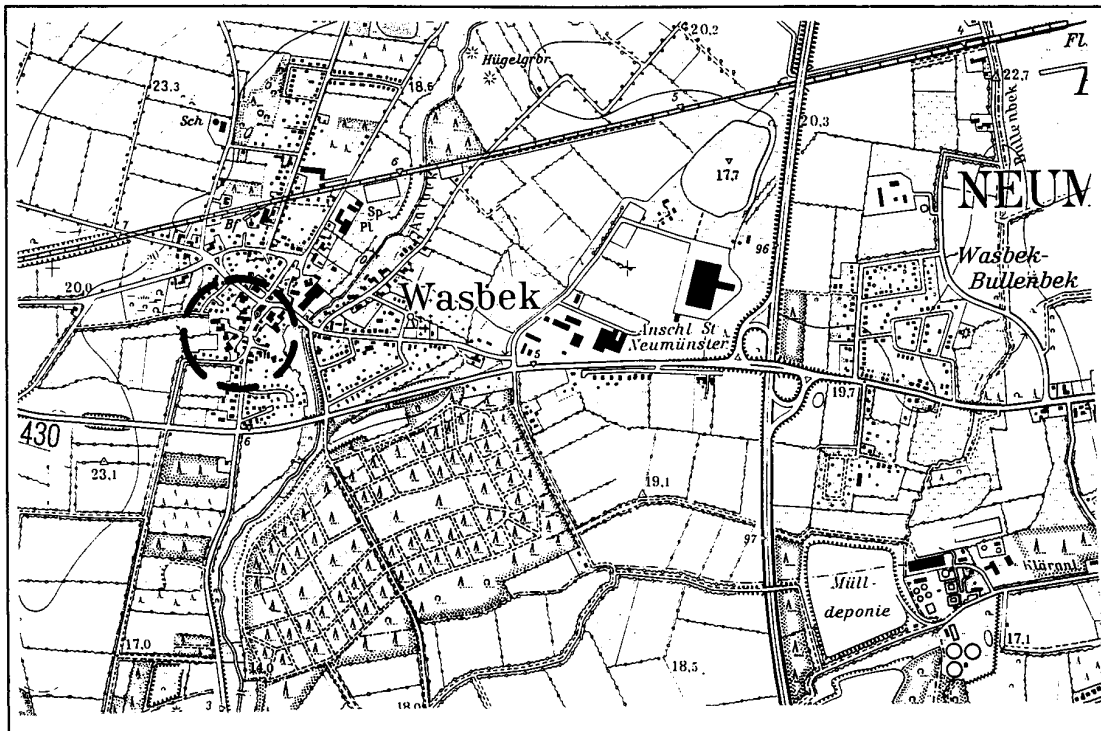


GEMEINDE WASBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 12



„EHNDORFER STRASSE“

FÜR DAS GEBIET :
ZWISCHEN DER RANDBEBAUUNG EHNDORFER STRASSE NR. 5a + 7
UND 12a + 18, DER NÖRDLICHEN RANDBEBAUUNG ROTHENHÖRN
NR. 1-11 UND DER RANDBEBAUUNG ARPSDORFER WEG



BEGRÜNDUNG

BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE

Freischaffender Stadtplaner Dipl.-Ing. (FH) Peter Scharlibbe Hauptstraße 12A 24613 Aukrug

Tel.: 04873/ 97 246 Fax: 04873/ 97 100

BIS · S

Verfahrensstand : Satzung

Projektbearbeitung : Peter Scharlibbe

Datum : 18.11.1997, ergänzt 23.04.1998

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
4. Planungserfordernis
5. Städtebauliche Zielsetzung und planerische Konzeption
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
12. Nachrichtliche Übernahme

Anlagen

Eigentümergeverzeichnis

0. Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung Wasbek beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung für einen Teilbereich der Ehndorfer Straße am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Wasbek zu schaffen. Die Gemeindevertretung hat zur Sicherung ihrer Planungsabsichten für den Plangebietsbereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.



Mit Verfügung vom 02.12.1998 hat der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 12 mit Hinweisen genehmigt. Die Hinweise wurden in die gebilligte Begründung eingearbeitet und sind durch eine kursive Schriftform hervorgehoben.



1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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



Bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach Baugesetzbuch soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden. Hierzu sind die einzelnen Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) ggf. auch in Kombination mit dem BauGB entsprechend den verfahrensrechtlichen Regelungen anzuwenden. Entsprechend der Überleitungsvorschrift nach § 243 Abs. 1 BauGB wird das nach BauGB-MaßnG eingeleitete Verfahren nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch zu Ende geführt. Der Bebauungsplan nach BauGB-MaßnG kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; er bedarf in diesem Fall der Genehmigung des Landrates des Kreises Rendsburg-Eckernförde.



Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzrechts (geschützte Biotope nach §15b LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

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

Der räumliche Geltungsbereich (siehe Übersichtsplan Abb. 1, Seite 3) wird begrenzt im Norden durch die Randbebauung Ehndorfer Straße Nr. 5a - 7 und

