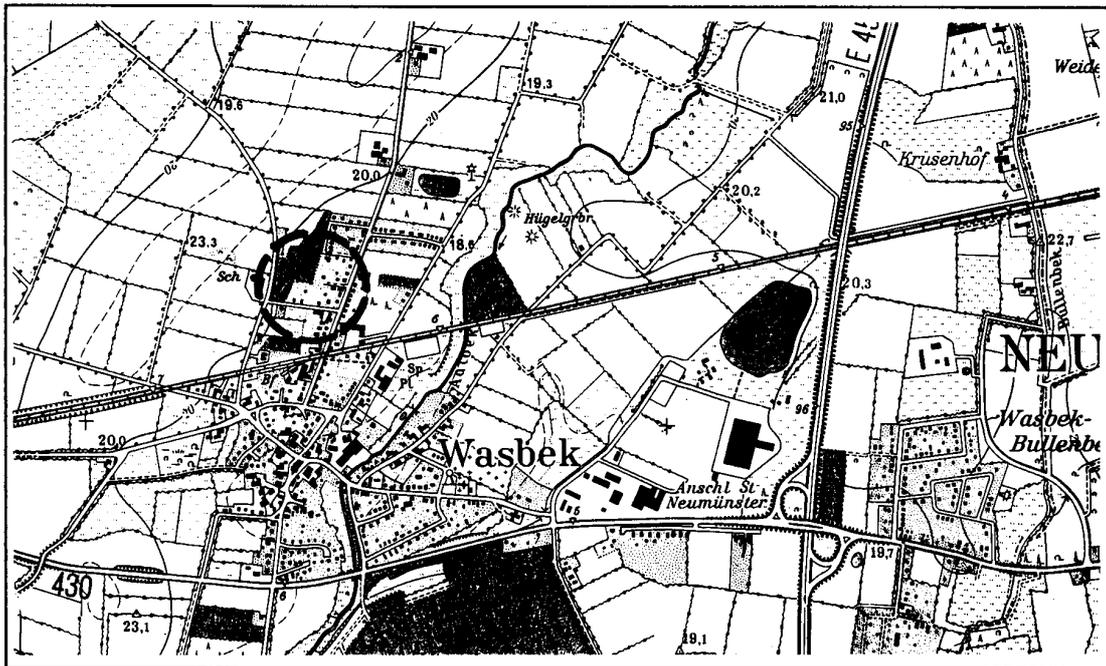


# GEMEINDE WASBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 9



## „FASANENWEG / BAHNHOFSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :  
BEIDERSEITS DES FASANENWEGES, WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE  
NR. 19 - 27, SÜDLICH DER RANDBEBAUUNG BAHNHOFSTRASSE NR. 29 - 31  
UND NÖRDLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN



## BEGRÜNDUNG

BÜRO FÜR INTEGRIERTE  
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE

Freischaffender Stadtplaner Dipl.-Ing. (FH) Peter Scharlibbe Hauptstraße 12A 24613 Aukrug - Innien Tel.: 04873/ 97 246 Fax: 04873/ 97 100

**BIS · S**

Verfahrensstand : Satzung

Projektbearbeitung : Peter Scharlibbe

Datum : 07.04.1997, ergänzt 30.07.1997

**Planverfasser bis zum Vorentwurf:**

**Architekten Contor  
Ferdinand · Ehlers + Partner  
Burg 7A - 25524 Itzehoe**

**Aufgestellt :**

**Itzehoe, den 28.05.1996  
redaktionell ergänzt, den 09.09.1996**

## **Inhaltsverzeichnis**

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Immissionsschutz
9. Ver- und Entsorgung
10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
11. Nachrichtliche Übernahmen

## **Anlagen**

### **Eigentümerverzeichnis**

Gestaltungskonzept „Fasanenweg / Bahnhofstraße“ vom 03.04.1997 (unmaßstäbliche Verkleinerung)

## 0. Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung Wasbek beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung für Teilbereiche beiderseits des Fasanenweges und westlich der Bahnhofstraße am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Wasbek zu schaffen. Gegenüber den bisherigen Planungsabsichten der Gemeinde wurde der Plangeltungsbereich auf die Grundstücke der Bahnhofstraße Nr. 19-27 aus aktuellem Anlaß erweitert. Die Gemeindevertretung hat zur Sicherung ihrer Planungsabsichten für den erweiterten Plangeltungsbereich eine Veränderungsperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

