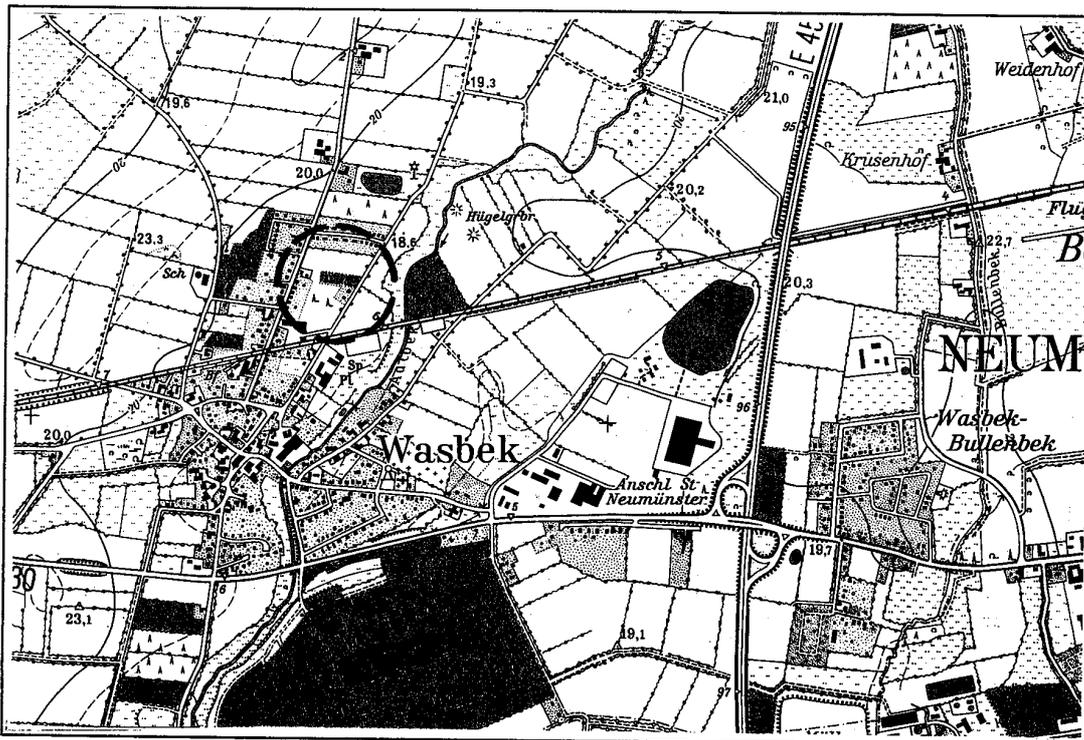


GEMEINDE WASBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „SCHULSTRASSE / BAHNHOFSTRASSE“



FÜR DAS GEBIET:

ZWISCHEN DER SÜDLICHEN RANDBEBAUUNG „KAMPSTRASSE“, „BAHNHOFSTRASSE“, DER RANDBEBAUUNG „BAHNHOFSTRASSE“ NR. 24 - 38, DER BAHNLINIE HEIDE - NEUMÜNSTER (AKN) UND „SCHULSTRASSE“



BEGRÜNDUNG

Beratungs- und Verfahrensstand : Gemeindevertretung vom 05.12.2000 / Sitzung	Planverfasser : BIS · SCHARLIBBE, 24613 Aukrug	Datum : 28.09.2000, ergänzt : 05.12.2000
---	---	---

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Immissionsschutz
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung
12. Nachrichtliche Übernahmen
 - 12.1 Geschützte Biotope
 - 12.2 Knicks

Anlagen

- Städtebauliches Konzept mit integrierter Grünordnungsplanung - Entwurf 5b - vom 25.11.1998, zuletzt ergänzt am 25.05.2000 im Maßstab 1:1.000 bzw. als unmaßstäbliche Verkleinerung
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek vom 08.06.2000, ergänzt am 06.07.2000, Text ergänzt am 22.09.2000
- Ausgleichsflächenpool „Bullenbek“ der Gemeinde Wasbek, Bestand und Maßnahmen als Anlage zum Grünordnungsplan vom 08.06.2000, ergänzt 25.07.2000
- Kaufvertrag zwischen dem Bundesvermögensamt Flensburg und der Gemeinde Wasbek das ehemalige Betriebsstoffgrundvorratslager in Wasbek und weitere daran angrenzende bundeseigene Flächen betreffend (liegt im Amt Aukrug zur Einsichtnahme im Bedarfsfalle aus)
- Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 11 der Gemeinde Wasbek vom 07.06.2000
- Baugrundaufschlußbohrungen, Kornanalysen, kf-Wertbestimmungen für den Bebauungsplan Nr. 11 vom 23.04.1999 und vom 12.05.2000

0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Wasbek beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ für den innerörtlichen Bereich zwischen der Randbebauung „Bahnhofstraße“ im Westen, der Randbebauung „Kampstraße“ im Norden, der „Schulstraße“ im Osten und der Bahnlinie (Neumünster - Heide) im Süden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines ca. 5,3 ha großen Wohnbaugebietes einschließlich der erforderlich werdenden Infrastrukturmaßnahmen vorrangig für den örtlichen Bedarf zu schaffen.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der Eigentumsverhältnisse hat die Gemeindevertretung den Grundsatzbeschluss gefasst, das Gebiet in mehreren zeitlich voneinander getrennten Bauabschnitten zu erschließen. Die Gemeinde selbst wird im nördlichen Bereich als Erschließungsträgerin auftreten, um somit sicherstellen zu können, dass geeignete Baugrundstücke für die jüngere Generation in der Gemeinde (Eigenbedarf) auch unter wirtschaftlichen Aspekten bereitgestellt werden können. Der südliche Bereich sieht u.a. eine größere Stellplatzanlage vor, die der vorhandenen Sportplatzanlage an der Schulstraße südlich der Bahnlinie als „Auffangparkplatz“ dienen soll. Die Realisierung des mittleren Bereiches ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse heute für die Gemeindevertretung noch nicht absehbar.

Insgesamt soll die bauliche Entwicklung dieser innerörtlichen Fläche zu einer Fortentwicklung sowie mittelfristig zur Arrondierung der örtlichen Siedlungsstruktur am nördlichen Ortsrand der Gemeinde im Übergangsbereich zur freien Landschaft und zur Aalbek-Niederung führen.

Das heute zur Überplanung anstehende Gebiet war bereits Anfang der 70er Jahre Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die Gemeindevertretung hatte damals den Bebauungsplan Nr. 3 „Op de Oog“ ins Aufstellungsverfahren gebracht und die TÖB - Beteiligung durchgeführt. Für das gesamte Plangebiet war eine stark verdichtete, zweigeschossige Reihenhausbebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer verkehrlichen Anbindung an die Bahnhofstraße und an die Schulstraße vorgesehen (s. Abb. 1, Seite 4). Aufgrund der fehlenden zentralen Ortsentwässerung und der Eigentumsverhältnisse konnten die damaligen Planungsabsichten der Gemeinde nicht realisiert werden. Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde seitdem nicht weitergeführt.

Die äußeren Rahmenbedingungen und die städtebaulichen sowie landschaftsplanerischen Zielvorstellungen heute haben zu veränderten Planungsabsichten geführt, die mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ nunmehr aus dem heutigen Verständnis einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB'98 umgesetzt werden sollen.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung und einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich eines Grünordnungsplanes nach § 6 LNatSchG soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

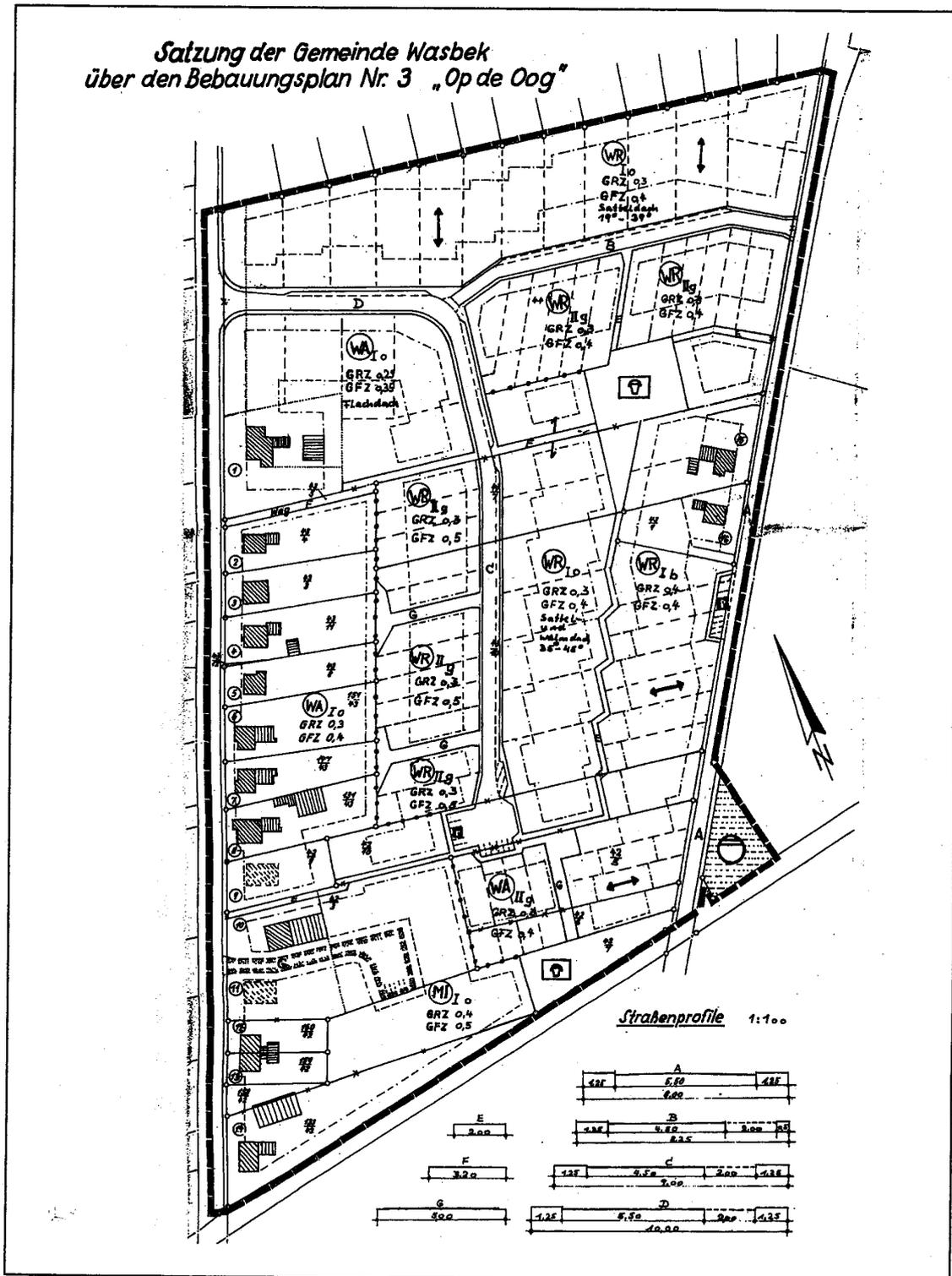


Abb. 1 : Ausschnitt aus dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 „Op de Oog“ mit Planungsstand vom 16.04.1971, unmaßstäblich

Im Sinne einer integrierten Bauleitplanung wird parallel zum Bebauungsplan ein eigenständiger Grünordnungsplan erstellt, der mit seinen Inhalten und Zielsetzungen aus landschaftsplanerischer Sicht Planungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 11 ist. Zudem werden die tiefbautechnischen Belange, insbesondere zu den Fragen der Regenwasserbeseitigung und der inneren Plangebietserschließung im Hinblick auf eine den besonderen örtlichen Gegebenheiten (Versickerung des Oberflächenwassers) entsprechende und wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit des Plangebiets im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB'98 frühzeitig in den Planungsprozeß eingebunden.

Vor Einleitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens und begleitend zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes als Planungsgrundlage für den nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan wurden durch eine lärmtechnische Untersuchung die immissionsschutzrechtlichen Fragen, die sich aus den äußeren Rahmenbedingungen (Sportplatz-, Verkehrs-, Schienen- und Betriebslärm) für das Plangebiet ergeben, gutachterlich geklärt und die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen mit den benachbarten Nutzungen nachgewiesen.