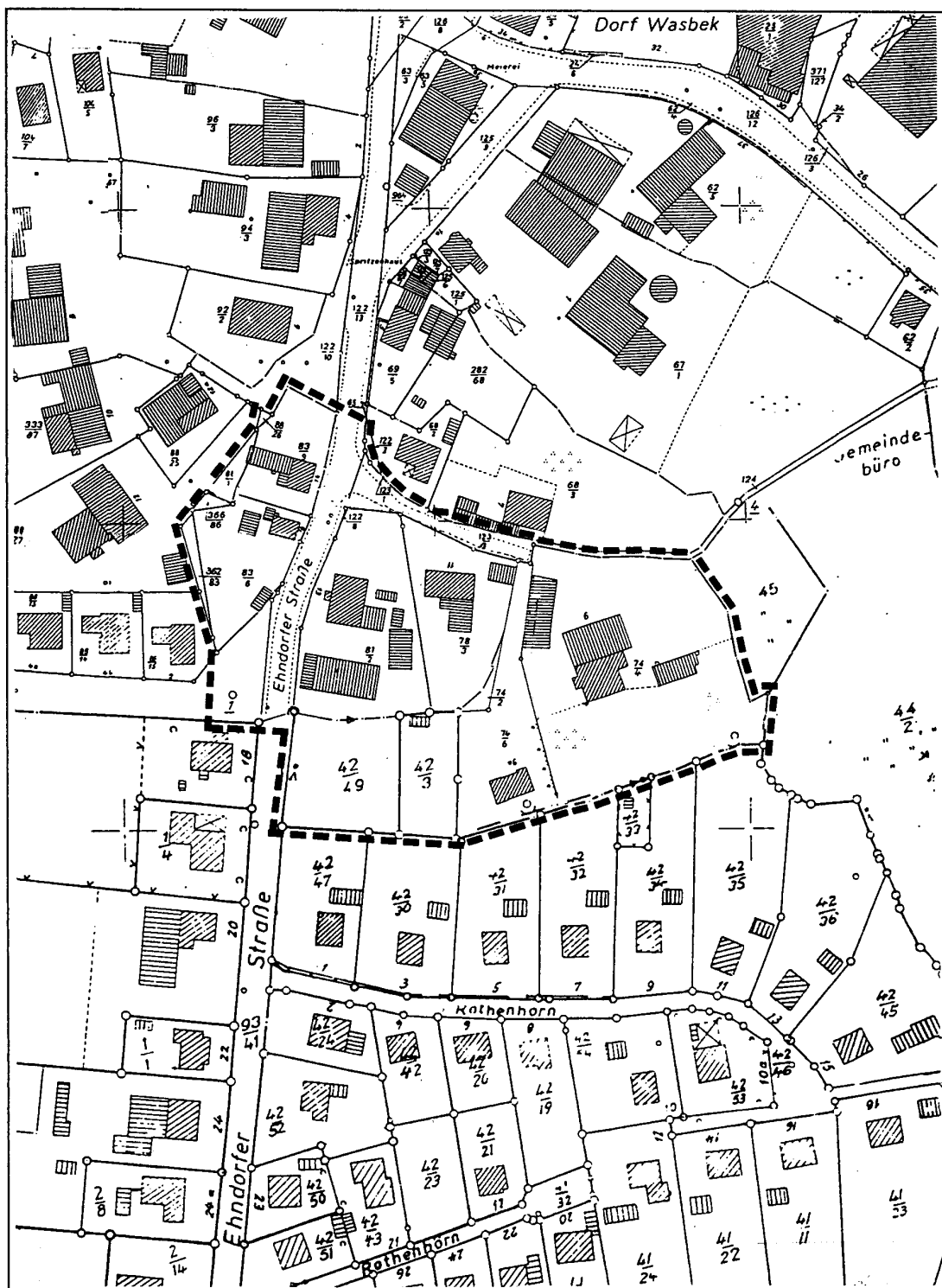


Abb.1: Plangeltungsbereich und räumliche Gebietsabgrenzung (M. 1:2.000)

Nr. 12a, im Osten durch die Niederungsflächen des Aalbeks, im Süden durch die Randbebauung Rothenhörn Nr. 1 - 11 und im Westen durch die Randbebauung Arpsdorfer Weg. Der räumliche Plangebungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,6 ha, davon

13.960	m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
1.525	m ²	Verkehrsflächen auch besonderer Zweckbestimmung
385	m ²	Grünflächen

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ehndorfer Straße“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden. Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasbek stellt das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) dar. Diese Nutzungsdarstellung erfolgte in früherer Zeit flächendeckend für das gesamte besiedelte Gemeindegebiet, da die landwirtschaftlichen Betriebe zur Zeit der Planaufstellung überwiegend innerhalb der Ortslage angesiedelt waren und die Orts- und Nutzungsstruktur prägten.

Diese Flächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes gilt in gleicher Weise für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 12. Der landwirtschaftliche Betrieb an der Ehndorfer Straße Nr. 13 ist seit längerer Zeit aufgegeben und hat eine Nutzungsänderung als Wohngebäude zwischenzeitlich erfahren. Die landwirtschaftlichen Nebengebäude stehen leer und ungenutzt. Am östlichen Plangebiet befindet sich die Hofstelle der Familie Brandt. Die heute hier stattfindende Nutzung auf der Hofstelle ist mit einem allgemeinen Wohngebiet durchaus verträglich. Der Gebäudekomplex ist für die Ortsstruktur und das Landschaftsbild des Aalbeks (innerörtlich) von prägender Bedeutung. Dies allein rechtfertigt heute jedoch nicht mehr eine Einstufung des gesamten Plangebiets und seiner näheren Umgebung als Dorfgebiet (MD).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek trägt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Bevölkerung Rechnung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Stadt Neumünster, der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde und aufgrund knapper Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet besteht ein starker Wohnbedarf insbesondere für Baulücken, untergenutzte Grundstücke und „Bebauungen in 2. Reihe“. Die städtebaulich geordnete Entwicklung dieser Flächen soll durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert werden.



Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnG) aufgrund eines nachweisbaren dringenden Wohnbedarfs und auch einer erhöhten Nachfrage Wasbeker Bürger nach geeigneten Bauflächen im Gemeindegebiet beschlossen. Das Planverfahren soll auch nach Inkrafttreten der Novelle zum BauGB nach den verfahrensrechtlichen und materiellen Regelungen des BauGB-MaßnG zu Ende geführt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasbek wird im Zuge der Berichtigung nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnG angefaßt.



3.2 Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 vornehmlich um die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung eines innerörtlichen, bereits bebauten Teilgebiets des alten Dorfkerns der Gemeinde Wasbek im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs.4 BauGB handelt, geht die Gemeinde Wasbek davon aus, daß raumordnerische Ziele der Landesplanung den gemeindlichen Planungszielen nicht entgegenstehen werden. Die Planungsanzeige nach §16 Landesplanungsgesetz ist gestellt.

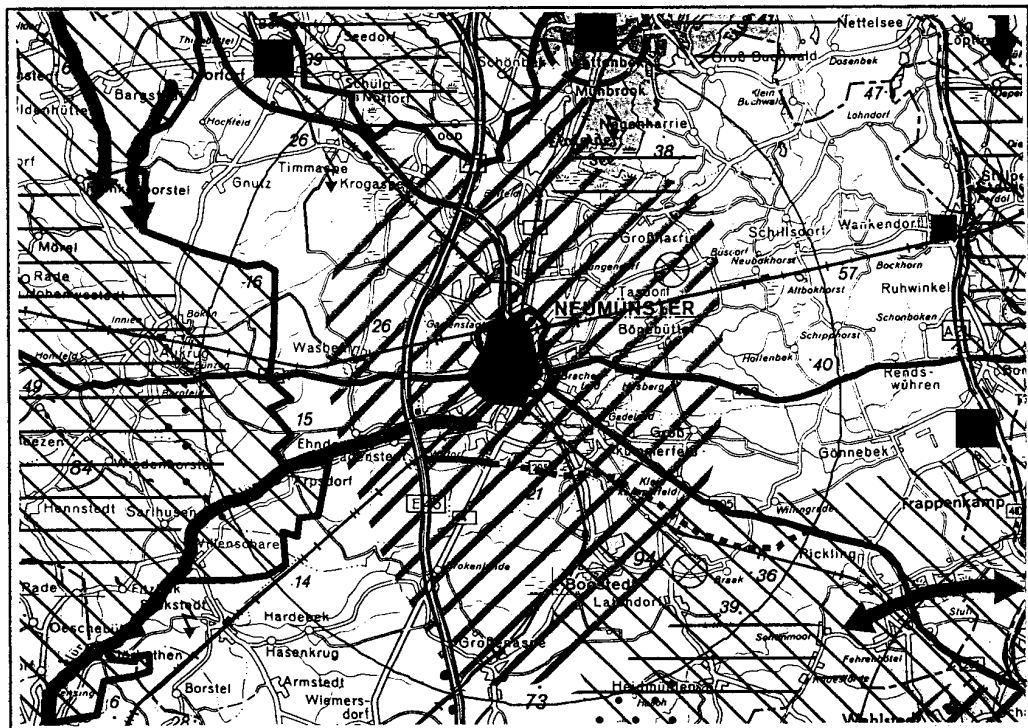


Abb.2: Planausschnitt Landesraumordnungsplan, Neufassung 1995, Entwurf

Entsprechend den Darstellungen des im Entwurf vorliegenden Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1995, (siehe Planausschnitt Abb. 2, Seite 5) kann die Gemeinde Wasbek bei ihren Planungsüberslegungen von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die eingeleitete Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum III im Grundsatz nicht verändert, eher konkretisiert werden wird.