## 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach Baugesetzbuch soll einem dringenden Wohnbedarf in der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden. Hierzu sind die einzelnen Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) ggf. auch in Kombination mit dem BauGB entsprechend anzuwenden. Ein Bebauungsplan nach BauGB-MaßnG kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

## 2. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Randbebauung Bahnhofstraße Nr. 29 - 33, im Osten durch die Bahnhofstraße zwischen

Haus-Nr. 19 - 27, im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen durch die vorhandene Bebauung Fasanenweg Nr. 5b - 8. Der räumliche Planungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,5 ha, davon

13.940 m <sup>2</sup>	Allgemeine Wohngebiete (WA)
1.080 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Fasanenweg / Bahnhofstraße“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden. Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasbek stellt das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) dar. Diese Nutzungsdarstellung erfolgte in früherer Zeit flächendeckend für das gesamte besiedelte Gemeindegebiet, da die landwirtschaftlichen Betriebe zur Zeit der Planaufstellung überwiegend innerhalb der Ortslage angesiedelt waren und die Orts- und Nutzungsstruktur prägten.

Diese Flächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes gilt in gleicher Weise für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 9. Der landwirtschaftliche Vollerwerbsetrieb an der Bahnhofstraße Nr. 19 ist zwischenzeitlich ausgesiedelt und befindet sich nunmehr westlich des Plangebiets am Timmasper Weg (Höhe Fasanenweg). Kleinere Betriebseinheiten verbleiben derzeit noch an der Hofstelle in der Bahnhofsstraße. Dies allein rechtfertigt heute jedoch nicht mehr eine Einstufung des gesamten Plangebiets und seiner näheren Umgebung als Dorfgebiet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek trägt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Bevölkerung Rechnung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Stadt Neumünster, der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde und aufgrund knapper Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet besteht ein starker Wohnbedarf insbesondere für Baulücken und „Hinterlandbebauungen“. Die städtebaulich geordnete Entwicklung dieser Flächen soll durch die gemeindliche Bauleitplanung gesichert werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 9 wird das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) angewandt. Da mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 das „Entwicklungsgebot“ nicht eingehalten werden kann, wird der Bebauungsplan dem ~~Innenminister~~ zur Genehmigung vorgelegt und der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasbek für diesen Teilbereich gemäß § 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnG im Wege der Berichtigung entsprechend der genehmigten Bebauungsplansatzung angepaßt.

*\* dem Landrat des Kreises Rendsburg - Eckernförde*

Die Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG umgehend bzw. gleichzeitig mit der Aufstellung von Bauleitplänen, die erstmalig oder schwerer als bisher geplant Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten, einen Landschaftsplan aufzustellen, besteht für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 9 im Sinne des § 8a Abs. 6 BNatSchG und nach dem gemeinsamen Runderlaß vom 08.11.1994 (Amtsbl. Schl.-H. 1994, S. 582) nicht. Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 sind keine erstmaligen bzw. schwereren Eingriffe als die, die bereits heute nach § 34 BauGB zulässig sind verbunden. Die Überplanung dieses kleineren Teilbereichs der Ortslage erfolgt ausschließlich aus städtebaulichen Gründen im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB. Daher ist in diesem Planungsfall kein vorangehender Landschaftsplan notwendig bzw. keine Ausnahmege-  
nehmigung von der vorgenannten Verpflichtung erforderlich.

Entsprechend § 4 LNatSchG sind die Ergebnisse und Darstellungen der Landschaftsplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, soweit sie zur Übernahme geeignet sind, im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Teilfläche am nordwestlichen Siedlungsrand handelt, werden die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes auf örtlicher Planungsebene im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 berücksichtigt. Übergeordnete landschaftsplanerische Belange werden durch die in der Bebauungsplansatzung festgesetzten Maßnahmen zum Schutz des westlich angrenzenden Waldes und durch Erhalt der vorhandenen Knicks beachtet, so daß der Bebauungsplan grundsätzlich den Zielen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan nicht entgegen stehen wird.

#### **4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzung**

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 für den erweiterten Bereich „Fasanenweg / Bahnhofstraße“ beschlossen, um die städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Teilgebiet am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde zwischen Bahnhofstraße und Fasanenweg planungsrechtlich sichern zu können.

