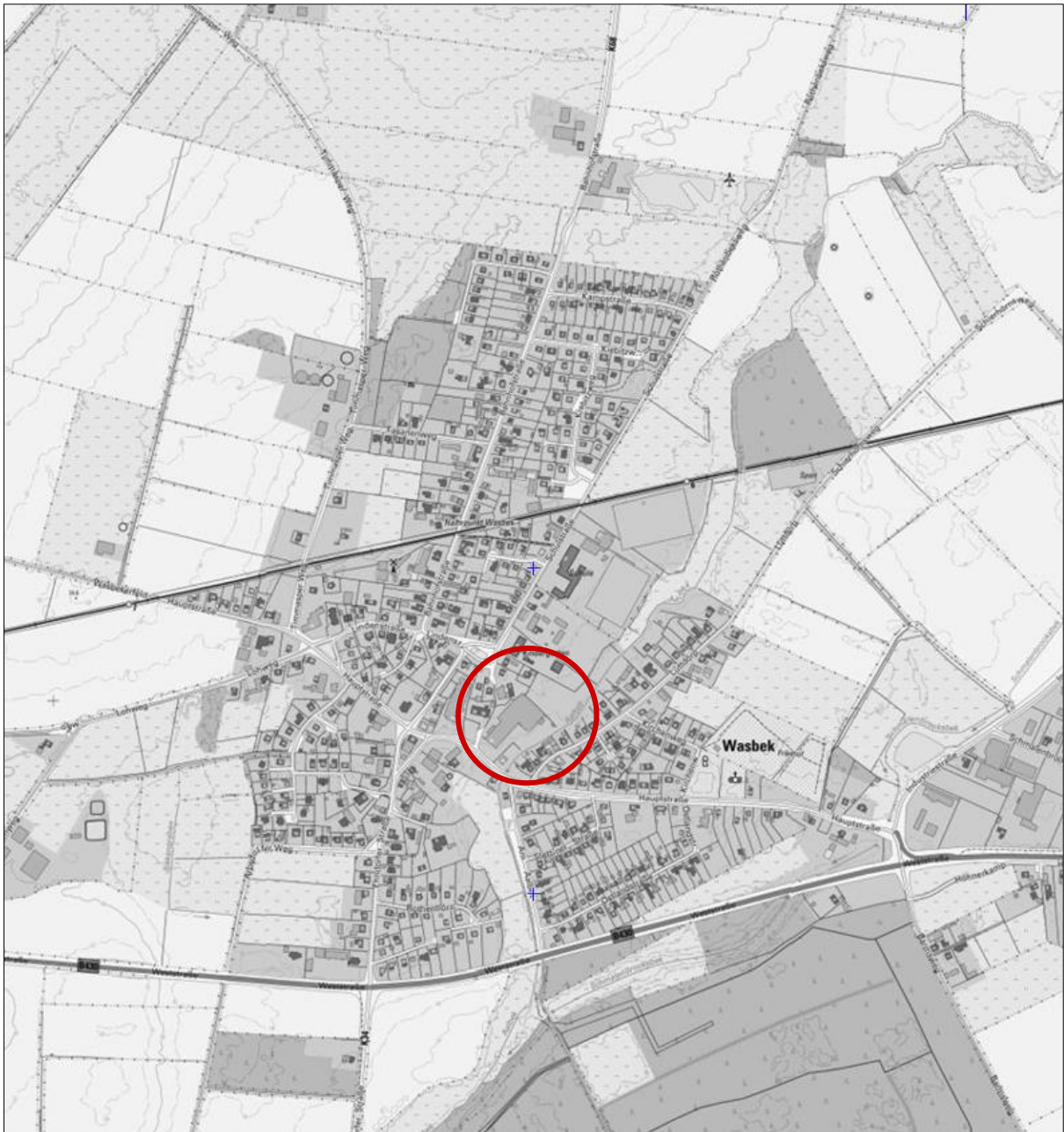




BEGRÜNDUNG

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ der Gemeinde Wasbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet „zwischen dem Grundstück Schulstraße 6 im Norden, dem Aalbek im Osten, den
Grundstücken Schulstraße 2 bis 4 sowie Hauptstraße 28a bis 30 im Westen“

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Stand: 28.11.2018

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (§ 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

1. Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3.	VERFAHREN NACH § 13A BAUGB	4
4.	STAND DES VERFAHRENS	5
5.	FLÄCHENGRÖßE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	5
6.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	6
6.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	6
6.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	7
6.3	Planungen auf kommunaler Ebene	8
6.3.1	Landschaftsplan (1999)	8
6.3.2	Flächennutzungsplan (1967)	8
6.3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	8
7.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	10
7.3.	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3.1.	Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	10
7.3.2.	Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ), Mindestgröße der Grundstücke	12
7.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
7.4.1.	Bauweise	13
7.4.2.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
7.5.	Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften	14
7.1.1	Fassaden	14
7.1.2	Dacheindeckungen	14
7.1.3	Dachformen und Dachneigungen.....	15
7.5.1.	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	15
7.5.2.	Oberirdische Leitungen und Lagerbehälter:	15

7.2	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	16
7.2.1	Erschließung, fließender Verkehr	16
7.2.2	Öffentliche Parkplätze	16
7.2.3	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	16
7.2.4	Fußläufige Erschließung.....	18
8.	GRÜNORDNUNG	18
8.1.	Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung	18
8.1.1.	Einzelbaumpflanzungen	18
8.1.2.	Heckenpflanzung zur Eingrünung der Müllsammelplätze	18
8.2.	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:	19
8.3.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	19
9.	LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ	19
9.1.	Landschaftspflege	19
9.2.	Artenschutz	20
10.	IMMISSIONSSCHUTZ	20
11.	VER- UND ENTSORGUNG	21
12.	DENKMALSCHUTZ	21
13.	ALTLASTEN	22
14.	KAMPFMITTEL.....	22
15.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
16.	HINWEISE	22
17.	ANLAGEN	23

2. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Wasbek besteht der Bedarf nach Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen. Neben der klassischen Einzel- und Doppelhausbebauung für Familien, sind auch Wohnformen für Senioren sowie Wohnungen im Mehrfamilienhaus nachgefragt. Der Planungsanlass für die Bauleitplanung ist das Bestreben der Gemeinde, für den örtlichen Bedarf entsprechend des durch den LEP vorgegebenen Rahmens Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

Im Zentrum der Gemeinde Wasbek befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Firma Jöhnk, das heute eine Brachfläche darstellt. Um der Ortsmitte eine adäquate städtebauliche Struktur zu verleihen, soll die Fläche einer geordneten Planung und Nachnutzung zugeführt werden. Ziel der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Wasbek ist die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser sowie für ein Mehrfamilienhaus in dem Bereich zwischen dem Grundstück Schulstraße 6 im Norden, dem Aalbek im Osten, den Grundstücken Schulstraße 2 bis 4 sowie Hauptstraße 28a bis 30 im Westen.

Die Ortsmitte stärker zu beleben und qualitativ aufzuwerten ist ebenfalls planerisches Ziel der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8. Neben der Schaffung von Wohnraum soll die Ansiedlung von Freiberuflern und anderen Nutzungen wie nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie sozialen Einrichtungen im Bereich der Hauptstraße ermöglicht werden.

3. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek hat am 14.06.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ für das Gebiet „zwischen dem Grundstück Schulstraße 6 im Norden, dem Aalbek im Osten, den Grundstücken Schulstraße 2 bis 4 sowie Hauptstraße 28a bis 30 im Westen“ beschlossen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine reine Innenbereichsfläche der Gemeinde Wasbek handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens des § 13a-

Verfahrens, eine Nachverdichtung innerhalb bestehenden Baurechts (Bebauungsplan Nr.8 der Gemeinde Wasbek) darstellt. Darüber hinaus wird eine seit geraumer Zeit brachliegende, ehemals gewerbliche Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und damit eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich bewirkt. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches;
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen;
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung;
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich;
- ✓ Die Grundfläche ist kleiner als 20.000 m²;
- ✓ Überplanter Bereich, es gelten die Bedingungen nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen, da es sich wie v.e. um eine bereits mit Baurecht versehene Fläche handelt. Aufgrund der Flächengröße wird jedoch eine Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt (siehe Anlage 2).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Wasbek macht hiervon keinen Gebrauch.

5. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Einwohnerversammlung am 18.04.2018 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.07.2018 bis zum 24.08.2018 durchgeführt.

6. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Wasbek liegt im Südosten des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Kiel beträgt etwa 35 km, die östliche Nachbargemeinde bildet die Stadt Neumünster. Weitere Nachbargemeinden sind im Süden Ehndorf, im Westen Aukrug sowie im Norden Timmaspe und Krogaspe. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) von 2010 befindet sich die Gemeinde im Stadt-Umland-Bereich des Oberzentrums Neumünster (Karte des LEP). Die Bundesstraße 430 von Lütjenburg über Neumünster nach Schenefeld verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Gemeindegebiet. Östlich verläuft

die Bundesautobahn 7 von Hamburg nach Flensburg durch das Ortsrandgebiet. Auf einer Fläche von 2.349 ha leben in Wasbek 2.303 Einwohner.

Die Flächen des Plangeltungsbereiches befinden sich zentral in der Gemeinde Wasbek. Sie liegen derzeit zum Großteil brach und wurden zuletzt gewerblich genutzt. Das Gebiet ist geprägt von einer großflächigen Lagerhalle mit einer Grundfläche von ca. 4.300 m², die sich auf einer hochgradig versiegelten Fläche befindet. Im Süd-Osten befindet sich ein klein dimensioniertes Sparkassengebäude, in dem kein Schalterbetrieb mehr herrscht, sondern lediglich ein Automat betrieben wird. Im Norden des Gebietes schließt auf dem Flurstück 27/2 eine Grünbrache und weiter nördlich auf dem Flurstück 29 eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) an. An der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze ist das Fließgewässer Aalbek vorhanden.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich neben Wohnhäusern unter anderem auch das Gemeindehaus, die Freiwillige Feuerwehr, eine Kindertagesstätte, eine Schule, eine Gastwirtschaft sowie mehrere Gewerbebetriebe.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Das Grundstück auf den Flurstücken 28/1 und 27/3 soll in den Plangeltungsbereich mit aufgenommen werden, da für das Flurstück 28/1 bisher kein Bebauungsplan existiert. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,27 ha.

7. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zu berücksichtigen:

7.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Wasbek die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde Wasbek liegt im Stadt-Umland-Bereich der Stadt Neumünster im ländlichen Raum und ist nicht zentralörtlich eingestuft.
- Der Ortsteil Bullenbek liegt im baulichen Siedlungszusammenhang mit Neumünster.

Der Textteil des Landesentwicklungsplanes enthält im Kapitel 2.5.2 folgende Aussagen zur Wohnbauentwicklung in den Gemeinden:

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich der Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis an den Nachfragern orientieren (Zi. 1G).

Grundsätzlich können in allen Gemeinden Wohnungen gebaut werden. (Zi. 1G)

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. (Zi. 3Z)

Der Landesentwicklungsplan gibt einen Entwicklungsrahmen von 10% neuer Wohnungen im Zeitraum von 2010 bis 2015, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009, für Gemeinden im ländlichen Raum vor. (Zi. 4Z)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. (Zi. 6Z)

Hinsichtlich der Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie enthält der Textteil des Landesentwicklungsplanes im Kapitel 2.6 folgende Aussagen:

Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Es soll darauf geachtet werden, dass flächensparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden. (Zi. 1G)

Bewertung:

Mit der Überplanung einer innerörtlichen Konversionsfläche hin zu einem Wohngebiet mit der Option kleinteiliges, ortsangemessenes Gewerbe und andere nicht störende Nutzungen zu integrieren, entspricht die Gemeinde Wasbek den Zielen und Vorgaben des LEP.