Die Gemeinde Wasbek liegt im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünsters, der gemäß Ziff. 4.3.1 LRP-Entwurf als regionaler Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt weiterentwickelt werden soll, um so zur Stärkung des ländlichen Raumes beitragen zu können. Um den zur Zeit stattfindenden Siedlungsdruck in der Gemeinde Wasbek aushalten zu können, d.h., die ländlich strukturierte Gemeindeentwicklung sichern zu können, bedarf es auch einer Überplanung innerörtlicher Flächen, um so die städtischen Bebauungsdichten auf ein ortsverträgliches Maß zu beschränken, ohne jedoch die Gesichtspunkte der Wirtschaftlichkeit und des flächensparenden Bauens zu vergessen.

3.3 Landschaftsplan (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Die Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG umgehend bzw. gleichzeitig mit der Aufstellung von Bauleitplänen, die erstmalig oder schwerer als bisher geplant Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten, einen Landschaftsplan aufzustellen, besteht für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 12 im Sinne des § 8a Abs. 2 BNatSchG und nach dem gemeinsamen Runderlaß vom 08.11.1994 (Amtsbl. Schl.-H. 1994, S. 582) nicht. Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 sind keine erstmaligen bzw. schwereren Eingriffe als die, die bereits heute nach § 34 BauGB zulässig sind verbunden. Die Überplanung dieses kleineren Teilbereichs der Ortslage erfolgt ausschließlich aus städtebaulichen Gründen im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB. Daher ist in diesem Planungsfall kein vorangehender Landschaftsplan notwendig bzw. keine Ausnahmegenehmigung von der vorgenannten Verpflichtung erforderlich. Die Novellierung des BauGB haben in diesem Punkt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu keinen Änderungen geführt.

Entsprechend § 4 LNatSchG sind die Ergebnisse und Darstellungen der Landschaftsplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, soweit sie zur Übernahme geeignet sind, im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs.6 BauGB zu berücksichtigen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche, überwiegend bebaute Teilfläche am südwestlichen Siedlungsrand handelt, werden die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes auf örtlicher Planungsebene im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 berücksichtigt.

Übergeordnete landschaftsplanerische Belange werden durch die in der Bebauungsplansatzung festgesetzten Maßnahmen zum Schutz des ortsbildprägenden

Großbaumbestandes (geschützt nach LNatSchG) und durch Erhalt des vorhandenen Knicks beachtet, so daß der Bebauungsplan grundsätzlich den Zielen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes nicht entgegen steht. Die Abgrenzung der Bauflächen im Osten zum Aalbek hin wurden zusammen mit der Landschaftsplanung getroffen. Hierdurch kann die Freihaltung der Niederungsflächen als wichtiger Bestandteil des übergeordneten Biotopverbundnetzes auf beiden Planungsebenen gesichert werden.

4. Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 für den Bereich „Ehndorfer Straße“ beschlossen, um die städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Teilgebiet am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde planungsrechtlich sichern zu können.

Das Plangebiet insgesamt liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile beiderseits der Ehndorfer Straße und nördlich der Kleinsiedlung Rothenhörn. Die seit längerer Zeit ungenutzte Gartenfläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Ehndorfer Straße Nr. 13 stellt aufgrund der Nachbarbebauung im Norden und Süden eine innerörtliche Baulücke dar. Vorhaben wären hier nach dem Planungsersatz des § 34 BauGB zu beurteilen und hätten sich nach dem Gebot des „Einfügens und Anpassens“ in die vorhandene Siedlungsstruktur einzufügen. Dies gilt ebenso für die größeren Gartenlandflächen Ehndorfer Straße Nr. 9a, 11 und 16 sowie für die Hofstelle Brandt, Ehndorfer Straße Nr. 9, bei einer möglichen Betriebsaufgabe.

Da jedoch nach Auffassung der Gemeindevertretung die Möglichkeit besteht und dies wurde durch konkrete Bauvoranfragen für das Grundstück Ehndorfer Straße Nr. 13 bestätigt, daß im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren auch Vorhaben nach § 34 BauGB bauordnungsrechtlich zulässig wären, die in ihrer Bebauungsdichte und vor allem in der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude eine stärkere Grundstücksausnutzung als ortsbild- und siedlungsstrukturell typisch zuließen, soll der Bebauungsplan Nr. 12 im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB die Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur und die Erhaltung des Ortsbildes planungsrechtlich sichern.

Wesentliches Gestaltungsmerkmal für das Plangebiet sind hierbei die landwirtschaftlichen Hofstellen innerhalb und an das Plangebiet angrenzend mit ihrem ortbildprägenden Gebäudebestand und ihrer Struktur (Gebäudestellung, Gebäudehöhen, Dachneigung und Kubatur) als räumlich sichtbarer Übergang von den neueren Wohngebieten hin zum alten Ortskern. Insbesondere die landwirtschaftlichen Betrieb entlang der Aalbekniederung und der Ehndorfer Straße sind für Wasbek heute noch von prägender Bedeutung.

Dieser Bedeutung hat die Gemeindevertretung bereits mit dem Um- und Neubau des Gemeindezentrums an der Hauptstraße beispielhaft Rechnung getragen. In ähnlicher Konsequenz besitzt die Hofstelle Brandt und die ehemalige Hofstelle an der Ehndorfer Straße herausragende Bedeutung für die Entwicklung dieses Teilbereiches des alten Ortskernes. Zusammen mit dem markanten und ortsbildprägenden Großbaumbestand wird hier der „eigentliche“ südliche Ortseingang räumlich markiert und durch die Gebäudestruktur in Verbindung mit den Großbäumen erlebbar (siehe Abb.3 + 4, Seiten 8 + 9).