Der von der Gemeindevertretung am 05.12.2000 nunmehr als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 11 beinhaltet somit die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des gemeindlich beschlossenen städtebaulichen Konzeptes (Stand vom 25.05.2000, siehe Anlage der Begründung) und aus der gemeindlichen Gesamtabwägung zu den während des Planaufstellungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige 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.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 übernommen werden. Hierbei kommen neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB'98)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung „Kampstraße“ Haus-Nr. 2 - 28 (ger. Nr. fortl.), im Osten durch die Straße „Schulstraße“, im Süden durch die Gleisanlagen der Bahnstrecke Neumünster - Heide und durch die bebauten Grundstücksflächen „Bahnhofstraße“ Haus-Nr. 24 + 24a, im Westen durch die Randbebauung „Bahnhofstraße“ Haus-Nr. 26a - 38 (ger. Nr. fortl.) und die „Bahnhofstraße“. Der räumliche Geltungsbereich (siehe Abb. 2, Seite 7) umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 5,27 ha, davon

14.746 m ²	Reine Wohngebiete (WR)
23.644 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
9.940 m ²	Verkehrsflächen, auch besonderer Zweckbestimmung (einschließlich Gemeinschaftsstellplatzanlage)
4.416 m ²	Grünflächen, öffentlich (einschließlich Kleingewässer / geschütztes Biotop)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG gemeindlich und von der UNB festgestellten Landschaftsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung und Arrondierung der innerörtlichen Siedlungsstruktur in der Gemeinde zwischen der Randbebauung der Straßen „Kampstraße“ und „Bahnhofstraße“ und westlich der „Schulstraße“ zu schaffen.

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasbek einschließlich der genehmigten Änderungen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Wie bereits unter Punkt 0 „Vorbemerkungen“ ausgeführt, hatte die Gemeindevertretung in den 70'er Jahren bereits eine Überplanung des jetzigen Plangebietes begonnen. Hierzu gehörte auch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dem Planungsstillstand zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde auch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr fortgeführt. Das Planverfahren ruhte seitdem.

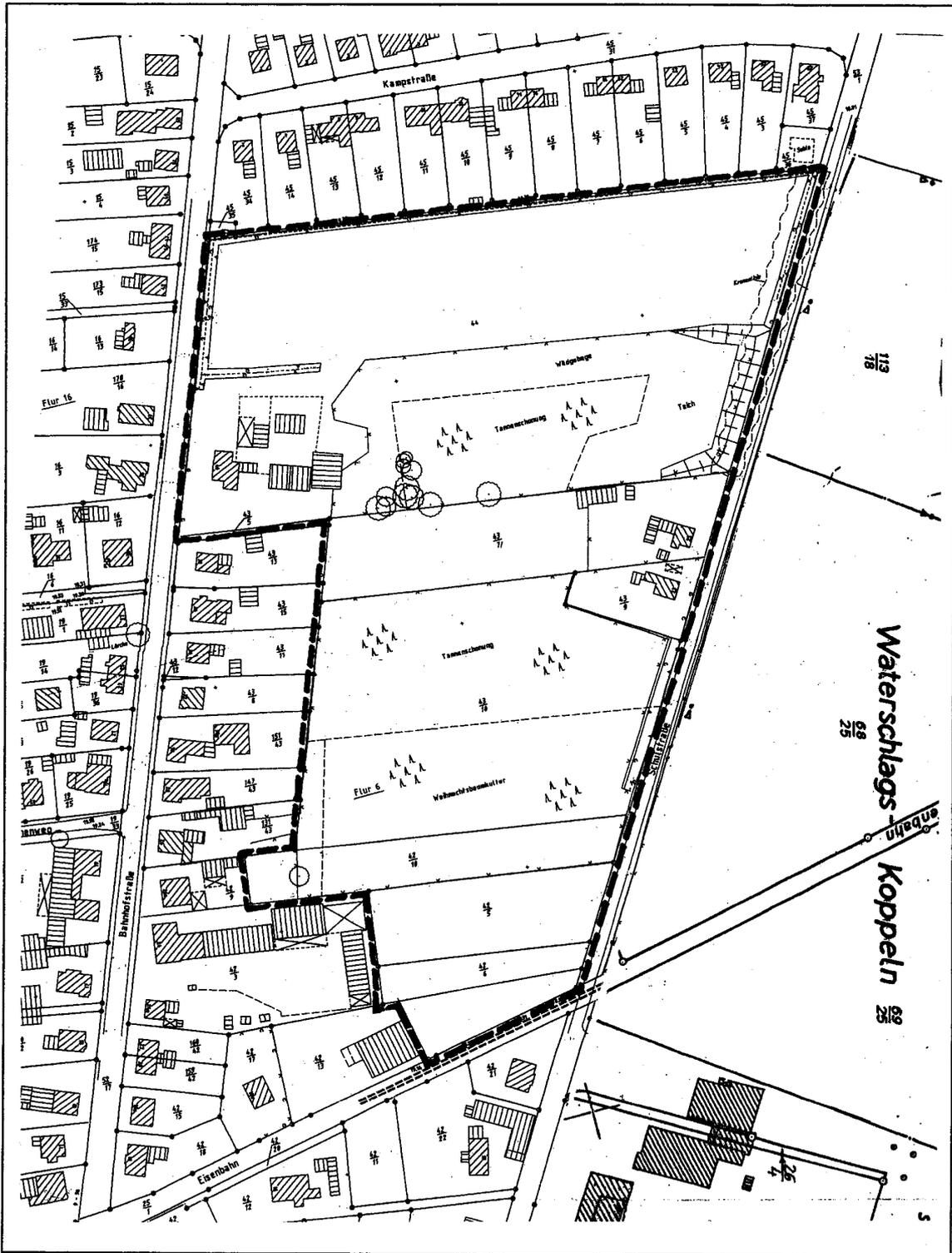


Abb. 2 : Abgrenzung und innerörtliche Lage des Plangebiets auf Grundlage eines Lage- und Höhenplanes vom 07.12.1998, unmaßstäblich

Die Gemeindevertretung hat mit Fortführung der Planungen für den Bereich „Schulstraße / Bahnhofstraße“ im Rahmen des jetzt in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher auch die Fortführung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit neuen Planungszielen beschlossen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wasbek wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB'98 inhaltlich und verfahrensrechtlich parallel zum Bebauungsplan Nr. 11 durchgeführt.

Zur planerischen Absicherung der erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen in dem externen Ausgleichspool der Gemeinde Wasbek im Bereich „Bullenbek“ östlich der Autobahn BAB A7 und nördlich der bebauten Ortslage „Bullenbek“ wird ein zweiter Teiländerungsbereich als sogenanntes „Öko-Konto“ in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen (s. Abb. 3, Seite 9).

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für den Bebauungsplan Nr. 11 gegenüber dem Landrat des Kreises Rendsburg - Eckernförde nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 11 erst nach Rechtskraft der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)

Entsprechend den Darstellungen des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Gemeinde Wasbek auf Grundlage der bisherigen Zielsetzungen der Landesplanungsbehörde für die geplante Wohngebietsausweisung von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch den Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum III, in den landesplanerischen Zielen zur Zeit grundsätzlich nicht wesentlich verändert werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB'98 besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98.

Zeitlich parallel zum Beteiligungsverfahren zur Gesamtfortschreibung des o.g. Regionalplanes hatte die Gemeindevertretung die Planungsanzeige nach § 16 Landesplanungsgesetz für den Bebauungsplan Nr. 11 und zugleich für die Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 15 einschließlich der 9. und 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren) durchgeführt.

Die Landesplanungsbehörde hatte mit Erlass vom 14.06.1999 ihre abschließende landesplanerische Stellungnahme zurückgestellt, bis eine Klärung der von ihr vorgebrachten Fragestellungen und Hinweise zu der wohnbaulichen Entwicklung (im Planungszeitraum bis zum Jahre 2010) in der Gemeinde Wasbek insbesondere unter Berücksichtigung der landesplanerischen Entwicklungsdaten durch die gemeindliche Bauleitplanung erfolgt ist.

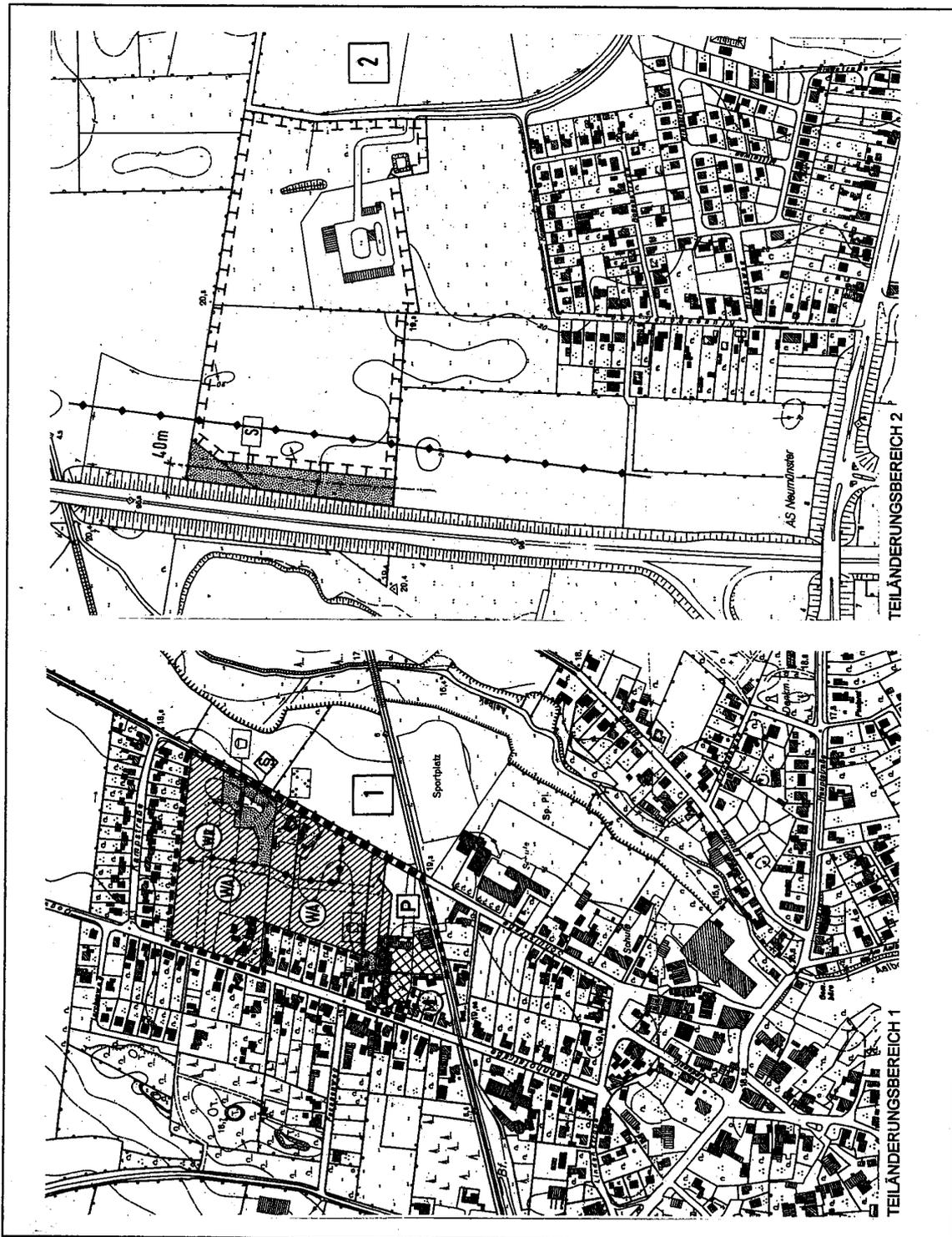


Abb. 3: Planausschnitte aus der im Genehmigungsverfahren befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den zwei Teiländerungsbereichen (einschließlich Ausgleichspool „Bullenbek“) mit Planungsstand vom 27.02.2000, unmaßstäblich

Zur Vorbereitung der gemeindlichen Entscheidung hierüber hat am 08.09.1999 ein Gespräch der Gemeinde Wasbek bei der Landesplanungsbehörde stattgefunden, deren Ergebnisse nunmehr in die gemeindliche Bauleitplanung einfließen werden.