Der Entwicklungsrahmen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009 bedeutet für die Gemeinde Wasbek, dass bei einem Wohnungsbestand von 876 Wohneinheiten am 31.12.2009 bis zu 88 neue Wohneinheiten im Zeitraum bis 2025 gebaut werden können. Auf diesen Rahmen sind die in den Jahren 2010 bis 2016 (27 WE) bereits erfolgten Baufertigstellungen anzurechnen. In der Gemeinde dürfen bis zum Jahr 2025 noch 61 Wohneinheiten geschaffen werden. Hierbei wird jede Wohneinheit angerechnet, die neu entsteht. Das bedeutet, dass die Bebauung von Baulücken und die Schaffung von Neubaugebieten in der Summe nicht zu mehr als 61 Wohneinheiten führen dürfen.

7.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Wasbek wurde eine hervorgehobene Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion aber keine planerische Wohnfunktion zugewiesen.
- Die Gemeinde Wasbek befindet sich im Stadt-Umland-Bereich der Stadt Neumünster im ländlichen Raum.

Bewertung:

Über die Ziele bzw. Vorgaben über den LEP 2010 hinaus weist der Regionalplan der Gemeinde Wasbek eine hervorgehobene Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zu. Der Regionalplan bzw. die landesplanerischen Vorgaben dieses Planes stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

7.3 Planungen auf kommunaler Ebene

7.3.1 Landschaftsplan (1999)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wasbek stellt im Plangeltungsbereich vor allem eine Fläche für großflächige Einzelhandelseinrichtungen dar. Kleinere Bereiche sind als Siedlungsgebiet dargestellt. Umgeben ist das Planungsgebiet von Siedlungsflächen. Südlich des Plangeltungsbereiches schließt eine Fläche für die Regenrückhaltung an.

Der Aalbek und seine Uferbereiche werden als Naturnahes Fließgewässer und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB dargestellt und ihnen eine linienhafte Biotopverbundfunktion zugewiesen.

7.3.2 Flächennutzungsplan (1967)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst die Flurstücke 25, 26, 32, 27/2, 27/3, 28/1 sowie Teile der Flurstücke 29 und 41. Die Flurstücke 26 und 27/2 sind im geltenden Flächennutzungsplan vom 21.04.1967 als 'Sonderbaufläche' (SO) dargestellt, die Flurstücke 27/3 und 25 als 'gemischte Bauflächen' (MI). Das Flurstück 41, ist überwiegend als Straßenverkehrsfläche und zum Teil als 'gemischte Baufläche' (MI) dargestellt. Angrenzend an den Plangeltungsbereich sind im geltenden Flächennutzungsplan im Westen, Südwesten und Osten 'gemischten Bauflächen' (MI, MD), im Norden eine Gemeinbedarfsfläche sowie im Nordosten und Südosten Grünflächen dargestellt. Die 'gemischten Bauflächen' (MI, MD) im Osten und Südwesten sind vornehmlich von Wohnnutzung geprägt.

Da auf der Fläche des Planungsvorhabens eine Veränderung der Nutzung hin zu einer Wohnbaufläche stattfinden soll, wird eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese Anpassung erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege eine Berichtigung. Im Zuge dieser Berichtigung wird auch der als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Bereich innerhalb des Plangeltungsbereiches entsprechend seiner Realnutzung zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung (Spielplatz) korrigiert. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist den Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 als Anlage 1 beigelegt.

7.3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Ortsmitte“ für das Gebiet zwischen Aalbek, Hauptstraße einschließlich der Randbebauung Bahnhofstraße, Lindenstraße, südlich Kin-

dergarten ist für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ein 'Sondergebiet' (SO) für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie im Südosten ein 'Mischgebiet' (MI) ausgewiesen. Da auf der Fläche des Planungsvorhabens eine Veränderung der Nutzung hin zu einem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) stattfinden soll, muss der Bebauungsplan geändert werden, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

8. Inhalte der Planung - Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird gemäß der anvisierten Flächenplanung und in Abstimmung mit der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil zu schaffen. Hierbei sollen Nutzungen zugelassen werden, die zum einen mit einer Wohnnutzung verträglich sind und zum anderen ortstypisch sind.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind in den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 – 8) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Schank und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Begründung:

Das primäre Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes (Bauflächen 1 bis 8) soll der Wohnnutzung vorbehalten sein. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hier zulässig, da sie weniger Konfliktpotential als die oben genannten Nutzungen bergen. In den letzten Jahrzehnte zeichnete sich ab, dass in Wohngebieten an untergeordneten Wohnstraßen heutzutage keine Schank- und Speisewirtschaften mehr errichtet werden. Auch Lebensmittelgeschäfte werden heutzutage aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für die Stellplatzanlage nicht mehr an untergeordneten Wohnstraßen angesiedelt. Nicht störende Handwerksbetriebe im Bereich untergeordneter Wohnstraßen können aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs konfliktträchtig sein. Für den rückwärtigen Bereich (Bauflächen 1 bis 8) des geplanten Wohngebiets werden die oben genannten Nutzungen daher ausgeschlossen.

