

# GEMEINDE WASBEK

## Bebauungsplan Nr. 17 „Hofstelle Kühl“

Zusammenfassung und Behandlung  
der Stellungnahmen aus der Öffentlichen  
Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB  
sowie der  
Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Entwurf  
(Beteiligungszeitraum 22.08.-22.09.2011)

Verfasser:

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Alter Markt 12 | 18055 Rostock  
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Rainer Isensee

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Seite</b>
1 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Technischer Umweltschutz .....	3
2 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Untere Forstbehörde.....	4
3 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H .....	4
4 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein .....	4
5 AG-29 .....	4
6 Kreis Rendsburg-Eckernförde, FB 5 - Planen, Bauen und Umwelt .....	5
7 Amt Nortorfer Land für Nachbargemeinden .....	6
8 Amt Aukrug .....	7
9 Handwerkskammer Flensburg .....	7
10 Private Person A .....	8
11 Private Person B .....	8

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	<p><b>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Technischer Umweltschutz</b>  <b>Az: Id/7515 vom 16.09.2011</b></p>	
1.1	<p>Die Ortsbesichtigung des betreffenden Gemeindegebietes hat ergeben, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im Bereich des B-Plans Nr. 17 auf dem Gelände der ehemaligen Hofstelle Kühl erhebliche Bedenken bestehen.</p>	
1.2	<p><u>Begründung</u>  Aus dem mir von Herrn Dünckmann, Bauleitplanung der Stadt Neumünster, zugesandten Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasbek geht hervor, dass der Bereich der näheren Umgebung als Mischgebiet / Dorfgebiet ausgewiesen ist (Ehndorfer Straße, Hauptstraße, Lohkamp). Die Ortsbesichtigung hat gezeigt, dass diese Ausweisung auch der tatsächlichen Nutzung entspricht.  Folgende Nutzungen liegen vor, die unter den Bestandsschutz fallen,  Meierei Wasbek, Hauptstr. 39 und Ehndorfer Str. 5 (tags und nachts Schallimmissionen), HT-Bautechnik / Flohmarktbedarf, Ehndorfer Str. 2 (Schallimmissionen ggf. durch Abfahrt vor 6.00 Uhr zu Flohmarktveranstaltungen),  Gaststätte „Kühl's Gasthof“, Hauptstr. 41 (Schallimmissionen tags und nachts, ggf. bei Veranstaltungen) und  Sammelstelle für Grünabfälle (s. F-Plan) (Lagerung, Kompostierung, Einsatz von Maschinen) (tags Schall- und Geruchsmissionen).  Dem Landesamt liegen bereits jetzt Beschwerden über Lärmbelästigungen durch die Meierei vor, die zu aufwändigen Schallschutzmaßnahmen führten, um die für das angrenzende Mischgebiet einzuhaltenen Immissionsrichtwerte (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu gewährleisten.  Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist daher sicherzustellen, dass auch zukünftig auf der einen Seite die o.g. Nutzungen sowie weitere, in einem Mischgebiet zulässige Nutzungen gesichert sind, und andererseits eine damit verträgliche Nutzung eines Wohngebietes ermöglicht wird, ohne dass durch das Heranrücken eines Wohngebietes neue verschärfte Konflikte geschaffen werden.</p>	<p>Die Gemeinde Wasbek stimmt der Auffassung des Landesamtes zu, dass die vorhandenen Nutzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.</p> <p>Obgleich nach Auffassung der Gemeinde hinsichtlich der genannten bestandsgeschützten Nutzungen auch durch eine WR-Ausweisung keine unvermeidbare Konfliktverschärfung eintritt, da</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf dem Grundstück Ehndorfer Straße 2 die an das neue Wohngebiet angrenzenden Grundstücksbereiche als Garten genutzt werden,</li> <li>- die Gaststätte Kühl im Nordosten durch rückwärtige Gebäude sowie die Bebauung auf dem Grundstück Ehndorfer Straße 2 zum Wohngebiet hin abgeschirmt wird,</li> <li>- da sich die Sammelstelle für Grünabfälle in 120 m Abstand befindet und der Transport über den Lohweg erfolgt,</li> <li>- sich die Meierei Wasbek in einer Entfernung von 90 m zu dem ausgewiesenen Wohngebiet befindet und die vorhandene Bebauung auf der Westseite der Ehndorfer Straße zwischen dem neuen Wohngebiet und der Meierei schalltechnisch für eine Abschirmung sorgt,</li> </ul> <p>folgt die Gemeinde dennoch aus Gründen einer besseren Einfügung des Gebietes in die umgebenden Nutzungsstrukturen der Stellungnahme und weist das neue Wohngebiet als allgemeines Wohngebiet aus.</p> <p>Zur Sicherung einer angemessenen Wohnqualität und Wohnruhe für die zukünftigen Bewohner wird die Zulassung gewerblicher Tätigkeiten innerhalb des neuen Wohngebietes jedoch stärker eingeschränkt.</p>
1.3	<p>Dies kann m. E. nur durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und nicht eines Reinen Wohngebietes realisiert werden, andernfalls wird eine schalltechnische Begutachtung für erforderlich gehalten.</p>	

