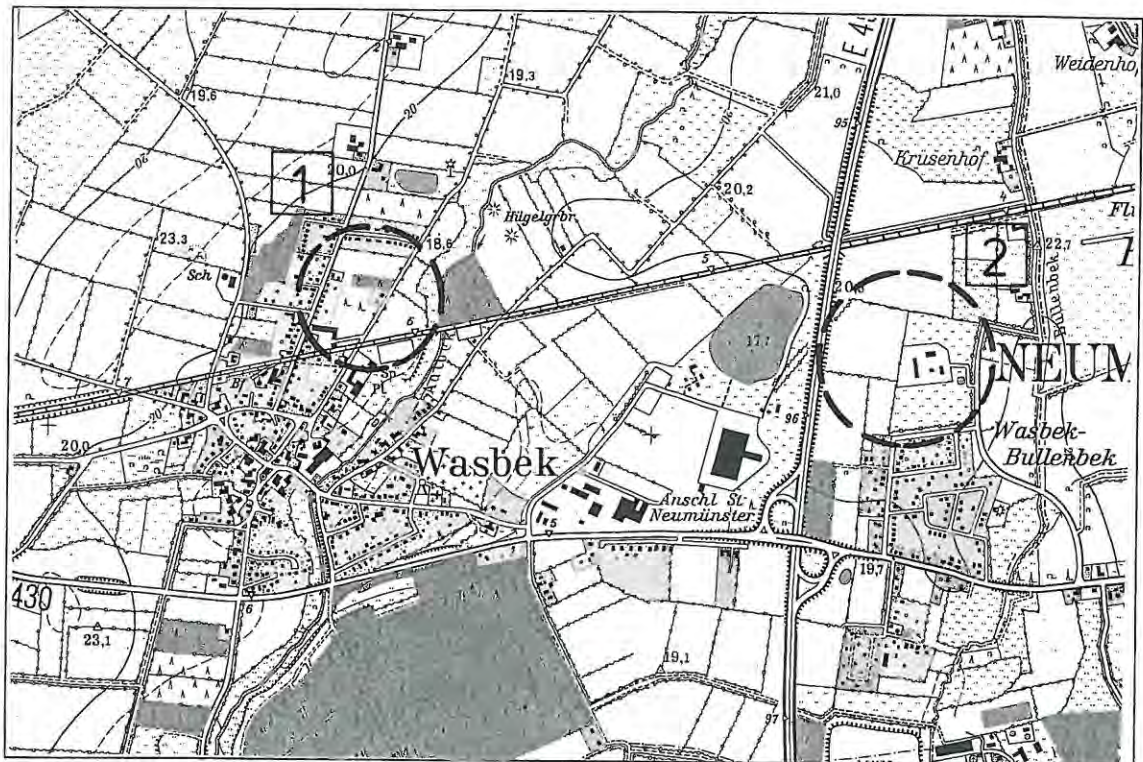


GEMEINDE WASBEK FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 2. ÄNDERUNG



FÜR DIE BEREICHE :

1. ZWISCHEN DER SÜDLICHEN RANDBEBAUUNG KAMPSTRASSE, BAHNHOFSTRASSE, DER RANDBEBAUUNG BAHNHOFSTRASSE NR. 24 - 38, DER BAHNLINIE HEIDE - NEUMÜNSTER (AKN) UND SCHULSTRASSE
2. AUSGLEICHSFLÄCHEN ÖSTLICH DER BAB 7



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 28.09.2000 / abschl. Beschluss

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE

Datum : 06.07.2000,
ergänzt : 28.09.2000

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumliche Abgrenzung der Teiländerungsbereiche
3. Planungserfordernis und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Abweichungen vom Landschaftsplan
4. Planinhalte
5. Umwelt und Landschaft, Eingriffsregelung
6. Verkehr
7. Immissionsschutz
8. Ver- und Entsorgung
9. Brandschutz
10. Nachrichtliche Übernahmen
 - 10.1 Geschützte Biotope
 - 10.2 Knicks

0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Wasbek beabsichtigt mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan Nr. 11 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. 5,87 ha großen Wohnbaugebietes vorrangig für den örtlichen Bedarf einschließlich erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen und eines vorhandenen Mischgebietes zu schaffen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet zwei Teiländerungsbereiche, wobei der Teiländerungsbereich 2 den Ausgleichspool „Bullenbek“ als Sammelausgleichsfläche der Gemeinde Wasbek im Sinne eines „Öko-Konto“ in seiner Gesamtheit umfaßt.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der Eigentumsverhältnisse hat die Gemeindevertretung im Rahmen der Beratungen zum Bebauungsplan Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ beschlossen, 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 „Aufgangparkplatz“ 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“ und die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ins Aufstellungsverfahren gebracht und die TÖB - Beteiligung durchgeführt. Aufgrund der fehlenden zentralen Ortsentwässerung und der Eigentumsverhältnisse konnten die damaligen Planungsabsichten der Gemeinde nicht realisiert werden. Die o.g. Bauleitplanverfahren wurden seitdem nicht weitergeführt. Die äußeren Rahmenbedingungen und die städtebaulichen sowie landschaftsplanerischen Zielvorstellungen heute haben zu veränderten Planungsabsichten geführt, die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan Nr. 11 nunmehr aus dem heutigen Verständnis einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB'98 umgesetzt werden sollen.