Die vorgenannten Nutzungen werden in der Baufläche 9 (BFL 9) nicht ausgeschlossen, da eine Ansiedlung ortsangemessener Betriebe in diesem Bereich gewünscht ist, um durch ihren Publikumsverkehr das Ortszentrum stärker zu beleben.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs durch Kunden ausnahmsweise zulässig. Es obliegt der Einzelfallentscheidung der Gemeinde, ob diese in dem geplanten Wohngebiets entstehen dürfen. Gewerbebetriebe

müssen zudem im Zuge der Bauantragstellung auch immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

In allen Bauflächen des 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung sowie in der Baufläche 9 zusätzlich für andere kleinteilige Nutzungen zur Verfügung stellen zu können, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in einem 'Allgemeinen Wohngebiet' zulässig.

7.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in Doppelhäusern [D] maximal eine (1) Wohnungen pro Doppelhausscheibe zulässig.

Begründung:

Die Unterbringung einer zweiten Wohneinheit in den Einzelhäusern kann im Interesse des Eigentümers liegen, um ein Familienmitglied oder eine andere nahestehende Person im Haus unterbringen zu können. Dies ist angesichts des demographischen Wandels insbesondere im ländlichen Raum relevant. Erfahrungsgemäß wird jedoch die zweite Wohnung bei Erstbezug eines Einzelhauses nur von ca. 10 % genutzt. In den Doppelhausscheiben wird nur jeweils eine Wohnung zugelassen, um zu vermeiden, dass auf den Doppelhausgrundstücken eine höhere Dichte an Wohneinheiten, als von der Gemeinde beabsichtigt, entsteht.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Das 'Allgemeinen Wohngebiet' wird in neun Bauflächen (BFL 1 – 9) unterteilt. Für die neun Bauflächen werden unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, je nach Lage, Größe sowie geplanter Nutzung getroffen.

7.3.1. Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Es erfolgt eine Zonierung der zulässigen Vollgeschosse nach Bauflächen. Diese orientiert sich in erster Linie an der Bebauung der Umgebung. In den Bauflächen werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) durch die Höhenangaben über Normalnull (ü. NN.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH max.) werden beidseitig (beide Traufseiten) durch die Höhenangaben über Normalnull (ü. NN.) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

Bauflächen 2 - 4:

In den Bauflächen 2 bis 4 (BFL 2 - 4) des 'Allgemeinen Wohngebiets' ist ein Vollgeschoss bei folgenden maximalen Gebäudehöhen zulässig: BFL 2 und 3: 27,90 m ü. NN., BFL 4: 27,00 m ü. NN.. Es sind die folgenden maximalen Traufhöhen zulässig: BFL 2 und 3: 22,90 m ü. NN., BFL 4: 22,00 m ü. NN..

Bauflächen 5 - 8:

In den Bauflächen 1 sowie 5 bis 8 (BFL 1, 5 – 8) in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 27,00 m sowie einer maximalen Traufhöhe von 24,25 m ü. NN. zulässig.

Bauflächen 9:

In der Baufläche 9 (BFL 9) in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind maximal drei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 28,50 m ü. NN. zulässig.

Begründung:

Im Plangeltungsbereich sind Linien zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung festgesetzt worden. Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung betrifft auch die Höhe der baulichen Anlagen sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

An der Hauptstraße sind in der direkten Umgebung des Plangebietes mehrgeschossige Gebäude vorhanden, weshalb in der Baufläche 9 (BFL 9) eine höhere mehrgeschossige Bauweise ermöglicht wird. So können hier sowohl Wohnungen als auch Nutzungen untergebracht werden, die durch ihren Publikumsverkehr das Ortszentrum stärker beleben. Zugleich hat eine mehrgeschossige Bebauung an dieser Stelle eine abschirmende Wirkung für das rückwärtige Wohngebiet gegenüber der Hauptstraße.

Zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche hin ist eine niedriger werdende Bebauung vorgesehen. In den Bauflächen 1, 5 und 8 (BFL 1, 5 – 8) ist daher eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Hier soll neben den typischen eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern (mit Dachgeschoss) auch die Errichtung von Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden, da die Bauform der Stadtvilla sich auch im ländlichen Raum immer größerer Beliebtheit erfreut. Diese Bauform ist durch zwei Vollgeschosse und ein flach geneigtes Dach gekennzeichnet.

In direkter Nachbarschaft zu der Grünfläche (Bauflächen 2 bis 4) wird als niedrigste Bebauungsreihe der Siedlung ein Vollgeschoss festgesetzt. Die vorhandene Bebauung in der Baufläche 2 (BFL 2) gibt die eingeschossige Bauweise in diesem Bereich bereits vor.

Das Gelände weist geringfügige unterschiedliche Geländehöhen auf. Aufgrund der Höhendifferenz der Topografie müssen die maximalen Gebäudehöhen über NN. differenziert festgesetzt werden. Die Höhenfestsetzung bezieht sich dabei auf den gerechneten Durchschnittswert des jeweiligen Baufeldes unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufschüttung des Geländes für den Straßenbau. So kann gewährleistet werden, dass die Gebäude mit einer realen Höhe von 10,50 m in der Baufläche 9 (BFL 9) und von 9,00 m in den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 – 8) errichtet werden können. Die Gebäudehöhe ist aus städtebaulicher Sicht und in Anlehnung an die umliegende nachbarschaftliche Bebauung vertretbar. In Ver-

bindung mit der zulässigen Dachneigung von (22° bis) 48° kann eine relativ große Nutzfläche im Dachgeschoß realisiert werden.

Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird die Höhe des Drepfels bzw. die Höhe der Fassaden begrenzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass sich das Baugebiet in den Siedlungsbestand bzw. in das Ortsbild einfügen soll. Die Baukörper, die gebaut werden dürfen, sollen zu dem Siedlungsbestand passen. Die maximale Traufhöhe (TH max.) bezieht sich dabei auf die Höhenangabe über Normalnull (NN). Wie bei der Festsetzung über die maximale Gebäudehöhe ist die Festsetzung differenziert vorgenommen worden. Ziel dabei ist, dass die Traufhöhen in den Bauflächen 2 bis 4 (BFL 2 – 4) bei ca. 4,00 m realer Höhe und in den Bauflächen 1 sowie 5 bis 8 (BFL 1, 5 – 8) bei ca. 6,25 m realer Höhe begrenzt werden.

