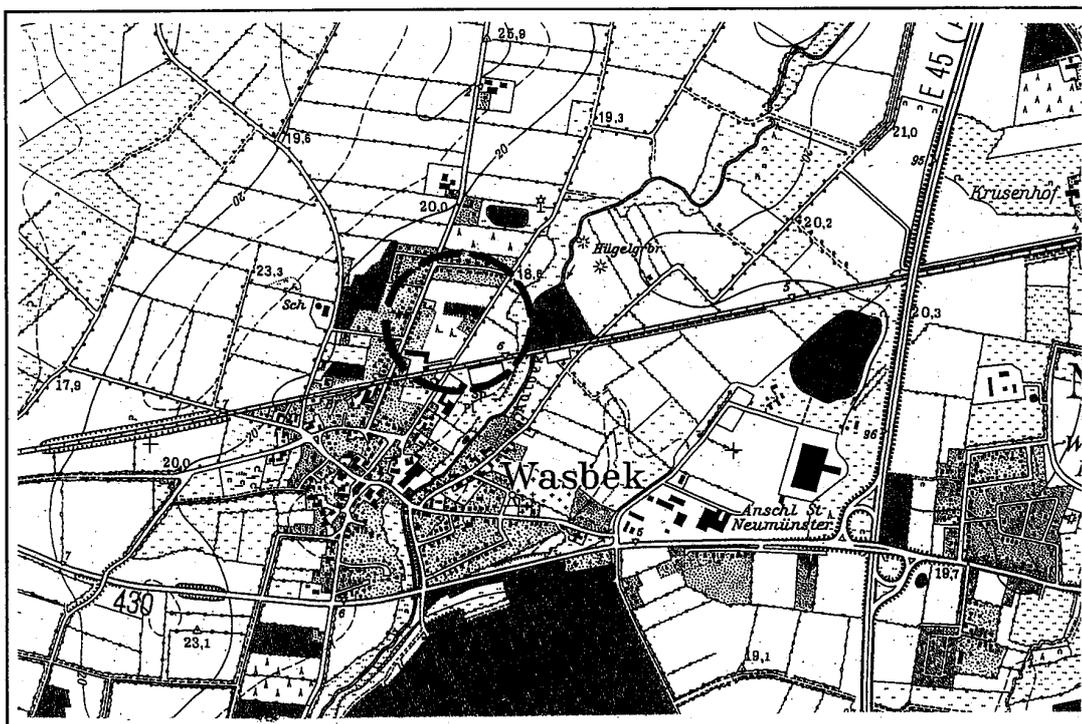


# GEMEINDE WASBEK

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „SCHULSTRASSE / BAHNHOFSTRASSE“

FÜR DEN BEREICH :

NÖRDLICH DER BAHNANLAGEN, WESTLICH DER „SCHULSTRASSE“,  
ÖSTLICH DER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN BAHNHOFSTRASSE HAUS-NR. 24+24a,  
SÜDLICH DER GEPLANTEN WOHNBEBAUUNG IN HÖHE DES GRUNDSTÜCKS  
BAHNHOFSTRASSE HAUS-NR. 26



## BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Gemeindevertretung vom 05.04.2004  
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :  
BIS · SCHARLIBBE  
24613 Aukrug

Datum : 03.12.2003,  
red. ergänzt : 01.04.2004

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
  - 4.1 Entwicklungsgebot
  - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.3 Landschaftsplan
  - 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung
8. Verkehr
9. Immissionsschutz
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
13. Hinweise

**Anlage :**

- „Landschaftsplanerischer Beitrag“ zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek vom 27.11.2003

*Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 11 wurden fachplanungsübergreifend Untersuchungen erstellt, die auch im Rahmen dieses Änderungsverfahrens, sofern sie nicht durch die vorangestellten Unterlagen in ihren Zielsetzungen modifiziert worden sind, weiterhin Planungsgrundlage bleiben. Dies sind :*

- 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

**Verfahrensübersicht**

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/>            | Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Bekanntmachung § 10 BauGB                         |

## 1. Planungserfordernis

Die gemeindlichen Gremien haben auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ beschlossen, um für den südlichen Teilbereich zwischen der Einmündung der inneren Erschließungsstraße in die „Schulstraße“ im Osten und der Randbebauung Bahnhofstraße Haus- Nr. 24, 24a + 26a aufgrund veränderter und modifizierter Planungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei weitere Baugrundstück zu schaffen und dementsprechend die bisher festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage zu reduzieren.