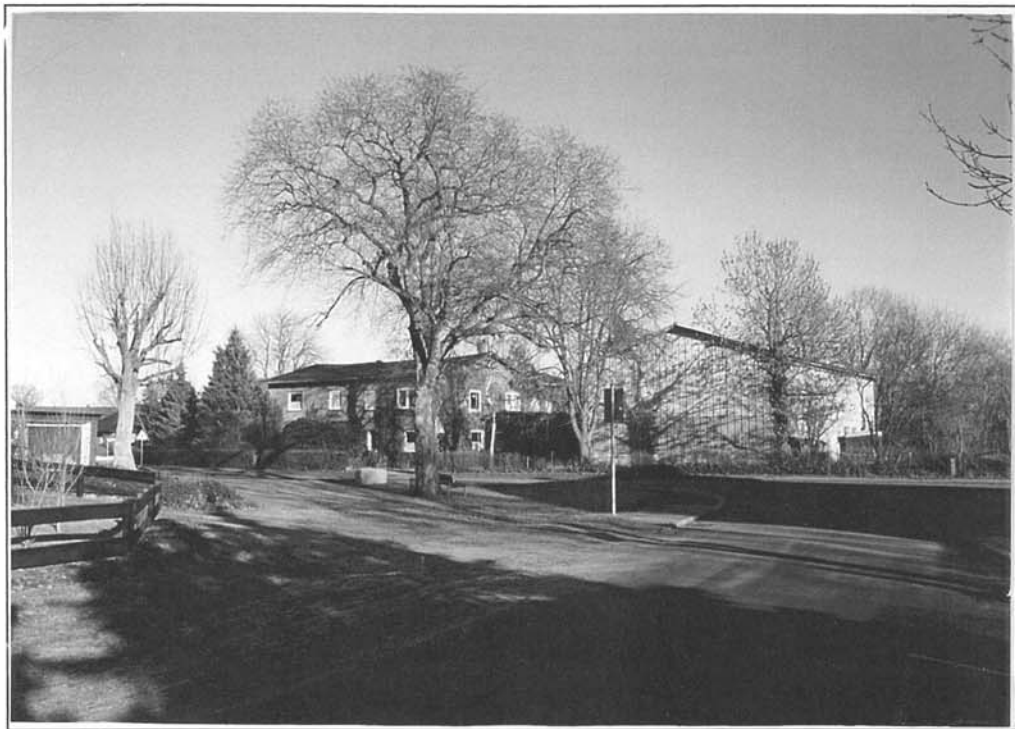


Abb.3: Ehemalige Hofstelle Ehndorfer Straße Nr. 13 vom Arpsdorfer Weg aus, Februar 1997

Die Gemeindevertretung hat aus den vorgenannten Planungsgründen den ursprünglichen Plangeltungsbereich auf das Grundstück Ehndorfer Straße Nr. 14 und die Hofstelle Brandt, Ehndorfer Straße Nr. 9, erweitert. Hier sieht die Gemeinde insgesamt das Erfordernis, durch Satzung eine geordnete „Lücken- und Hinterlandbebauung“ zu gewährleisten und die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke planungsrechtlich zu sichern. Die Überplanung der Hofstelle Brandt stellt die langfristig möglichen Entwicklungen und Nutzungsänderungen dar, ohne daß die heutige Nutzung hierdurch in ihrem Bestandsschutz und ihrer angemessenen Erweiterung eingeschränkt wird.

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

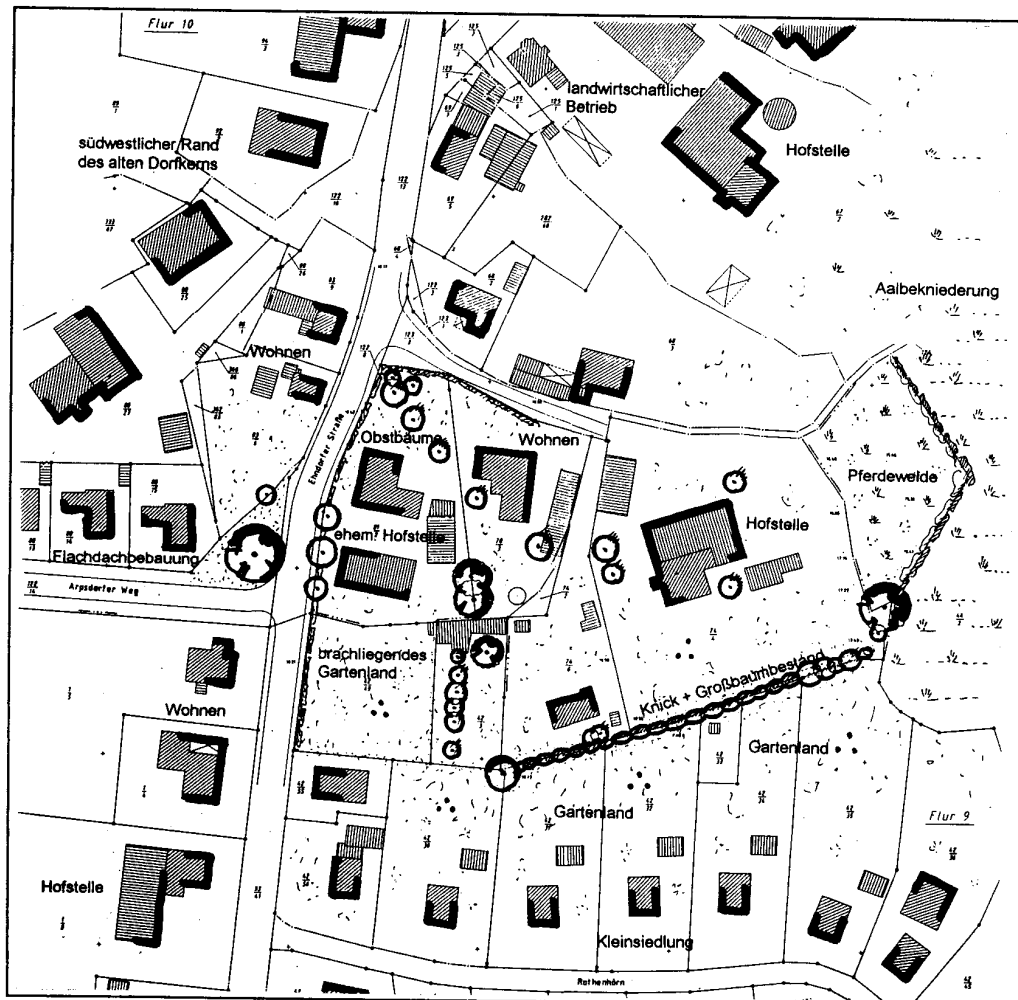


Abb.4 : Bestandsanalyse vom 07.04.1997, unmaßstäblich

Vornehmliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 12 ist es somit, für die „Lückenbebauung“ und für die „Hinterlandbebauung“ sowie für eine Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu gewährleisten, die insbesondere in ihrer Art und in ihrem Maß der örtlichen Bau- und Nutzungsstruktur entsprechen und sich in die Nachbarschaft einfügen. Auf den bisher unbebauten Grundstücken sind daher nur Einzelhäuser in einer aufgelockerten und gereihten Bebauung mit Einschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Ausnahmen hiervon bilden die beiden Hofstellen, die in ihrer Gebäudekubatur und -stellung zu einander bzw. zur offenen Landschaft hin erhalten bleiben sollen und daher sich im Maß der baulichen Nutzung vom übrigen Plangebiet, wie auch heute schon, bewußt abheben.