Vor Einleitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens und begleitend zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes als Planungsgrundlage auch für diese Bauleitplanung wurden durch eine lärmtechnische Untersuchung die immissionschutzrechtlichen Fragen, die sich aus den äußeren Rahmenbedingungen (Sportplatz-, Verkehrs-, Schienen- und Betriebslärm) für den Teiländerungsbereich 1 ergeben, gutachterlich geklärt und die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen mit den benachbarten Nutzungen nachgewiesen.

Die von der Gemeindevertretung am 28.09.2000 im Entwurf nunmehr abschließend beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet neben den bodenrechtlich relevanten Ergebnisse aus dem Bebauungsplan Nr. 11 auf Grundlage des gemeindlich beschlossenen städtebaulichen Konzeptes auch die Ergebnisse aus der gemeindlichen Abwägung zu den Stellungnahmen aus dem TÖB - Beteiligungsverfahren.

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.

Nach § 1 Abs.3 BauGB'98 haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

2. Räumliche Abgrenzung der Teiländerungsbereiche

Der räumliche Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wasbek umfaßt für den Teiländerungsbereich 1 den Bereich des Wohnbaugebietes „Schulstraße / Bahnhofstraße“ zwischen den Randbebauungen der Straßen „Kampstraße“ und „Bahnhofstraße“ westlich der „Schulstraße“ einschließlich des Raiffeisengrundstückes an der Bahnhofstraße und für den Teiländerungsbereich 2 die externe Sammelausgleichsfläche als Ausgleichspool östlichen der Bundesautobahn A7 nördlich der bebauten Ortslage des Ortsteiles „Bullenbek“ der Gemeinde Wasbek.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 16,63 ha, davon für den

- Teiländerungsbereich 1 :

5.925 m ²	Mischgebiete (MI)
14.745 m ²	Reine Wohngebiete (WR) (einschließlich innerer Erschließungsflächen)
28.645 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA) (einschließlich innerer Erschließungsflächen)
4.940 m ²	Verkehrsflächen (Gemeinschaftsstellplatzanlage)
4.415 m ²	Grünflächen (einschließlich geschütztes Biotop)

- Teiländerungsbereich 2 :

8.480 m ²	Grünflächen
99.145 m ²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3. Planungserfordernis und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG gemeindlich und von der UNB festgestellten Landschaftsplanes die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 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“ westlich der „Schulstraße“ und für die Sammelausgleichsfläche im Ortsteil „Bullenbek“ östlich der BAB A7 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 Teiländerungsbereiches 1 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.

Die Gemeindevertretung hat mit Fortführung der Planungen für den Bereich „Schulstraße / Bahnhofstraße“ im Rahmen des parallel 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. 4, Seite 18).

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 gemeindliche Bauleitplanung 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 hat die Gemeindevertretung die Planungsanzeige nach § 16 Landesplanungsgesetz für den Bebauungsplan Nr. 11 und zugleich für die Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 15 einschließlich der 2. und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren) durchgeführt.

Die Landesplanungsbehörde hat mit Erlass vom 14.06.1999 ihre abschließende landesplanerische Stellungnahme für die o.g. Bauleitpläne 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.

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 zur Planungsanzeige beantragten neuen Wohngebiete im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 14 und Nr. 15 und der parallelen Flächennutzungsplan-Änderungen 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 wird auf das Erfordernis hingewiesen, durch geeignete Sicherungsinstrumente längerfristig die Deckung der örtlichen Nachfrage (Eigenbedarfsdeckung) zu gewährleisten.

Als Ergebnis der anschließenden 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 doch 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 zu schaffen.

Mit dieser Grundsatzentscheidung wurde dementsprechend auch der Änderungsbereich für den Teiländerungsbereich 1 der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bestimmt. Gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden die südwestlich angrenzenden Grundstücksflächen der Raiffeisenbank in den Änderungsbereich einbezogen.

Mit dem Entwurf 5b, der der städtebaulichen Konzeption zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde liegt, sind insgesamt nunmehr 44 Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit und einer ausnahmsweise zulässigen zusätzlichen Einlieger- oder Ferienwohnung im klassischen Sinne geplant. Darüber hinaus befinden sich im Teiländerungsbereich 1 drei vorhandene Wohngebäude, die Entwicklungsmöglichkeiten aus ihrem Bestand heraus erhalten. Somit liegen die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereiteten Wohneinheiten noch unter dem o.g. zugestandenem Entwicklungsrahmen bis 2005 und ermöglichen der Gemeinde Wasbek zudem in diesem verkürzten Planungszeitraum auch noch begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

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 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und 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 Planbereiches 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 städtebauliche Konzeption der parallelen Bebauungsplanung trägt der abschnittswisen Realisierung des Plangebiets durch weitestgehende Berücksichtigung der heutigen Flurstücksgrenzen / Eigentumsverhältnisse hinreichend Rechnung.

Die landesplanerisch einschränkenden Vorgaben (20% - Klausel) gemäß § 1 Abs. 4 BauGB'98 werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (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 ersten Wohneinheit stehen muß und von daher die Einliegerwohnung im klassischen Sinne darstellt.

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

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplanes Nr. 11 und 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 - Entwurf (s. Abb.1, Seite 9) 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 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.