Als Gemeinde im ländlichen Raum und als Umlandgemeinde des Oberzentrums Neumünster (noch) ohne planerische Funktionen ist für die wohnbauliche Entwicklung nach den derzeitigen Planungsgrundsätzen auf Grundlage des Landesraumordnungsplanes 1998 von einer 20%igen Steigerung des Wohnungsbestandes (zum 31.12.1994) auszugehen. Der hieraus resultierende landesplanerisch vertretbare Entwicklungsrahmen für den Planungszeitraum von 1995 bis 2010 beträgt gemäß Erlass vom 14.06.1999 nach den statistischen Erhebungen der Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung der Baufertigstellungen bis 1998 noch rund 125 Wohneinheiten.

Mit den damals zur Planungsanzeige beantragten neuen Wohngebiete im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 14 und Nr. 15 wird der o.g. landesplanerische Entwicklungsspielraum unter Einbeziehung bereits bestehender Baurechte (nach § 34 und § 35 BauGB'98) selbst unter Annahme einer Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude nahezu ausgeschöpft. Da mit den noch 125 Wohneinheiten ein ausreichender Gestaltungsrahmen für die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Wasbek besteht, sieht die Landesplanungsbehörde zur Zeit nicht das Erfordernis gegeben, die Möglichkeiten für eine Überschreitung des vorgegebenen Siedlungsrahmens zu prüfen. Die Landesplanungsbehörde hält daher die zeitlich getrennte Aufstellung der Bebauungspläne oder eine abschnittsweise Realisierung insbesondere für die Bebauungspläne Nr. 11 und 14 unumgänglich. Gleichzeitig wurde auf das Erfordernis hingewiesen, durch geeignete Sicherungsinstrumente längerfristig die Deckung der örtlichen Nachfrage (Eigenbedarfsdeckung) zu gewährleisten.

Als Ergebnis der o.g. Besprechung vom 08.09.1999 konnten unter Würdigung der vorgenannten Planungsvorgaben einvernehmlich folgende Rahmenbedingungen für die gemeindliche Bauleitplanung der Gemeinde Wasbek getroffen werden:

- Der Gemeinde Wasbek wird ein wohnbaulicher Entwicklungsspielraum von zunächst ca. 60 Wohneinheiten bis zum Jahre 2005 zugestanden.
- Die Realisierung dieser ca. 60 Wohneinheiten kann unter Berücksichtigung ortsplanerischer Gesichtspunkte im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung in mehreren Teilbereichen der Bebauungspläne Nr. 11 und 14 bzw. auch innerhalb eines Bebauungsplanes erfolgen. Hierbei wird seitens der Landesplanungsbehörde keinem der o.g. Bebauungspläne ein (landes-) planerischer Vorrang eingeräumt.
- Um die Nachvollziehbarkeit der rechnerischen Ermittlung der Wohneinheiten beurteilen zu können, wird vereinbart, dass spätestens im Jahre 2005 die tatsächlich realisierten Bauvorhaben mit ihrer entsprechenden Anzahl an Wohneinheiten erfaßt und der rein rechnerische Ansatz von zwei Wohneinheiten pro

Wohngebäude auf die tatsächliche Anzahl der realisierten Wohneinheiten korrigiert und danach der Entwicklungsrahmen für den Planungszeitraum von 2006 - 2010 neu festgelegt wird.

Während der Planungs- und Entscheidungsphase zum städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde auch in Kenntnis der landesplanerischen Hinweise die Aufteilung des Plangebiets in einen nördlichen (1. Bauabschnitt, Realisierung durch die Gemeinde zeitnah) und einen mittleren und südlichen Teil (2. Bauabschnitt, Realisierung nicht zu terminieren) lange erörtert. Die Gemeindevertretung hat sich mehrheitlich dafür ausgesprochen und dementsprechend beschlossen, den Planbereich nicht in zwei eigenständige Bebauungspläne zu untergliedern, sondern als Ganzes zu überplanen und möglichst in kurzer Zeit Planungssicherheit und Baurecht zur Realisierung des 1. Bauabschnitts zu schaffen.

Mit dem Entwurf 5b, der dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegt, sind insgesamt nunmehr 44 Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit und einer zusätzlichen Einlieger- oder Ferienwohnung im klassischen Sinne geplant. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet drei vorhandene Wohngebäude, die Entwicklungsmöglichkeiten aus ihrem Bestand heraus erhalten. Somit liegen die mit dem Bebauungsplan Nr. 11 planungsrechtlich ermöglichten Wohneinheiten noch unter dem o.g. zugestandenem Entwicklungsrahmen bis 2005 und ermöglichen der Gemeinde Wasbek zudem in diesem verkürzten Planungszeitraum auch noch kleinere Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Gemeindegebiet durchzuführen.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 12.09.2000 wird unter der Voraussetzung, dass der ursprünglich zeitgleich geplante Bebauungsplan Nr. 14 „Lüttdörf“ bis zum Jahre 2005 zurückgestellt wird, bestätigt, dass keine Bedenken aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung gegen den Bebauungsplan Nr. 11 bestehen. Zeitpunkt und Umfang weiterer Entwicklungsplanungen der Gemeinde Wasbek sind frühzeitig mit der Landesplanungsbehörde abzustimmen.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses innerörtlichen Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wurde bereits durch die Darstellung des gesamten Plangebiets als potentielle Wohnbaufläche im festgestellten Landschaftsplan - Entwurf Rechnung getragen.

Die Gemeinde hat auch in Kenntnis der landesplanerischen Hinweise zur Bereitstellung geeigneter Baugrundstücke für die jüngere Generation in der Gemeinde und auch für Bewohner, die mit der „Gemeinde verbunden“ sind, die nördliche Teilfläche mit ca. 23 Einfamilienhausgrundstücken erworben, um sie kurzfristig und bedarfsgerecht zu erschließen. Die beschlossene Bebauungsplan - Satzung trägt der abschnittswisen Realisierung des Plangebiets durch Berücksichtigung der heutigen Flurstücksgrenzen / Eigentumsverhältnisse hinreichend Rechnung.

Die landesplanerisch einschränkenden Vorgaben werden für den Bebauungsplan Nr. 11 (in inhaltlicher Abstimmung mit dem Rechtsamt des Innenministeriums) durch Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude berücksichtigt, wobei die zweite Wohneinheit

in untergeordneter Flächengröße zur der ersten Wohneinheit stehen muß und von daher die Einliegerwohnung im klassischen Sinne darstellt.

Mit dieser planungsrechtlichen Festsetzung, deren Umsetzung durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu gewährleisten ist, sollen nach gemeindlichem Planungswillen auch die sonst bei Einzelhäusern mit zwei Wohneinheiten rechtlich zulässigen Doppelhäuser (ohne Realteilung) ausgeschlossen werden, da sie in diesem Bereich der Gemeinde weder ortstypisch sind noch eine verdichtete Bebauung gewünscht wird. Hierfür stehen in den unbeplanten Innenbereichen der Gemeinde ausreichend Möglichkeiten zur Verfügung.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den innerörtlichen Bereich „Schulstraße / Bahnhofstraße“ werden erstmalig und schwerer als bisher geplant Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach § 6 Abs. 1 LNatSchG die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat sich bereits sehr frühzeitig mit der Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung auch bewusst über den sonst allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befasst. Die orts- und landschaftsplanerischen Belange zu einer möglichen baulichen Entwicklung der Gemeinde Wasbek wurden insbesondere durch die Planungsebene der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der „Untersuchung zur Ortsentwicklung“ fachlich für die gemeindliche Entscheidung vorbereitet und auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen.

Der Landschaftsplan (s. Abb. 4, Seite 13) wurde durch die Gemeindevertretung festgestellt. In der abschließenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurden das Plangebiet betreffend keine Widersprüche geltend gemacht.

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der jetzt erfolgten Grünordnungsplanung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente (plangebietsbegrenzende Knicks und Kleingewässer mit Schutzstatus) frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie Möglichkeiten der Kompensation für die nachgeordnete Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundene landschaftsplanerischen Begleitung wurde begleitend zur Erarbeitung der städtebaulichen Konzepte für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt. Ziel auch über den fast 2 ½-jährigen Planungs- und Entscheidungszeitraum hinweg ist es, die das Baugebiet an den Plangebietsrändern begrenzenden Knicks als gliedernde und räumlich wirksame Gestaltungselemente innerhalb der innerörtlichen Siedlungsstruktur durch landschafts-

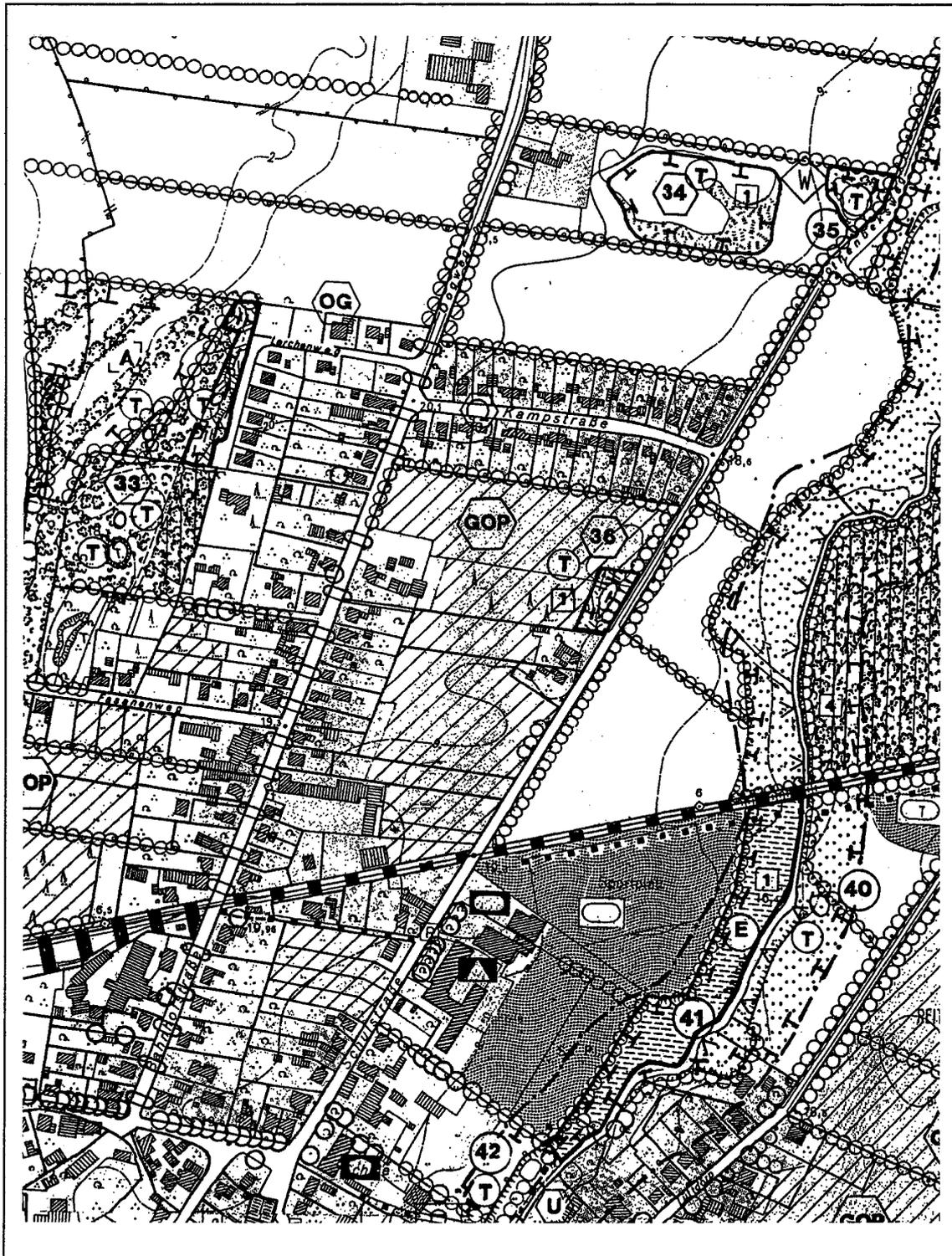


Abb. 4: Planausschnitt der bebauten Ortslage aus dem gemeindlichen und behördlichen festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Wasbek, unmaßstäblich

