



Begründung - Entwurf -

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ („Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

21. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

Für das Gebiet

nördlich der „Hauptstraße“ östlich der Bebauung Hauptstraße Nr. 34 und Lindenstraße Nr. 2 sowie eines Straßenabschnitts der Lindenstraße, südlich der Bebauung Lindenstraße Nr. 9, westlich der Bebauung Schulstraße 2c und Hauptstraße 28 + 28a



Stand vom 17./24.09.2020/25.09.2020/28.09.2020

Planverfasser
für die Gemeinde Wasbek:

BIS·S

BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE



Auftraggeber:

GbR Brandt und Thomsen
Ehndorfer Straße 9
24647 Wasbek

im Einvernehmen mit der:

Gemeinde Wasbek

- Der Bürgermeister -

über

FB Stadtplanung und -entwicklung
Abteilung Stadtplanung / Erschließung
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation zu Kapitel 7 mit:

G&P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 94 96 32 21
Fax: 04821 / 94 96 32 99
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 17./24.09.2020/25.09.2020(Plan 1.1)



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planaufstellung und Planungserfordernis	-----	6
1.1	Städtebauliche Situation	-----	8
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	11
2.1	Planverfahren	-----	11
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	12
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	13
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	14
4.1	Entwicklungsgebot	-----	14
4.2	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	-----	14
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	15
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	16
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	19
7.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	23
8.	Immissionsschutz	-----	33
9.	Verkehr	-----	34
10.	Ver- und Entsorgung	-----	35
11.	Brandschutz	-----	36
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8	-----	37
13.	Bodenschutz	-----	37
14.	Archäologische Denkmale	-----	38
15.	Belange der Bundeswehr	-----	38
16.	Rechtsfolgen	-----	39



Quellenverzeichnis:

- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 8 „Ortsmitte“ der Gemeinde Wasbek u. a. mit:
 - „Schallgutachten“ (Bearbeitungsstand vom 23.11.1992)
 - 1. Ergänzung zum Schallgutachten (Bearbeitungsstand vom 29.11.1994)
- Geltende Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wasbek einschließlich der genehmigten Änderungen
- Festgestellter Landschaftsplan (1999) der Gemeinde Wasbek
- „Lage- und Höhenplan“ mit örtlicher Vermessung vom 14.08.2020 und dem entsprechenden Katasterbestand als amtliche Planunterlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Wasbek

Fotos: Peter Scharlibbe, Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe vom 05.08.2020
Reinhard Pollok, Günther & Pollok - Landschaftsplanung vom 13.08.2020



Abb. 1

Kennzeichnung des **Plangeltungsbereiches** der **2. Änderung** des **Bebauungsplanes Nr. 8**

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Unterrichtung der Landesplanung § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung
§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB mit
21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung



1. Anlass der Planaufstellung und Planungserfordernis

Ein örtlich tätiger Investor hat bei der Gemeindevertretung einen Antrag auf Einleitung einer verbindlichen Bauleitplanung für den Bereich der Hauptstraße Nr. 32 gestellt. Der Investor beabsichtigt das zum größten Teil leer stehende Gebäude zu erwerben und als Wohn- und Geschäftshaus sowie zum Teil als Lagerraum für Lagerboxen, einem sogenannten „Self Storage“, mit Erhalt des bestehenden Cafés umnutzen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 8 (vgl. auch **Abb. 3**), der für diesen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe festsetzt, nicht gegeben.

Nach der Geschäftsaufgabe der Landhausboutique und des Gartenmöbelmarktes steht das Gebäude seit mehreren Jahren zum größten Teil leer. Nur das in das ehemalige Bauernhaus integrierte Café ist weiterhin in Betrieb.

Die Gemeinde hat ein großes Interesse, das historische Gebäude (nicht den Anbau) einschließlich Café, Hofplatz und Baumbestand zu erhalten und den Gebäudeleerstand wieder einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen, die sich in den gewachsenen Ortskern einfügt. Das vom Vorhabenträger vorgelegte Konzept entspricht den Vorstellungen der Gemeinde und soll zur Sicherung der Erhaltung des historischen Gebäudes mit Baumbestand, Hofplatz und Café Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde am 01.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 „Ortsmitte“ sowie den Flächennutzungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen.

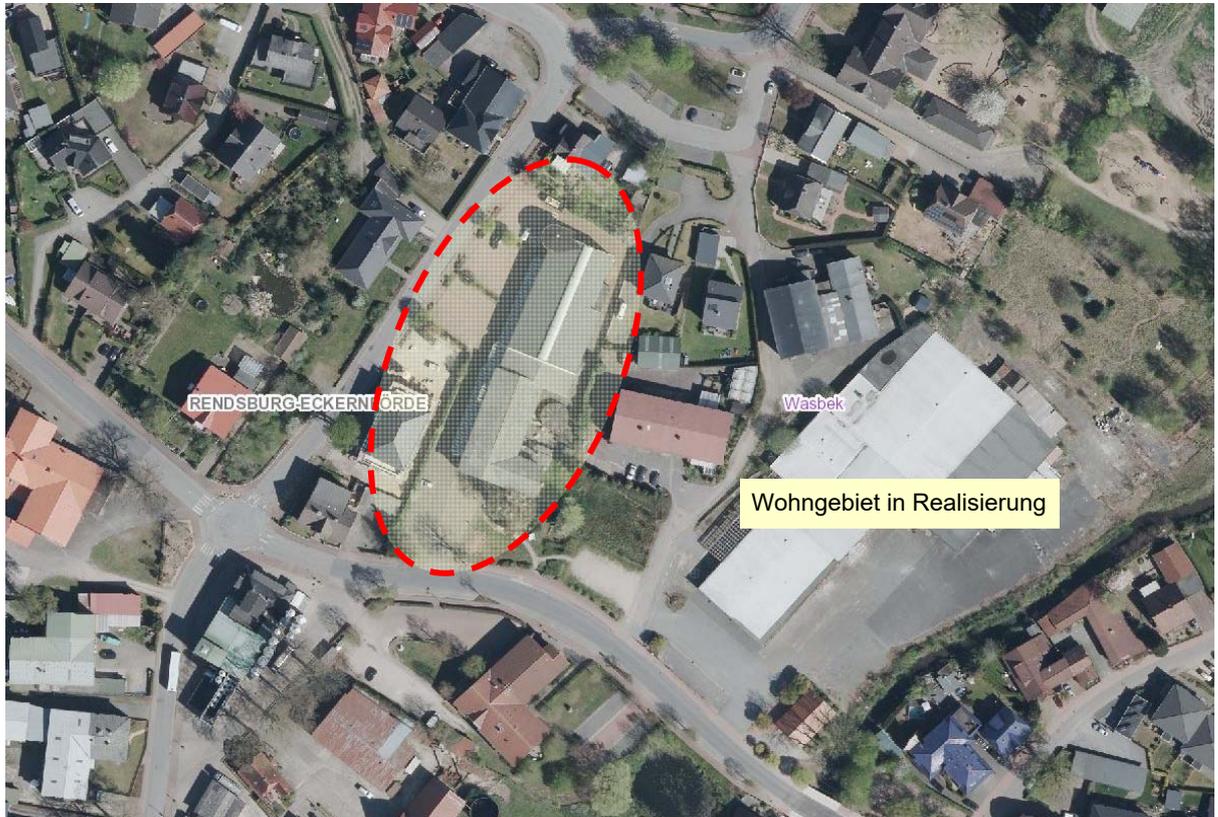


Abb. 2
Räumliche Lage des Planbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
in der „Ortsmitte“ der Gemeinde Wasbek aus der Luft betrachtet