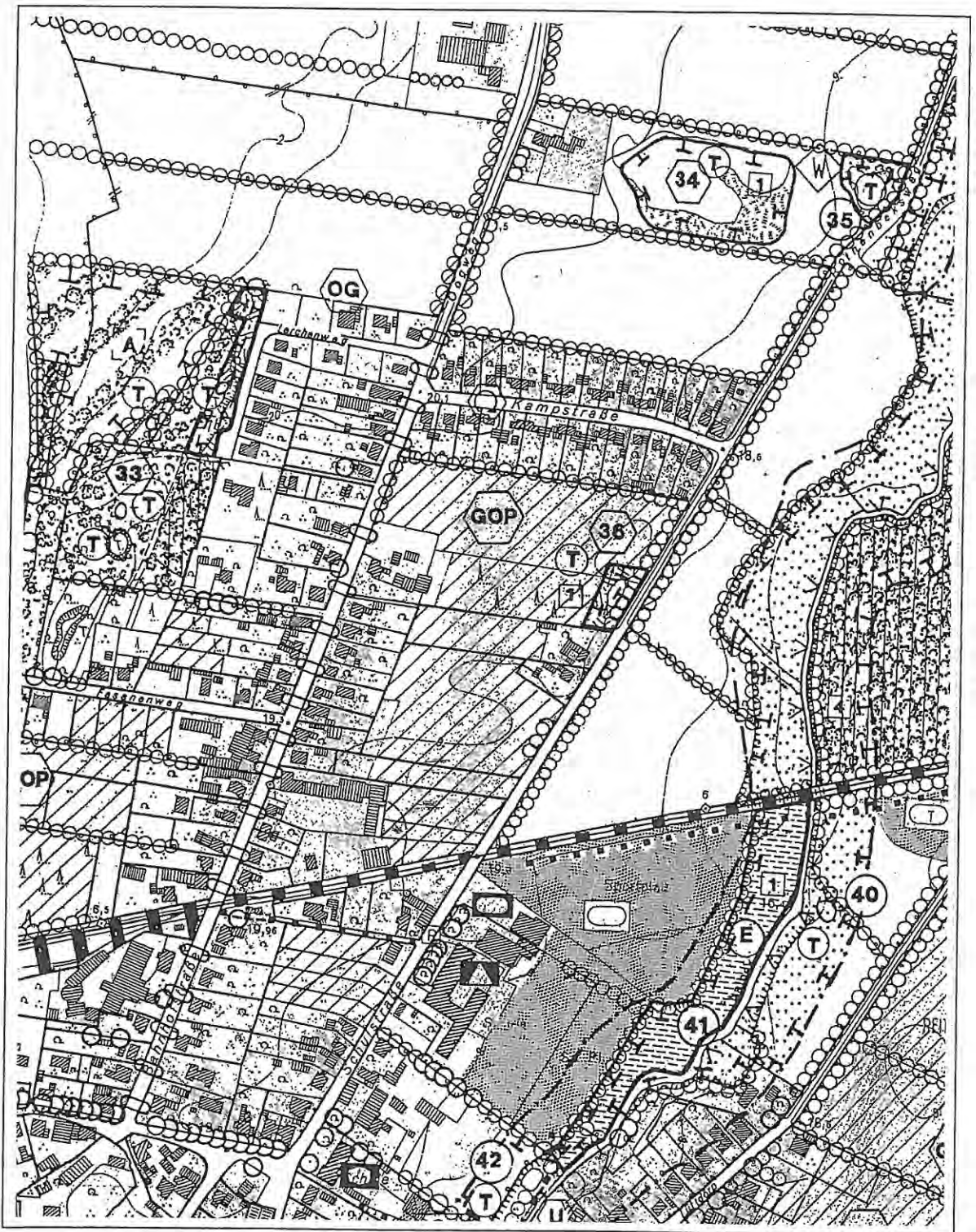


Abb. 1: Planausschnitt der bebauten Ortslage aus dem gemeindlichen und behördlichen festgestellten Landschaftsplan - Entwurf der Gemeinde Wasbek den Bebauungsplan Nr. 11 betreffend, unmaßstäblich

Im Rahmen der in die städtebauliche Konzeption eingebundene landschaftsplanerischen Begleitung zum Bebauungsplan Nr. 11 wurde für die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt. Ziel auch über den fast 2 ½-jährigen Planungs- und Entscheidungszeitraumes hinweg ist es, die das Baugebiet begrenzenden Knicks als gliedernde und räumlich wirksame Gestaltungselemente innerhalb der innerörtlichen Siedlungsstruktur durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu erhalten und durch einen geeigneten Grundstückszuschnitt in Verbindung mit einer geringen Bebauungsdichte in ihrer Entwicklung nachhaltig zu schützen. Das vorhandene künstlich angelegte 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 der städtebaulichen Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 11 berücksichtigt und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 5 Abs. 2 BauGB'98 sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) dargestellt.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 wird entsprechend den Maßgaben aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 und der nachgeordneten Freiraumplanung durch die Gemeinde selbst bzw. in den Teilflächen, wo sie nicht als Erschließungsträgerin auftritt, durch entsprechende vertragliche Regelungen im Erschließungsvertrag gesichert.