5. Städtebauliche Zielsetzung und planerische Konzeption (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den Teilbereich beiderseits der Ehndorfer Straße zwischen Aalbekniederung, Rothenhörn und Arpsdorfer Weg im Zuge von Lückenschließungen und Umnutzungen städtebaulich und ortsverträglich mittels der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickeln, wurde zunächst anhand eines ersten Bebauungskonzeptes (siehe Abb. 5, Seite 10) die Entwicklungsmöglichkeiten und baulichen (ortsbildgestalterischen) Potentiale des Plangebiets in der Gemeinde Wasbek öffentlich zur Diskussion gestellt

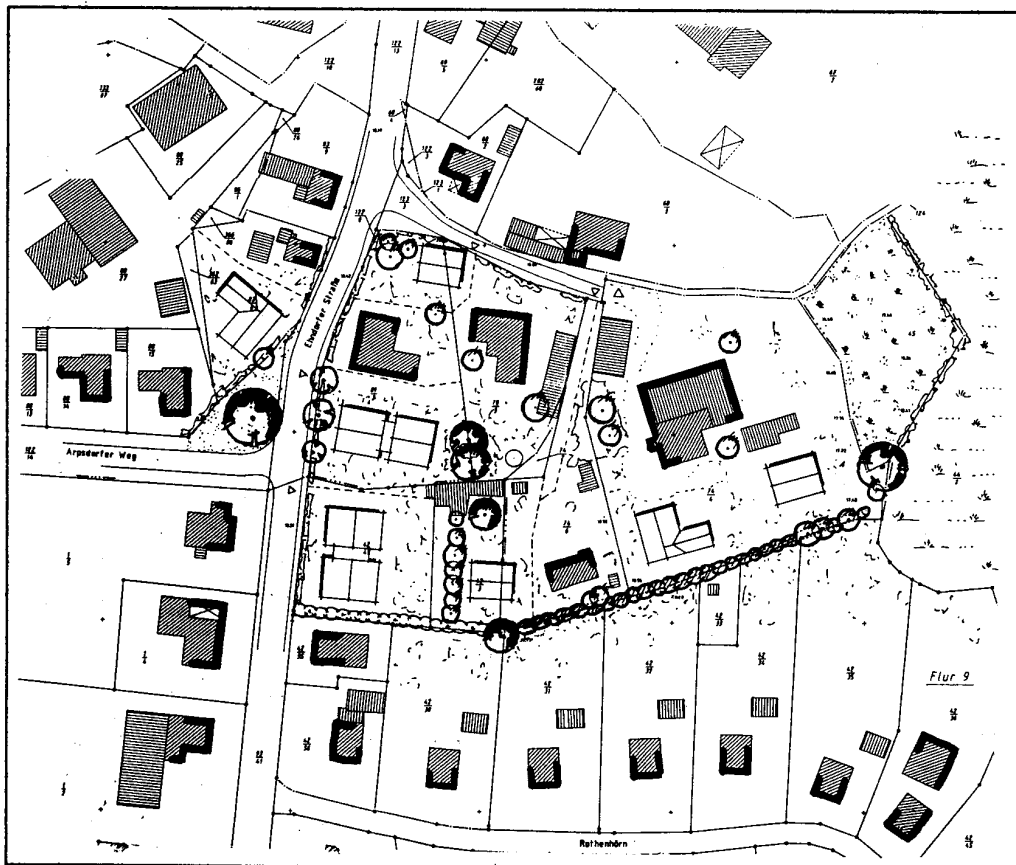


Abb.5 : Bebauungskonzept vom 07.04.1997, unmaßstäblich

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes, in dem der schützenswerte Großbaumbestand, vorhandene Knicks und markante Obstgehölze bereits eingemessen worden waren, wurde zu Beginn der Findungs- und Konzeptphase darauf hingearbeitet, die orts- und landschaftsprägenden Grünelemente in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung in ihren räumlich strukturellen Aussagen und in ihrer örtlichen, plangebietsbezogenen Bedeutung als Gestaltungselemente in die Entwurfsidee einzubinden.

Anhand eines Bebauungskonzeptes sollten frühzeitig die Planungsziele der Gemeinde im Grundsatz bestimmt werden und in nachfolgenden Varianten für den Bebauungsplan - Entwurf realisierungsbezogen konkretisiert werden. In dem Bebauungskonzept (siehe Abb.5) sollten Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der Bebauung an der Ehndorfer Straße in die Ortsstruktur
- zur Nutzung, Umnutzung und zum Erhalt der baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen Hofstellen
- zu baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (langfristig) auf der Hofstelle Brandt
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zur Abgrenzung des Baugebiets zur Aalbekniederung
- zum Erhalt schützenswerter Landschaftselemente und zur Grüngestaltung im Plangebiet

In dem Bebauungskonzept wird als bestimmende Entwurfsidee das städtebauliche Ziel verfolgt, die ortsbildprägenden Strukturen entlang der Ehndorfer Straße und zur Aalbekniederung hin durch Aufnahme der gebietsprägenden Gebäudestellung (ehem.) landwirtschaftlicher Gebäude zu sichern und die vorherrschende Gebäudekubatur durch eine behutsame bauliche Entwicklung maßstabsgerecht und wirtschaftlich im heutigen Sinne weiter zu entwickeln. Ein Bruch in der „alten“ Ortsstruktur und im Erscheinungsbild der (immer noch) ländlichen Gemeinde Wasbek soll so vermieden werden, ohne jedoch notwendige Entwicklungen zu verhindern.

Für die Hofstelle Brandt, die zusammen mit den nördlich angrenzenden Betrieben und dem umgebauten Gemeindezentrum orts- und landschaftsprägend sind, kann und sollte nur eine zurückhaltende, sich am Gebäudebestand orientierende bauliche Entwicklung (langfristig) vorgesehen werden. Das Hauptgebäude sollte möglichst erhalten werden (soweit wirtschaftlich dann vertretbar) oder bei einer späteren Umnutzung in seiner heutigen Kubatur und Gebäudestellung (Hauptfirstrichtungen) nachempfunden werden.



Abb.6 : Hofstelle Brandt mit Niederungsbereichen vom Aalbek aus in Richtung Süden, April 1997

Die Diskussion und Erörterung des vorgenannten Bebauungskonzeptes in den gemeindlichen Gremien zeigte, daß die bauliche Entwicklung beiderseits der Ehndorfer Straße grundsätzlich in der dargestellten Form und Ausprägung die gemeindlichen Planungsziele widerspiegelt; jedoch für die Hofstelle Brandt zur Entscheidungsfindung auch andere Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden sollten. Hierzu wurde auf Grundlage des Bebauungskonzeptes eine erste Variante erarbeitet (siehe Abb.7, Variante 1, Seite 13).

Die Variante 1 zeigt unter Beibehaltung der „neuen“ Ortsstruktur an der Ehndorfer Straße für die Hofstelle Brandt eine mögliche verdichtete Einzel- und Doppelhausbebauung mit Stichstraßenerschließung in Fortführung der Ehndorfer Straße, die den gänzlichen Abriß aller landwirtschaftlichen Gebäude zu Voraussetzung beinhaltet. Die bisher prägende Gebäudestruktur wird versucht in der Variante 1 durch eine ähnliche Reihung und Stellung der Gebäude zu einander und zur Niederung hin auch in der Geschossigkeit aufzunehmen und weiter zu entwickeln. Der strukturelle Bruch im Ortsbild kann auch durch solche planerischen Maßnahmen nicht ohne weiteres überwunden werden und bleibt aufgrund seiner exponierten Lage an dem Aalbek weithin sichtbar.