Aufgrund der Größe des gesamten Plangebiets und der Eigentumsverhältnisse hat die Gemeindevertretung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 11 den Grundsatzbeschluss gefasst, das Gebiet in mehreren zeitlich voneinander getrennten Bauabschnitten zu erschließen. Die Gemeinde selbst hat in den zurückliegenden Jahren den nördlichen Bereich als 1. Bauabschnitt erschlossen. Zwischenzeitlich sind fast alle Grundstücke verkauft und bebaut.

Aufgrund eines aktuellen Nachfragebedarfs aus der örtlichen Bevölkerung heraus und aufgrund der Möglichkeit, eine bisher nicht im Eigentum der Gemeinde befindliche Grundstücksfläche erwerben zu können, hat die Gemeindevertretung beschlossen, nunmehr den 2. Bauabschnitt und somit die Gesamtrealisierung des Bebauungsplanes Nr. 11 zu betreiben. Die Erschließung der Restflächen ist für den Sommer 2004 vorgesehen.

Mit der geplanten Resterschließung (2. Bauabschnitt) des Bebauungsplanes Nr. 11 hat die Gemeindevertretung auch die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen für den südlichen Bereich einer Prüfung unterzogen. Hierbei ist sie zu dem Ergebnis gelangt, dass die mit ca. 100 Einstellplätzen festgesetzte Stellplatzanlage aufgrund der stark veränderten Rahmenbedingungen und der absehbaren Finanzkraft nicht mehr realisierungsfähig erscheint und auch in dem Umfange nicht mehr erforderlich sein wird, da die bisher angedachte Dreifeld-Sporthalle am Schulzentrum (südöstlich des Plangebietes) absehbar nicht realisiert werden kann und somit der hierfür vorgesehene Stellplatzbedarf innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 wesentlich reduziert und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden kann.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung soll den veränderten Planungsabsichten Rechnung getragen werden und eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzeptes gewährleistet werden.

Mit Änderung des materiellen Rechts ist ein „normales“ Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 11 erstellten Fachgutachten behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit und bleiben wesentliche Planungsgrundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die von der Gemeindevertretung am 05.04.2004 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse aus den Fachplanungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 11 entsprechend den modifizierten Planungsabsichten im Rahmen dieses Änderungsverfahrens und die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, 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 in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt im Norden durch die geplante Wohnbebauung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan heraus in Höhe der rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung Bahnhofstraße Haus-Nr. 26a, im Osten durch die „Schulstraße“, im Süden durch die Gleisanlagen der Bahnstrecke Neumünster - Heide und im Westen durch die bebauten Grundstücksflächen Bahnhofstraße Haus-Nr. 24 + 24a.

## 4. Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG festgestellten Landschaftsplanes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ mit festgestelltem Grünordnungsplan die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen, für den südlichen Bereich des Plangebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reduzierung der bisher festgesetzten Gemeinschaftstellplatzanlage zugunsten einer stärker wohnbaulich ausgerichteten Entwicklung zu schaffen und zugleich das Erschließungssystem im Rahmen dieser Planänderung und mit Realisierung des 2. Bauabschnittes für diesen Bereich auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu optimieren.

### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, auch dann eingehalten werden, gleichwohl die Flächenabgrenzung der bisher geplanten Stellplatzanlage (P) in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wasbek größer und dementsprechend die nördlich angrenzenden Flächen der allgemeinen Wohngebiete (WA) kleiner dargestellt ist, als dies nunmehr mit der 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 11 und der Resterschließung (2. Bauabschnitt) beabsichtigt ist.