Die Durchführung der erforderlich werdenden Maßnahmen in dem Ausgleichspool „Bullenbek“ des Teiländerungsbereiches 2 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 gestalten sich insgesamt positiv; sind jedoch zur Zeit noch nicht abgeschlossen. Ein tatsächlicher Zugriff auf die im Teiländerungsbereich 2 dargestellten Grünflächen und Flächen für den Naturschutz ist der Gemeinde Wasbek durch die Oberfinanzdirektion Kiel zugesagt worden. Zur Zeit wird das Gelände von baulichen Anlagen geräumt.

Die fast vollständige Auslagerung von Ausgleichsflächen aus dem Teiländerungsbereich 1 auf eine externe Sammelausgleichsfläche wurde nach Beratung und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Wasbek vorgenommen. Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 beschränken sich daher vornehmlich auf die Eingriffsminimierung und Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf den Schutz des vorhandenen Knicksystems.

Eine Beteiligung der nach § 29 anerkannten Naturschutzvereine und Vereine auf örtlicher Ebene im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach Auffassung der Gemeindevertretung nicht für erforderlich gehalten, da einerseits mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 ein eigenständiges Verfahren nach § 6 Abs. 1 LNatSchG durchgeführt wird und andererseits die Teiländerungsflächen bereits Gegenstand des Beteiligungsverfahrens im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes der Gemeinde Wasbek waren.

Die Gemeindevertretung kann daher davon ausgehen, dass alle planungsrelevanten Daten und Informationen aus Sicht der örtlichen Landschaftsplanung bereits vorliegen und dem Belang von Naturschutz und Landschaftspflege auch aus dieser Sicht ausreichend Rechnung getragen worden ist. Hinweise aus örtlicher Sicht können von den Naturschutzverbänden für die Sammelausgleichsfläche „Bullenbek“ auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Grünordnungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 11 vorgebracht werden.

3.4 Abweichungen vom Landschaftsplan (§ 4 Abs. 3 LNatSchG)

Nach den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind

„Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung nur zulässig, wenn dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden oder andere Belange bei der Abwägung den Belangen des Naturschutzes bei Würdigung aller Umstände im Range vorgehen. Abweichungen sind in den Entscheidungen darzustellen und zu begründen; dabei ist darzulegen, wie Beeinträchtigungen der Natur vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen“ (§ 4 Abs. 3 LNatSchG).

Im wesentlichen betreffen die Abweichungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung von geplanten Aufforstungsflächen östlich der BAB A7 und das ehemalige Betriebsstofflager der Bundeswehr nördlich der bebauten Ortslage im Ortsteil „Bullenbek“ innerhalb des Teiländerungsbereiches 2 (s. Abb. 2, Seite 12).

Der gemeindlich und behördlich festgestellte Landschaftsplan - Entwurf der Gemeinde Wasbek nutzte als Grundlage für die Darstellungen und Zielentwicklung für die baulichen und sonstigen Entwicklungsperspektiven im Bereich des Ortsteiles Bullenbek die Ergebnisse aus der „Untersuchung zur Ortsentwicklung“ und ließ hierbei andere Entwicklungsmöglichkeiten, die z.B. mit einer Nutzungsaufgabe des ehemaligen Betriebsstofflager möglich wären, außer Acht, da sie damals auch nicht zur Diskussion standen.