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
2	<p><b>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Untere Forstbehörde</b>  <b>Az: 7414.22 vom 22.08.2011</b></p>	
2.1	<p>Von Seiten der unteren Forstbehörde werden keine Anregungen oder Bedenken zur oben bezeichneten Planung vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
3	<p><b>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H</b>  <b>Az: 214/555.81 RD vom 24.08.2011</b></p>	
3.1	<p>In der Anlage gebe ich eine Ausfertigung der Begründung und des Entwurfes zum B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Wasbek zurück.</p> <p>Seitens des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Rendsburg bestehen gegen den in der Zeit vom 22.08.2011 bis einschließlich 22.09.2011 öffentlich ausliegenden o.a. Bauleitplan in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn die Auflagen des Erlasses des MWV Az.&gt;. VII414-553.71/2-58-169 vom 09.06.2010 beachtet werden.</p>	<p>Die in der Stellungnahme vom 09.06.2010 genannten Punkte wurden in der Planung berücksichtigt. Der Hinweis zur technischen Ausbauplanung der Einmündung der Erschließungsstraße wird beachtet.</p>
4	<p><b>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein</b>  <b>Az: Wasbek-RE vom 15.09.2011</b></p>	
4.1	<p>Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ der Gemeinde Wasbek haben wir weiterhin keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
5	<p><b>AG-29</b>  <b>Az: IZ/29.6.2011-2 vom 20.09.2011</b></p>	
5.1	<p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, das die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände zur Kenntnis genommen haben.</p>	
5.2	<p>Nach den kritischen Anmerkungen zur 16. Flächennutzungsplanänderung vom 29.06.2011 wird zum vorliegenden Verfahren keine weitere detaillierte Stellungnahme abgegeben. Die mittlerweile erfolgten Rodungsarbeiten haben zu einer Degradierung es Plangebietes geführt, die nunmehr durch Ersatzmaßnahmen aufgefangen werden. Die als hochwertig bezeichnete Sukzessionsfläche und die verloren gehenden Knicks sollen extern kompensiert werden. obwohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung plausibel dargestellt wurde, wird die AG-29 die weitere Entwicklung kritisch verfolgen.</p>	<p>In der Stellungnahme im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans vertritt die AG 29 die Auffassung, dass die Planung des Bebauungsplans schwerwiegende Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die vermeidbar seien. Besonders die Eingriffe in den mittig verlaufenden Knick und dem südlichen Flurstück 70 greife erheblich in hochwertige Biotope ein.</p> <p>Die Gemeinde widerspricht dieser Auffassung. Bezüglich des angesprochenen Kicks geht die gemeindliche Planung mit den Empfehlungen der der Unteren Naturschutzbehörde konform. Auch die Untere Naturschutzbehörde ist der Auffassung, dass erfahrungsgemäß von Wohnbebauung umgebene Knicks sehr stark in ihrer ökologischen</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>5.3 Ein Monitoring für die von der Planung betroffenen Arten und Lebensgemeinschaften wird weiterhin für notwendig erachtet.</p> <p>5.4 Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für die Zuleitung des Beschlusses der Gemeinde Wasbek dankbar. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Funktion beeinträchtigt werden und daher der mittige Knick aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zwingend als Knickbiotop zu erhalten ist.