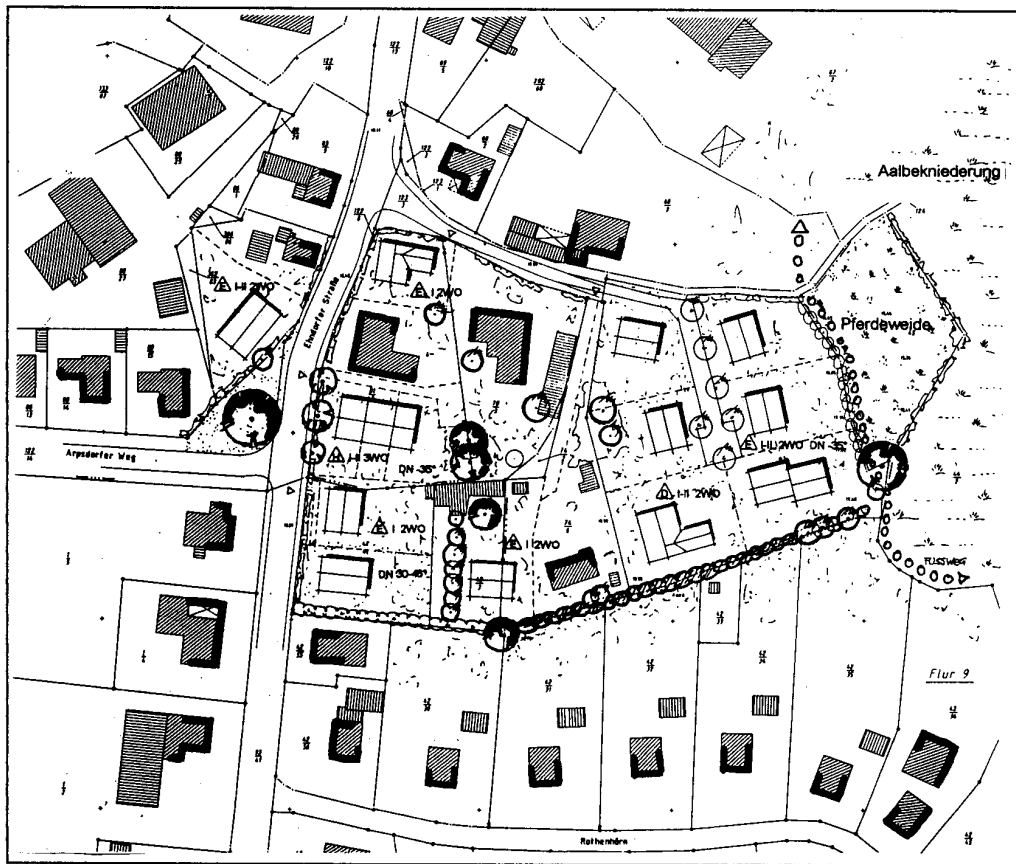


Abb.7 : Bebauungskonzept - Variante 1 - vom 27.05.1997, unmaßstäblich

Unter dem Eindruck der doch nicht unerheblichen Strukturveränderungen, die sich aus der Variante 1 für den Bereich der Hofstelle Brandt und die angrenzenden Flächen ergeben würden und die auch eine gewisse Signalfunktion für ähnlich gelagerte Fälle haben würde, wurde eine zweite Variante erarbeitet. Sie sollte aufzeigen, welche Entwicklungsmöglichkeiten die Hofstelle Brandt besitzt, wenn der Gebäudebestand in seiner Kubatur erhalten bliebe und welche Nutzungsformen an diesem Standort gebietsverträglich sein könnten. Hierzu wurde die Variante 2 zur Diskussion gestellt (siehe Abb.8, Variante 2, Seite 14).

Die Variante 2 nimmt die Grundgedanken des Bebauungskonzeptes wieder auf und versucht die relativ große und freie Hoffläche einer angemessenen Bebauung zuzuführen. Die vorhandenen Hauptgebäude sollten stehen bleiben bzw. in ihrer Kubatur, ihrer Lage auf dem Grundstück und in der heutigen Gebäudestellung bei einer Neubebauung berücksichtigt werden. Bauliche Entwicklungen auf der Hofstelle sollten dann als Ergänzungen / Erweiterungen / Neubauten des Bestandes im Süden entstehen und in der Formensprache und Ausprägung