pflegerische Maßnahmen zu erhalten und durch einen geeigneten Grundstückszuschnitt (Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße) in Verbindung mit einer geringen Bebauungsdichte der angrenzenden Baugrundstücke in ihrer Entwicklung nachhaltig zu schützen. Das vorhandene künstlich hergestellte Kleingewässer, bereits im Landschaftsplan als ein nach § 15a LNatSchG geschütztes Biotop kartiert, wird durch Einbindung in eine öffentliche Grünfläche im Bestand gesichert und durch biotopgestaltende Pflegemaßnahmen insgesamt in seiner Wertigkeit nachhaltig verbessert.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes bereits innerhalb des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt und im Bebauungsplan Nr. 11 nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 und § 92 LBO sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes festgesetzt.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets wird entsprechend den Maßgaben aus dem Grünordnungsplan und der noch anschließenden Freiraum- und Objektplanung durch die Gemeinde selbst bzw. in den Teilbereichen, wo sie nicht als Erschließungsträgerin auftritt, durch entsprechende vertragliche Regelungen im Erschließungsvertrag gesichert. Die Durchführung der erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen in dem Ausgleichsplan „Bullenbek“ wird auf Grundlage eines mit der UNB noch konkret abzustimmenden Maßnahmenkonzeptes durch die Gemeinde Wasbek gesichert. Die besagten Flächen sind der Gemeinde nach Aufgabe der früheren militärischen Nutzung von der Oberfinanzdirektion Kiel zum Kauf angeboten worden. Die Verkaufsverhandlungen haben sich insgesamt positiv gestaltet und konnten zwischenzeitlich abgeschlossen werden. Damit ist der tatsächliche Zugriff auf die im Teiländerungsbereich 2 der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Grünflächen und Flächen für den Naturschutz für die Gemeinde Wasbek möglich und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können in Abstimmung mit der UNB in einer angemessenen Zeitabfolge durchgeführt werden. Zwischenzeitlich wurde das Gelände von baulichen Anlagen geräumt.

Die fast vollständige Auslagerung von Ausgleichsflächen aus dem Plangeltungsbe-
reich auf eine externe Ausgleichsfläche wurde nach Beratung und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Wasbek vorgenommen. Die grünordnerischen Maßnahmen beschränken sich daher für das Plangebiet vornehmlich auf die Eingriffsminimierung und Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf den Schutz des vorhandenen Knicksystems.

4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB'98)

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ mit integrierter Grünordnungsplanung beschlossen, um die innerörtliche Bebauung im Bereich der Straßen „Kampstraße“ und „Bahnhofstraße“ westlich der „Schulstraße“ durch eine lockere und um Wohnhöfe gruppierte Wohnbebauung im Übergang zur freien Landschaft (Aalbek-Niederung) in einer der Ge-

meinde angemessenen Bebauungsdichte zu vervollständigen und in diesem zentralen Bereich der Gemeinde auch zugleich baulich abzuschließen.

Mit Einleitung der beiden hierfür notwendigen Bauleitplanverfahren will die Gemeindevertretung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten einschließlich der inneren Erschließungsflächen und von öffentlichen Grünflächen sowie für die Flächenvorhaltung für eine zentrale Stellplatzanlage zugunsten der südöstlich gelegenen Sportplatzanlage schaffen.

Ausgehend von der im Rahmen der „Untersuchung zur Ortsentwicklung“ und der örtlichen Landschaftsplanung vorgezeichneten Grundsatzentscheidung, den vorher beschriebenen Bereich mittelfristig als innerörtliche Wohnbaufläche (W) planungsrechtlich zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der tiefbautechnischen (Versickerung des Oberflächenwassers) sowie immissionsschutzrechtlichen (Betriebs- und Verkehrslärm) Anforderungen ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept in mehreren Planungsphasen erarbeitet. Der Entwurf 5b mit Stand vom 25.05.2000 (siehe Abb. 5, Seite 16) bildet die Planungsgrundlage auch für die nunmehr beschlossene Bebauungsplan - Satzung.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des Baumbestandes, der Knicks mit Darstellung des Knicküberhanges, des plangebietsbegrenzenden, durchgewachsenen Eichenknicks im Nordosten und des Kleingewässers (Biotop) wurde bereits in der Konzeptphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die ortstypischen Merkmale und die vorherrschende Bebauungsstruktur in ihren strukturellen Aussagen und in ihrer plangebietsbezogenen Bedeutung als Gestaltungselemente in die Entwurfsidee einzubinden.

In der Entwurfsidee (städtebauliches Konzept) sollten daher Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und Ortsbildgestaltung
- zum Erhalt, Schutz und Entwicklung der Knickstruktur innerhalb eines Wohnbaugebietes
- zum nachhaltigen Erhalt und Entwicklung des ortsbildprägenden Eichenknicks im Nordosten an der „Schulstraße“
- zum Erhalt, Schutz und Entwicklung des im Plangebiet gelegenen Kleingewässers mit Biotopschutzstatus
- zur Durchgrünung und Grüngestaltung des Plangebiets im öffentlichen Bereich
- zur Einbindung der flächenhaften Stellplatzanlage im Süden des Plangebiets
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

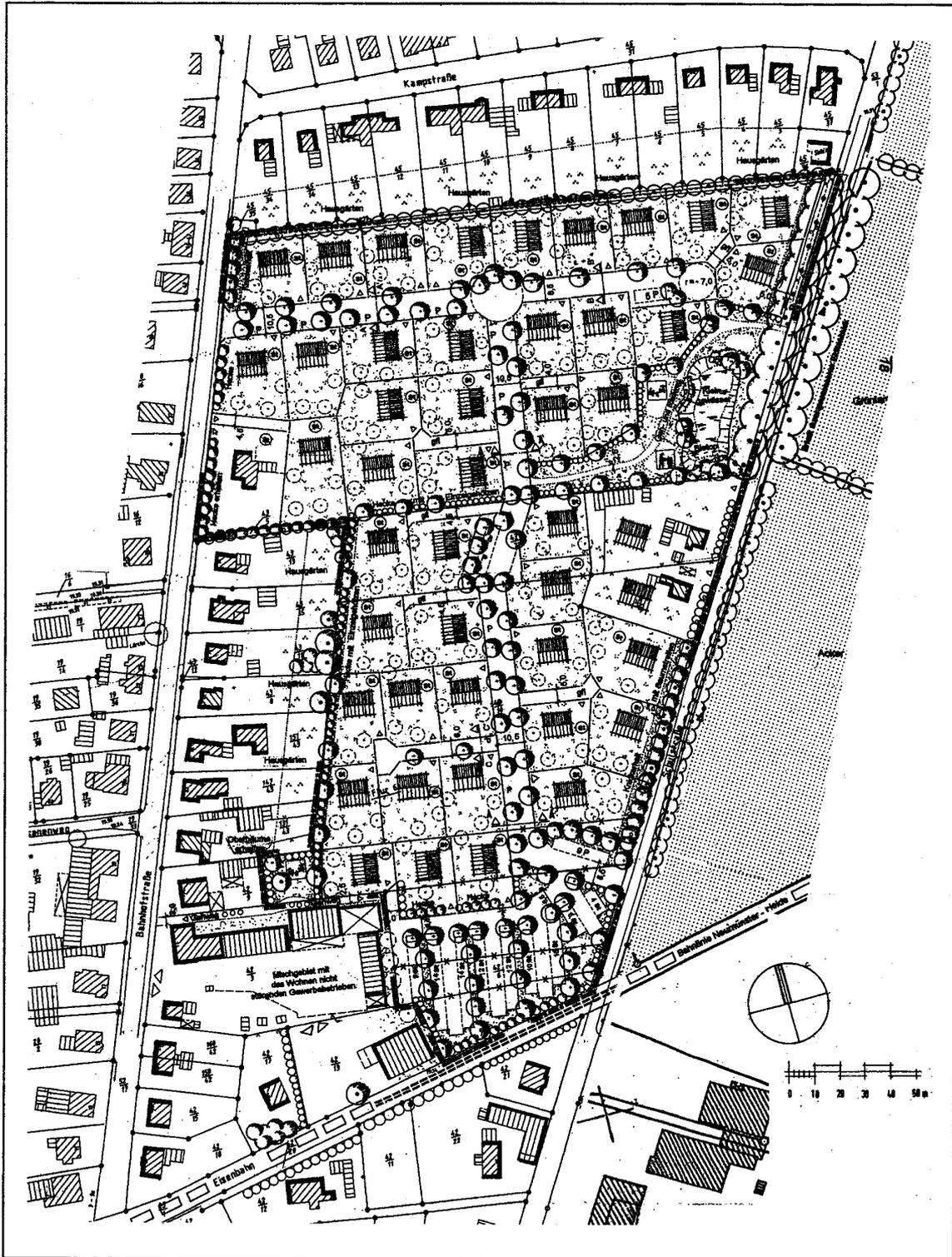


Abb. 5: Planausschnitt aus dem „Städtebauliches Konzept mit integrierter Grünordnungsplanung“, Entwurf 5b vom 25.05.2000, unmaßstäblich

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Immissionsschutzes und der wirtschaftlichen Plangebietserschließung und -entwässerung unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

Mit dem als Entwurf 5b vorgelegten städtebaulichen Konzept (siehe Abb. 5, Seite 16) wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 8 Abs. 2 BNatSchG'98 i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB'98).

Die geplante Wohngebietsausweisung wird auf Grundlage eines optimierten Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben (Knick- und Biotoperhalt sowie Plangebietsdurchgrünung) und den örtlichen Gegebenheiten (Grundstücksteilung und abschnittsweise Realisierung) sowie den tiefbautechnischen (Versickerung) und den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben aus der äußeren Erschließung der Straßen „Schulstraße“ und „Bahnhofstraße“ heraus möglichst behutsam in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild (vgl. Abb. 6, Seite 17) eingefügt.

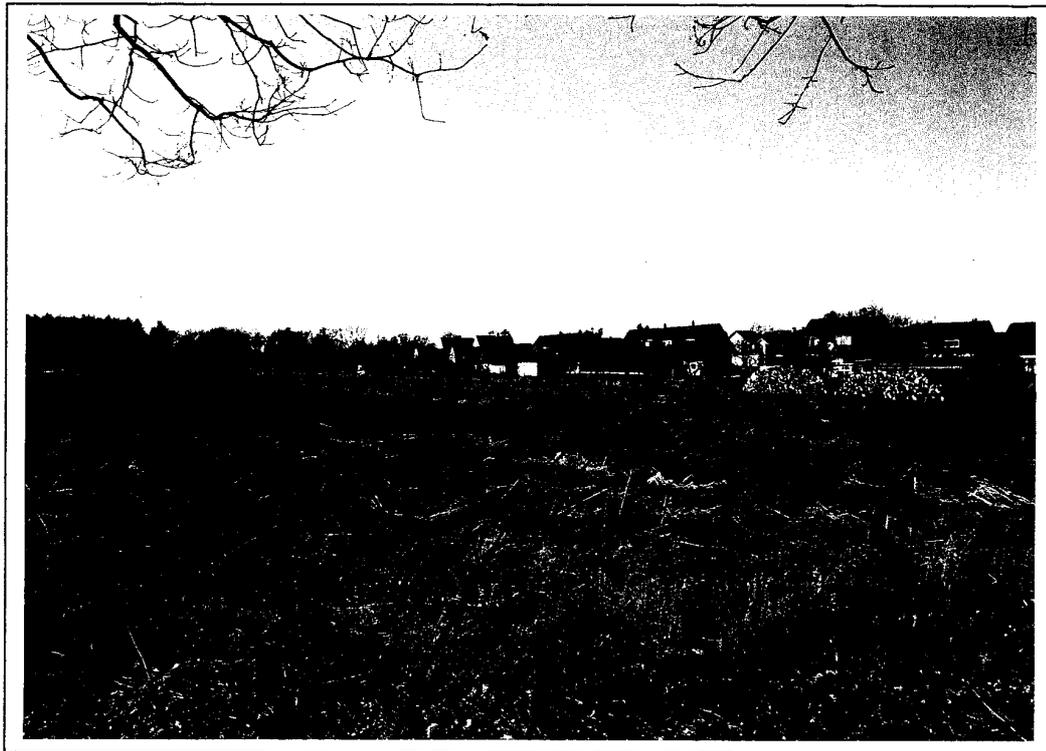


Abb. 6: Blick auf die nördliche Teilfläche von der „Schulstraße“ aus nach Nordwesten mit Blick auf die vorhandene Bebauung südlich der „Kampstraße“, im Februar 1997

Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanung ist es, eine sich in die Orts- und Landschaftsstruktur möglichst behutsam einfügende Bebauung an dieser zentralen, innerörtlichen Stelle in der bebauten Gemeindestruktur im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorzubereiten und innerhalb des Plangebiets einen Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und Schutzbedürfnissen zu ermöglichen. Hierbei kommt der Aufenthalts- und Wohnqualität im öffentlichen und privaten Bereich eine besondere Bedeutung zu, die durch das städtebauliche Gesamtkonzept vorbereitet und durch die Bebauungsplanung planungsrechtlich umgesetzt werden soll.