Die flächenhafte Darstellung der Stellplatzanlage im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stand bisher im direkten Zusammenhang mit der Erweiterung des Schulzentrums um eine Sporthalle und dem damit anzunehmenden Stellplatzbedarf. Die Entwicklung der letzten Jahre hat jedoch deutlich gezeigt, dass diese gemeindlichen Planungsüberlegungen absehbar nicht realisiert werden können und der Stellplatzbedarf innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 somit sehr viel geringer sein wird.

Aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 11 heraus sind die Grundzüge der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung dahingehend berücksichtigt worden, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die modifizierten Planungsabsichten entsprechend den zu erwartenden örtlichen Gegebenheiten und Nutzungsansprüchen untersucht worden sind. Hierbei wurde dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ebenso entsprochen, wie der Gliederung der Bauflächen, entsprechend den Darstellungen aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, zueinander durch eine abgestufte Zonierung (Mischgebiet zu allgemeinem Wohngebiet und Parkplätze abgesetzt und orientiert zu den Erschließungsstraßen) nach den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Somit werden auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung die Grundzüge der städtebaulichen Konzeption der Flächennutzungsplan-Änderung entsprechend den heutigen Anforderungen an eine wirtschaftliche und zugleich realisierungsfähige Planung sowie den Anforderungen an die Wohn- und Aufenthaltsqualität weiterentwickelt und umsetzungsorientiert festgesetzt.

Der Begriff des „Entwickeln“ bedeutet nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes, d.h. seiner „Grundzüge“ in diesem Sinne halten muss. Deshalb erweist sich das „Entwickeln“ des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan in Richtung auf eine gegenständliche wie auch auf eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption. Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Die in der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 getroffenen Festsetzungen zur besonderen Art der baulichen Nutzung und die flächenscharf vorgenommene Abgrenzung der Parkplatzanlage stehen den mit der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung verfolgten Zielen und Inhalten aufgrund der vorgenannten Konkretisierungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach Auffassung der Gemeindevertretung grundsätzlich nicht entgegen.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gegenüber dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach Rechtswirksamkeit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

#### 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen des 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 die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum III, in den landesplanerischen Zielen grundsätzlich nicht verändert worden sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB 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.

Als Gemeinde im ländlichen Raum und als Umlandgemeinde des Oberzentrums Neumünster ist für die wohnbauliche Entwicklung nach den 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 betrug gemäß Erlass zum Bebauungsplan Nr. 11 vom 14.06.1999 nach den statistischen Erhebungen der Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung der Baufertigstellungen bis 1998 noch rund 125 Wohneinheiten.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 12.09.2000 wurde unter der Voraussetzung, dass der ursprünglich zeitgleich geplante Bebauungsplan Nr. 14 „Lüttdörp“ bis zum Jahre 2005 zurückgestellt wird, bestätigt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 11 bestanden.

Da mit diesem Änderungsverfahren lediglich ein weiteres Baugrundstück zusätzlich geschaffen wird, geht die Gemeindevertretung davon aus, dass den modifizierten gemeindlichen Planungsabsichten weiterhin keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegen stehen werden. Dies wurde mit Erlass des Innenministeriums als Landesplanungsbehörde vom 08.03.2004 bestätigt.

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 Rechnung getragen.

#### 4.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für den zuvor beschriebenen Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes werden keine erstmaligen oder schwerer als bisher geplante Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach § 6 Abs. 1 LNatSchG nicht die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen.

Mit den modifizierten Planungsabsichten für einen Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes wird sich die Eingriffssituation gegenüber der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des festgestellten Grünordnungsplanes nicht verschlechtern, sondern eher günstiger darstellen (vgl. hierzu „Landschaftsplanerischer Beitrag“ als Anlage dieser Begründung).