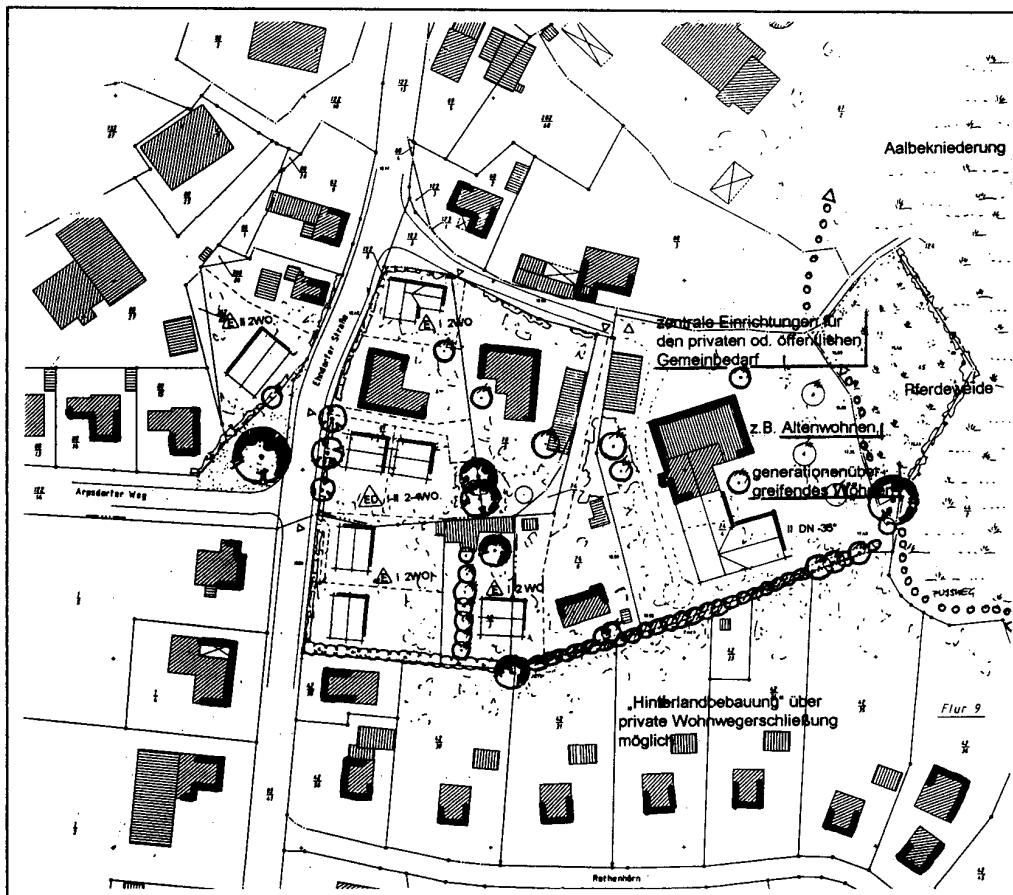


Abb.8 : Bebauungskonzept - Variante 2 - vom 27.05.1997, unmaßstäblich

die landwirtschaftlichen Gestaltungsmerkmale in die heutigen Architekturformen umsetzen. Entscheidend ist jedoch, daß die räumliche Wirkung auch mit den baulichen Ergänzungen auf den Landschaftsraum „Aalbekniederung“ erhalten bleibt und ein ruhiges Erscheinungsbild durch den zusammenhängenden Baukörper geschaffen wird.

Als mögliche Nutzungsformen für einen solchen Gebäudekomplex kommen insbesondere zentrale Einrichtungen für den privaten oder öffentlichen Gemeinbedarf in Frage. So bietet die Gebäudegröße und insbesondere die zentrale Lage im Ort und zur Landschaft die Möglichkeit hier z.B. die absehbar benötigten Altenwohnungen, Projekte eines generationsübergreifenden Wohnens oder eine Nutzungsmischung von anderen unterschiedlichen Wohnformen zu realisieren. Die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten bleiben bei der in der Variante 2 dargestellten Form vielfältig und durch eine entsprechend offene Festsetzung im Bebauungsplan flexibel für die zukünftige Aufgaben und Planungen in der Gemeinde Wasbek.

Aufgrund aktueller Bauvoranfragen für das Grundstück Ehndorfer Straße Nr. 13 und zu Fragen der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Ehndorfer Straße Nr. 14 wurde eine dritte Variante erarbeitet und der Plangelungsbereich im Nordwesten erweitert.

Der Erhalt des Hauptgebäudes der ehemaligen Hofstelle an der Ehndorfer Straße Nr. 13 wird hier zugunsten einer Neubebauung planerisch aufgegeben. Bei der Neubebauung, die als zweigeschossige Reihenhausbauung sehr gut den Charakter der bisherigen Baustruktur nachzeichnen kann, wurde die Gebäudestellung und die bisherige Lage des Hauptgebäudes aufgenommen, so daß die gewünschte räumliche Fassung der Ehndorfer Straße wie bisher erhalten werden kann.

Die Variante 3 ist nach Beschluß der Gemeindevertretung Grundlage für den hieraus zu entwickelnden Bebauungsplan - Entwurf.

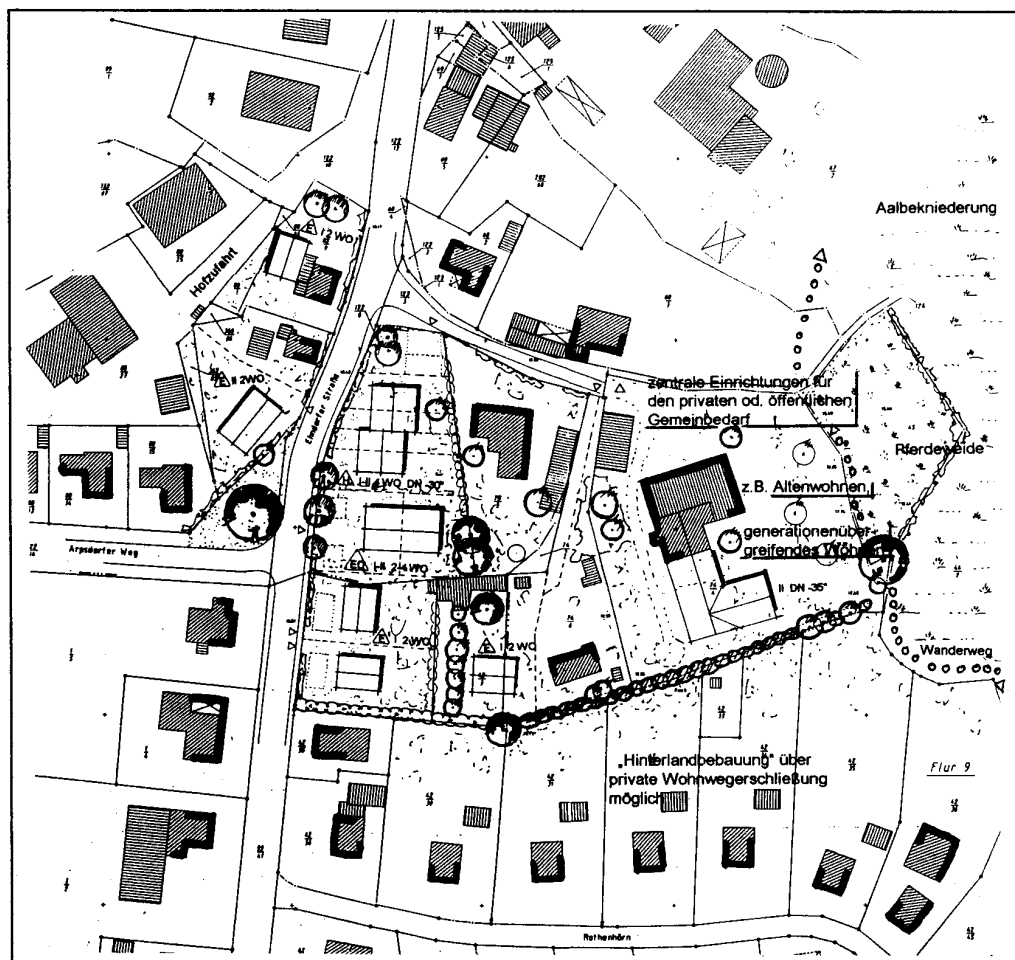


Abb.9: Bebauungskonzept - Variante 3 - vom 11.11.1997, unmaßstäblich

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB)

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als „Baukörperfestsetzung“ sowie durch die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche als absolutes Maß der baulichen Nutzung (zuzüglich 50% Nebenanlagen) wird in Abhängigkeit zu der in Aussicht genommenen Grundstücksgröße und zur Lage des Grundstücks innerhalb des Baugebiets bzw. zum Landschaftsraum festgesetzt. Da die dargestellte Grundstücksteilung nicht rechtsverbindlich ist und bei einer anderen Grundstücksteilung zu einer massiveren Bebauung führen könnte, wird für das Teilgebiet WA 2, in dem ein sogenannter „Bauteppich“ festgesetzt ist, ein Mindestmaß für die Grundstücksbreite planzeichnerisch festgesetzt.

Dem vorherrschenden Ortsbild angepaßt und in Anlehnung an die ländliche Ortsstruktur werden vorwiegend Einzel- und teilweise Doppelhäuser sowie als Ersatz landwirtschaftlicher Gebäude auch ein Reihenhäuser zulassen, wobei zur Sicherung der Wohnumfeldqualität eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt wird.