</p> <p>Durch einen Gutachter ließ die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Bewertung zur widerrechtlich erfolgten Fällung der Bäume im Knick erstellen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass nur die gefällte Eiche als Tagesquartier geeignet war, die übrigen Bäume des mittigen Knicks aufgrund der geringen Größe bzw. des geringen Alters hingegen in Verbindung mit der Nahrungsfläche auf dem Flurstück 70 als Flugstraße und Leitlinie als artenschutzrechtlich bedeutsam waren. Die Flugroute wird jedoch nicht als essentiell eingestuft.</p> <p>Der Verlust an Quartieren wird durch Herstellung von 5 Ersatzquartieren als Nistkästen für baumwohnende Fledermäuse an im Nahbereich vorhandenen großen Eichen sowie 4 Kästen für Zwergfledermäuse kompensiert.</p> <p>Da die Fällung der Bäume nach Recherchen der Gemeinde im Winter stattgefunden haben muss, wurde nicht gegen das Tötungsverbot nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen.</p> <p>Die Gemeinde wird spätestens nach dem überwiegenden Abschluss der Bautätigkeiten im Plangebiet ein entsprechend qualifiziertes Fachbüro beauftragen, festzustellen, ob die angebrachten Nistkästen für Fledermäuse auch angenommen werden.</p>
<b>6</b>	<p><b>Kreis Rendsburg-Eckernförde, FB 5 - Planen, Bauen und Umwelt</b> <b>Az: 14.06.10 vom 28.09.2011</b></p> <p>Zur vorliegenden Bauleitplanung, hier eingegangen am 22. August 2011, nehmen die von hier aus beteiligten Dienststellen wie folgt Stellung:</p> <p>6.1 • <u>Fachdienst 5.2 Bauaufsicht und Naturschutz</u> (untere Naturschutzbehörde)</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die unter 14.3 im Konjunktiv vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen für Höhlenbrüter und Fledermäuse in Form von Nistkästen sind verbindlich festzulegen und von der unteren Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen.</p>	<p>Das Erfordernis zur Kompensation der Verluste von potentiell geeigneten Quartieren wird durch ein zusätzliches Gutachten zur artenschutzrechtlichen Bewertung der Baumfällungen aufgezeigt. Die Gemeinde wird die im Gutachten benannten Maß-</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
6.2	<p>• <u>Fachdienst 5.3 Wasser, Bodenschutz und Abfall</u> (untere Wasserbehörde, Abwasser)</p> <p>Die festgesetzte Fläche für das Regenrückhaltebecken muss nach den Regeln der Abwassertechnik bemessene Becken aufnehmen können.</p> <p>Hinweise: Für den Neubau von Regenwasserbehandlungsanlagen (Regenrückhaltebecken) ist eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 LWG und für den Neubau der Kanalisation eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 108 und 109 Abs. 1 LWG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>	<p>nahmen in Abstimmung mit einem Fledermausexperten im näheren Umfeld des Plangebiets umsetzen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.3	<p>• <u>Fachdienst 5.3 Wasser, Bodenschutz und Abfall</u> (Abfall)</p> <p>Die Wendeanlage im südlichen Teil weist einen Durchmesser von 22 m aus. Die übrigen Wendeanlagen in den Stichstraßen sind für ein Müllsammelfahrzeug nicht befahrbar, so dass die Abfallgefäße am Abfuhrtag an einer für das Müllsammelfahrzeug befahrbaren Stelle bereitgestellt werden bzw. gegen gesondertes Entgelt vom Standort entleert werden müssten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.4	<p>Weitere Anregungen werden vom Kreis Rendsburg-Eckernförde nicht vorgetragen. Ich bitte nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung um Vorlage des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Der Bitte wird nach Abschluss des Verfahrens gefolgt.</p>
