

Begründung zur Satzung der Gemeinde Wattenbek über den Bebauungsplan Nr. 4 (Dorf) für das Gebiet beidseitig der Dorfstraße sowie südwestlich und westlich der Wilhelm-Stabe-Straße - südlich des Diekredders - und östlich der Schulstraße - südlich des Feuerwehrgerätehauses.

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Wattenbek hat am 22.6. 1983 beschlossen, für das alte Dorf Wattenbek einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den südlichen Bereich wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Verfahren wird im sog. Parallelverfahren durchgeführt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt das alte Dorf Wattenbek, sowie die Burbek-Niederung und die nördlich daran angrenzenden Bauflächen. Die Größe beträgt ca. 13 ha.

3. Bestand

Das Plangebiet umfaßt das alte Dorf Wattenbek, das überwiegend landwirtschaftlich strukturiert ist. Ortsbildprägend sind die großen geschlossenen Hofanlagen mit einer erhaltenswerten Bausubstanz, die überwiegend aus dem vorigen Jahrhundert stammt. Ein Gebäude von besonderem historischen Wert ist die aus dem 18. Jahrhundert stammende Räucherhütte, die auch heute noch als solche genutzt wird. Das Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz. Ortsbildprägend ist weiter das Umfeld der Burbek. Das Gebiet nördlich der Burbek ist der Struktur nach allgemeines Wohngebiet.

4. Planungsanlaß und Planungsziele

Planungsanlaß ist der drohende Nutzungskonflikt zwischen der Wohnnutzung und der Landwirtschaft. Es besteht ohne Bebauungsplan die Gefahr, daß eine Baulückenbebauung mit Wohngebäuden erfolgt. Da von landwirtschaftlichen Betrieben häufig erhebliche Lärmemissionen und Geruchsemissionen ausgehen, ist die Wohnqualität stark gemindert. Eine Steigerung der Wohnqualität ist häufig nur durch Nutzungs- und Produktionseinschränkungen oder aber nur durch eine Einstellung der Produktion möglich. Durch den Verlust der landwirtschaftlichen Nutzung würde auch die bauliche Struktur verändert. Daher soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Landwirtschaft durch die Schaffung von Immissionsschutzflächen geschützt werden.

Der Bebauungsplan läßt in MD-Gebieten keine zusätzliche Wohnbebauung zu. Im Bereich der Hofanlagen ist neben der landwirtschaftlichen Nutzung nur das betriebszugehörige Wohnen zulässig.

Bei der Festlegung der Baugrenzen im Straßenbereich wurde besonderer Wert auf die Erhaltung der gewachsenen Straßenräume gelegt.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete ist eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen im Vergleich zum Bestand erfolgt.

5. Grünplanung

Die angrenzenden Flächen der Burbek sind als Grünfläche Parkanlage festgesetzt worden, um die landschaftlichen Gegebenheiten zu schützen. Die private Grünfläche im Bereich der Burbek ist im Einvernehmen mit dem Wasser- und Bodenverband Obere Eider so zu gestalten, daß die Unterhaltungsarbeiten des Wasser- und Bodenverbandes nicht erschwert werden. An der Wilhelm-Stabe-Straße ist ein Freihaltebereich festgesetzt, der einen Blick auf das alte Dorf Wattenbek auch weiterhin ermöglichen soll.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Baumbestand weitgehend zu schonen und markante Bäume und Baumgruppen durch ein Erhaltungsgebot zu schützen. Die Gemeinde kann die Eigentümer zur Anpflanzung und deren Erhaltung gem. § 39 b BBauG durch Bescheid verpflichten. Dies gilt jedoch nur für die Grundstücke, auf denen ein Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist.

6. Erschließung

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind 10 Parkplätze in der Dorfstraße festgesetzt. Die Teilfläche 13 wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Im Einmündungsbereich in die Dorfstraße sind Mülltonnenstandplätze festgesetzt. In den Einmündungsbereichen des Eiderweges (E) und des Buchwalder Weges (D) in die Dorfstraße wurden aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz und der örtlichen Gegebenheiten lediglich die Anfahrsichtweiten nach Ziffer 6.5.5 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) Teil: Erschließung (RAST -E) festgesetzt.

7. Ordnung des Grund und Bodens

Die Gemeinde führt die Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens durch. In Verhandlungen soll eine Einigung mit den Eigentümern erreicht werden. Kann eine Einigung nicht erreicht werden, so kann die Gemeinde eine Umlegung nach den §§ 45 ff bzw. Grenzregelungen nach den §§ 80 ff BBauG oder gegebenenfalls eine Enteignung nach §§ ~~80~~ ff BBauG durchführen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag.

8.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch das Gemeindewerk Bordesholm vorgenommen.

8.3 Telefon

Für den Anschluß an das Telefonnetz ist die Deutsche Bundespost zuständig.

8.4 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Das Baugebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung muß in dem Plangebiet gesichert sein. Der Löschwasserbedarf beträgt mindestens 48 m³/h. Die Hydranten sind in Abstimmung mit dem Gemeindeführer festzusetzen.

8.5 Wasserentsorgung

Die Abwässer werden in das Netz des Zweckverbandes Bordesholm-Wattenbek eingeleitet.

Die Vorflut ist gesichert.

8.6 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist der Kreis Rendsburg-Eckernförde zuständig.

9. Kosten (beitragsfähiger Erschließungsaufwand)

Verkehrsflächen einschl. deren Entwässerung DM 40.000.-

Gemäß § 129 (1) BBauG trägt die Gemeinde 10 % von DM 40.000.-
DM 4.000.-. Dieser Betrag wird über den Gemeindehaushalt
finanziert.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung
vom 16.1.85 gebilligt.

Kiel, d. 16. 2. 1984
Planungsgruppe Nord
Dänische Str. 24

Wattenbek, den 27.02.1985

Der Bürgermeister -



Handwritten signature

geändert:
Kiel, d. 12.2.1985