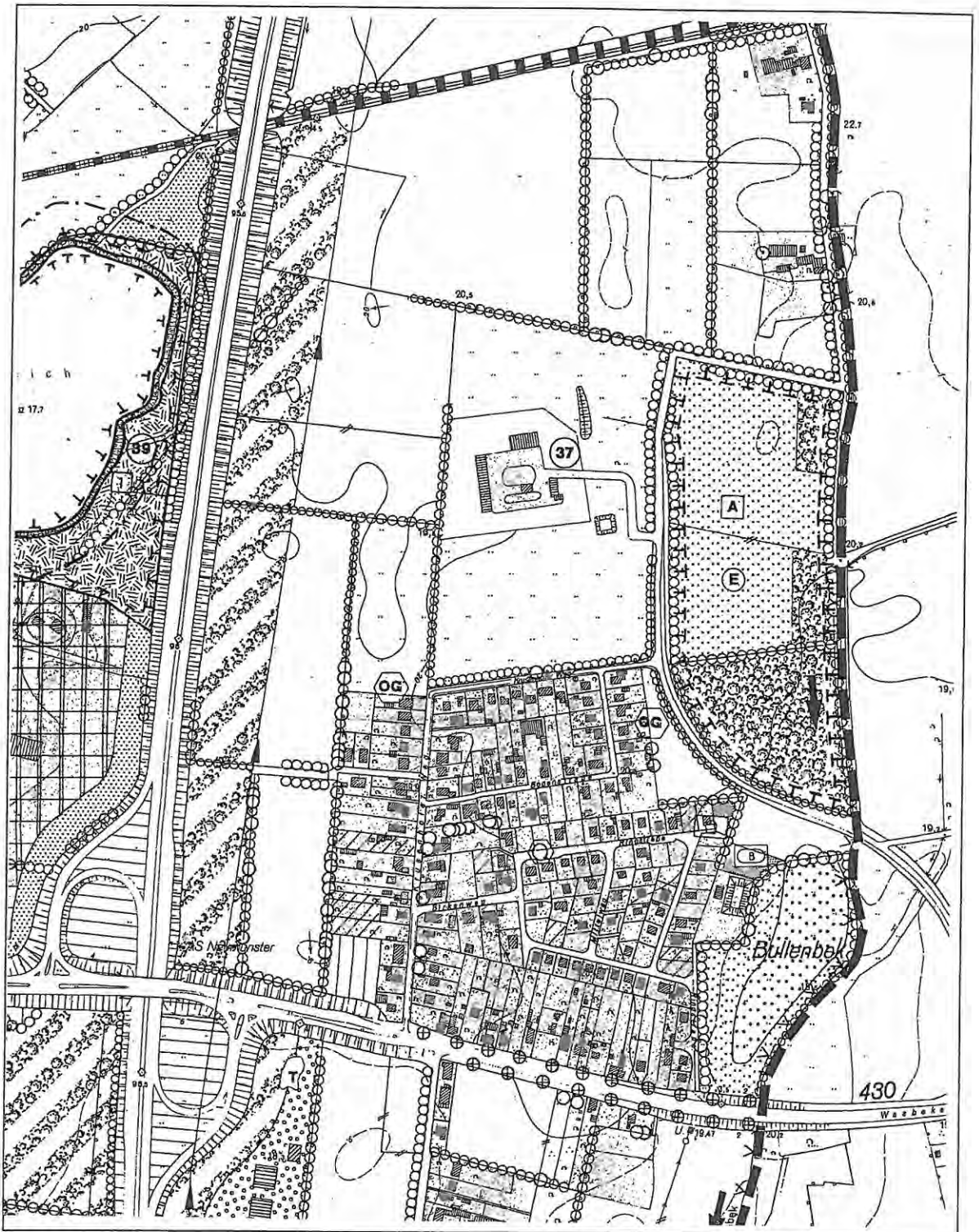


Abb. 2: Planausschnitt des Ortsteiles „Bullenbek“ östlich der BAB A7 aus dem gemeindlichen und behördlichen festgestellten Landschaftsplan - Entwurf der Gemeinde Wasbek den Ausgleichspool „Bullenbek“ betreffend, unmaßstäblich

Das im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 11 für die Sammelausgleichsfläche / Ausgleichspool „Bullenbek“ auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsstofflagers vorgesehene Maßnahmenkonzept konkretisiert nunmehr die Ziele des Landschaftsplanes unter Berücksichtigung der im Landschaftsplan für das Fließgewässer Bullenbek dargestellten Flächennutzungen, so dass insgesamt die mit dem Landschaftsplan verfolgten Ziele des Naturschutzes mit der Anlage eines Ausgleichspools an dieser Stelle nicht betroffen sind.

Die Eignungsfähigkeit des Teiländerungsbereiches 2 für Maßnahmen des Naturschutzes wurde durch die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 11 vorab in Aussicht gestellt, so dass die Abweichungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aus sich selbst heraus begründet sind.

4. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB'98)

Mit Einleitung der vorgenannten Bauleitplanverfahren will die Gemeindevertretung für den innerörtlichen Bereich „Schulstraße / Bahnhofstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten einschließlich der inneren Erschließungsflächen und von Grünflächen sowie für die Flächenvorhaltung für eine zentrale Stellplatzanlage zugunsten der südöstlich gelegenen Sportplatzanlage schaffen und zugleich einen Ausgleichspool planerisch absichern, um eine Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermöglichen.

Ausgehend von der im Rahmen der „Untersuchung zur Ortsentwicklung“ und der örtlichen Landschaftsplanung vorgezeichneten Grundsatzentscheidung, den Teiländerungsbereich1 mittelfristig als innerörtliche Wohnbaufläche (W) planungsrechtlich zu entwickeln, wurde auf der Planungsebene der Bebauungsplanung 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 (s. Abb. 3, Seite 14) erarbeitet, das in seinen bodenrechtlich relevanten Darstellungen zugleich Grundlage für die Flächendarstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind.

Die innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung entsprechend der mit der verbindlichen Bauleitplanung angestrebten Nutzung als reine und allgemeine Wohngebiete (WR / WA) und im südwestlichen Randbereich als Mischgebiete (MI) dargestellt. Außerdem werden mit den Bauflächen auch Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung sowie ein nach § 15a LNatSchG geschütztes Biotop dargestellt.

Der Teiländerungsbereich 2 umfaßt im wesentlichen Flächen für den Naturschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB'98) und Grünflächen entlang der BAB A7.