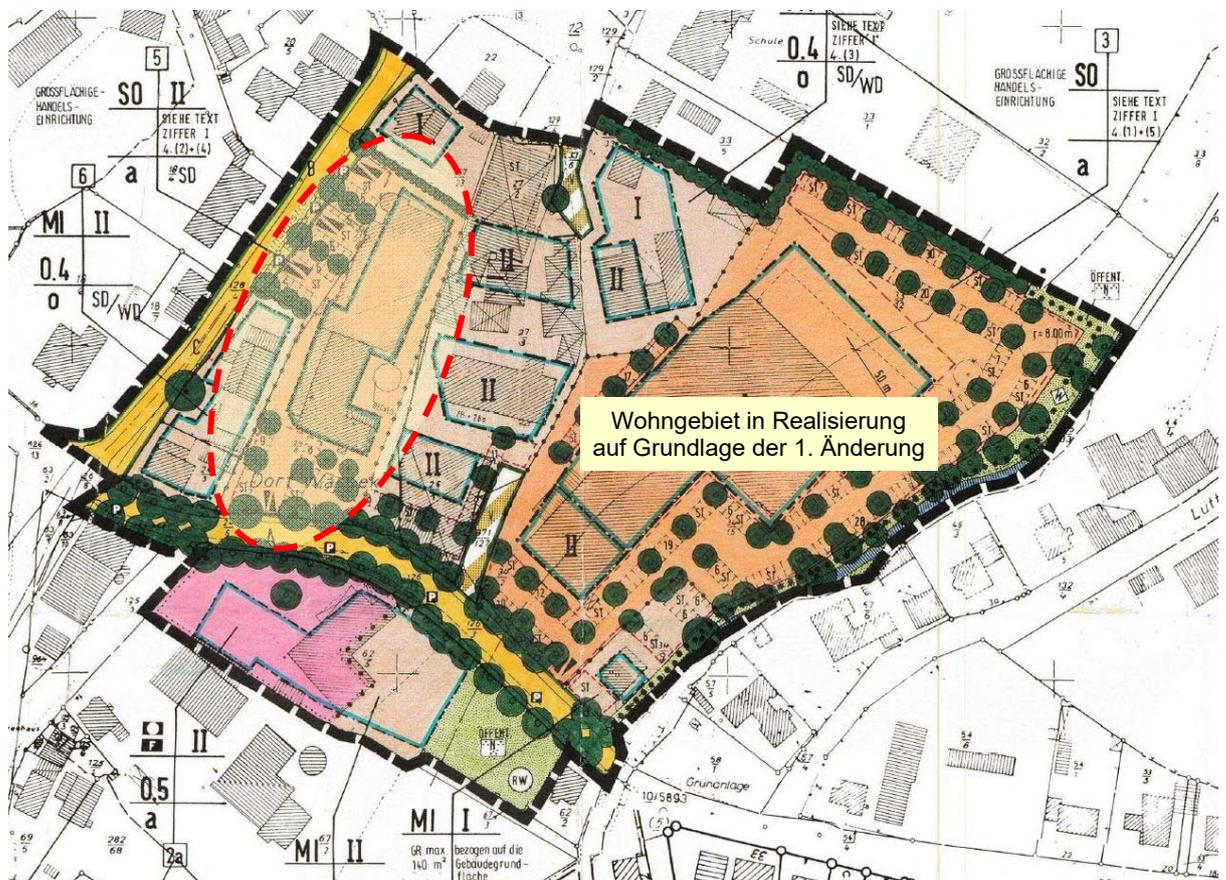


Abb. 3

Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von aus der Nutzung gefallener Flächen bzw. leerstehender Gebäude in innerörtlicher und zur Beschleunigung des Verfahrens hat die Gemeinde Wasbek nach Prüfung der Voraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen (vgl. Kapitel 2.1).

Die Gemeinde beschließt die vorliegende Entwurfsfassung und billigt die Begründung, so dass die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden kann. Parallel hierzu werden die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingeholt.



1.1 Städtebauliche Situation



Abb. 4a

Altes Bauernhaus mit dem Landhaus Café im rechten Gebäudeteil
und den zwei mächtigen Linden im Bereich der Außenterrasse



Abb. 4b



Abb. 4c

Zwei ortsbildprägende Großbäume im Zufahrtbereich zum Landhaus Café



Abb. 4d



Abb. 4e



Abb. 4f

Das neue Wohnhaus an der Lindenstraße am westlichen Plangebietsrand (links) und die ältere Wohnbebauung am östlichen Rand (rechts)



Abb. 4g



Abb. 4h

ehem. Ausstellungs- und Lagerhalle mit vorgelagerten Glasbauten und Stellplätzen zur Lindenstraße orientiert



Abb. 4i



Abb. 4j

Erdgeschoss (links) und Obergeschoss (rechts) mit Lichtband insgesamt für kleine Lager vorgesehen



Dachstuhl im Bereich des alten Bauernhaus (links) für gewerbliche oder wohnbauliche Nutzungen
Abb. 4k vorgesehen, Glasvorbauten und Treppe (rechts) im Bereich des Bauernhauses **Abb. 4l**



Abb. 4m Stellplatzanlage mit Zufahrt zur Lindenstraße



Abb. 4n Seitenansicht des Lagerhauses mit Glasvorbauten



Abb. 4o Seitliche Zufahrt hinter der Lagerhalle zur Betriebsleiter Wohnung des Cafés



Abb. 4p seitliche Rückfront der Lagerhalle



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „*soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen*“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gewährleisten. Dazu gehört unter anderem eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In diesem Planungsfall kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die gemeindlichen Gremien haben aufgrund der Lage des Plangebiets in der „Ortsmitte“ und des Vorhabencharakters (Umnutzung und Umwidmung der im Zuge eines großflächigen Einzelhandels zuvor gewerblich genutzten Flächen in ein Mischgebiet mit Lagerflächen und mit Beibehaltung der gastronomischen Nutzung sowie der Wohnnutzung) die Voraussetzungen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nach dem „*beschleunigten Verfahren*“ gemäß § 13a BauGB („**Bebauungsplan für die Innenentwicklung**“) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG besteht nicht,
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen,
- es wird eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden und
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Der Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben wird in der Abwägung in angemessener Weise berücksichtigt.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen



Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzu-
sehen.

Die Erstellung und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o.
g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht
erforderlich. Eingriffe in die Natur, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu er-
warten sind, gelten bei der Anwendung des § 13 a BauGB als im Sinne des § 1a Absatz 3
Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich muss also
nicht erfolgen.

Eine Änderung der geltenden Flächennutzungsplanung ist für den Bereich des Plangel-
tungsbereiches im Zuge der Berichtigung erforderlich (vgl. hierzu Kapitel 4.2 dieser Begrün-
dung).

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft
getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interes-
sen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müs-
sen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die
Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten)
Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendli-
che übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf kon-
krete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für
Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielflächen, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sportein-
richtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechen-
den Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen
sind und sich auf konkrete Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteili-
gungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen
(oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher
zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die
im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen. Diese Offenle-
gungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Nutzungsänderung und der
Umwidmung einer Sondergebietsfläche des „Großflächigen Einzelhandels“ in ein „Mischge-
biet“ war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebau-
ungsplanung nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht unmittelbar betrof-
fen waren.



3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. nachfolgende **Abb. 5**) der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird begrenzt:

nördlich der „Hauptstraße“

östlich der Bebauung Hauptstraße Nr. 34 und Lindenstraße Nr. 2 sowie eines Straßenabschnitts der Lindenstraße

südlich der Bebauung Lindenstraße Nr. 9

westlich der Bebauung Schulstraße 2c und Hauptstraße 28 und 28a

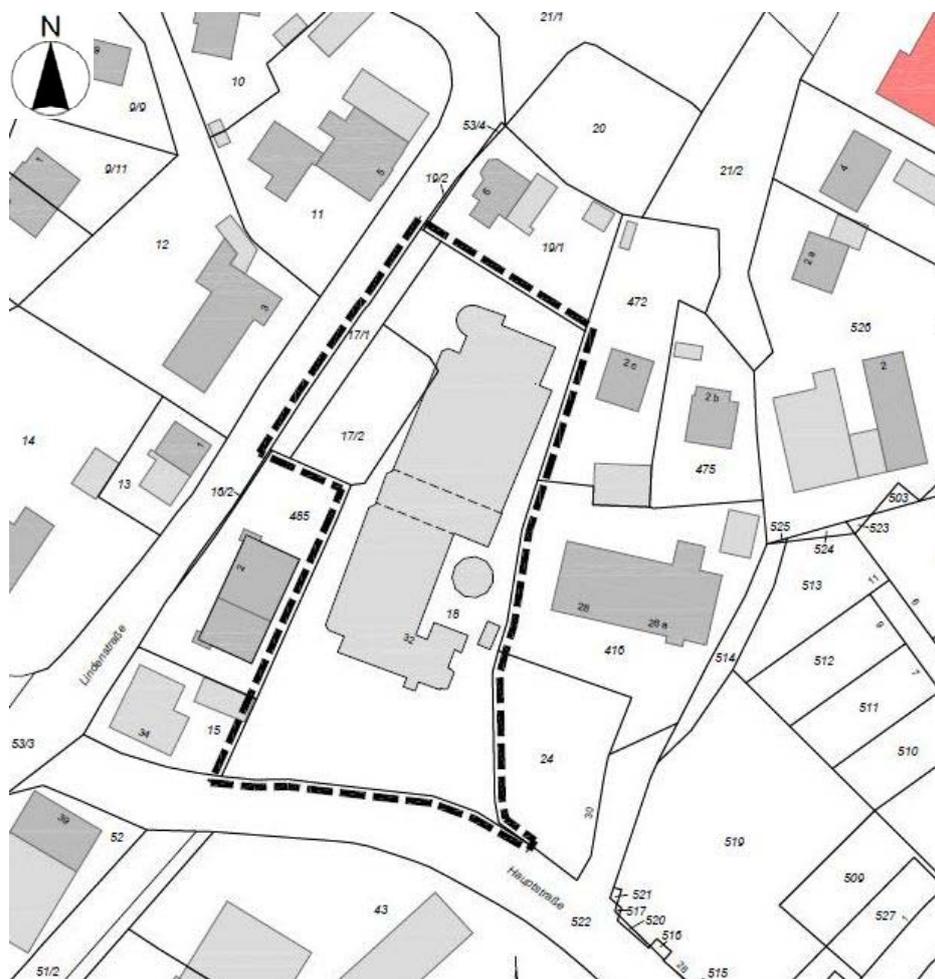


Abb. 5

Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches** der **2. Änderung** es **Bebauungsplanes Nr. 8**

(Stand vom 17.09.2020 - Plan Nr. 1.1)

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 17.09.2020 - Plan Nr. 1.1) eine Fläche von insgesamt ca. 5.020 m², davon

ca. 4.755 m² Mischgebiet (MI)

ca. 265 m² Straßenverkehrsflächen (Parkplätze an der Lindenstraße)

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasbek, hier in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. nachfolgende **Abb. 6**), aufgrund der zuvor ausgeübten Einzelhandelsnutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Spezifizierung als „Großflächige Handelseinrichtung“ dargestellt.

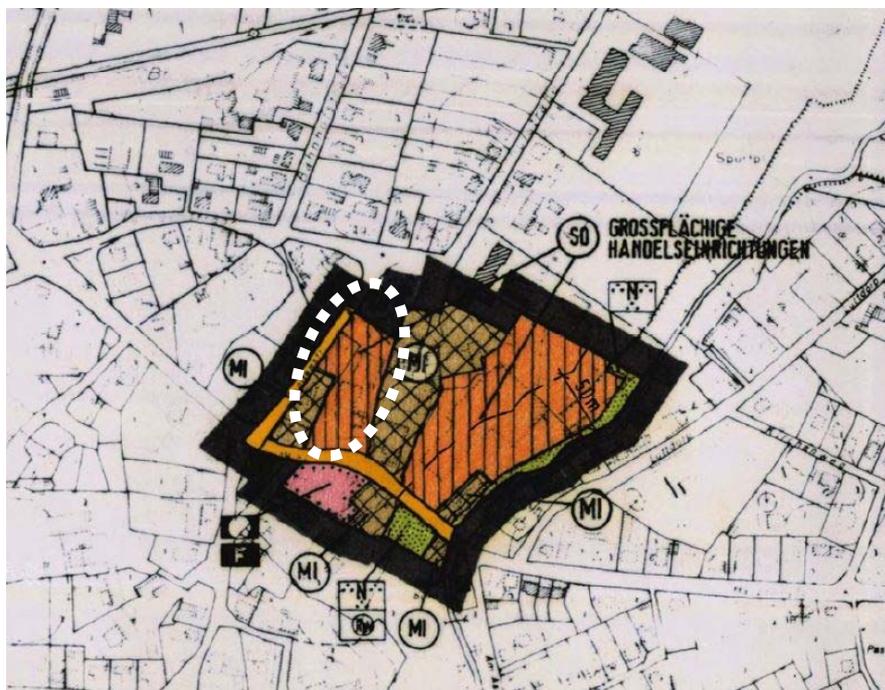


Abb. 6

Auszug aus der **8. Änderung des Flächennutzungsplanes**, den Planbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 8 betreffend

Der östliche Teilbereich, der ebenfalls als Sonderbauflächen für großflächige Handelseinrichtungen dargestellt ist, wurde durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zu Gunsten einer wohnbaulichen Entwicklung der Zielsetzung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“ angepasst .

4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

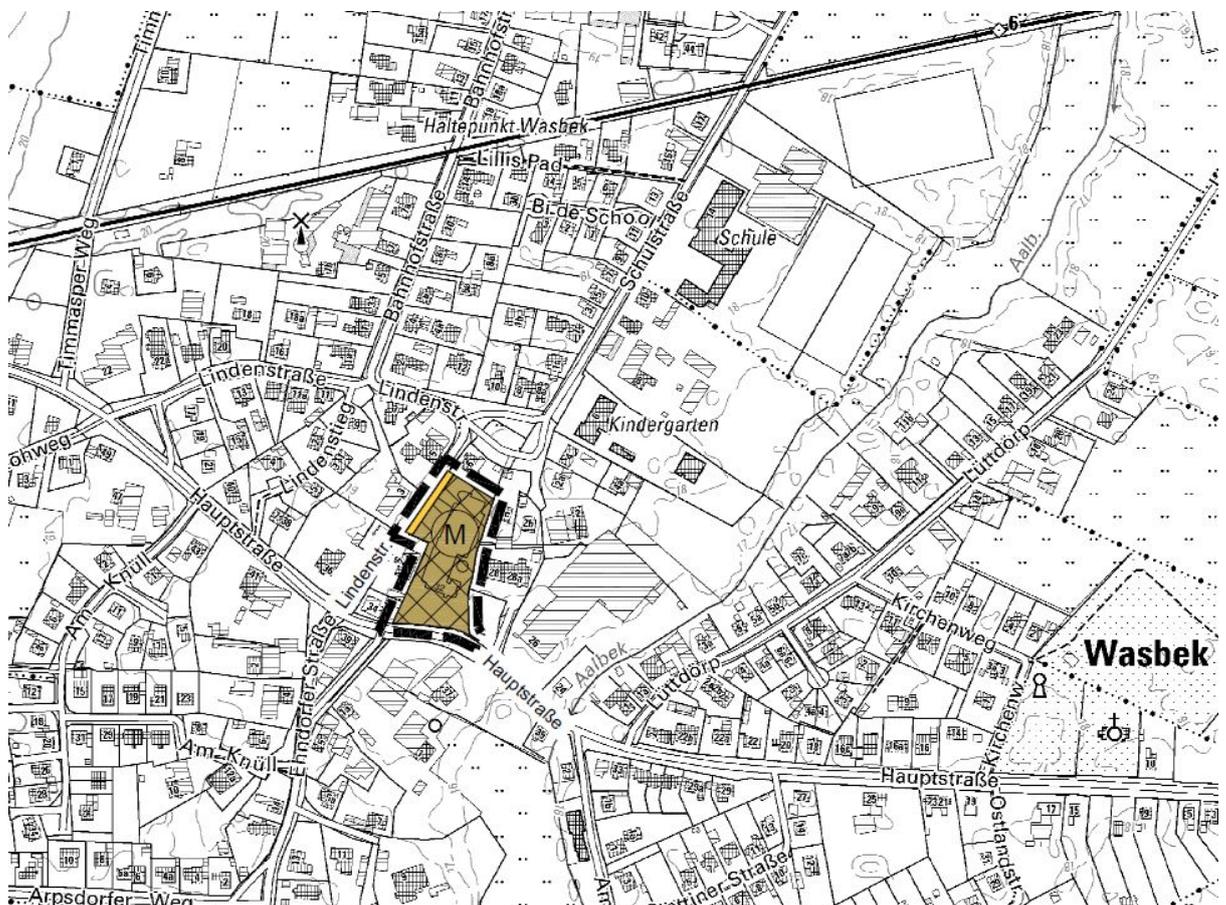
Im hier gewählten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.

Die Flächennutzungsplanung entspricht dem städtebaulichen Belang im Rahmen der 8. Änderung, entsprechend der bisherigen Planungssituation Flächen für eine sondergebietsbezogene Nutzung entsprechend der Bestandssituation planerisch vorzuhalten.



Die großflächigen Verkaufs- und Lagerflächen des ehemaligen Gartenmöbelmarktes mit Landhausboutique werden nach Geschäftsaufgabe vor mehreren Jahren nicht mehr genutzt, so dass dieser Bereich in der „Ortmitte“ durch eine Umnutzung neu ausgerichtet und demzufolge einer neuen Gebietsart, die sich in die bebaute Umgebung einfügt, zugeführt wird. Somit begründet sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan, der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 vorgesehenen Festsetzung eines Mischgebietes entsprechend anzupassen.

Die bisherigen Sonderbauflächen für großflächige Handelseinrichtungen werden in der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellt (s. **Abb. 7.**) Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.



Die durch Berichtigung erfolgte 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ortsüblich bekannt gemacht.

4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.



Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III „alt“ (in der Neuaufstellung zukünftig Reg.- Plan II).

Die Gemeinde Wasbek liegt im Stadt-Umlandbereich der Stadt Neumünster. Der Regionalplan weist der Gemeinde Wasbek ferner eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zu.

Die vorliegende Planung dient der Revitalisierung eines Gebäudes im Innenbereich, welches aufgrund der Geschäftsaufgabe des Gartenmöbelmarktes und der Landhausboutique einen Leerstand aufweist. Durch die Änderung des Gebietscharakters sollen Möglichkeiten und Anreize zur Ansiedlung von gebietsverträglichen Gewerbebetrieben geschaffen werden sowie die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichen attraktiven Wohnungen im Ortskern. Die von den Antragstellern beabsichtigte Planung entspricht den gemeindlichen Vorstellungen und ist in ein Mischgebiet integrierbar. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Wiedernutzbarmachung des Gebäudebestandes in der Hauptstraße 32
- Gewährleistung der Integration einer für die Ortsmitte angemessenen Art der baulichen Nutzung entsprechend des bestehenden Gebietscharakters
- Stärkung und Belebung der Ortsmitte durch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Zulassung einer Angebotsplanung, die eine Anpassung der Nutzungsart in einem bestimmten Rahmen an geänderte Markt- und Nachfragesituation zulässt.
- Erhalt des Gebäudekomplexes mit integriertem Café und Hofplatz
- Ausweisung ausreichender Stellplätze für die beabsichtigten Nutzungen und Beibehaltung der öffentlichen Parkplätze, straßenbegleitend zur Lindenstraße
- Erhalt der bisherigen Zufahrt von der Hauptstraße und der Zufahrten zu den Stellplätzen und der Warenanlieferung von der Lindenstraße.
- Erhalt der ortsbildprägenden Großbäume, insbesondere im Zufahrtsbereich zum ehem. Bauernhaus und vor dem Landhaus Café.
- Erhalt des bestehenden und im Ort geschätzten Ortsbildes durch Festsetzungen der Gebäudehöhen in Anlehnung an den Bestand.
- Ausschluss von Nutzungen, die zwar in einem Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, sich jedoch nicht in die Ortskernlage einfügen.
- Steuerung der maximal zulässigen Wohneinheiten
- Ressourcenschonendes Bauen durch Erhaltung gesunder Altbauten (Einsparung von Rohstoffen)

Diese vornehmlich ortstrukturellen Anforderungen an das Planungskonzept werden mit dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 planungsrechtlich umgesetzt.



Das vom Vorhabenträger vorgelegte Nutzungskonzept zur Revitalisierung der leerstehenden Räumlichkeiten des ehem. Gartenmöbelmarktes und der ehem. Landhausboutique soll Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger werden. Die Gemeinde möchte sich bei eventuellen Änderungen gegenüber dem vorgelegten Nutzungskonzept weiterhin ein Mitspracherecht vorbehalten.

Nutzungskonzept

Folgende Situation ist *aktuell vor Ort* gegeben:

Die Gebäudekomplex an der Hauptstraße Nr. 32 besteht aktuell aus einem ehemaligen Bauernhaus, einem Zwischenbau und einer verbundenen Ausstellungshalle mit Lagerräumen. Die jeweilige zuvor ausgeübte Nutzung ist der nachfolgenden Abbildung 8a zu entnehmen.



Abb. 8a

Folgendes Konzept soll mit dem Gebäudekomplex umgesetzt werden:

Vorderhaus und Zwischenbau

- Das im vorderen historischen rechten Teil des ehemaligen Bauernhauses befindliche Landhaus Café und die Betreiberwohnung sollen weiter als solches betrieben werden, um die charakteristische Wasbeker Dorfmitte zu erhalten und langfristig zu schützen.
- Die im vorderen linken Teil, ehemals als Landhausboutique und für den Verkauf von Gartenmöbeln betriebene Teil, soll zukünftig gewerblich vermietet werden.

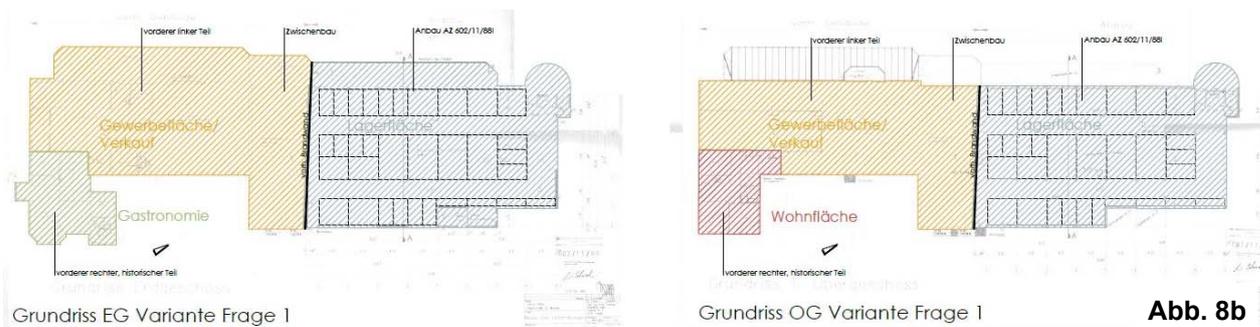


Abb. 8b

- Durch die Größe der Einheit im linken Bereich ist eine Vermietung des Erdgeschosses zusammen mit dem Obergeschoss unter Umständen nicht realisierbar.



Vor diesem Hintergrund soll die Option möglich sein (vgl. nachfolgende **Abb. 8c**), das Obergeschoss zu maximal 6 Wohnungen auszubauen, der Zugang würde dann über einen Laubengang von der rückwärtigen Gebäudeseite erfolgen.

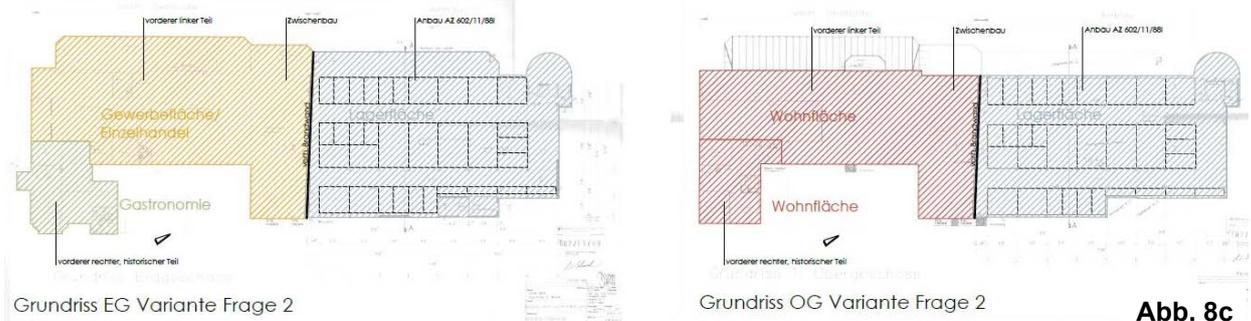


Abb. 8c

Der Wasserbehälter für die in der Lagerhalle früher erforderliche Springleranlage wird abgerissen und somit im Innenhof Platz geschaffen, dann auch für Pkw-Plätze zugunsten der neu zu schaffenden Wohnungen.

Lagergebäude

- Das an das ehem. Bauernhaus angebaute 2-geschossige Lager, das zur Ausstellung und Lager für Gartenmöbel diente, soll in einem Selbstlagerkonzept unter Nutzung des Stützensystems in kleine Lagerräume aufgeteilt (vgl. auch Abb. 4i) und dann individuell vermietet werden.
- Vorbild für die Gestaltung und Nutzung der „self storage“ Lagerräume sind professionelle Anbieter wie shurgard oder myplace.de
- Die Anmutung und Aufmachung des Lagers wird modern und professionell gestaltet.
- Die Betreuung der Anlage erfolgt durch den Träger des Vorhabens vor Ort.
- In den Lagerräumen sollen im Wesentlichen Gegenstände gelagert werden, die üblicherweise in privaten Kellern oder Ähnlichem eingelagert wurden.
- Das Einlagern von explosiven, entflammaren, giftigen, ätzenden, umweltgefährdenden, chemischen und anderweitig gefährlichen Stoffen wird laut AGB im Mietvertrag explizit zur Einlagerung verboten werden.
- Die Lagerflächen werden voraussichtlich beheizt und belüftet sein.
- Lagergrößen werden ca. zwischen 5 - 30 m² gebaut werden.
- Der Zugang zum Lager, im Norden des Gebäudekomplexes, wie zuvor auch, wird elektronisch gesteuert.
- Öffnungszeiten werden begrenzt auf einen Zeitraum voraussichtlich zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr, jedenfalls außerhalb des Nachtzeitraums (nach TA Lärm)



6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die zur Umnutzung vorgesehene Bestandsimmobilie an der Hauptstraße Nr. 32 wird nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt (vgl. nachfolgende **Abb. 9**).

In einem Mischgebiet ist weder der Wohn- noch der gewerblichen Nutzung ein Vorrang einzuräumen. Sie gelten als gleichwertige Hauptnutzungen, von denen nicht eine Hauptnutzung optisch eindeutig dominieren darf.

Die örtliche Umgebung, in die das Mischgebiet hineingeplant wird, entspricht dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes in der folgende Nutzungen vorhanden sind: Meierei, landwirtschaftlicher Betrieb mit Güllebehälter, Gemeindezentrum, Kindergarten, Schule, Sporthalle, Sportplatz, Spielplatz, Arztpraxis und Wohnhäuser. Die Gemeinde verfolgt innerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht das Ziel, landwirtschaftliche Betriebe anzusiedeln. Deshalb wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Um die Eigenart des Gebietes zukünftig zu bestimmen, sollten die Teilgebiete des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 8, Teilgebiete MI 4 und MI 6, sowie die örtliche Umgebung mit in die Bestimmung der Eigenart einbezogen werden.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets werden für das Mischgebiet (MI) Einschränkungen der allgemein bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

Danach sind Vergnügungsstätten (wie z. B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Wettbüros, Entertainment - Center) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und außerhalb der zuvor bezeichneten Teilen des Gebietes innerhalb des festgesetzten Mischgebietes entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind folgende Arten, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauN-VO allgemein zulässig sind, unzulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Prostitutionsgewerbe,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tierzuchtbetriebe,
- Speditionen, Fuhrunternehmen,
- Lagerhaltung und Lagerplätze außerhalb von Gebäuden.

Mit den verbleibenden allgemein zulässigen Nutzungen, die entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein werden, ist das Kriterium der Gebietswahrung gegeben. Es werden seitens der Gemeinde Wasbek nur die Nutzungen ausgeschlossen, die allgemein und auch ausnahmsweise innerhalb des Mischgebiets nicht orts- bzw. nutzungsverträglich sind.



Hier wird noch die aktuelle Planzeichnung (Teil A) -Entwurfassung- eingefügt, wenn diese gem. Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.10.2020 geändert worden ist.

Abb. 9

Auszug aus der **Planzeichnung** zum **Entwurf** der **2. Änderung** des **Bebauungsplanes Nr. 8**
(Planungsstand vom 20.08.2020)



Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Verkehrsflächen nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind, ausgehend von der baulichen und nutzungsbezogenen Bestandssituation, auf das notwendige Maß beschränkt worden, mit dem der Gebäudeerhalt und die Umnutzung erreicht werden kann, wobei der bauliche Bestand in Verbindung mit dem zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen rahmengebend für die Planung sind.

In den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird eine Festsetzung dahingehend aufgenommen, wonach

- die maximale zulässige Grundflächenzahl von 0,45 entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von höchstens 0,8 überschritten werden darf. Weitere Überschreitungen sollen in bestimmten Einzelfällen ausnahmsweise zulässig sein. Dieses schließt alle Hauptanlagen, einschließlich Terrassen, baulichen Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. ein.
- Mit dieser Ausnahme soll speziell der Fort- und Umnutzung des Gebäudebestands Rechnung getragen werden. Bei Abriss und Neubau soll der auf der Grundlage der Sondergebietsfestsetzung entstandene Versiegelungsgrad jedoch nicht weiter verfestigt werden.
- Somit ergibt sich ein kompaktes Vorhaben, insbesondere unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dass somit den Vorgaben aus dem Bundesbodenschutzgesetz und des Baugesetzbuches [... *„dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“* ...] in angemessener Form Rechnung trägt.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

In den Entwurf zur der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind zwei Ausnahmen dahingehend aufgenommen worden, wonach

- die Baugrenzen ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden dürfen und
- die nach der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (in der aktuellen Fassung) notwendigen Treppenanlagen sowie Terrassen, die mit den Hauptanlagen baulich oder funktional verbunden sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hierzu gehört auch die vorhandene Terrasse des Landhaus Cafés als bauliche Anlage, die ebenso im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper steht.

Dies sichert einen hinreichenden Bestandsschutz der heutigen baulichen und nutzungsbezogenen Anlagen und zugleich auch für die Zukunft eine angemessene Flexibilität bei der Umnutzung des Bestandsgebäudekomplexes sowie ggf. bei einer Neubebauung.



Grundfläche für Stellplätze, Carports und Tiefgarage mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO)

Entsprechend der Beschlussfassung der Gemeindevertretung zum Entwurf

- o darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,45 abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltenden 50%-Regelung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Im Einzelfall kann eine Ausnahme von der Einhaltung der vorangestellten Grundflächenzahl von 0,8 gemacht werden:

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Festsetzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Unter Nr. 1 sind Überschreitungen durch baulichen Anlagen gemeint, die nicht den Boden versiegeln, sondern das Oberflächenwasser einsickern lassen, das heißt, die die natürliche Funktion des Bodens nur unwesentlich beeinträchtigen, z.B. Stellplätze mit einer wassergebundenen Befestigung oder einer Befestigung mit großem Fugenanteil.

Unter Nr. 2 kommen Ausnahmen in Betracht, wenn die Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Hierzu wird folgendes Beispiel genannt:

Die Stellplätze auf den im B-Plan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen reichen nicht zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze aus und es müssen zusätzlich notwendige Stellplätze über längere Zufahrtswege, aufgrund der baulichen Bestandsituation und zur Freihaltung von wertvollen Flächen im vorderen Grundstücksbereich für Freisitze oder Terrassen von Schank- und Speisewirtschaften, im rückwärtigen Grundstücksbereich (östliche Seite) geschaffen werden. Die durch diese Überschreitungen verursachten zusätzlichen Bodenversiegelungen sind soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.

Auf die Ausführungen unter „Maß der baulichen Nutzung“ wird verwiesen.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets und der umgebenden Bestandssituation wird

die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Zudem wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und auch in Anpassung an die umgebende Bebauung die Höhe





baulicher Anlagen durch maximal zulässige First und Wandhöhen festgesetzt. Für den bestehenden Gebäudekomplex innerhalb des Plangebiets wird die untere Bezugshöhe auf 18,90 m über NHN festgesetzt.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Für den innerhalb des Plangebiets vorhandenen und umzunutzenden Gebäudekomplex und für die mögliche spätere Entwicklung des Plangebiets ist eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise festgesetzt, in der Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind. Die Länge von Wohngebäuden in Einzel- oder Doppelhausbauweise sowie in Form von Hausgruppen darf 30 m nicht überschreiten.

Alle anderen Hauptgebäude sind in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die festgesetzte überbaubare Fläche.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Für die vorhandene Bebauung werden örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind.

Dieses betrifft insbesondere die Größe, Art und Anzahl der Werbeanlagen sowie die Gliederelemente aufgrund der Länge der zulässigen Gebäude, Begrünung der Fassaden und die Festlegung der Farben der Dacheindeckung bzw. auch der Gründächer, wobei Lichtkuppeln nicht den Regelungen der Dacheindeckungen unterliegen.

Stellplatzanlagen sollen grundsätzlich begrünt werden. Dazu gehören auch Stellplatzanlagen, die ggf. neu errichtet werden. Deshalb ist je 8 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Bestehende Bäume innerhalb der bestehenden Stellplatzanlagen können angerechnet werden. Ein Teil des Baumbestandes wird nicht, um Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, als zu erhalten festgesetzt. Bäume, die aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage im Bereich der öffentlichen Straßenräume ortsbildprägend sind, werden jedoch als zu erhaltend festgesetzt und müssen bei Abgang ersetzt werden.

7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB)

Mit Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Wasbek ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten bzw. nicht baulich geprägten Flächen im Außenbereich nicht verbunden.

Da die innerhalb des Plangeltungsbereiches von der Überplanung betroffenen Grundstücksflächen überwiegend bebaut oder versiegelt sind und zudem sich die Planung auf eine Änderung der Nutzung in den vorhandenen Gebäuden beschränkt bei Fortbestehen der vorhandenen Zufahrten und Stellplatzanlagen, handelt sich um Flächen des Innenbereiches.

Dementsprechend ergeben sich aufgrund der baulichen Prägung des Gebietes unter Anwendung des § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.



Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

Entsprechend dem Vorangestellten ist aufgrund der Planaufstellung nach § 13a BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Folge dieser Bauleitplanung wird jedoch ein Umbau von Teilen des bestehenden Gebäudekomplexes sein, denn das bisherige Sonstige Sondergebiet „Großflächige Handelseinrichtungen“ (=> Teilgebiet 5 des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 8) mit der untergeordneten Zubehöranutzung „Gastronomie / Wohnung“ wird künftig als Lagerhallenbereich (=> im nördlichen Teil) sowie für gewerbliche Nutzungen oder auch Wohnnutzungen sowie ein Café als untergeordnete Gastronomie (=> mittlerer und südlicher Teil) genutzt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 (aus dem Jahre 1998) beinhaltet, zusammengestellt in der nachfolgenden Übersicht, folgende Darstellungen mit landschaftsplanerisch bzw. grünordnerisch relevanten Inhalten für das hier zur Überplanung anstehende Teilgebiet 5.

Ein Abgleich mit der heute vorzufindenden Situation zeigt, dass nicht alle Vorgaben des Bebauungsplanes in den zurückliegenden Jahrzehnten umgesetzt worden sind oder nicht mehr zu erkennen sind bzw. aufgrund anderer Umstände anders umgesetzt worden sind.

	<ul style="list-style-type: none">- im Süden in Nähe zur Straße 2 große Bäume mit einem Erhaltungsgebot (Bäume sind vorhanden)- 2 zu pflanzende Bäume östlich im Anschluss zu den vorgenannten parallel zur Hauptstraße (Bäume sind nicht vorhanden)- 2 kleinere Bäume mit einem Erhaltungsgebot nah der Gebäudesüdseite (Bäume sind vorhanden)- 4 zu pflanzende Bäume südlich des Gebäudekomplexes (Bäume sind nicht vorhanden)- 10 zu pflanzende Bäume im Bereich der Stellplatzanlage im Nordwesten des Teilgebiets (5 der Bäume sind vorhanden)- Hecke entlang der nördlichen Seite des Teilgebiets 5 (Mauer zur besseren Abschirmung gegenüber der damaligen Anlieferungszone anstatt der Hecke vorhanden)
--	--



Ziffer 5 der textlichen Festsetzung beinhaltet folgende Aussagen:

5. Bäume und Sträucher (§ 9 Abs.1 Nr.25a u. 25b BauGB)
- (1) In allen Teilgebieten sind Bäume mit einem Stammumfang von 30 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, und mehrstämmige Bäume mit einem Stammumfang von zusammen 40 cm, gemessen in 1,00 m Höhe dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die bauliche Nutzung die Beseitigung von Bäumen erfordert oder Bäume die zulässige Nutzung der Grundstücke unzumutbar beeinträchtigen. Abgänge sind im Verhältnis 1 : 2 nachzupflanzen.
 - (2) Der Wurzel- und Lebensraum der zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Hecken und Gehölze darf entsprechend DIN 18 920 höhenmäßig und in seiner Bodengestalt nicht verändert werden.
 - (3) Zu pflanzende Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
 - (4) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Solitärlaubgehölz mit einer Pflanzgröße von mind. 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Großbäume werden angerechnet.
 - (5) Auf den Stellplätzen ist Sicker- oder Rasenfugenpflaster zu verwenden.

- Die beiden mächtigen Linden am Eingang des heutigen Landhaus Cafés sind so mächtig und prägend für den gesamten Bereich des ehem. Bauernhauses, dass die beiden südlich davon innerhalb einer Stellplatzanlage zu pflanzenden Bäume keine sinnvolle Ergänzung hierzu dargestellt hätten. Zudem ist die Stellplatzanlage so umgesetzt worden, dass vor und seitlich des Cafés schöne Freiräume entstanden sind.
- Die beiden Baumpflanzungen an der Hauptstraße wurden nicht gepflanzt. Die Gestaltung beiderseits der Hauptstraße hat die Gemeinde im Zuge eines Umbaus anders gelöst.
- Die Begrünung von den Park- und Stellplatzanlagen an der Lindenstraße sowie an der Hauptstraße wird unter Berücksichtigung der Bestandssituation in der Form ergänzt, dass pro 8 Stellplätze ein Baum in die Stellplatzanlage zu integrieren ist. Der Baumbestand, der bereits im Bereich der Stellplätze angepflanzt wurde und zur Gliederung und Begrünung der Stellplatzflächen dient, kann hierauf angerechnet werden. Der Baumbestand im Bereich der Parkplätze wird als zu erhaltend festgesetzt. Ein fehlender Baum in der Mitte wird durch die Festsetzung eines entsprechenden Anpflanzgebotes ergänzt.



Vorhandene Biotoptypen 2020

Das Plangebiet wurde am 13.08.2020 durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, in Hinblick auf die vorkommenden Biotoptypen und Baumbestände kartiert.