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

7. Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist eine Inanspruchnahme von Flächen in der „offenen Landschaft“ nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich liegt im innerörtlichen Siedlungsgefüge. Die Überplanung der ca. 1,6 ha großen Innenbereichsfläche, deren unbebauten Grundstücksflächen aufgrund ihrer Nachbarbebauung als „Baulückenschließung“ und „Hinterlandbebauung“ nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, erfolgt ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Zur Zeit werden die nicht überbauten Flächen beiderseits der Ehndorfer Straße überwiegend als Gartenland genutzt.

Mit Realisierung der durch den Bebauungsplan Nr. 12 vorbereiteten Vorhaben sind die Tatbestandsmerkmale eines naturschutzrechtlichen Eingriffs, der gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG als Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, verbunden. Da es sich jedoch bei den Bauflächenausweisungen ausschließlich um Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile handelt, die nach § 34 BauGB zulässig sind, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz i. V. mit dem Landesnaturschutzgesetz und dem daraus abgeleiteten gemeinsamen Runderlaß vom 08.11.1994 nicht anwendbar, so daß hier gemäß Ziffer 1.2 des Erlasses mit der Bebauungsplansatzung keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Ausgleichszahlungen verbunden sind.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auch im innerörtlichen Siedlungsbereich sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 2 i.V.m. § 9 BauGB Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Dies gilt aus naturschutzfachlicher Sicht auch für Gebiete, in denen Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind.

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

Innerhalb der grünordnerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen für die städtebauliche Zielsetzung notwendig:

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

- Erhalt des ortsbildprägenden Großbaumbestandes
- Ausweisung von Freihaltezonen entlang der Niederungsflächen des Aalbeks, in denen jegliche bauliche Anlagen und ihre Nutzung ausgeschlossen sind
- Festsetzung von Knickschutzstreifen entlang des Knicks, in denen jegliche bauliche Anlagen und ihre Nutzungen ausgeschlossen sind
- Einbindung der Bebauung und der Bauflächenausweisungen im Übergangsbereich zum Aalbek in das Landschaftsbild
- Minimierung der Oberflächenversiegelung und des Oberflächenwasserabflusses auf den privaten Grundstücken durch Maßnahmen der Oberflächengestaltung und Versickerung auf den privaten Grundstücken
- Minimierung der maßnahmenbedingten Versiegelung durch Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume zur Aufwertung der innerörtlichen Siedlungsstruktur
- Festsetzung von Laubholzhecken entlang der Ehndorfer Straße zur Wahrung des „alten“ Ortsbildcharakters
- Festsetzung zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen nach § 92 LBO zur Minimierung des Eingriffs ins Orts- und Landschaftsbild

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

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

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, daß die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für die grünordnerischen Festsetzungen.

8. Verkehr (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Ehndorfer Straße aus mit Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsnetz.

Die Teilgebiete WA1 - WA5 und WA7 werden direkt über die öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückszufahrt erschlossen. Die rückwärtigen Bauflächen („Hinterlandbebauung“) des Teilgebietes WA6 werden über private Wohnwege als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsbetriebe erschlossen.

Da eine Befahrbarkeit der rückwärtigen Baugrundstücke für die Abfallbeseitigung aufgrund der jeweils grundstücksbezogenen Erschließung nicht vertretbar ist, werden im Bereich der Ehndorfer Straße für die 2. Baureihe und für die Bebauung der Hofstelle Brandt die Abfallbehälter zum Zeitpunkt der Müllabfuhr an die öffentlichen Verkehrsflächen raus gestellt. Dies ist übliche Praxis in der Gemeinde und von einer Verkehrsgefährdung wird aufgrund der geringen Wohneinheiten pro „Hinterlieger“ nicht ausgegangen.

An den Grundstückszufahrten in die Ehndorfer Straße (K 68) werden die Einfriedungen zur besseren Einsichtnahme insbesondere der Verkehrsteilnehmer auf dem Geh- und Radweg auf eine Höhe von 70 cm textlich eingeschränkt.

An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Ehndorfer Straße werden Sichtflächen für die Anfahrtsicht zeichnerisch dargestellt. Eine Nutzungseinschränkung für die privaten Grundstücke ist damit nicht verbunden, da die Sichtflächen ausschließlich in den öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Der heute an der östlichen Seite der Ehndorfer nur als Fußweg vorhandene Weg soll durch Hinzunahme eines 50 cm breiten Streifens zu einem kombinierten Geh- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2,00 m ausgebaut werden und dies langfristig auf gesamter Länge der K 68 innerhalb von Wasbek. Im Bereich der drei Großbäume an der Ehndorfer Straße beabsichtigt die Gemeinde zur Sicherung, Erhalt und Entwicklung des ortsbildprägenden Baumbestandes die Flächen im Kronenbereich in den öffentlichen Verkehrsbereich einzubeziehen und standortgerecht für die Bäume zu gestalten. Mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde ist ein Baulastvertrag abzuschließen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzlerlaß vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, wobei in den Baugenehmigungen darauf beachtet werden sollte, daß eine weitgehende Versiegelung der Freiflächen vermieden werden sollte. Für einzelne Teilgebiete sind hierfür Flächen für Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze planzeichnerisch festgesetzt.

Für den Ausbau des Wanderwegenetzes zwischen Hauptstraße, B 430 und den südlichen Waldflächen wird entlang der Hofstelle Brandt oberhalb des Niederungsbereiches des Aalbeks ein 3 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. So kann die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit den südlich und nördlich angrenzenden Bereichen das Wegenetz sinnvoll schließen.

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

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

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

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

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

Das im Plangebiet auf den neuen Bauflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, der zentralen Ortsentwässerung zugeleitet und in dem zwischenzeitlich hergestellten Regenrückhaltebecken nördlich der B 430 aufgefangen, bevor es in den Aalbek eingeleitet wird.

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

10. Brandschutz

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

Das Löschwasser wird mit der erforderlichen Leistung aus dem Netz der zentralen Frischwasserversorgung und ggf. im Bedarfsfall aus dem nahegelegenen Aalbek entnommen.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist vorhanden. Die geringen Ausbaumaßnahmen für den kombinierten Geh- und Radweg an der östlichen Seite der Ehndorfer Straße werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften aus ordentlichen Haushaltsmitteln finanziert. Mögliche zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen werden im Rahmen der Bebauung rückwärtiger Grundstücke bzw. Baulückenschließungen durchgeführt.

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

12. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Knicks (§ 15b LNatSchG)

Der im Plangebiet vorhandene Knick ist nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses geschützten Landschaftsbestandteiles führen, sind verboten. Die in dem Knick vorhandenen markanten Überhänger wurden eingemessen und sind zu ihrem Schutze zusätzlich durch planzeichnerische Festsetzung einzeln festgesetzt.

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

Wasbek, den **11. Dez. 98**



Jonke Kuhl
- Bürgermeisterin -