Im gesamten Plangebiet darf die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

7.3.2. Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ), Mindestgröße der Grundstücke

Die jeweils festgesetzte Grundfläche bzw. Grundflächenzahl richtet sich zum einen nach der Größe und Bebaubarkeit der Grundstücke und zum anderen nach der geplanten Nutzung.

Bauflächen 1 – 8:

Für die Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 – 8) wird eine maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen (GR) je Einzelhaus bzw. je Doppelhausscheibe festgesetzt.

Begründung:

Es wurde für die Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 – 8) eine GR festgesetzt, da dort Einzel- und Doppelhäuser geplant sind. Durch die Festsetzung einer GR statt einer GRZ wird hier gesichert, dass die Gebäude nicht durch eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße eine zu große Varianz in ihrer Ausdehnung aufweisen.

Die GR von 160 m² je Einzelhaus in den Bauflächen 1 bis 6 (BFL 1 – 6) sowie die GR von 180 m² je Einzelhaus bzw. 100m² je Doppelhausscheibe in den Bauflächen 6 und 7 (BFL 6 und 7) ermöglicht eine großzügige Ausnutzung der Grundstücke. Selbst auf kleineren Grundstücken lassen sich somit Gebäude mit einer großen Grundfläche errichten. Das entspricht der Zielsetzung der Planung, Wohneigentum für Familien mit Kindern zu schaffen. Ebenso ist es möglich, Wohnhäuser zu errichten, in denen alle Räume im Erdgeschoss sind. Die Dimensionierung der GR orientiert sich an der Bestandsbebauung der umliegenden Grundstücke, so dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt.

Baufläche 9:

Für die Baufläche 9 (BFL 9) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In der Baufläche 9 (BFL 9) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2

BauNVO durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Begründung:

In Baufläche 9 ist ein Wohn- und Geschäftshaus geplant. Durch die Festsetzung einer GRZ wird hier gewährleistet, dass das die überbaubare Grundstücksfläche in einem ausgewogenen Verhältnis zu der Grundstücksgröße steht.

Seitens der Gemeinde ist in der Baufläche 9 (BFL 9) eine bauliche Dichte gewünscht, die sich an der Dichte der Grundstücke in der Nachbarschaft entlang der Hauptstraße wie dem des Gemeindehauses mit Feuerwehr orientiert. Das Wohn- und Geschäftshaus soll die Infrastruktur Wasbeks ergänzen und durch Publikumsverkehr den Ortskern stärker beleben. Für das Wohn- und Geschäftshaus sind daher in ausreichender Zahl Stellplätze erforderlich, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht zu erhöhen. Aufgrund der benötigten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl erforderlich. Generell gilt, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf den einzelnen Grundstücken die jeweilige Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptanlagen bis zu 50% mit Stellplätzen, Zufahrten etc. überschritten werden darf. Aufgrund der o.g. Erfordernisse wird eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO notwendig und im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 – 8) nur Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² zulässig.

Begründung:

Mindestgrundstücksgrößen von 500 m² in den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 – 8) sind ortsangemessen, da bestehende Grundstücke im Umfeld überwiegend nicht kleiner als 500 m² sind. Durch die Vorgabe soll vermieden werden, dass Grundstücke sehr klein parzelliert werden. Eine kleinere Parzellierung hätte die Folge, dass mehr Wohneinheiten im Plangebiet entwickelt werden könnten, einhergehend mit größeren Verkehrsaufkommen durch Ziel- und Quellverkehr. Zudem würde eine kleinere Parzellierung eine höhere Versiegelung des Plangebietes bewirken, da die maximale Grundfläche wie erläutert pro Grundstück festgesetzt wird.

7.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7.4.1. Bauweise

Bauflächen 1 – 6:

Für die Bauflächen 1 bis 5 (BFL 1 – 5) wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Bauflächen 7 und 8:

Für die Bauflächen 7 und 8 (BFL 7 und 8) wird eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt.

Baufläche 9:

Auf der Baufläche 9 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

In der Gemeinde Wasbek besteht nicht nur Bedarf an der klassischen Einzelhausbebauung, die im ländlichen Raum überwiegt, sondern – in geringerem Maße – auch an Doppelhausbebauung und Wohnformen in Mehrfamilienhäusern. Um die Nachfrage verschiedener Nut-

zergruppen nach Wohnraum zu erfüllen, wird mit der vorliegenden Planung die bedarfsge-
rechte Entstehung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht.

Da die größte Nachfrage im ländlichen Raum nach Einzelhäusern [E] besteht sollen auf dem
Großteil des 'Allgemeinen Wohngebiet' Grundstücke für diese Bauweise planungsrechtlich
zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der Grundstücksgrößen und -zuschnitte eignen sich
die Grundstücke der Bauflächen 7 und 8 (BFL 7 und 8) neben einer Einzelhausbebauung [E]
auch für eine Doppelhausbebauung [D].

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise in der Baufläche 9 (BFL 9) wird ein gewisser
Spielraum in der Bebaubarkeit des Grundstückes gegeben. Durch die Begrenzung der Ge-
bäudelänge auf 50 m wird jedoch gewährleistet, dass sich die Bebauung in den dörflichen
Charakter von Wasbek einfügt.

7.4.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bauflächen 1 bis 9 (BFL 1 – 9) werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbauba-
ren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baufenster umfassen größtenteils mehrere Grund-
stücke.