Das Plangebiet insgesamt liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile beiderseits der Straße Fasanenweg und westlich der Bahnhofstraße Nr. 19-27. Die bereits parzellierte Teilfläche südlich des Fasanenweges stellt aufgrund der Nachbarbebauung im Osten und Westen sowie der nördlichen Randbebauung des Fasanenweges eine innerörtliche Baulücke über vier Grundstückspartellen dar. Vorhaben wären hier nach dem Planungsersatz des § 34 BauGB zu beurteilen und hätten sich nach dem Gebot des „Einfügens und Anpassens“ in die vorhandene Siedlungsstruktur einzufügen.

Da jedoch nach Auffassung der Gemeindevertretung die Möglichkeit besteht, daß im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren auch Vorhaben nach § 34 BauGB bauordnungsrechtlich zulässig wären, die in ihrer Bebauungsdichte und vor allem in der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude eine stärkere Grundstücksausnutzung als ortsbild- und siedlungsstrukturell typisch zuließen, soll der Bebauungsplan Nr. 9 im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB die Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur und die Erhaltung des Ortsbildes planungsrechtlich sichern.

Die Gemeindevertretung hat aus den vorgenannten Planungsgründen den Plangeltungsbereich auf die nördlich des Fasanenweges liegenden Grundstücksflächen der Bahnhofstraße Nr. 19a - 27 sowie auf die Hofstelle an der Bahnhofstraße Nr. 19 ausgedehnt. Auch hier sieht die Gemeinde das Erfordernis, durch Satzung eine geordnete „Hinterlandbebauung“ der ca. 120 m langen Grundstücksflächen zu gewährleisten und die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke planungsrechtlich zu sichern. Ebenso ist aufgrund absehbarer Verlagerung der restlichen Betriebseinheiten in den Außenbereich für die Hofstelle Bahnhofstraße Nr. 19 eine ortsbildverträgliche und siedlungsstrukturell angemessene Nachfolgenutzung sicherzustellen.

Zur Sicherung und Durchführung der gemeindlichen Planungsabsichten hat die Gemeindevertretung für das erweiterte Plangebiet eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

Gegen die vorgenannten Planungsabsichten und Ziele der Gemeinde Wasbek bestehen nach dem Erlaß der Landesplanungsbehörde vom 20.01.1997 für das ursprünglich kleinere Plangebiet „Fasanenweg“ aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht keine Bedenken. Auch für den erweiterten Planbereich geht die Gemeindevertretung davon aus, daß der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, da für die Bahnhofstraße und ihre „Hinterlandbebauung“ die gleichen Planungsziele im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 2+5 BauGB bestehen.

Vornehmliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 9 ist es somit, für die „Baulückenbebauung“ und für die „Hinterlandbebauung“ Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu gewährleisten, die in ihrer Art und insbesondere in ihrem Maß der örtlichen Bau- und Nutzungsstruktur entsprechen und sich in die Nachbarschaft einfügen. Auf den bisher unbebauten Grundstücken sind daher nur Einzelhäuser in einer aufgelockerten, gereihten bzw. gruppierten Bebauung mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Eine Ausnahme hiervon bildet die Hofstelle Bahnhofstraße Nr. 19, die aufgrund ihrer vorhandenen Gebäudegrundfläche und Zweigeschossigkeit zukünftig in ihrer jetzigen Kubatur erhalten bleiben soll und daher maximal sechs Wohnungen zulässig sind.

## **5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen**

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur Wahrung des Wohngebietscharakters und zur Sicherung der ländlich strukturierten sozialen Infrastruktur in diesem Teil der Gemeinde sowie zum Erhalt der Ortsbildstruktur werden für das allgemeine Wohngebiet Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen textlich ausgeschlossen. In Verbindung mit einer Einzelbaukörperfestsetzung wird hierdurch die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart und die Maßstäblichkeit zu der umgebenden Bebauung gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich südlich des Fasanenweges und für die 2. Baureihe in der Bahnhofstraße durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer Mindest- und Höchstbreite der Baugrundstücke als „Bauteppich“ sowie durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Dem Ortsbild und der in der Gemeinde Wasbek am nördlichen Ortsrand entsprechend sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen zwar ein hohes Maß an planungsrechtlicher Regelung einer zukünftigen Bebauung dar. Sie sind jedoch notwendig und geeignet, um eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße höhere Verdichtung zu vermeiden. Dies geschieht zum Schutz des ländlich strukturierten Ortsbildes, zur Sicherung der vorherrschenden Siedlungsstruktur und zur Verbesserung bzw. Beibehaltung der Wohn- und Aufenthaltsqualität unter den strukturehaltenden Gesichtspunkten.