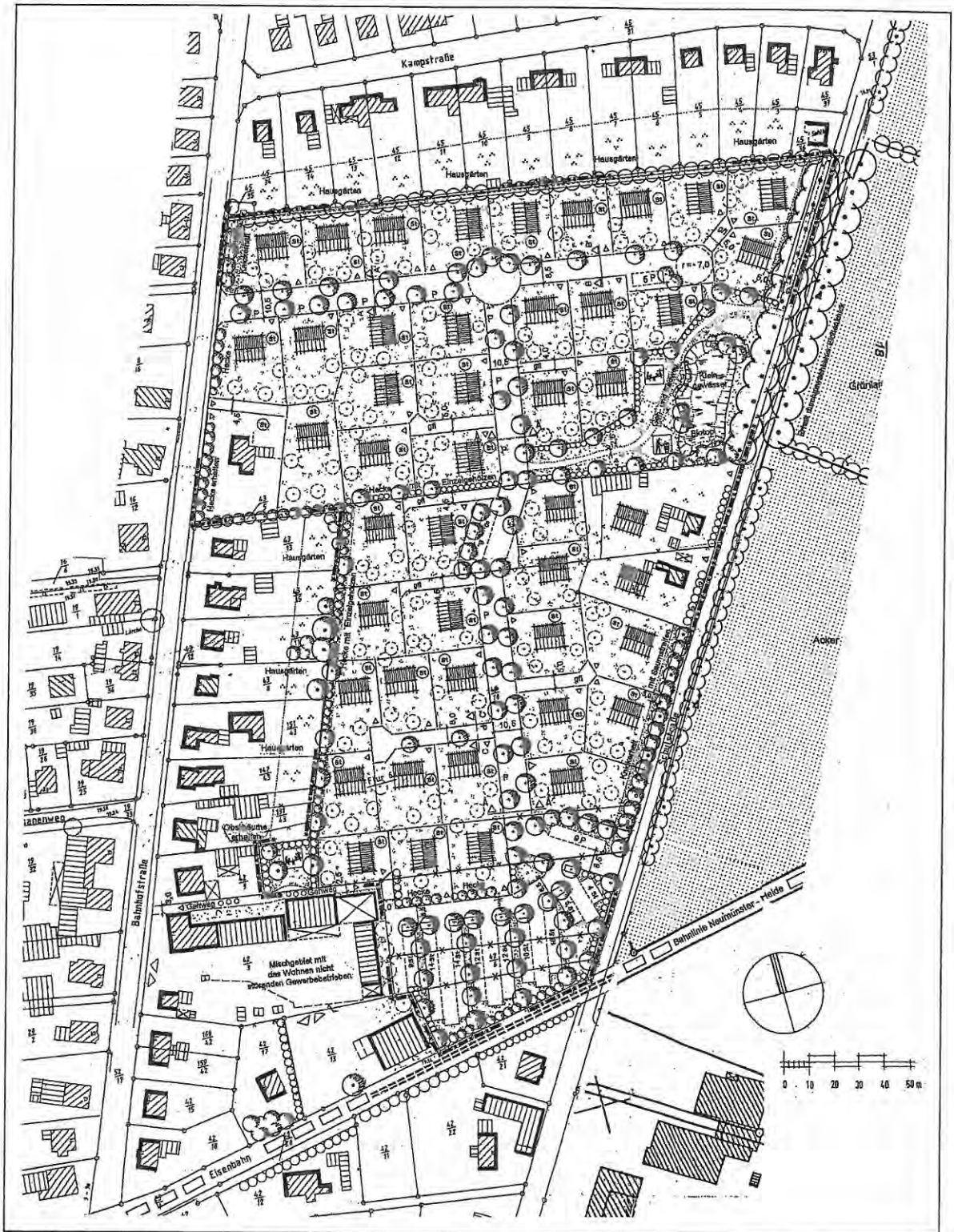


Abb. 3: Planausschnitt aus „Städtebauliches Konzept mit integrierter Grünordnungsplanung“, Entwurf 5b, unmaßstäblich

In der Entwurfsidee des städtebaulichen Konzeptes als Grundlage für die daraus zu entwickelnden Flächendarstellungen der Flächennutzungsplan - Änderung sollten daher Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bauungsart und Bauungsstruktur
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und Ortsbildgestaltung
- zum Erhalt, Schutz und Entwicklung der Knickstruktur innerhalb eines Wohnbaugebietes
- zum Erhalt, Schutz und Entwicklung des im Teiländerungsbereich 1 gelegenen Kleingewässers mit Biotopschutzstatus
- zur Durchgrünung des Wohngebiets im öffentlichen Bereich
- zur Einbindung der flächenhaften Stellplatzanlage im Süden des Plangebiets
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortstrukturellen 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 gemeindlich beschlossenen städtebaulichen Konzept (siehe Abb. 3, Seite 14) 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).

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung 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 Teiländerungsbereiches 1 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 parallele Bauungsplanung auf Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich umgesetzt werden soll.

Innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 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 zum Bebauungsplan Nr. 11) auch mit der Neubebauung betrieben werden. Eine wohnbauliche Entwicklung der Betriebsflächen an der Bahnhofstraße Nr. 40 auch in Teilbereichen ist an die Aufgabe des gewerblichen Betriebes in der heutigen Nutzung gebunden und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt sowie durch Darstellung des Betriebsgrundstückes als allgemeines Wohngebiet (WA) in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Planungsziel der Gemeinde Wasbek, das in den nächsten ein bis zwei Jahren umgesetzt werden sollte, entsprechend dokumentiert. 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 Aisweisung 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 für die FNP-Änderung) und der Grunderwerbsverhandlungen zum nördlichen Teilbereich 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 Bebauung (allgemeine Wohngebiete) nachgewiesen. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen (Bestandsschutz) für den Betrieb wurden in den Grundstückskaufvertrag zwischen Gemeinde und Firmeneigentümer aufgenommen.

Der 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 eher persönliche Umstände des Firmeninhabers entgegen, als dass er den Betrieb auch in einer kleineren Form 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 Betriebshofffläche entsprechend den Regelungen wie im übrigen Plangebiet als allgemeines Wohngebiet entwickeln zu lassen. Daraus resultiert die entsprechende Flächendarstellung als allgemeines Wohngebiet (WA) in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

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 (WA) 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 Rand des Teiländerungsbereiches 1 ist die Anlage einer größeren Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehen, die der südöstlich davon gelegenen Sportplatzanlage als „Auffangparkplatz“ 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 Sportanlage 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 verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen worden.