Begründung:

Durch die über mehrere Grundstücke durchgängigen Baufenster wird eine Flexibilität hin-
sichtlich der Aufteilung der Grundstücke offengehalten. Gleichzeitig werden durch die fest-
gesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bebauungen oder Grün-
strukturen gewährleistet.

7.5. Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Fassaden

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) ist für mindestens 80 % der fensterlosen Fassaden
nur Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb und Anthrazit zulässig. An den Ga-
ragen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenma-
terialien und Fassadenfarben zulässig.

Begründung:

Durch die vorgegebenen Materialien und Fassadenfarben wird zum einen ein Rahmen vor-
gegeben und zum anderen ein gewisser Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Farbwahl
offengelassen. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewoh-
ner darstellt, soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie für
die Nachbarschaft keine optischen Beeinträchtigungen ergeben.

8.1.2 Dacheindeckungen

Im gesamten Plangebiet sind als Dacheindeckungen für Hauptgebäude nur Dachziegel und
Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit und Grau zulässig. Glasierte
Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports),
Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

Begründung:

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese im Gegensatz zu
den Fassadenflächen trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der
Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird

zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes vorgegeben. Es werden dementsprechend zurückhaltende Farben der Bedachung festgesetzt. Trotzdem stehen den künftigen Bauherren verschiedene Farben der Dacheindeckungen zur Auswahl. So wird ihnen Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Gebietes zugestanden. Glasierte Dacheindeckungen haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig, da diese sowohl aus kurzer Distanz als auch in der Ferne eine deutlich geringere Wirkung haben und für das Gesamtbild des Gebietes nicht erheblich sind.

8.1.3 Dachformen und Dachneigungen

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind Dachneigungen von 22° bis 48° zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer (Dachneigung < 22°) und Flachdächer zulässig.

Begründung:

Über die zulässigen Dachneigungen wird ausgeschlossen, dass auf den Hauptgebäuden Flachdächer oder steiler geneigte Dächer entstehen, damit ein geordnetes Gesamtbildes der Bebauung unterstützt wird. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer (Dachneigung < 22°) und Flachdächer zulässig, da diese sowohl aus kurzer Distanz als auch in der Ferne eine deutlich geringere Wirkung haben und für das Gesamtbild des Gebietes nicht erheblich sind.

7.5.1. Solar- und Photovoltaikanlagen

Nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig jedoch nur parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,5 m über der Dachfläche, wobei die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden darf.

Begründung:

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Allerdings werden Vorgaben zur Positionierung auf den Dachflächen gemacht, um Störungen des Ortsbildes auszuschließen.

7.5.2. Oberirdische Leitungen und Lagerbehälter:

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung sowie oberirdische Leitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Begründung:

Um das strukturierte Bild innerhalb des Plangebietes und des Ortskerns weiter zu stärken, sind das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen im Gebiet nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe sowie oberirdische Leitungen besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter und oberirdische Leitungen gestört.

8.2 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

8.2.1 Erschließung, fließender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebiets soll über die Anbindung an die Hauptstraße erfolgen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine öffentliche Haupteerschließungsstraße, die von der 'Hauptstraße' abzweigt und entlang des Aalbek verläuft, sowie durch zwei private Stichstraßen. Für die privaten Stichstraßen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, der Versorgungsträger und der Anlieger festgesetzt.

Der Straßenquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) wird mit einer Breite von 7,25 m ausgeführt, damit eine problemlose Erschließung der Grundstücksflächen gewährleistet ist. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen, auf der alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) gleichberechtigt sind. Diese Aufteilung der Verkehrsfläche bietet die Möglichkeit, die Dimensionierung der Verkehrsflächen relativ gering auszuführen. Durch die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen, zudem wird insgesamt ein ruhiger Umgang mit dem Verkehr im Straßenraum erzielt.

Die Erschließungsstraße endet in nord-östlicher Richtung in einer Wendeanlage, die einen Durchmesser von 22,00 m hat, so dass sie auch von Müllfahrzeugen genutzt werden kann. Da die Müllfahrzeuge jedoch die privaten Stichstraßen nicht befahren können, werden für deren Anlieger zwei Müllsammelplätze vorgesehen. Diese befinden sich der Haupteerschließungsstraße angegliedert an den Einmündungen der privaten Stichstraßen.

8.2.2 Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind Parkstreifen längs angeordnet zu der Planstraße sowie zwei kleinere Parkplätze am Eingang in das Gebiet und angegliedert an die Wendeanlage vorgesehen. Auf diesen können insgesamt ca. 19 öffentliche Parkplätze [P] untergebracht werden.

Begründung:

Die öffentlichen Parkplätze stellen sicher, dass innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) ausreichender Parkraum für Besucher zur Verfügung steht. Damit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke im öffentlichen Verkehrsraum sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit vorgebeugt.

8.2.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

Pro Wohnung sind in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) in den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

Begründung:

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich eines Zweifahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.

Pro Wohnung in dem Mehrfamilienhaus ist in der Baufläche 9 (BFL 9) mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

Begründung:

Bei 10 bis 12 privaten Stellplätzen für die Wohnungen können in der Baufläche 9 (BFL 9) zusätzlich 17 bis 19 Stellplätze für die weiteren Nutzungen des Wohn- und Geschäftshauses untergebracht werden.

Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) bzw. Garagen und der Straßenverkehrsfläche bzw. den privaten Erschließungswegen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) muss in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) mindestens 5,00 m betragen.

Begründung:

Auf diese Weise soll die Verkehrssicherheit erhöht werden, wenn die Fahrzeuge das Grundstück verlassen. Zudem wird darüber eine Wendemöglichkeit auf den privaten Grundstücken gesichert, weshalb keine Wendeanlage für PKW am Ende der privaten Erschließungsstraßen benötigt wird.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind in der Baufläche 9 (BFL 9) die folgenden baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen.