Der vorhandene Gebäudebestand entlang der Bahnhofstraße wird in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert und erhält kleinere Erweiterungs- bzw. Anbaumöglichkeiten vornehmlich in der rückwärtigen Gebäudezone.

Für die allgemeine Wohngebiete werden örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und auf die Anlage privater Freiflächen (Wege, Stellplätze, Zufahrten) gemäß § 92 Landesbauordnung textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Sicherung und städtebaulich geordneten Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

## 6. Grünordnung und Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine Inanspruchnahme von Flächen in der „offenen Landschaft“ nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich liegt im innerörtlichen Siedlungsgefüge. Die Überplanung der ca. 1,5 ha großen Innenbereichsfläche, deren unbebauten Grundstücksflächen aufgrund ihrer Nachbarbebauung als „Baulückenschließung“ und „Hinterlandbebauung“ nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, erfolgt ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Zur Zeit werden die Flächen beiderseits des Fasanenweges vorwiegend als Lagerflächen gewerblicher Kleinbetriebe und die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bahnhofstraße überwiegend als Gartenland genutzt.

Mit Realisierung der durch den Bebauungsplan Nr. 9 vorbereiteten Vorhaben sind die Tatbestandsmerkmale eines naturschutzrechtlichen Eingriffs, der gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG als Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, verbunden. Da es sich jedoch bei der Bauflächenausweisung ausschließlich um Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile handelt, die nach § 34 BauGB zulässig sind, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz i. V. mit dem Landesnaturschutzgesetz und dem daraus abgeleiteten gemeinsamen Runderlaß vom 08.11.1994 nicht anwendbar, so daß hier gemäß Ziffer 1.2 des Erlasses mit der Bebauungsplansatzung keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Ausgleichszahlungen verbunden sind.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auch im innerörtlichen Siedlungsbereich sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8a Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 BauGB Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Dies gilt aus naturschutzfachlicher Sicht auch für Teilgebiete, in denen Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind.

Die Entscheidung über grünordnerische Maßnahmen ist in die gemeindliche Gesamtabwägung eingebettet. Die geeigneten Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Außerdem werden Minimierungsmaßnahmen als örtliche Bauvorschrift gemäß § 92 LBO Gegenstand der Bebauungsplansatzung.

Innerhalb der grünordnerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen aus der städtebaulichen Zielsetzung heraus notwendig:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung der im Norden und Süden vorhandenen Knicks auf den privaten Grundstücksflächen

- Ausweisung von Freihaltezonen entlang der Knicks und innerhalb des Mindestabstandes zum nordwestlich angrenzenden Wald auf den privaten Grundstücken, in denen jegliche bauliche Anlagen und ihre Nutzung ausgeschlossen sind
- Minimierung der Oberflächenversiegelung und des Oberflächenwasserabflusses auf den privaten Grundstücken durch Maßnahmen der Oberflächengestaltung und Versickerung auf den privaten Grundstücken
- Minimierung der maßnahmenbedingten Versiegelung durch Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume zur Aufwertung der innerörtlichen Siedlungsstruktur und zur Gliederung des Plangebiets

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsvermeidung folgende Hinweise gegeben:

- Anlage von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken an den seitlichen Grundstücksgrenzen
- Auffangen und Wiederverwendung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken und Nutzung als Brauchwasser

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, daß die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für die grünordnerischen Festsetzungen.

## **7. Verkehr**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von den Straßen Fasanenweg und Bahnhofstraße mit Anbindung über die Bahnhofstraße an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsnetz.

Die Teilgebiete 1a, 2, 3a+b, und 4a+b werden direkt über die öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die rückwärtigen Bauflächen („Hinterlandbebauung“) der Teilgebiete 1b und 5 werden über private Wohnwege als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsbetriebe erschlossen.

Zur Vermeidung von Besucherverkehren innerhalb der kleinräumigen Baugebiete werden öffentliche Parkflächen in das vorhandene Straßenprofil des Fasanenweges an der Südseite integriert. Das Erscheinungsbild der Straße soll durch Straßenbaumpflanzungen aufgewertet werden. Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen reichen nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Baugebieten im Amtsbereich durchaus aus. Da mit dem Stellplatzerlaß vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, bezieht sich die Gemeindevertretung in ihrer Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort.