Diejenigen Bereiche der Bebauungsplanung, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht in dem o.g. Sinne eindeutig bestimmt werden können, werden durch Planungen, wie z.B. der Freiraum- und Objektplanung für die öffentlichen Grünflächen einschließlich Straßengestaltung und der Erschließungsplanung, verbindlich im Detail dargestellt und so auch umgesetzt. Hierbei behält sich die Gemeinde Wasbek einen hohen Gestaltungsanspruch vor, der den privaten Bauherren als Anreiz zur Nachahmung, im positiven Sinne gemeint, dienen soll.

Ausgehend vom Erschließungskonzept, das eine Hupterschließung aus Richtung Nordwesten nach Südosten mit zwei neuen Anbindungen an die „Bahnhofstraße“ und an die „Schulstraße“ vorsieht, wird mit dem städtebaulichen Konzept eine aufgelockerte und dem in der Gemeinde Wasbek vorherrschenden Ortsbild angepaßte Einzelhausbebauung ausschließlich als Einfamilienhausbebauung in Weiterentwicklung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße „Bahnhofstraße“ und „Schulstraße“ vorgesehen. Neben der Hupterschließung sorgen kleinere Stichstraßen unterschiedlicher Qualität (Ausbaubreite) und private Wohnwegerschließungen (gfl-Rechte) für eine Anbindung rückwärtiger Teilgebiete an die Hupterschließungsstraße.

Durch dieses hierarchische Erschließungssystem wird das Plangebiet entsprechend seinen äußeren Rahmenbedingungen (Altanlieger, Grundstückspartellen, Grünfläche mit Biotop, Stellplatzanlage usw.) in mehrere Teilgebiete untergliedert, die auch aufgrund ihrer Lage im Plangebiet und ihrer Grundstückszuschnitte unterschiedliche Qualitäten aufweisen. Die räumliche Gliederung des Plangebiets wird neben der verschwenkenden Linienführung durch eine zweireihige Baumreihe in der Hupterschließungsstraße verstärkt, die mit den nach grüngestalterischen Gesichtspunkten ausgewählten Baumarten zu einer „Bereicherung der Sinne“ und hohen Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes führen sollen.

Der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße der geplanten Bebauung sind derart gewählt und planungsrechtlich festgesetzt, dass unter Beachtung der Lage der Grundstücke zur Erschließungsstraße und dem Erhalt der vorhandenen Knicks eine angemessene, aber auch teilweise großzügige Grundstückspartellierung vorgenommen werden kann und soll. Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen (Mindestgrundstücksgröße gestaffelt von 600 m² bis 900 m²) sind in Verbindung mit dem Erschließungssystem derart gewählt, dass die Gebäudestellung in Abhängigkeit mit den festgesetzten Grundstückszufahrten möglichst flexibel und nach den Wünschen der jeweiligen Bauherren annähernd frei gewählt werden kann, wo-

durch zugleich geschlossen wirkende Bebauungen entlang der neuen Erschließungsstraßen vermieden werden sollen.

Zum Schutz und zur Entwicklung der plangebietsbegrenzenden Knicks am nordöstlichen, nordwestlichen und südöstlichen Rande des Plangebiets wurde die geplante Wohnbebauung zu den prägenden Landschaftselementen so plziert, dass mögliche Beeinträchtigungen der schützenswerten Landschaftselemente weitestgehend vermieden werden können. Die bauliche und sonstige Nutzung auf den Baugrundstücken bleibt aufgrund der Lage der Knicks zu den Grundstücken weitestgehend uneingeschränkt möglich. Zur Sicherung der Knicks wird auf den privaten Grundstücksflächen ein 3,0 m bis 5,0 m breiter Saumstreifen als Knickfreihaltezone (⇒ keine baulichen Anlagen und deren Nutzungen zulässig) festgesetzt.

Der durchgewachsene Eichenknick an der „Schulstraße“ nördlich der Grünfläche wird aufgrund seiner ortsbildprägenden Erscheinung zur nachhaltigen Sicherung zusätzlich mit einem 1 m breiten Schutzstreifen von der Gemeinde erworben und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Zur weiteren räumlichen Gliederung des Plangebiets und teilweise zur Abgrenzung bzw. zur Markierung der Neubebauung gegenüber den „Altanliegergrundstücken“ wird die Anlage von Hecken mit Einzelgehölzen vorgesehen. Sie erfolgt teilweise auf den privaten Baugrundstücken und teilweise auf öffentlichen bzw. gemeinschaftlich genutzten Flächen, so zum Beispiel im Bereich der öffentlichen Grünfläche und zu den rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung an der „Bahnhofstraße“ oder auch im Bereich der größeren Stellplatzanlage im Süden des Plangebiets an der Bahnlinie. Hierbei ist im Rahmen der Freiraum- und Objektplanung zu gewährleisten, dass der Betrieb der Eisenbahn und die Signalsicht durch die Gehölzpflanzungen nicht beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus werden raumwirksame Grünzonen insbesondere im Bereich des Kleingewässers im Nordosten und in untergeordneter Flächengröße im Südwesten angelegt. Neben der Anlage von Kleinkinderspielplätzen sollen sie dem Erholungsbedürfnis der Anwohner und ihrer Besucher dienen. Gleichzeitig übernehmen sie auch für die Fußgänger und Radfahrer Verbindungsfunktionen in Form eines 2,5 m breiten Geh- und Radweges. Hierdurch werden die neuen Baugebiete auch fußläufig an die vorhandene Bebauung in der „Bahnhofstraße“ und an die „Schulstraße“ im Norden und Süden angebunden.

Innerhalb und an das Plangebiet angrenzend befinden sich im Nordwesten und Südwesten Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer das Wohnen nicht störenden Nutzung mit der baulichen Entwicklung verträglich sind.

Die heute noch bestehende Dreherei, Bahnhofstraße Nr. 40, kann entsprechend der Betriebsbeschreibung (vgl. lärmtechnische Untersuchung als Anlage der Begründung) auch mit der Neubebauung betrieben werden. Über das im Gutachten beschriebene Maß hinaus sind im Grundstückskaufvertrag für das Grundstück Regelungen zur Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnver-

hältnisse aufgenommen worden. Eine wohnbauliche Entwicklung der Betriebsflächen an der Bahnhofstraße Nr. 40 ist erst mit Aufgabe des gewerblichen Betriebes in der heutigen Nutzung möglich und in der Bebauungsplan - Satzung durch eine entsprechende textliche Festsetzung (Teil B) planungsrechtlich berücksichtigt. Ansonsten besitzt der Gewerbebetrieb Bestandsschutz in seiner heutigen Nutzung.

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu beiden Bauleitplänen wurden durch das Staatliche Umweltamt Kiel Bedenken gegen die Ausweisung bzw. Darstellung der Betriebsfläche der Dreherei als allgemeines Wohngebiet vorgebracht. Die Gemeindevertretung hat sich hierzu im Rahmen ihrer gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs.6 BauGB'98 intensiv mit dieser Thematik auseinandergesetzt.

Hiernach ist die Nutzung der Dreherei nach Kenntnis der Gemeinde / Amtsverwaltung genehmigt. Im Rahmen der langjährigen Planungsphase zum städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 11 (Grundlage auch für die FNP - Änderung) und der Grunderwerbsverhandlungen zum nördlichen Teilbereich (1. Bauabschnitt) haben sich die gemeindlichen Gremien ausführlich mit dieser Planungssituation beschäftigt. Zu Beginn der Planungen wurde durch einen Gutachter die grundsätzliche Verträglichkeit des damaligen Betriebes für die an das Betriebsgrundstück zukünftig heranrückende Wohnbebauung (allgemeine Wohngebiete) nachgewiesen. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen (Bestandsschutz) für den Betrieb wurden in den Grundstückskaufvertrag zwischen der Gemeinde und dem Firmen- und Grundstückseigentümer aufgenommen.

Der gewerbliche Betrieb ist zwischenzeitlich (vor der TÖB - Beteiligung und vor Grunderwerb durch die Gemeinde) Konkurs gegangen. Der Firmeninhaber hat seine Geräte und Maschinen, die er zur Ausübung seiner Nutzung gebraucht, versteigert. Seine Mitarbeiter sind mit einer Ausnahme entlassen worden. Der Veräußerung der Betriebsflächen stehen zur Zeit eher persönliche Umstände des Firmeninhabers entgegen, als dass er den Betrieb auch in einer kleineren Form an diesem Standort weiterführen möchte.

Die Gemeindevertretung geht aufgrund der vorher beschriebenen und tatsächlichen Entwicklung den Gewerbebetrieb betreffend davon aus, dass der Betrieb an diesem Standort nicht mehr weiter geführt werden soll und der planerische Wille der Gemeinde ist es, nach baldiger Aufgabe (in ca. 1 - 2 Jahren) des Betriebes, die Betriebshoffläche entsprechend den Regelungen wie im übrigen Plangebiet als allgemeines Wohngebiet entwickeln zu lassen. Daraus resultiert die entsprechende Flächendarstellung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11.

Da die Aufgabe des Gewerbebetriebes und die Umnutzung des gewerblichen Standortes in ein Wohngebiet für die Gemeindevertretung absehbar ist, werden die vorgebrachten Bedenken des Staatlichen Umweltamtes Kiel in dem vorgetragenen Maße zum Bebauungsplan Nr. 11 nicht berücksichtigt, sondern die angestrebte und zukünftige Nutzung als Wohngebiet im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB'98 (städtebauliches, begründetes Planungsziel) festgesetzt.

Die gewerbliche Nutzung auf dem Raiffeisengrundstück, Bahnhofstraße Nr. 24 + 24a im Sinne eines Mischgebietes, wie in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt, ist an die Verträglichkeit der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete gebunden. Eine Umnutzung des baulichen Bestandes im rückwärtigen Teil des Raiffeisengrundstückes ist möglich, wenn sichergestellt wird, dass durch die abschirmende Stellung des vorhandenen Gebäudebestandes keine Belastungen für die neue Wohnbebauung entstehen werden.

Am südlichen Plangebiet ist die Anlage einer größeren Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehen, die der südöstlich davon gelegenen Sportplatzanlage als „Aufgangparkplatz“ dienen soll. Neben der Zuordnung auf die Sportplatzanlage an der „Schulstraße“ kann die Stellplatzanlage auch für seltene Ereignisse und Veranstaltungen in der Gemeinde genutzt werden. Mit der Vorhaltung dieser Fläche zur Unterbringung des Besucherverkehrs der Sportanlage wird von der Gemeinde die letzte Möglichkeit genutzt, Flächen für den ruhenden Verkehr in unmittelbarer Nähe zur Sportplatzanlage auszuweisen, die auch in ihrer Flächengröße für einen längeren Zeitraum dimensioniert sind.

Die Verträglichkeit der Stellplatzanlage mit der nördlich davon geplanten Wohnbebauung ist im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung (siehe Anlage der Begründung) dargelegt und nachgewiesen worden. Im Rahmen einer nachgeordneten Erschließungs- und Freiraumplanung ist eine angemessene und wirkungsvolle Durchgrünung einschließlich einer randlichen Eingrünung der gesamten Stellplatzanlage, wie im Bebauungsplan - Entwurf bereits planzeichnerisch festgesetzt, detailliert zu planen und umzusetzen.