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden weiterhin im Rahmen des grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes innerhalb des städtebaulichen Gesamtkonzeptes berücksichtigt und auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach § 9 Abs. 1 BauGB 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 festgestellten Grünordnungsplan durch die Gemeinde selbst sicher gestellt. Hierzu gehören auch die mit dem Bebauungsplan Nr. 11 unabhängig von der 1. Änderung, da sich die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht verändert, erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen in dem Ausgleichspool „Bullenbek“.

#### **4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)**

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung.

Die verspätete Übernahme im Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden keine weiteren Versiegelungen als bisher planungsrechtlich festgesetzt ermöglicht, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 1 BauGB 2001, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

#### **4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)**

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

## 5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ beschlossen, um den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung tragen zu können, wonach die bisher geplante Gemeinschaftsstellplatzanlage wesentlich reduziert und hierdurch eine Neuordnung und Erweiterung der wohnbaulichen Nutzung des südlichen Teilbereiches vorgenommen werden kann.

Ausgehend von dieser gemeindlichen Grundsatzentscheidung lassen sich für die städtebauliche Situation, insbesondere für den südlichen Teilbereich folgende Zielsetzungen charakterisieren :

- Reduzierung der Stell- und Parkplatzanlage
- Ausrichtung der geplanten Parkplatzanlage an den straßenzugewandten Teil des Wohngebietes in Richtung „Schulstraße“
- Verringerung des Erschließungsaufwandes für die rückwärtig gelegenen Wohnbaugrundstücke analog zu dem Erschließungssystem im 1. Bauabschnitt
- Beschränkung der Wohnbaugrundstücke auf den östlichen Bereich und Abrücken von den gemischt genutzten Flächen der Bahnhofstraße Haus-Nr. 24 + 24a
- Anbindung der Spielplatzfläche über einen Geh- und Radweg an das innere Erschließungssystem
- Vorhaltung und Herstellung einer Grünfläche an den Bahnanlagen als optische Abstandsfläche zur Wohnbebauung und zugleich als Notüberlauf für die Oberflächenentwässerung geeignet
- Einbindung und Einfügung der Wohnbebauung in die umgebende Siedlungs- und in die geplante Bebauungsstruktur
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Ortsbild
- Anlage von Heckenpflanzungen mit Einzelgehölzen am östlichen und südlichen Plangebietsrand gegenüber den Verkehrs- und Schienenwegen als Eingrünung
- Sicherstellung einer Durchgrünung der Parkplatzanlage
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß
- Versickerung des auf den privaten Grundstücken und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers

- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen der städtebaulichen Gesamtsituation und im Entwurf zur Bebauungsplan-Änderung
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und in die nachbarschaftlichen Strukturen durch Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen

Diese vornehmlichen orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen an die städtebauliche Gesamtsituation werden mit dem vorliegenden Planentwurf planungsrechtlich umgesetzt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o.g. planerischen Grundsätzen für den Bebauungsplan Nr. 22 entwickelt worden.

#### **6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

Die innerhalb des Änderungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden, wie auch bereits im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzt, als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Nutzungseinschränkungen der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes bleiben durch dieses Änderungsverfahren unberührt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes werden auch mit diesem Änderungsverfahren für die planzeichnerisch festgesetzten Bodennutzungen entsprechend den geltenden gesetzlichen Regelungen unverändert übernommen.

Im Sinne des „Einfügen“ in die benachbarte Bebauungsstruktur und einer von „Baufreiheit“ geprägten Planungsauffassung der Gemeindevertretung werden die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und auf die Gestaltung privater Freiflächen weitestgehend beibehalten, soweit nicht im Änderungsverfahren geändert.

## **7. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ werden im Wesentlichen städtebauliche Ziele im Sinne des „Ordnungsprinzips“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verfolgt.