Da eine Befahrbarkeit der rückwärtigen Baugrundstücke für die Abfallbeseitigung aufgrund der jeweils grundstücksbezogenen Erschließung nicht vertretbar ist, werden im Bereich der Bahnhofstraße für die 2. Baureihe die Abfallbehälter zum Zeitpunkt der Müllabfuhr an die öffentlichen Verkehrsflächen raus gestellt. Dies ist übliche Praxis in der Gemeinde und von einer Verkehrsgefährdung wird aufgrund der geringen Wohneinheiten pro „Hinterlieger“ nicht ausgegangen. Im Bereich nördlich des Fasanenweges wird für die 3. und 4. Baureihe ein Abfallbehälterstandort am Fasanenweg zugunsten der Anlieger planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

An der Einmündung des Fasanenweges in die Bahnhofstraße (K 68) werden Sichtdreiecke planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Nutzung der betroffenen Grundstücke ist hierdurch nicht wesentlich eingeschränkt, jedoch sind Nebenanlagen und gärtnerische Anlagen in den Sichtflächen auf eine Höhe von 70 cm reduziert.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlaß vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, wobei in den Teilgebieten 1a, 1b und 5 aus ortsplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen diese nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig sind, sondern nur in der Gebäude- und Vorgartenzone zu errichten sind.

## **8. Immissionsschutz**

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, der vormals seinen vollen landwirtschaftlichen Betrieb an der Bahnhofstraße Nr. 19 hatte und zwischenzeitlich mit den wesentlichsten Hauptnutzungen in den Außenbereich ausgesiedelt ist. Die naheste Entfernung zu den überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebiets beträgt ca. 150 m zum Güllebe-

hälter, der zum Plangebiet hin durch ein Wirtschaftsgebäude abgedeckt wird. Aufgrund der direkt westlich an das Plangebiet zum Betrieb hin angrenzende Bebauung der letzten Jahre, die einen durchschnittlichen Abstand von ca. 120 m einhalten, wird von einer Geruchsbelastung für das allgemeine Wohngebiet nicht ausgegangen.

Auch die zur Zeit noch auf der Hofstelle an der Bahnhofsstraße Nr. 19 betriebenen landwirtschaftlichen Einrichtungen sind in ihrem Störungsgrad eher nachrangig zu beurteilen, da alle wesentlichen Betriebsabläufe und Einrichtungen im Außenbereich untergebracht sind. Eine gänzliche Verlagerung der Betriebseinrichtungen an den Timmasper Weg ist in den folgenden Jahren beabsichtigt.

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

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind weitestgehend bereits vorhanden. Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der jeweiligen Realisierung der Vorhaben wird der Anschluß an das Versorgungsnetz vollzogen. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend.

Die bestehenden Versorgungsleitungen der SCHLESWAG sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Das im Plangebiet auf den neuen Bauflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht. Die Abwasser-satzung der Gemeinde Wasbek läßt diese Art der Regenwasserbeseitigung als Ausnahme zu.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, Postfach 1200, in 24100 Kiel, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist vorhanden. Die geringen Ausbaumaßnahmen im Fasanenweg werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften aus ordentlichen Haushaltsmitteln finanziert. Mögliche zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen werden im Rahmen der Bebauung rückwärtiger Grundstücke bzw. Baulückenschließungen durchgeführt.

Zur Vorbereitung von grundstücksübergreifenden Bauvorhaben besteht die Möglichkeit der freiwilligen Bodenordnung.

#### **11. Nachrichtliche Übernahmen**

##### **Waldschutzstreifen (§ 32 Abs. 5 LWaldG)**

Nordwestlich und westlich des Plangebiets befinden sich Flächen für Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG), zu denen gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 30 m einhalten müssen. Das Plangebiet selbst liegt nur mit einem sehr kleinen Bereich im Westen innerhalb des Waldschutzstreifens.