Begründung:

Mittels dieser Festsetzung können bestimmte Bereiche von Bebauung und Versiegelung freigehalten werden. Es wird so vermieden, dass die Stellplätze, Nebenanlagen etc. direkt an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu den Einzel- und Doppelhäusern herangebaut werden.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind in den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) die folgenden baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO.

Begründung:

Auf den Grundstücken der Einzel- und Doppelhäuser wird die Anordnung der Hauptgebäude wie erläutert über die Baugrenzen geregelt. Bei der Anordnung der Stellplätze, Carports, Nebenanlagen, Garagen und der verfahrensfreien baulichen Anlagen ist aufgrund der o.g. Festsetzung ein größerer Spielraum geben. So können z.B. Carports direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden, wie es vielerorts üblich ist. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke bei der Positionierung des Hauses und der Gartenfläche erfolgen.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) dürfen in den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 120 m² errichtet werden: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO. Davon abweichend dürfen im Falle einer Doppelhausbebauung in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) in den Bauflächen 7 und 8 (BFL 7 und BFL 8) pro Doppelhausscheibe die folgenden baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 120 m² errichtet werden: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO.

Begründung:

Über diese Festsetzungen wird gesichert, dass bei beiden möglichen Bauweisen ausreichend Fläche für die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen etc. genutzt werden kann. Gleichzeitig wird die Versiegelung der Grundstücke begrenzt.

8.2.4 Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Verbindung am westlichen Rand des Plangebietes zwischen der 'Hauptstraße' und der Schule sowie Kindertagesstätte in der 'Schulstraße' wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Zudem soll der nördlich des Plangebietes verlaufende Wanderweg innerhalb des Plangebietes entlang des Aalbek nach Süden weitergeführt werden. Durch die Ausbildung der Haupteerschließungsstraße als Mischverkehrsfläche wird die fußläufige Verbindung zwischen der 'Hauptstraße' und dem Wanderweg komplettiert.

8. Grünordnung

8.1. Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung

8.1.1. Einzelbaumpflanzungen

An den festgesetzten Standorten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche und auf dem privaten Grundstück in Baufläche 9 (BFL 9) sind Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16-18 cm Stammumfang. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Bereich der Baufläche 9 können die Baumstandorte um maximal 3,00 m verschoben werden, um eine Flexibilität bei der Erschließungsplanung zu gewährleisten. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 6 m² haben. Es ist von den folgenden Baumarten eine Baumart auszuwählen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*).

Begründung:

Die Baumpflanzungen dienen der Begrünung des Plangebietes, insbesondere des Straßenraumes. Im Bereich der Erschließungsstraße ergänzen sie zudem in zweiter Reihe den Gehölzsaum entlang des Aalbek. Die Vorgabe der Baumarten, aus denen zu wählen ist, gewährleistet, dass bei den Baumpflanzungen eine standortgerechte, heimische Art zum Einsatz kommt.

8.1.2. Heckenpflanzung zur Eingrünung der Müllsammelplätze

Die Eingrünung des nördlichen Müllsammelplatzes ist mit einer Laubgehölzhecke von ca. 1,90 m Breite durchzuführen. Die Hecke ist einreihig mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten wie Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn oder Rotbuche zu bepflanzen. Es sind zwei Pflanzen je laufenden Meter zu setzen. Es ist für die Sträucher die folgende Pflanzqualität zu wählen: zweimal verpflanzt, 3 - 5 Triebe, ohne Ballen, 60 - 100 cm. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen von Gehölzen sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Unterhaltung der Pflanzung als geschnittene Hecke ist zulässig.

Begründung:

Über diese Festsetzungen wird eine wirksame optische Abschirmung zwischen dem Müllsammelplatz und dem angrenzenden Grundstück geschaffen, sodass die zukünftigen Bauherren keine Beeinträchtigung durch die abgestellten Mülltonnen an den Tagen der Abholung zu erwarten haben.

8.2. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zwischen der nördlichen Grenze des 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher in ihrer Eigenart zu erhalten. Zum Schutz der Bäume und Sträucher ist die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern durch einen Zaun den privaten Grundstücken gegenüber abzugrenzen. Die Fläche geht in das Eigentum der Gemeinde über. Diese ist fortan für die Pflege der Bäume und Sträucher zuständig.

Begründung:

Die Bäume und Sträucher bilden eine effektive Eingrünung des Baugebietes und Abschirmung gegenüber der angrenzenden Grünfläche. Ihr Erhalt ist damit nicht nur aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll, sondern kommt auch den zukünftigen Grundstücksbesitzern sowie den Nutzern der Grünfläche zugute. Die Übereignung des Bereiches an die Gemeinde und die Pflege durch ebendiese trägt in Kombination mit der Einzäunung zu den Privatgrundstücken dazu bei, dass Eingriffe durch die zukünftigen Grundstückseigentümer in den Baum- und Strauchbestand vermieden werden.

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang des Gewässers Aalbek sind die vorhandenen Bäume und Sträucher in ihrer Eigenart zu erhalten. Sie dürfen vom zuständigen Wasser- und Bodenverband in einem Rhythmus von 5 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

Begründung:

Die Bäume und Sträucher entlang des Aalbek bilden einen Gehölzsaum, der die linienhafte Biotopverbundfunktion des Aalbek unterstützt. Daher soll der Gehölzsaum in seiner Eigenart erhalten werden. Hierzu gehört auch, dass der Wasser- und Bodenverband den Gehölzsaum im Zuge der Unterhaltung des Gewässers in regelmäßigen Abständen von ca. 5 Jahren auf den Knick setzt.