5. Umwelt und Landschaft, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB'98)

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im sogenannten „Außenbereich“ innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil verbunden.

Die im Teiländerungsbereich 1 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. Die im Teiländerungsbereich 2 für Maßnahmen des Naturschutzes vorgesehenen Flächen sind Bestandteil des ehemaligen Betriebsstofflagers der Bundeswehr und werden vor Nutzungs- und Grundstücksübergabe von baulichen Anlagen freigeräumt.

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 Eingriffsorts an anderer Stelle im Gemeindegebiet als externe Ausgleichsfläche erfolgen muß und soll.

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.

Die in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 dargestellten Flächen für grünordnerische 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 Teiländerungsbereiches 1 wird der im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 11 bilanzierte Ausgleichsbedarf nunmehr auf einer Sammelausgleichsfläche / Ausgleichspool (Teiländerungsbereich 2) im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen, da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll und 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 des Ortsteiles „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 als Teiländerungsfläche 2 in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich abgesichert.

Die innerhalb des Teiländerungsbereiches 2 dargestellten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der parallelen Bebauungsplanung anteilig gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB'98 den privaten Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen einschließlich der Gemeinschaftsstellplatzanlage als Eingriffsverursacher zugeordnet.

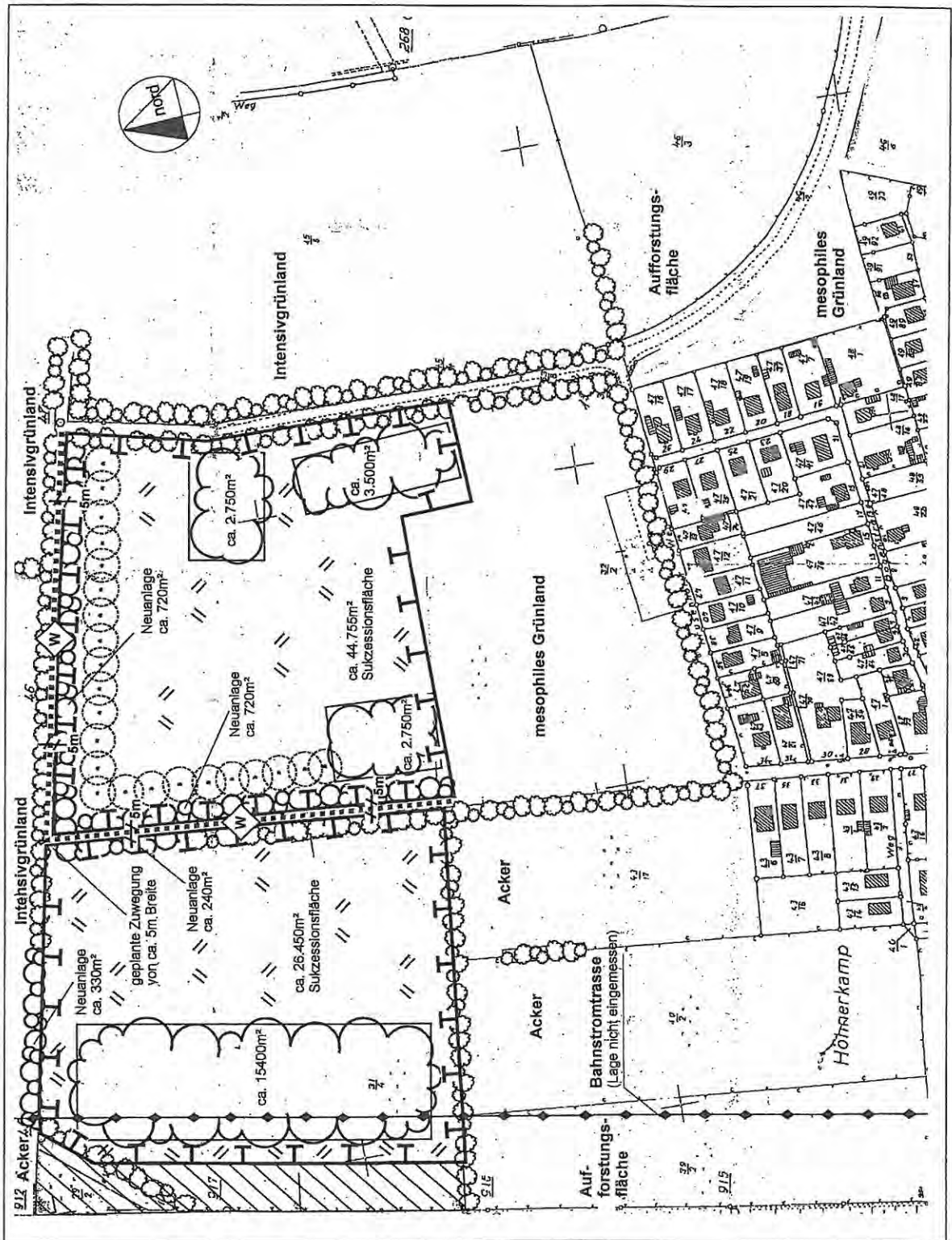


Abb. 4: Planausschnitt aus „Ausgleichspool Bullenbek“ als Anlage des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 11, Maßnahmen vom 08.06.2000, unmaßstäblich

6. Verkehr (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB'98)

Die Verkehrsinfrastruktur ist für den Teiländerungsbereich 1 mit den Straßen „Schulstraße“ und „Bahnhofstraße“ (K 68) als äußere Plangebietserschließung vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das innerörtliche Straßennetz mit Anbindung an die B 430 in Richtung Neumünster bzw. Heide / Itzehoe.