Beeinträchtigungen des Waldes durch die geplante Bebauung des Plangebiets sind aus Sicht der Gemeindevertretung nicht zu erkennen. Die Begrenzungslinie des Mindestabstandes wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

**Knicks (§ 15b LNatSchG)**

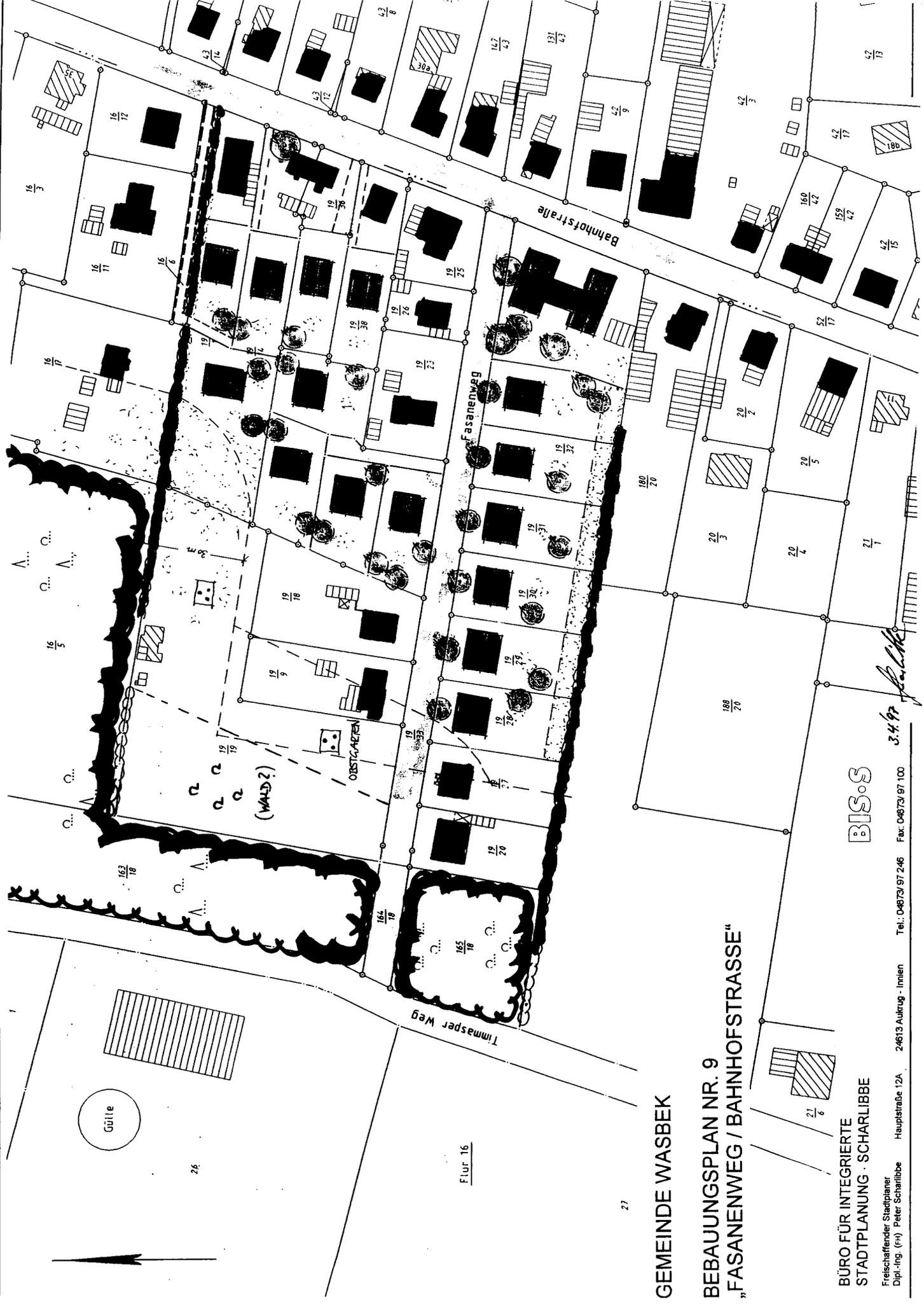
Die im Plangebiet vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten. Die in den Knicks vorhandenen markanten Überhälter wurden eingemessen und sind zu ihrem Schutze zusätzlich durch planzeichnerische Festsetzung einzeln festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knicks als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Wasbek, den 25. Feb. 98



*J. Hink*  
Bürgermeister -



GEMEINDE WASBEK  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 9  
 „FASANENWEG / BAHNHOFSTRASSE“

BÜRO FÜR INTEGRIERTE  
 STADTPLANUNG · SCHARLIBBE  
 Freischaffender Stadtplaner  
 Dipl.-Ing. (FH) Peter Scharlibbe  
 Hauptstraße 12A  
 24613 Aukrug - Imlien

**BIS**

Tel.: 046739 97 246  
 Fax: 046739 97 100

3.4.99  
*[Signature]*

Flur 16