8.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Außerhalb des Plangebietes erforderliche Ausgleichsmaßnahme:

Für die Entwidmung des im Geltungsbereich liegenden Knicks (70 m) ist eine Knickneuanlage erforderlich. Für den Kickaustgleich (Verhältnis 1:1) wird auf das Ökokonto mit dem Namen „Knick-Peissen-1“ auf dem Flurstück 52, Flur 4, Gemarkung Peissen zugegriffen.

9. Landschaftspflege und Artenschutz

9.1. Landschaftspflege

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, somit entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht.

Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich eine stark versiegelte Fläche, an die nördlich eine offene, grasbewachsene Fläche mit vereinzelt jungen Bäumen anschließt. Zwischen dieser grasbewachsenen Fläche und der weiter nördlich anschließenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ befindet sich ein Knick von rund 70 m Länge. Die zugrunde liegende Planung sieht keine Beseitigung des Knicks vor, jedoch aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung seine Entwidmung. Der Knick bleibt in seiner Eigenart einschließlich seiner Funktion erhalten und ist daher im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Zudem wird der Knick in Gemeindeeigentum übergehen und zu seinem Schutz ein Zaun zwischen dem entwidmeten Knick und den privaten Grundstücken errichtet. Über dieses Vorgehen wurde bei einem Abstimmungsgespräch am 24.09.2018 einschließlich Ortsbegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde Einigung erzielt.

Die linienhafte Biotopverbundfunktion des Aalbek wird durch ein Erhaltungsgebot für den uferbegleitenden Gehölzstreifen gesichert.

Im Bereich des bestehenden Sparkassengebäudes befinden sich derzeit nicht ortsbildprägende Eschen. Ob diese erhalten werden können oder ein Erfordernis besteht, einige oder alle Eschen im Zuge des Straßenbaus zu fällen, wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

9.2. Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Büro *Bioplan* durchgeführt. Die Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Für Brutvögel ergibt sich bei Einhaltung der Bauzeitenregelung keine Betroffenheit. Der Verlust eines einzelnen Niststandortes durch den Abriss des Bestandsgebäudes (Gartencenter) ist nicht gravierend. Es wurden keine Hinweise auf Fledermausquartiere am Gebäudekomplex festgestellt. Das Plangebiet wird jedoch teilweise von Fledermäusen zum Durchflug oder zur Jagd genutzt, weshalb sich eine Betroffenheit von lichtsensiblen Fledermausarten durch die Beleuchtung in dem zukünftigen Wohngebiet ergibt. Durch ein umweltverträgliches Beleuchtungskonzept kann die Vergrämung der lichtsensiblen Fledermausarten vermieden werden. Da die Fledermausquartiere sich außerhalb des Plangebietes befinden und die Fledermäuse das Plangebiet ausschließlich für Nahrungsaktivitäten nutzen, ist die Festsetzung eines umweltverträglichen Beleuchtungskonzeptes nicht erforderlich. Ob und in welcher Ausgestaltung ein solches Beleuchtungskonzept in dem Plangebiet realisiert werden soll, wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde geprüft werden.

10. Immissionsschutz

Bei der 'Hauptstraße', an der das Plangebiet liegt, handelt es sich um eine Gemeindestraße, die überwiegend dem Anliegerverkehr dient. Der überörtliche Verkehr wird größtenteils über die Bundesstraße B 430 und innerhalb der Ortschaft über die Kreisstraße K 68 abgewickelt. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der 'Hauptstraße' sind keine Lärmimmissionen zu erwarten, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

Es besteht keinen Anhaltspunkt für vorhandene Verursacher von Geruchsemissionen in der Nähe des Planungsgebietes. Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle nördlich des Plangebietes ist kürzlich aufgegeben worden, weshalb für das Plangebiet hiervon keine Geruchsmissionen verursacht werden.

11. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Neumünster.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung der Stadtwerke Neumünster genutzt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist vom Regenwasser zu trennen. Das Schmutzwasser soll über die vorhandene Kanalisation in der Hauptstraße zum Klärwerk Neumünster abgeführt werden.

Regenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) soll in die Vorflut des Aalbek mit Zwischenhaltung in dem Regenklärteich südlich der Hauptstraße eingeleitet werden.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

In der Gemeinde Wasbek sind die Telekommunikationsleitungen der Stadtwerke Neumünster, der Telekom Deutschland GmbH sowie der Vodafone GmbH verlegt.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Neumünster sichergestellt.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Neumünster sichergestellt.

Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH durchgeführt.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Insofern sollte das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein vor Baubeginn informiert werden, damit etwaig notwendige archäologische Untersuchungen vorgenommen werden können.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

13. Altlasten

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

14. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Hohenfelde nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

15. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird das ehemalige Betriebsgelände Firma Jöhnk, das derzeit eine Gewerbebrache darstellt, einer Nachnutzung bestehend aus Wohnen, nichtstörendem Gewerbe und anderen verträglichen Nutzungen zugeführt.

Durch die vorliegende Planung für die innerörtliche Konversionsfläche wird die Funktion als Ortskern von Wasbek gestärkt.

Innerhalb des Plangebietes wird eine ausreichend große Anzahl an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen angelegt werden. Dadurch wird es auf den angrenzenden Straßen zu keiner Zunahme des ruhenden Verkehrs kommen.

Die Planung wird zu keinen Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes führen.

16. Hinweise

Hinweise zum Denkmalschutz:

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderlichen Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

Hinweis zum Artenschutz:

Bäume und sonstige Gehölze (u.a. Sträucher und Gebüsche) dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) beseitigt werden.

17. Anlagen

1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung
2. Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG – Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme

Bearbeitung: Bioplan – Schneiderkoppel 21 – 24109 Melsdorf,
Fon 04340-1460 – info@barre-ultraschall.de

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Wasbek, den

Unterschrift/Siegel

.....
Karl-Heinz Rohloff
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 28.11.2018

B2K **ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de