Die Erschließung des Teiländerungsbereiches 1 erfolgt aufgrund einer möglichen abschnittswisen Bebauung des Planbereichs 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 an. Hierdurch wird ein kleinräumiges Straßensystem erreicht.

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 Haupterschließungsstraße vorzusehen. Hierfür sind in den beidseitigen Grünstreifen der Haupterschließungsstraße ausreichende Flächenpotentiale vorhanden. Die nachgeordnete Erschließungsplanung wird zur Lage dieser Standorte und zur Gestaltung entsprechend qualifizierte Aussagen treffen.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der Ortsstruktur entsprechend sollen die inneren Erschließungsflächen des Teiländerungsbereiches 1 als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entwickelt werden. Unterstützend zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeitsminderung in Wohngebieten (30 Km-Zone) wirkt die abschnittsweise stark verschwenkende Straßenführung in Verbindung mit einer beidseitigen Straßenbaumpflanzung und Platzsituationen / platzartige Aufweitungen in Verknüpfungsbereichen unterschiedlicher Erschließungsstraßen.

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“.

Direkte Zufahrten an die „Bahnhofstraße“ (K 68) und an die „Schulstraße“ außerhalb der Erschließungsstraßen sind aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen worden.

Im Teiländerungsbereich 1 werden innerhalb des Straßenprofils insbesondere in der Haupterschließungsstraße in dem begleitenden Grünstreifen Parkplätze entsprechend der nachgeordneten Erschließungsplanung integriert und nachgewiesen.

Zusätzlich sind an zentralen Stelle drei weitere Parkplatzflächen teilgebietsbezogen vorgesehen, so dass auch mit einer abschnittswisen 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.

7. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB'98)

Der Teiländerungsbereich 1 innerhalb der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Belastungen durch Verkehrslärm der Bahnlinie Neumünster - Heide, durch Sportanlagenlärm der Stellplatzanlage und durch die Dreherei ausgesetzt.

Mit Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde zu Beginn der städtebaulichen Planung gutachterlich nachgewiesen, dass die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbauflächen mit den vorgenannten Belastungen verträglich sind (vgl. hierzu „Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Wasbek vom 07.06.2000“).

Der Hinweis des Ministeriums für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, dass Immissionsschutz vom Baulastträger der K 68 nicht eingefordert werden kann, wurde von der Gemeindevertretung im Rahmen ihrer Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98 zur Kenntnis genommen. Die Flächen-darstellung des geplanten Wohngebietes als reine und allgemeine Wohngebiete, auch entlang der K 68, entspricht der angestrebten Nutzung, so wie dies z.B. auch in der nördlich gelegenen Bebauung beiderseits der „Kampstraße“ zu beurteilen ist.

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

Die Baugrundstücke innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Bahnhofstraße“ angeschlossen.

- Die Abwasserbeseitigung erfolgt für das gesamte Plangebiet zentral durch die Gemeinde Wasbek mit Abgabe an die zentrale Ortsentwässerung in der „Bahnhofstraße“. Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

- Der Teiländerungsbereich 1 wird an die vorhandene zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.
- Das im Teiländerungsbereich 1 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 nachgewiesen.

Die Abwassersatzung der Gemeinde Wasbek läßt ausnahmsweise die Versickerung zu. Die Versickerung ist im Bebauungsplan Nr. 11 planungsrechtlich für den gesamten Teiländerungsbereich 1 mit Ausnahme der bestehenden Mischgebiete im Südwesten des Teiländerungsbereiches festzusetzen. Jedes Grundstück hat im Rahmen des Bauantrages bzw. des Baugenehmigungsverfahrens einen entsprechenden Entwässerungsantrag vorzulegen.

- Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zu stützlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordination 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.
- Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SCHLESWAG AG das Gemeindegebiet mit Strom.
- 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.
- 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.

9. 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.

10. Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Geschützte Biotop (§ 15a LNatSchG)

Im Nordosten des Teiländerungsbereiches 1 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 zum Bebauungsplan Nr. 11 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 geringen Abschnitt verändert. 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 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 § 5 Abs. 4 BauGB'98 als nach § 15a LNatSchG geschütztes Biotop in der Planzeichnung dargestellt.

10.2 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Die Knicks sind im Zuge der verbindlichen Bebauungsplan entsprechend den Zielen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 11 zusätzlich durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB'98 in ihrer Entwicklung nachhaltig zu schützen.

Auf eine flächenhafte Darstellung nach § 5 Abs. 2 BauGB'98 muß in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aus graphischen Gründen auf der Maßstabsebene 1:5.000 verzichtet werden. Der Schutzstatus nach dem Landesnaturschutzgesetz bleibt hiervon unberührt.

Wasbek, den 31. Jan, 01

1. Ausfertigung



Küttel
.....
- Bürgermeisterin -