Innerhalb des Plangebietes werden zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes grünordnerische Maßnahmen (Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen, Anlage von Heckenpflanzungen mit Einzelbäume auf den privaten Grundstücksflächen, Straßenbaumpflanzungen und Gehölzpflanzungen) vorgenommen, so dass eine sich den innerörtlichen Gegebenheiten möglichst harmonisch einfügende Wohnbebauung in diesem zentralen Bereich der Gemeinde Wasbek entstehen kann.

Das städtebauliche Konzept im gemeindlich beschlossenen Entwurf 5b (s. Abb. 5, Seite 16) als Grundlage für die Bebauungsplan - Satzung mit integrierter Grünordnungsplanung verbindet somit die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den erschließungstechnischen und immissionschutzrechtlichen Erfordernissen innerhalb eines abschließend optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden kann und nach Auffassung der Gemeindevertretung in der vorgelegten Fassung genehmigungsfähig sein sollte.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB'98)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als reine und allgemeine Wohngebiete (WR / WA) festgesetzt. Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung für das Wohngebiet textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb dieser Teilgebiete Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In Verbindung mit einer grundstücksbezogenen „Einzelbaukörperfestsetzung“ und einer gestaffelten Mindestgrundstücksgröße wird die städtebaulich und ortsplannerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Straßen „Schulstraße“ und „Bahnhofstraße“ gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird grundstücksbezogen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Mindestgrundstücksgröße und durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB'98 qualifiziert bestimmt. Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen, die in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 11 entsprechend der Grundstücksgröße von 150 m² bis 180 m² gestaffelt festgesetzt ist (zuzüglich einer Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 120 m² bzw. von 150 m² für südlich und westlich erschlossene Grundstücke gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), wird zur Eingriffsminimierung als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend geregelt.

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser“ hat die Gemeindevertretung in der als Satzung beschlossenen Fassung zum Bebauungsplan Nr. 11 Festsetzungen derart aufgenommen, dass einerseits für alle Teilgebiete eine Mindestgrundstücksgröße, die sich entsprechend der höchstzulässigen Grundfläche an den ortsüblichen Größen für Einfamilienhäuser orientiert, eingehalten werden muß und andererseits eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt ist, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nach heutiger Einschätzung hinreichend und zugleich ausreichend planungsrechtlich gesichert ist.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeindevertretung die Möglichkeit zu nutzen, durch eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 2 BauGB'98 die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen zu unterziehen. Die Satzung soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 11 erlassen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude stellen zwar ein hohes Maß an Regungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Gemeinde Wasbek und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger) vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte. Dies geschieht zum Schutz des vorhandenen Ortsbildes, zur Wahrung der ländlich geprägten Ortsstruktur und Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

Als wesentliches technisches Detail, das aber auch ökologische und ökonomische Bedeutung hat, ist die Versickerung des gesamten im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers anzusehen. Hieraus ergeben sich insbesondere für die Regelquerschnitte der einzelnen Erschließungsstraßen (siehe Planzeichnung) besondere Anforderungen in Form von straßenbegleitenden Versickerungsmulden. Auch auf den privaten Baugrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser, das nicht am Ort des Niederschlags versickern kann, durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Der Boden ist nach entsprechenden Untersuchungen grundsätzlich versickerungsfähig. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Straßenflächen ist unzulässig.

Ein besonderes Planungs- und Regelungserfordernis ergibt sich aus dem gemeindlichen Planungswillen, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend zu regeln. Dieses Regelungserfordernis erhält mit Fortfall der Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht von Garagen und Carports nach der neuen Landesbauordnung 2000 eine zusätzliche Aktualität.

Um spätere Probleme insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum planerisch und konzeptionell zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Neubaugebietes sichern zu können, werden bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für jedes Baugrundstück eine Grundstückszufahrt pro Grundstück in Abhängigkeit zu der überbaubaren Fläche, zu der Lage der Versickerungsmulde im öffentlichen Verkehrsraum und zu der maximalen Grundfläche für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten in Abstimmung mit der Erschließungsplanung abschließend festgesetzt. Aufbauend auf diese grundlegenden Festsetzungen erfolgt eine weitere Differenzierung der baulich nutzbaren Flächen in der Form, dass die Garten- und Freiraumflächen von den Flächen zur Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs getrennt werden. Dies erfolgt durch Festsetzung von sogenannten „Freihaltezonen für die Gartennutzung“, in denen keine Stellplätze, Carports oder Garagen mit deren Zufahrten zulässig sind.

Somit ist planzeichnerisch eindeutig bestimmt, in welchen Bereichen die privaten Kraftfahrzeuge unterzubringen und welche Bereiche hiervon freizuhalten sind. Die festgesetzten Flächen sind so plaziert, dass sie einerseits eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen (mind. 2 Stellplatzflächen pro Baugrundstück) zulassen und andererseits die vorgenannten äußeren Rahmenbedingungen der Grundstückserschließung (z.B. Muldenversickerung) beachten. Nähere Angaben zum Anschluss des privaten Grundstückes an die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind der Erschließungsplanung zu entnehmen.

Der Bauherr hat daher im Vorfelde seiner Gebäudeplanung sich intensiv damit auseinander zu setzen, wie er die Unterbringung seiner Kraftfahrzeuge einschließlich erforderlicher Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück auch unter längerfristigen Gesichtspunkten in Verbindung mit seinem Wohngebäude organisieren will. Eine unverhältnismäßig hohe Versiegelung durch Zufahrten usw. wird mit den vorgenannten Festsetzungen in ihrer Gesamtheit ausgeschlossen.

Gleichzeitig soll durch die festgesetzten „Freihaltezonen für die Gartennutzung“ die Aufenthalts- und Wohnqualität auf den Wohnbaugrundstücken gesichert werden und eine Belastung der jeweiligen Nachbarn durch Kraftfahrzeugbewegungen und -emissionen minimiert werden.

Im Sinne des „Einfügen“ in die benachbarte und ortstypische Bebauungsstruktur werden für die Teilgebiete der Wohngebietsausweisung örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Sockel- Wand- und Firsthöhen, Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Nebenanlagen usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB'98)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im sogenannten „Außenbereich“ innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Grünordnungsplanung verbunden (siehe Anlage der Begründung).

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden zur Zeit im Norden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im mittleren Bereich wird eine Weihnachtsbaumkultur betrieben und im südlichen Bereich werden die Flächen teilweise als Lagerflächen genutzt und teilweise liegen sie zur Zeit brach (s. Abb. 7, Seite 25). Nähere Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung und des Grünordnungsplanes unter Nutzung vorhandener Informationen aus dem festgestellten Landschaftsplan wurden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die verbindliche Bauleitplanung landschaftsplanerische Zielvorstellungen vorgegeben, die durch die gemeindlich beschlossene Bebauungsplan - Satzung wie folgt konkretisiert festgesetzt werden:



Abb. 7: Blick auf die südliche Teilfläche von der „Schulstraße“ / Bahnlinie aus mit Blick auf die rückwärtigen Nebenanlagen und Hallen des Raiffeisengrundstücks, im Februar 1997

- Einbindung des Wohngebiets in die noch ländlich geprägte Ortsstruktur
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Sicherung und Schutz der angrenzenden Knickstruktur durch grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken in Form eines 3 m breiten Saumstreifens mit Freihaltegebot
- Sicherung und nachhaltiger Schutz des ortsbildprägenden Eichenknicks an der westlichen Seite „Schulstraße“ als öffentliche Grünfläche und zusätzlich durch einen 5,0 m breiten Saumstreifen auf den privaten Grundstücken mit Freihaltegebot
- Ergänzung der Knickstrukturen im Südosten durch eine Knickneuanlage mit einem 3,0 m breiten Saumstreifen auf den privaten Grundstücken
- Erhalt, Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Kleingewässers als geschütztes Biotop (s. Abb. 8, Seite 26) nunmehr innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit begleitenden biotopgestaltenden Maßnahmen (z.B. wesentliche Reduzierung der Aufschüttungen an den Randbereichen)

- Anlage von öffentlichen Grünflächen im Nordosten und Südwesten des Plangebiets mit Kleinkinderspielflächen und „Orten der Begegnung“ einschließlich eines Geh- und Radweges, der sich dem Nutzungscharakter der Grünfläche als Erholungsraum unterordnet
- Bereitstellung und Sicherung einer externen Ausgleichsfläche in dem geplanten gemeindeeigenen Ausgleichspol „Bullenbek“ im Sinne eines „Ökokontos“ und Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen in einer Flächengröße von insgesamt 11.930 m² mit einem den Örtlichkeiten entsprechenden Maßnahmenkonzept
- Anlage von Heckenpflanzungen mit Einzelbäumen zur Gliederung der Teilgebiete und auch zur Markierung bzw. Abgrenzung der neuen Baugrundstücke von den angrenzenden „Altanliegern“
- Begrünung und randliche Eingrünung der Gemeinschaftsstellplatzanlage im Süden des Plangebiets gegenüber der Bahnlinie und der freien Landschaft zur Aalbek-Niederung hin

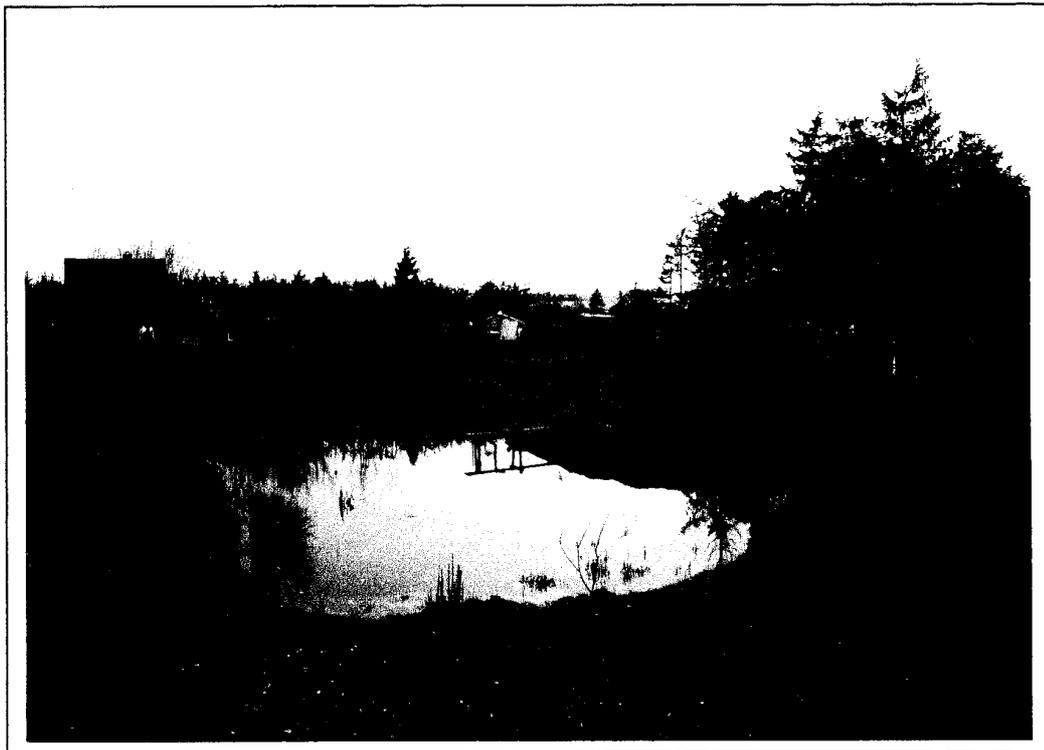


Abb. 8: Blick auf die künstlich angelegte Wasserfläche am Rande des früheren Tiergeheges im rückwärtigen Bereich der „Schulstraße“ mit Blick nach Süden, im Januar 1999

- Maßnahmen zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anlage von Hecken mit Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen und innerhalb der inneren Erschließungsflächen als zweireihige Baumreihe in der Haupterschließungsstraße
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten im Sinne einer „Bereicherung der Sinne“
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO und durch Begrenzung der Grundflächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten bereits im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch eine der Siedlungsstruktur angepaßte innere Erschließung und durch Vorgaben für die äußere Gestalt baulicher Anlagen als örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO
- Vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken und in den öffentlichen Verkehrsflächen

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

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken und Nutzung als Brauchwasser
- Anpflanzen von Laubbäumen oder Obstbäumen zur Aufwertung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebiets
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sowie Anlage von lebenden Laubholzhecken sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert.

Nach § 8a BNatSchG'98 sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98 abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG'98 in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB'98 nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB'98 erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn der erforderliche Ausgleich außerhalb des Plangebiets an anderer Stelle im Gemeindegebiet als externe Ausgleichsfläche erfolgen muß und soll.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8 BNatSchG'98 Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Ausgleichsdefizite innerhalb des Plangebiets können an anderer Stelle im Gemeindegebiet in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kompensiert werden. Eine Zuordnung dieser externen Ausgleichsfläche zur Refinanzierung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 und nach § 92 Abs. 4 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB'98 zu verwirklichen.

In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für die grünordnerischen Festsetzungen.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen reichen nicht aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig auszugleichen. Mit dem Verzicht auf flächenhafte Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets wird der bilanzierte Ausgleichsbedarf nunmehr auf einer Sammelausgleichsfläche / Ausgleichspool im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen, da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll und auch aufgrund der innerörtlichen Ortslage auch aus ökologischer Sicht nicht wünschenswert ist.

Daher wird mit grundsätzlicher Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde eine externe Sammelausgleichsfläche als Ausgleichspool der Gemeinde Wasbek im Bereich „Bullenbek“ östlich der BAB A7 (Gemarkung Wasbek, Flur 7, Flurstück 30/5 teilw., 31/4 teilw. und 33 teilw. in einer Flächengröße von insgesamt 107.625 m²) ausgewiesen und das Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 11 von 11.930 m² hieraus ausgeglichen. Die externe Sammelausgleichsfläche wird in der gesamten Flächengröße als Ausgleichspool der Gemeinde Wasbek im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich abgesichert. Die außerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB'98 den privaten Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen einschließlich der Gemeinschaftsstellplatzanlage als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Die Umsetzung der Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen wird, soweit die Gemeinde Wasbek nicht als Erschließungsträgerin selbst auftritt, im Rahmen von Erschließungsverträgen und über städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB'98 zwischen Gemeinde und den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Erschließungsträgern sichergestellt. Dabei sollte aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht daraufhin gewirkt werden, dass die Maßnahmen innerhalb des Ausgleichspools anteilig und sinnvoll (in Abstimmung mit der UNB auf Grundlage eines noch zu erstellenden Maßnahmenkonzeptes) mit Beginn Erschließungsmaßnahmen für den ersten Bauabschnitt (nördlicher Teilbereich) bereitgestellt und angelegt werden.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 11 ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensationsmaßnahmen, die auf Grundlage einer Kostenschätzung im Rahmen der Grünordnungsplanung voraussichtlich Kosten von netto ca. DM 3.150,- zuzüglich der anteiligen Kosten für die Maßnahmen auf dem Ausgleichspool „Bullenbek“ verursachen werden. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne des Bebauungsplanes sind.

Kosten des Grunderwerbs für die externe Ausgleichsfläche, der Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich, der Maßnahmen im privaten Bereich sowie gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke sind den oben genannten Kosten hinzuzurechnen.

7. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Schulstraße“ und „Bahnhofstraße“ (K 68) als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das innerörtliche Straßennetz mit Anbindung an die B 430 in Richtung Neumünster bzw. Heide / Itzehoe. Ein Ausbau der Straßen „Schulstraße“ und „Bahnhofstraße“ im Zuge der Realisierung des geplanten Wohngebietes ist ausschließlich im Bereich der beiden neuen Einmündungen erforderlich.

Der in diesem Teilabschnitt der Straße „Bahnhofstraße“ vorhandene Knickbestand ist entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu beseitigen. Im Einmündungsbereich der Haupteerschließungsstraße in die „Bahnhofstraße“ (K 68) sind Sichtfelder entsprechend der EAE 85/95 auszuweisen und auf Hinweis des MWTV mit einer Schenkellänge auf der K 68 von 70 m planzeichnerisch in die Bebauungsplan - Satzung aufgenommen worden. Gleiches gilt auch für den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die „Schulstraße“. Baulichen Anlagen, Einfriedungen, Knickaufwuchs usw. dürfen in den Sichtfeldern eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Nutzungseinschränkungen der privaten Grundstücke ergeben sich hieraus nicht.

Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Haupteerschließungsstraße in die Hauptstraße (K 68) darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Rendsburg erfolgen. Die Ausbildung der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße hat nach RAS-K-1 zu erfolgen. Rechtzeitig vor Baubeginn der Arbeiten an der Einmündung sind dem Straßenbauamt Rendsburg durch das beauftragte Ing.- Büro Planunterlagen (RE - Entwürfe) zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt aufgrund der abschnittswisen Bebauung und Erschließung des Planbereichs und aus ortsgestalterischen Gründen für die Haupteerschließungsstraße als Ringerschließung mit Anbindung an das innerörtliche Straßennetz im Nordwesten an die „Bahnhofstraße“ und im Südosten an die „Schulstraße“. Von der Haupteerschließungsstraße aus binden untergeordnete Stichstraßen unterschiedlicher Priorität die rückwärtigen Teilgebietsflächen an die Haupteerschließungsstraße an.

Hierdurch wird ein kleinräumiges Straßensystem erreicht, das an den jeweiligen Endpunkten nur eingeschränkte Wendeanlagen aufweist. Da die kleineren (8,5 m bzw. 6,0 m breit) Stichstraßen und auch die privaten Wohnwegerschließungen (gfl-Rechte) nicht für das Befahren von Müllfahrzeugen ausgelegt sind, ist es erforderlich, entsprechende Standorte für die Abfallentsorgung in der Haupteerschließungsstraße vorzusehen. Hierfür sind in den beidseitigen Grünstreifen der Haupteerschließungsstraße ausreichende Flächenpotentiale vorhanden. Die nachgeordnete Erschließungsplanung wird zur Lage dieser Standorte und zur Gestaltung entsprechend qualifizierte Aussagen auch im Hinblick für die Grundstückserwerber treffen.

Mit dem Verzicht auf die aus städtebaulicher Sicht überdimensionierten Wendeanlagen (mit $r = 11,0$ m) in den vorgenannten Stichstraßen und der geplanten Ringerschließung kann unter Beachtung der vorangestellten Ausführungen ein kleinräumig strukturiertes Wohngebiet geschaffen werden, das hierdurch eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität aufweist und zugleich zu einer wesentlichen Reduzierung der Versiegelung führt.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der Ortsstruktur entsprechend werden die inneren Erschließungsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeits-

minderung in Wohngebieten („Tempo 30-Zone“) wird eine Reduzierung des Straßenprofils auf die Mindestanforderungen der EAE 85/95 vorgenommen. Unterstützend hierzu wirkt die abschnittsweise stark verschwenkende Straßenführung in Verbindung mit einer beidseitigen Straßenbaumpflanzung und Platzsituationen / Aufweitungen in Verknüpfungsbereichen unterschiedlicher Erschließungsstraßen.

Zudem können bei der Oberflächengestaltung der unterschiedlichen Erschließungsstraßen durch eine durchdachte Material- und Farbauswahl in Verbindung mit den Straßenbaumpflanzungen besondere Verkehrsführungen, Platzbereiche, Verkehrs- und Funktionsabläufe besonders betont werden.

Ergänzt wird das vorgenannte Erschließungssystem durch Wegeverbindungen (Geh- und Radweg) im nördlichen Bereich innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Anbindung des Plangebiets an die „Schulstraße“ und im südlichen Bereich nördlich auf dem Raiffeisengrundstück mit Anbindung an die „Bahnhofstraße“. Die letztgenannte Wegeverbindung ist für die Nutzung als Geh- und Radweg durch eine Eintragung in das Grundbuch für die Allgemeinheit dinglich zu sichern. Mit den beiden Wegeverbindungen ist auch die fußläufige „Durchwanderung“ des Wohngebietes und insbesondere der Verbund mit der vorhandenen Bebauung gegeben.

Die in Aussicht genommenen privaten Grundstücke erhalten als planungsrechtliche Festsetzung pro Baugrundstück jeweils nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m. Somit kann einerseits die Anzahl von Einzelzufahrten auf ein Minimum reduziert werden und andererseits die notwendigen Versickerungsflächen zuzüglich der Baumpflanzungen bzw. die Parkplätze auf der anderen Straßenseite im öffentlichen Verkehrsraum gesichert werden. Die Festsetzung der Grundstückszufahrten steht, wie bereits ausgeführt, auch im direkten Bezug zu den festgesetzten Flächen zur Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs.

Direkte Zufahrten an die „Bahnhofstraße“ (K 68) und an die „Schulstraße“ sind außer den schon vorhandenen Grundstückszufahrten aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen auch mit dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Innerhalb des Straßenprofils insbesondere in der Haupteerschließungsstraße werden in dem begleitenden Grünstreifen Parkplätze entsprechend der nachgeordneten Erschließungsplanung integriert und nachgewiesen. Zusätzlich sind an zentraler Stellen drei weitere Parkplatzflächen teilgebietsbezogen vorgesehen, so dass auch mit einer abschnittweisen Realisierung des gesamten Wohnbaugebietes immer eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung steht. Die dargestellte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen reicht nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Bereichen im Amtsbereich durchaus auch zukünftig 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 zu ihrer Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort, soweit keine öffentlichen Belange hierdurch berührt werden bzw. im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geltend gemacht werden.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Wie bereits an anderer Stelle mehrfach ausgeführt, sind die notwendigen und zusätzlichen Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 120 m² bzw. von 150 m² für südlich und westlich erschlossene Grundstücke, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag.

Die Feuerwehzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB'98)

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich befindlichen vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der AKN, vor Lärm der Sportanlagen und der dieser zugeordneten Stellplatzanlage im Süden des Plangebiets und vor Lärm der im Planbereich befindlichen Dreherei werden die gutachterlichen Ausführungen der „Lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Wasbek vom 07.06.2000“ voll inhaltlich übernommen und bezüglich einer wohnbaulichen Nachfolgenutzung für die Dreherei textlich festgesetzt.

8.1 Verkehrslärm

Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von tags/nachts 55/45 dB(A) für die in Aussicht genommene WA-Festsetzung werden eingehalten. Gegen die beabsichtigten Abstände der geplanten Bebauung zur Bahnstrecke bestehen keine Bedenken.

Eine weitergehende Beurteilung im Zusammenhang mit der diskutierten Funktion als Umleitungsstrecke für die DB-Strecke Hamburg - Westerland (Kanalquerung Hochdamm) ist nicht Gegenstand der Untersuchung, da konkrete Planungen nicht bekannt sind.

8.2 Sportanlagenlärm

Mit der im Plangeltungsbereich vorgesehenen Stellplatzanlage soll in erster Linie der Bedarf für die Sportanlagen auf der Südseite der Bahnstrecke gedeckt werden. Darüber hinaus soll die Stellplatzanlage diversen dörflichen Sonderveranstaltungen (z.B. Kinderfest, Volkslauf u.ä.) dienen.

Für die Bearbeitung wurden folgende Lastfälle unterschieden:

- Normallastfälle mit Sportbetrieb auf den vorhandenen Plätzen und entsprechender Stellplatzbenutzung
- seltene Ereignisse für die Sonderveranstaltung.

Für die **Normallastfälle** werden Sportanlagen und Stellplatzanlage als gemeinsame Anlage betrachtet (Beurteilungsgrundlage 18. BImSchV). Bezüglich der Betriebsbeschreibung wird im wesentlichen auf die der Untersuchung vom 07.05.1997 zugrunde liegenden Vereinbarungen zurückgegriffen. Zur Sicherheit (Aufstieg in eine höhere Liga) wird aber die Anzahl der Zuschauer für das Fußballspiel der 1. Herrenmannschaft auf dem A-Platz und die entsprechende Anzahl der Pkw-Fahrten gegenüber den seinerzeitigen Ansätzen verdoppelt.

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

- Das Fußballspiel der 1. Herrenmannschaft auf dem A-Platz ist samstags - außerhalb der Ruhezeiten - auch dann möglich, wenn sich die Zahl der Zuschauer auf 200 verdoppelt. Fußballspiele auf dem A-Platz mit größerer Zuschauerbeteiligung innerhalb der Ruhezeiten (werktags 20:00 bis 22:00 Uhr, sonntags 13:00 bis 15:00 Uhr) sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig, da die Geräuschimmissionen durch die Nutzung der Stellplatzanlage die Richtwerte überschreiten würde. Dies entspricht der gegenwärtigen Nutzung und stellt somit keine Einschränkung über das gegenwärtige vorhandene Maß dar. Eine Inanspruchnahme der sonntäglichen Mittagsruhezeit 13:00 bis 15:00 Uhr durch andere Mannschaften mit weniger Zuschauerbeteiligung ist zulässig, wenn insgesamt nicht mehr als 2 Spiele stattfinden.
- Trainingsbetrieb bzw. Fußballspiel der Altherrenmannschaft ohne Zuschauer sind auch dann möglich, wenn sie vollständig in die abendliche Ruhezeit (20 - 22 Uhr) fallen. Für in diesem Zusammenhang ggf. nach 22 Uhr stattfindende PKW-Abfahrten sind dann allerdings Einschränkungen erforderlich:
 - Entsprechend den erforderlichen Mindestabständen aufgrund des Spitzenpegelkriteriums von 27 m für Türen- und Kofferraumschlagen und von 17 m für beschleunigte Vorbeifahrten sind dann noch etwa 40 Stellplätze im äußersten Südosten und die Anbindung an die Schulstraße nutzbar.
 - Vom Beurteilungspegel - Immissionsrichtwert her sind allerdings nur 4 PKW-Abfahrten möglich.

Für die **seltene Ereignisse** (Beurteilungsgrundlage 18. BImSchV oder Freizeitlärm-Richtlinie) sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Kritischer Lastfall ist die abendliche Ruhezeit 20 - 22 Uhr. In dieser Zeit wären mehr als 2 Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz und Stunde möglich, ohne dass der entsprechende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) überschritten wird.
- Für eine nächtliche Nutzung (nach 22 Uhr) gelten bezüglich der Spitzenpegel dieselben Aussagen wie für die Normallastfälle (Nutzbarkeit von etwa 40 Stellplätzen). Da für seltene Ereignisse mit 50 dB(A) ein gegenüber dem Normallastfall um 10 dB(A) angehobener Immissionsrichtwert für die Beurteilungspegel gilt, ist bei Abfahrten von diesen 40 Stellplätzen auch die Einhaltung des Immissionsrichtwertes sichergestellt.

8.3 Dreherei

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch die Dreherei sind in der unmittelbaren Nähe nicht auszuschließen. Aufgrund dieser Einschätzung wird vorgeschlagen, die Wohnbebauung auf dem Grundstück des Inhabers des metallverarbeitenden Betriebes erst dann zuzulassen, wenn der Betrieb aufgegeben wird. Eine Ausnahme ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die WA - Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung hat die Gemeindevertretung die vorgebrachten Bedenken des Staatlichen Umweltamtes Kiel zur Kenntnis genommen und entsprechend ihren städtebaulichen Zielsetzungen, vgl. hierzu die Ausführungen unter Punkt 4 „Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen auf Seite 20 dieser Begründung, gewichtet.

8.4 Verkehrslärm

Der Hinweis des MWTV bezüglich möglicher Maßnahmen zum Immissionsschutz gegenüber Verkehrslärm der K 68 wird zur Kenntnis genommen. Forderungen seitens der Gemeinde Wasbek an den Straßenbaulastträger auf Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erhoben.

Die Gemeindevertretung geht aufgrund ihrer Erfahrungen, wie z.B. bei der nördlich gelegenen Wohnbebauung an der „Kampstraße“, davon aus, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Rahmen der Realisierung der Wohnhäuser nach dem heutigen Baustandard erreicht werden können. Zusätzliche Maßnahmen aktiver oder passiver Art sind daher nicht vorgesehen, da zudem der vorhandene bzw. der neu anzulegende Knick an der K 86 im Bereich des Plangebiets zu einer zusätzlichen Beruhigung und optischen Abgrenzung der an der Bahnhofstraße gelegenen Grundstücke führen wird. Die Grundstücke selbst und die überbaubaren Flächen sind zu großzügig gewählt, dass eine angemessene Freiraumnutzung in Abhängigkeit zur Gebäudestellung möglich ist.

9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB'98)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Bahnhofstraße“ angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt für das gesamte Plangebiet zentral durch die Gemeinde Wasbek mit Abgabe an die zentrale Ortsentwässerung in der „Bahnhofstraße“. Noch zusätzlich erforderlich werdende Anlagen, Schmutzwasserhebestation, die für den Anschluss des südlichen Teilbereichs notwendig ist, wurde auf Grundlage der parallelen Erschließungsplanung in die Bebauungsplan - Satzung aufgenommen.

Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

9.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Die Einhaltung der erforderlichen Abstände von Baumpflanzungen gegenüber den Wasserleitungstrassen, wie in der Stellungnahme der SWN Stadtwerke Neumünster dargelegt, wird durch die Erschließungsplanung sichergestellt.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken und in der öffentlichen Verkehrsfläche zur Versickerung zu bringen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Ausbildung der Versickerungsmulden in den öffentlichen Verkehrsflächen werden im Rahmen der Erschließungsplanung dargelegt und bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Genehmigung vorgelegt.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu versickern. Das gering verschmutzte Oberflächenwasser der Grundstückszufahrten ist über den gewachsenen A-Horizont zu versickern. (Flächenversickerung gemäß A 138 Abs. 3.5.1 oder Muldenversickerung nach Abs. 3.5.2).

Dach- und Terrassenflächen können über eine Flächenversickerung nach Abs. 3.5.1, nach einer Muldenversickerung Abs. 3.5.2 und über eine Rigolen- und Rohrversickerung nach Abs. 3.5.3 entwässert werden. Die wassertechnische Versickerungsfähigkeit ist durch eine Bodengrunduntersuchung nachgewiesen (siehe Anlage der Begründung).

Die Abwassersatzung der Gemeinde Wasbek läßt ausnahmsweise die Versickerung zu. Die Versickerung wird im Bebauungsplan Nr. 11 durch textliche Festsetzung für das gesamte Erschließungsgebiet festgesetzt. Jedes Grundstück hat im Rahmen des Bauantrages bzw. des Baugenehmigungsverfahrens einen entsprechenden Entwässerungsantrag vorzulegen.

9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

- Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SCHLESWAG AG das Gemeindegebiet mit Strom.

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden durch das Versorgungsunternehmen keine Angaben darüber gemacht, ob zusätzliche Standorte für Trafostationen erforderlich werden und welche Standorte hierfür in Frage kommen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt die o.g. Erfordernisse dennoch auftreten, sind entsprechende Vereinbarungen zwischen der Gemeinde, dem Versorgungsunternehmen und möglichen Grundstückseigentümern unter der Koordination des beauftragte Ing.- Büro vorzunehmen.

9.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SCHLESWAG AG das Gemeindegebiet mit Gas.

Die Koordinierung erfolgt durch das von der Gemeinde Wasbek beauftragte Ing.-Büro. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der SCHLESWAG AG zu beachten.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke im Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern zu sammeln.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Wasbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen. Ggf. zusätzlich erforderlich werdende Hydranten mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Bahnhofstraße“ vorhanden. Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren Erschließungsflächen werden im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen und teilgebietsbezogen durch die Gemeinde aus ordentlichen Haushaltsmitteln finanziert bzw. durch die Grundstückseigentümer / private Erschließungsträger zu deren Lasten entsprechend den gemeindlichen Vorgaben aus dem Erschließungsvertrag und dem technischen Regelwerk hergestellt.

Entsprechend einer überschlägigen Kostenschätzung ist für die Erschließung der nördlichen Teilbereich (1. Bauabschnitt) von rund DM 784.000 ,-- und für den mittleren und südlichen Teilbereich (2. Bauabschnitt) von rund DM 1.120.000 ,-- auszugehen. Die Kostenschätzung wird entsprechend dem Fortgang der Erschließungsplanung fortgeschrieben.

Kostenschätzung - 1. Bauabschnitt (Stand 04.07.2000)

1. Baustelleneinrichtung und -räumung	DM 20.000,--
2. Straßenbau	DM 317.500,--
3. Straßenbeleuchtung	DM 29.400,--
4. Bepflanzung	DM 13.025,--
5. SW-Kanal	DM 173.050,--
6. Erschließungsstraße B	DM 29.260,--
Unvorhergesehenes	DM 21.213,--
Insgemeinkosten	<u>DM 72.414,--</u>
Erschließungskosten netto	DM 675.862,--
zuzüglich 16% Mehrwertsteuer	<u>DM 108.138,--</u>
Erschließungskosten (1. Bauabschnitt) gerundet	DM 784.000,--

Kostenschätzung - 2. Bauabschnitt (Stand 04.07.2000)

1. Baustelleneinrichtung und -räumung	DM	10.000,--
2. Straßenbau	DM	563.250,--
3. Straßenbeleuchtung	DM	43.320,--
4. Bepflanzung	DM	48.000,--
5. SW-Kanal	DM	157.350,--
Unvorhergesehenes	DM	40.149,--
Insgemeinkosten	DM	<u>103.448,--</u>
Erschließungskosten netto	DM	965.517,--
zuzüglich 16% Mehrwertsteuer	DM	<u>154.483,--</u>

Erschließungskosten (2. Bauabschnitt) gerundet DM 1.120.000,--

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

12. Nachrichtliche Übernahmen**12.1 Geschützte Biotop (§ 15a LNatSchG)**

Im Nordosten des Plangebiets besteht ein Kleingewässer, das als Tränke des ehemaligen Dammwildgeheges künstlich angelegt wurde. Das Gewässer hat sich naturnah entwickelt und wurde im Rahmen der Kartierung zum Landschaftsplan als gemäß § 15a LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop festgestellt.

Das Kleingewässer ist gemäß der Bewertung aus dem Grünordnungsplan von sehr hoher Bedeutung im Plangebiet. Das Kleingewässer wird in seinem Bestand erhalten und in seiner Entwicklung durch Einbindung in eine öffentliche Grünfläche vor Überformungen durch gärtnerische Gestaltung nachhaltig geschützt.

Das Gewässerufer wird nur in einem 12 m langen nordwestlichen Uferabschnitt aufgrund der Bebauung überformt. Die Veränderung des Gewässerufers ist in diesem Abschnitt nicht vermeidbar, da ansonsten wesentliche Verlustflächen bei der Ausnutzung des Baugebietes durch ungünstige Grundstückszuschnitte und ungünstige Wegeverläufe in der Grünfläche resultieren würden.

Diese Situation wurde am 01.02.2000 mit der unteren Naturschutzbehörde vor Ort erörtert und abgestimmt. Es besteht Einvernehmen mit der UNB darüber, dass die Gewässerufer aufgrund der vorherigen Nutzung als Tränke im Wildgehege keine besonders zu schützende Vegetation aufweisen.

Die UNB hat somit gegen eine wie oben geschilderte geringfügige Veränderung der Uferlinie keine Bedenken aufgrund der Unerheblichkeit für das Gesamtgewässer. Der wesentliche Teil des Kleingewässers bleibt unverändert.

Für die geringfügige Veränderung der Uferlinie werden in Abstimmung mit der UNB vom 01.02.2000 keine gesonderten Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Das Kleingewässer wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB'98 als nach § 15a LNatSchG geschütztes Biotop flächenscharf in der Planzeichnung festgesetzt.

12.2 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die am nordwestlichen, nordöstlichen und am südöstlichen Plangebietsrand vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB'98 werden die Knicks als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Knicks mit Ausnahme des durchgewachsenen Eichenknicks erhalten auf den privaten Grundstücksflächen zu ihrem Schutze einen 3 m breiten Saumstreifen, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung nicht zulässig sind (Knickfreihaltezone) und werden zusätzlich durch planzeichnerische Festsetzung in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit geschützt.

Der durchgewachsene Eichenknick an der „Schulstraße“ wird aufgrund seiner ortsbildprägenden Schönheit von der Gemeinde erworben und durch eine öffentliche Grünfläche zusätzlich in seiner Fortentwicklung geschützt. Zudem erhält er einen 5 m breiten Saumstreifen auf den privaten Grundstücken, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung nicht zulässig sind (Knickfreihaltezone). Der festgesetzte Saumstreifen entspricht der eingemessenen Kronenlinie.

Wasbek, den 20. Feb. 01

1. Ausfertigung




- Bürgermeisterin -