwarzmeise) zu erwarten. Besonders die Knicks bieten typischen Knick- und Heckenarten wie z.B. der Dorngrasmücke und Goldammer geeignete Lebensstätten. [...]*

*Durch die Beseitigung von Gebüsch oder Bäumen können Bruthabitate verloren gehen. [...]*

*In den Gebüsch und in den Kronen der Bäume können Brutvögel vorkommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebüsch und die Bäume nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres gefällt werden dürfen.*

*Ebenso verläuft dort an der Plangebietsgrenze die Au Ritenrade. Neben den national geschützten Arten wie Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch sind auch Bestände des europäisch geschützten Kammmolchs möglich. Die genannten Arten legen unterschiedlich lange Wanderungstrecken zurück, sodass das Plangebiet durchaus terrestrische Habitatbestandteile beinhalten kann (Sommer- und Winterlebensräume bspw. in Wurzelhöhlen im Bereich der Knickfüße).*

**Hinweis:**

Entlang der offen verlaufenden Ritenrade ist das Baugebiet vor und während der Baumaßnahmen gegen das Einwandern von Amphibien zu schützen. Hierzu ist unter fachkundiger Leitung ein Amphibienschutzzaun zu errichten.

## 10. Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Mittelschwaben. Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß der anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.

### Löschwasserversorgung

Für die Sicherstellung des Brandschutzes in der Gemeinde Waabs ist die Freiwillige Feuerwehr Waabs zuständig. Ob der geforderte Löschwasserbedarf innerhalb der geforderten Dauer aus dem bestehenden Leitungsnetz entnommen werden kann, ist durch einen Hydrantentest vor Ort zu prüfen. Bei Bedarf und in Rücksprache mit der Feuerwehr können zusätzliche Hydranten aufgestellt und an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Schleswig Abwasser GmbH.

### Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Für die Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleitungen ist die Deutsche Telekom im Rahmen der Grundversorgung (§§ 78ff TKG) zuständig.

### Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Versorgung mit Gas erfolgt, wenn gewünscht, durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

### Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die AWR Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH durchgeführt. Die Mülltonnen sind an den entsprechenden Abfahrtagen an den Straßen aufzustellen.

## **11. Altlasten**

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

## **12. Denkmalschutz**

Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier nicht mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

## **13. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Waabs zu nicht den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet unwahrscheinlich. Eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel ist deshalb nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

## **14. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

## **15. Auswirkung der Planung**

Die Schaffung eines Wohngebietes führt für die angrenzenden Wohngebiete zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen.

## **16. Anhang**

1. IEGA der Gemeinde Waabs, B2K Architekten und Stadtplaner (2019)
2. Bebauungskonzept, B2K und dn Ingenieure GmbH (2021)
3. Bodenuntersuchung, Peter Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG (2021)
4. Beurteilung der Landschaftspflege und des Artenschutzes - Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Waabs, Forstdienstleistung Jakob Luckhardt (2022)
5. Kurzerläuterung zum Regenwasserbeseitigungskonzept und zum A-RW1 Nachweis - Erschließung B-Plan 39 in der Gemeinde Waabs, Ingenieurberatung Hauck GmbH (2022)
6. Schalltechnisches Gutachten - Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Waabs, Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH (2022)
7. Unterzeichneter Vertrag zum Knickausgleich, ecodots (2023)

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Waabs, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den \_\_.\_\_.2023

**B2K**

**dn|ing**

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner