

# GEMEINDE WASBEK

## BEBAUUNGSPLAN NR: 17 „Hofstelle Kühl“

Übersichtskarte (unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Februar 2012

**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  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters



## **1 Planungserfordernis Planerische Zielsetzung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ befindet sich im Ortszentrum westlich der Ehndorfer Straße, südlich der Straße „Am Knüll“ und nördlich des Arpsdorfer Weges. Es hat eine Größe von 20.137 m<sup>2</sup>.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 schafft die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen in zentraler innerörtlicher Lage zu einem Wohngebiet. Die neuen Wohnbauflächen werden für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Das neue Wohngebiet stellt eine Arrondierung der im Norden und Süden des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung dar und bildet den neuen westlichen Ortsrand der Gemeinde Wasbek.

Der östliche Teil des Gebietes war im bis dahin geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasbek noch als Dorfgebiet dargestellt, der westliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde daher die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, eine Wohnbaufläche für den Gesamtbereich auszuweisen, erforderlich.

## **2 Maßgebliche Umweltbelange**

Ein großer Anteil des Plangebietes war bereits baulich genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebiets bestand bereits vor Aufnahme der Planungen eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wirtschafts- und Wohngebäuden sowie einem Behälter für Gülle. Der südliche Planbereich umfasst eine ca. 0,5 ha große Fläche, die bereits seit längerem der natürlichen Entwicklung überlassen war und daher in ihrer ökologischen Funktion als höherwertig einzustufen ist

Im Plangebiet und am westlichen Rand befinden sich gesetzlich geschützte Knicks mit einigen, zum Teil großen Einzelbäumen.

Als maßgebliche Umweltbelange waren somit die Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung auf die vorhandenen Grünstrukturen und deren ökologische Funktion zu betrachten und Maßnahmen zur Vermeidung sowie Minimierung zu entwickeln.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 17 bei Berücksichtigung der Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 50 m Entfernung zu der Ablagerungsfläche Lohkoppeln westlich der Ortslage Wasbek. In dieser Ablagerungsfläche wurde im Zeit-

raum von 1945 bis 1968 u.a. möglicherweise mit Teerölen verunreinigte Bau- und Abbruchabfälle sowie Bodenaushub abgelagert.

Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung wurde festgestellt, dass über den Grundwasserpfad ein Austrag von Teerölen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) sowie nachrangig auch Kupfer und Zink aus der Altablagerung stattgefunden hat, die den Rand des Plangeltungsbereichs erreicht haben.

Um eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit auszuschließen, wurde eine vertiefende Untersuchung durchgeführt. Es wurden zwar verschiedene Schadstoffgehalte im Boden gefunden, die aus gutachterlicher Sicht und aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde aber insgesamt keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser begründen. Die Vorsorgewerte der Bodenschutzverordnung werden nicht überschritten. Auch gegen eine Nutzung des Grundwassers für Bewässerungszwecke bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken.

### 3 Verfahrensablauf

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ wurde ein Aufstellungsverfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans geführt. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits am 09.12.2011 wirksam.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und hat daher erneut öffentlich mit verkürzter Frist ausgelegt.

#### Wesentliche Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss	26.04.2009
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	31.05.2010
Frühzeitige Behördenbeteiligung	am 08.06.2010
Öffentliche Auslegung	22.08.2011 bis 22.09.2011
erneute öffentliche Auslegung	19.12.2011 bis 06.01.2012
Abwägung	21.03.2012
Satzungsbeschluss	21.03.2012
Bekanntmachung	2012
In-Kraft-Treten	2012

### 4 Zentrale Abwägungsentscheidungen

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ traf die Gemeinde drei zentrale Abwägungsentscheidungen, die sich inhaltlich auf das Bauungs- und Erschließungskonzept sowie die Nutzungs-

ausweisung des Wohngebiets beziehen.

Die erste Entscheidung betraf die Erschließung des neuen Wohngebietes. Von Anliegern an der Ehndorfer Straße wurden Bedenken gegen die geplante Hauptzufahrt an der Ehndorfer Straße vorgebracht. Befürchtet wurden starke Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohngrundstücke durch ein unterstelltes hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen sowie Probleme mit der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich.

Die Gemeinde prüfte insgesamt vier verschiedene Erschließungsmöglichkeiten unter Einbeziehung der Straße Am Knüll im Nordwesten des Plangebiets. Das beauftragte Erschließungsplanungsbüro ermittelte das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Verkehrsverteilung an die beiden Anschlussstellen.

Im Ergebnis entsprechen die ermittelten Verkehrsmengen dem üblichen Verkehrsaufkommen eines Wohngebietes dieser Größe mit lockerer Einfamilienhausbebauung, so dass nicht mit nennenswerten Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen aufgrund der neuen Verkehrsanbindung an der Ehndorfer zu rechnen ist.

Die Gemeinde entschied sich daher für die Beibehaltung der Haupterschließung an der Ehndorfer Straße. Über die als Kreisstraße klassifizierte Ehndorfer Straße ist das neue Wohngebiet zudem auf kurzem Wege an das regionale und überregionale Straßennetz (B 430 und A 7) angebunden.

Die zweite zentrale Abwägungsentscheidung betraf einen mittig durch das Plangebiet verlaufenden Knick. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ wurde in verschiedenen Bebauungsvarianten sowohl ein Erhalt des Knicks als auch eine Bebauung ohne mittigen Knick entwickelt und geprüft.

Die Gemeinde entschied sich im Bebauungsplanverfahren nach Abwägung der naturschutzfachlichen Belange und der erschließungstechnischen Anforderungen für eine Entfernung des Knicks, da erfahrungsgemäß in Baugebiete eingeschlossene Knicks relativ schnell in die individuelle Grundstücksgestaltung einbezogen werden und so in ihrer ökologischen Funktion deutlich beeinträchtigt sind.

Die dritte wesentliche Abwägungsentscheidung bezog sich auf die Ausweisung des geplanten Wohngebiets. Aufgrund immissionsrechtlicher Bedenken seitens des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - technischer Umweltschutz entschied sich die Gemeinde, die im Entwurf zunächst vorgesehene Ausweisung eines reinen

Wohngebiets (WR) nach Durchführung der öffentlichen Auslegung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern. Durch diese Ausweisung fügt sich das neue Gebiet in die umgebenden Nutzungsstrukturen mit gewerblichen Anteilen besser ein als ein reines Wohngebiet mit entsprechend erhöhten Schutzansprüchen der späteren Bewohner. Zur Sicherung einer angemessenen Wohnqualität und Wohnruhe für die zukünftigen Bewohner wurde die Zulassung gewerblicher Tätigkeiten innerhalb des neuen Wohngebietes jedoch stärker eingeschränkt.

Wasbek, den 21.03.2012

.....  
(Nützel)  
Bürgermeister