Entsprechend dem Minimierungsgebot, aufbauend auf den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, werden im Rahmen dieses Änderungsverfahrens grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagen und durch die Bebauungsplanänderung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB festgesetzt, die im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des Ursprungsplanes in den modifizierten Planungszielen zu einer Entwicklung bestehender Landschaftselemente und zur angemessenen Ein- und Durchgrünung des geplanten Wohngebietes führen werden.

Nach § 21 BNatSchG n.F. 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 abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

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

Mit diesem Änderungsverfahren sind entsprechend den Ausführungen des „Landschaftsplanerischen Beitrages“ keine wesentlichen Änderungen gegenüber der Eingriffssituation des Ursprungs-Bebauungsplanes verbunden, so dass der festgestellte Grünordnungsplan grundsätzlich seine Gültigkeit behält und durch den Fachbeitrag ergänzt wird. Ein Änderungsverfahren zum Grünordnungsplan ist aus den vorgenannten Gründen daher aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich.

Der mit dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 11 auf der externen Sammelausgleichsfläche 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 m<sup>2</sup>) festgesetzte Kompensationsbedarf und die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsverursacher in einer Flächengröße von 11.930 m<sup>2</sup> bleibt in seiner Gesamtheit unverändert.

Die Umsetzung der Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen wird weiterhin durch die Gemeinde Wasbek als Erschließungsträgerin selbst 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) mit Fortführung der Erschließungsmaßnahmen für den zweiten Bauabschnitt (mittlerer und südlicher Teilbereich) bereitgestellt und angelegt werden.

## 8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist für den Änderungsbereich mit der Straße „Schulstraße“ 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 „Schulstraße“ ist im Zuge der Realisierung des 2. Bauabschnittes ausschließlich im Bereich der neuen Einmündungen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen, wie in der parallel erstellten Erschließungsplanung dargestellt, erforderlich.

Die Erschließung des gesamten Plangebiets erfolgt aufgrund der abschnittswisen Bebauung und Erschließung des Planbereichs (1. und nunmehr 2. Bauabschnitt) und aus ortsgestalterischen Gründen für die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE als RINGERSCHLIEßUNG mit Anbindung an das innerörtliche Straßennetz im Nordwesten an die „Bahnhofstraße“ und im Südosten an die „Schulstraße“. Von der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE aus binden untergeordnete Stichstraßen unterschiedlicher Priorität die rückwärtigen Teilgebietsflächen an die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE „Kiebitzweg“ an.

Hierdurch wird ein kleinräumiges Straßensystem erreicht, das an den jeweiligen Endpunkten nur eingeschränkte Wendeanlagen aufweist. Da die kleineren (8,5 m bzw. 4,0 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 HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE bzw. im Bereich der Parkplatzanlage vorzusehen. Hierfür stehen in den beidseitigen Grünstreifen der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE „Kiebitzweg“ ausreichende Flächenpotentiale vorhanden. Die nachgeordnete Erschließungsplanung wird zur Lage dieser Standorte und zur Gestaltung entsprechend qualifizierte Aussagen auch im Hinblick für die Grundstückserwerber treffen.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der Ortsstruktur entsprechend werden die inneren Erschließungsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeitsminderung 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 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. Hierzu zählt auch die Zuwegung und die Anlage der Parkplatzanlage.

Ergänzt wird das vorgenannte Erschließungssystem durch Wegeverbindungen (Geh- und Radweg) auch im südlichen Bereich nördlich auf dem Raiffeisengrundstück mit Anbindung an die „Bahnhofstraße“. Die letztgenannte Wegeverbindung soll entsprechend der politischen Willensbekundung für die Nutzung als Geh- und Radweg durch eine Eintragung in das Grundbuch für die Allgemeinheit dinglich gesichert werden. Mit den Wegeverbindungen soll auch die fußläufige „Durchwanderung“ des Wohngebietes und insbesondere der Verbund mit der vorhandenen Bebauung an der Bahnhofstraße hergestellt werden.