6.5	<p>Nach dem Verfahrenserlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 18. November 2008 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1062) hat die Gemeinde nach der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans u.a. dem Kreis sowohl gemäß Ziffer 12 Abs. 1 als auch gemäß Ziffer 12 Abs. 3 als zuständiger unterer Bauaufsichtsbehörde je eine Planausfertigung umgehend zu übersenden. Ich bitte daher um Übersendung von <u>zwei</u> Planausfertigungen nach Abschluss des o.a. Bauleitplanverfahrens.</p>	<p>Der Bitte wird nach Abschluss des Verfahrens gefolgt.</p>
<b>7</b>	<p><b>Amt Nortorfer Land für Nachbargemeinden</b> <b>Az: 621.25 vom 25.08.2011</b></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
7.1	<p>Die Gemeinden Krogaspe und Timmaspe haben von dem übersandten Bauleitplanentwurf Kenntnis genommen. Unter Bezugnahme auf § 3 Abs. 1 der Amtsordnung teile ich für die Gemeinden mit, dass sie gegen diese Planung weder Bedenken erheben noch Anregungen unterbreiten möchten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<b>NR</b>	<b>STELLUNGNAHMEN</b>	<b>ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE</b>
<b>8</b>	<b>Amt Aukrug</b> <b>Az: 302 vom 13.09.2011</b>	
8.1	In Bezug auf Ihr Schreiben vom 18.08.2011 bestätige ich Ihnen, das seitens der Gemeinden Aukrug und Ehndorf keine Bedenken und Anregungen zum o.g. Bauleitplan vorgetragen werden.	Kenntnisnahme
<b>9</b>	<b>Handwerkskammer Flensburg</b> <b>Az: V4 Pu/Gi vom 17.10.2011</b>	
9.1	Wir haben die Pläne eingesehen. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p><b>10 Private Person A</b> <b>Az: Eingang Stadtverwaltung NMS 30.08.11</b></p> <p>10.1 Ergänzend zu meinem Schreiben vom 25.08.2011 bitte ich zusätzlich um Sachstandsmitteilung meines Überplanungsantrages der Flurstücke 18 und 24 der Flur 11 Gemarkung Wasbek vom 03.03.2008. Als Anlage füge ich die Kopie des Schreibens des Amtes Aukrug vom 28.05.2008 bei. Bitte geben Sie mir auch diesbezüglich bis zum 09.09.2011 schriftlich Auskunft.</p>	<p>Die Grundstücke 18 und 24 der Flur 11 wurden nicht in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 17 einbezogen, da eine bauliche Entwicklung in den Landschaftsraum hinein nicht den planerischen Zielen der Gemeinde entspricht. Stattdessen verfolgt die Gemeinde das planerische Ziel einer siedlungsplanerisch sinnvollen Arrondierung der Ortslage und Nachverdichtung im Innenbereich.</p>	
<p><b>11 Private Person B</b> <b>07.10.2011</b></p> <p>11.1 Gegen die vorgesehene Ausweisung des reinen Wohngebietes melden wir erhebliche Bedenken an. Für unseren seit Jahrzehnten bestehenden Betrieb gelten bereits durch die vorhandenen Gebietsausweisungen erhebliche Einschränkungen. Mit der Heranführung eines reinen Wohngebietes in diese unmittelbare Nähe des Betriebes würden zusätzliche Einschränkungen verbunden sein und damit ein tiefer Eingriff in den Bestandsschutz erfolgen. Die Grenzen des reinen Wohngebietes sind so zu gestalten, dass die für unseren Betrieb geltenden Festlegungen, insbesondere schalltechnisch, weiterhin Gültigkeit behalten. Bitte beachten Sie unsere vorstehenden Anmerkungen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Ausweisung des geplanten neuen Wohngebiets wird von „Reines Wohngebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert, um sicherzustellen, dass für den Betrieb der Meierei durch die Planung keine Eingriffe in den Bestandsschutz erfolgen. Das neue Wohngebiet, wird zudem durch die vorhandenen Gebäude an der Westseite der Ehndorfer Straße gegenüber dem Betrieb abgeschirmt, sodass auf das allgemeine Wohngebiet keine unzulässigen Immissionen einwirken. Zwischen dem Betrieb und dem gemäß den Baugrenzenausweisungen der Bebauungsplans nächstgelegenen zulässigen Wohnhaus liegen ca. 90 m.</p>	