Die in Aussicht genommenen privaten Grundstücke erhalten, wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzt, 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 reduzieren 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.

Die nunmehr reduzierte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen reicht nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Bereichen im Amtsbereich für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes selbst und auch für Bedarfssituationen der südlich gelegenen Sportplatzanlage 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. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden diesbezüglich keine Hinweise und Anregungen vorgebracht.

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 m<sup>2</sup> bzw. von 150 m<sup>2</sup> für südlich und westlich erschlossene Grundstücke, obliegt dem Nachweis in der jeweiligen Bauanzeige.

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

## **9. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

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 gelten die gutachterlichen Ausführungen der „Lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Wasbek vom 07.06.2000“ in unverändertem Maße auch für dieses Änderungsverfahren.

### Verkehrslärm

Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von tags/nachts 55/45 dB(A) für die bisher in Aussicht genommene WA-Festsetzung wurden eingehalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstands- und Schutzgrün“ soll eine Erdaufwallung vorgenommen und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität modelliert sowie begrünt werden. Nachhaltige Auswirkungen des Schienenverkehrs auf die Wohnnutzung wird seitens der Gemeindevertretung nicht gesehen

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 auch im Rahmen dieses Änderungsverfahrens der Gemeindevertretung nicht bekannt sind und auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die Betreiber / Nutzungsberechtigten der Bahnlinie nicht vorgebracht worden sind.

#### Sportanlagenlärm

Mit der im Änderungsbereich nunmehr in einer wesentlich reduzierten Flächengröße vorgesehenen Stell- und Parkplatzanlage wird sich die Gesamtsituation gegenüber der bisher angenommenen und gutachterlich beurteilten Situation wesentlich verbessern, so dass mit der nunmehr festgesetzten Flächengröße und Anzahl an öffentlichen Parkplätzen keine Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung seitens der Gemeindevertretung erwartet werden.

#### **10. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)**

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

Die Aussagen und Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 11 zu der Schmutzwasserentsorgung, der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten und öffentlichen Flächen, der Frischwasserversorgung, der Strom- und Gasversorgung, der Telekommunikation und der Abfallbeseitigung behalten entsprechend den tiefbautechnischen Beschreibungen aus der Erschließungsplanung, die durch das beauftragte Ing.- Büro für den 2. Bauabschnitt entsprechend den modifizierten Planungsabsichten überarbeitet und ergänzt wird, auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 entsprechend den örtlichen Gegebenheiten weiterhin ihre grundsätzliche Gültigkeit.

#### **11. 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 entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums 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.

## 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Schulstraße“ vorhanden.

Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren Erschließungsflächen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung für den 2. Bauabschnitt nachgewiesen und durch die Gemeinde aus ordentlichen Haushaltsmitteln finanziert.

Die überschlägigen Kostenschätzung für die Erschließung des mittleren und südlichen Teilbereiches (2. Bauabschnitt) wurden im Rahmen des Ursprungs - Bebauungsplanes mit rund DM 1.120.000 ,-- angegeben. Die Kostenschätzung wird entsprechend der heutigen Erschließungsplanung dem Planungsstand entsprechend fortgeschrieben.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

## 13. Hinweise

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben die DB Netz AG und das Eisenbahn-Bundesamt darauf hingewiesen, dass

- Forderungen hinsichtlich einer Beeinträchtigung durch den Eisenbahnverkehr (Schall, Erschütterung usw.) auch für die Rechtsnachfolger der Liegenschaften auszuschließen sind,
- Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs an die DB-Srecken tangierende Gehölz- und Baumanpflanzungen so vorzuhalten sind, dass das Regellichtraumprofil nicht eingeschränkt wird

Die Hinweise werden, soweit erforderlich, im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung, die Anlage von Gehölzpflanzungen auf der geplante Erdaufwallung durch das auftragte Ing.- Büro berücksichtigt.

Wasbek, den **30. April 2004**



*Kühn*  
- Bürgermeisterin -