	<p>Gärtnerisch gestaltete Flächen im südlichen und südöstlichen Bereich vor allem zwischen dem Gebäude und der Hauptstraße:</p> <p>Es handelt sich um Rasenflächen und Ziergehölzpflanzungen, die auch in Zusammenhang mit dem bestehenden Café als Außenbereich genutzt werden; eine kleine Spielplatzecke ist vorhanden.</p> <p>Einige Großbäume stehen in dem Bereich (s. u.).</p>
	<p>Gestaltete Ziergehölzpflanzungen und Rabatten im Bereich der Park- und Stellplatzanlage an der Lindenstraße bestehen vor allem westlich des Bestandsgebäudes.</p> <p>Einige Bäume sind in den Beeten gepflanzt worden.</p>
	<p>Das Bestandsgebäude ist von außen betrachtet 3-geteilt:</p> <p>im Süden ein älterer Gebäudeteil mit Café und Wohnung, auch ein Teil des bisherigen Einzelhandels befand sich hier.</p> <p>Nach Norden daran anschließend ein älterer (in der Mitte gelegener) Gebäudeteil, der bisher durch den Einzelhandel genutzt wurde</p> <p>Im Norden wurde ein neuerer Gewerbehälenteil angefügt.</p> <p>Entlang der westlichen Seite verbindet ein wintergartenartiger Glasvorbau die 3 genannten Gebäudeteile.</p> <p>Östlich des Gebäudekomplexes ist ein runder Löschwassertank vorhanden.</p>



Stellplätze befinden sich zum einen im Südwesten des Plangebiets (Foto links, oben)



... und zum anderen westlich des neueren Gebäudeteils (Foto links, unten).



Es sind folgende Großbäume vorhanden:

- 1 Linde StammØ 0,8 m westlich der Zufahrt von der Hauptstraße
=> Erhaltungsgebot gem. des Ursprungs-Bebauungsplanes

- 1 Esche StammØ 0,8m östlich der Zufahrt von der Hauptstraße
=> Erhaltungsgebot gem. des Ursprungs-Bebauungsplanes

Der Baum weist eine schütterere Krone mit vielen abgestorbenen oder geschwächten Ästen auf; es wird vermutet, dass dieses Eschentriebsterben auf einen

Befall mit dem Schlauchpilz *Hymenoscyphus pseudoalbidus* beruht

- 2 Linden mit je StammØ 0,8 m vor der Südseite des Gebäudes beim Café
=> Erhaltungsgebot gem. des Ursprungs-Bebauungsplanes

- 5 Ahorne mit je StammØ 0,2 bis 0,25 m in Grünstreifen und am Rand der Stellplatzanlage westlich des Gebäudes / im Nordwesten des Plangebiets

=> Pflanzgebot gem. des Ursprungs-





Bebauungsplanes

- 1 Blautanne StammØ 0,5 m nahe der südöstlichen Ecke des Plangebiets am Spielbereich

Entsprechend des oben Gesagten sind keine bewertungsrelevanten Änderungen der Gebäude, der Zufahrten und der Funktionsflächen geplant. Durch die angestrebte Änderung der Nutzung vom „Einzelhandel“ (SO-Gebiet) zur Nutzung als Lagerhalle (MI-Gebiet) wird es zwar Umbauten innerhalb des Gebäudes geben, aber eine Änderung der betroffenen Flächen wird nicht verursacht; somit ist keine Änderung der Biotoptypen geplant bzw. infolge der Planung zu erwarten.

In diesem Planungsfall sind daher die o. g. Bäume mit einem Erhaltungsgebot auch weiterhin zu beachten. Auch die gepflanzten 5 Bäume sollen erhalten und sinnvoll ergänzt werden.

Die weiteren Pflanzgebote für Bäume und eine Hecke im Norden sind aus gestalterischen Gründen vorgesehen gewesen, allerdings nicht umgesetzt worden.

Prüfung artenschutzrechtlicher Belange:

Die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG werden wie folgt in die Planung eingestellt:

Bewuchs / Pflanzenvorkommen:

Es ist aufgrund der biogeografischen Region, der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit der baulichen Prägung und der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten. Während der Ortsbegehung wurden keine geeigneten Standorte festgestellt. Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten. Auch vom LLUR wurden in Zusammenhang mit anderen nah gelegenen Planungen für das hier zur Rede stehende Gebiet keine besonderen Pflanzenvorkommen mitgeteilt.

Tiervorkommen:

Als faunistische Potenzialabschätzung sind folgende potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten festzuhalten und im Rahmen der Planung entsprechend eines Bestands zu berücksichtigen:

- Fledermäuse können Sommerquartiere in den Altbau-Bestandsgebäuden und auch in Gebäuden auf angrenzenden Grundstücken auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen. Für den Neubauteil des bisherigen Einzelhandels ist jedoch ein Fledermausquartier nicht anzunehmen, da die Dachpartien und hier insbesondere alle Übergänge der Wände und Dachteile dicht verschlossen sind.

In den 4 Altbäumen südlichen des ehem. Bauernhauses können Höhlen und Spalten zumindest während des Sommers von Fledermäusen aufgesucht werden.



Es ist für Fledermäuse typisch, dass sie ihre Quartiere während des Sommers mehrfach wechseln, so dass Vorkommensnachweise ggf. schwierig zu führen sind.

Als innerörtliches Nahrungsrevier eignet sich nur der strukturreichere Teil südlich des ehem. Bauernhauses mit den verschiedenen Gehölzen und den dazwischen liegenden „Kesseln“, in denen ruhigere Windverhältnisse herrschen und sich vermehrt Insekten aufhalten können.



Gebäudewestseite: die neue weiße Halle (links im Bild) weist kein Potenzial für Fledermausquartiere auf, die roten Ziegelgebäude (rechts im Bild) schon.

... der entsprechende Bereich der Gebäudeostseite.

- An Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Plangebiets) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten.

Typische Arten sind u. a. Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Grünling (*Chloris chloris*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Elster (*Pica pica*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*).

Großbäume ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser könnten kleine Höhlungen aufweisen, die von Arten wie Kohlmeise (*Parus major*) oder Blaumeise (*Parus caeruleus*) angenommen werden.

Brutvögel an Gebäuden wie z. B. Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) oder Mehlschnalbe (*Delichon urbica*) haben im Plangebiet keine Nistplätze; erkennbare Reste von Nestbauten an der nördlichen Gebäudeseite sind alt und gehören zu keinen aktuellen Brutplätzen.

Vorkommen von (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen bisher nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen.

Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen, des hohen Störpotenzials und der intensiven Nutzungsformen, der nah gelegenen Straßen sowie der insgesamt bestehen Lage innerhalb der Ortschaft sind Vorkommen von Offenlandvögeln und auch von störungsempfindlichen Arten nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüschern kann aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden nicht geeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Auch eine gezielte Suche nach Kobeln und arttypischen Fraßspuren verlief mit negativem Befund.



- o Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerörtlichen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere relevante Tierarten zu erwarten sind, denn die geplante Umnutzung bestehender Gebäude wird keine naturnahen Bereiche betreffen. Die vorhandenen Großbäume werden erhalten, größere Gehölzflächen, offene Wiesen, Trockenbiotope, Feuchtbiotope und Gewässer sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2016) ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	Nein	Es sind im Plangebiet keine Stillgewässer oder anderen Feuchtlebensräume als potenzielle Habitate vorhanden. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist auszuschließen, dass hier eine bedeutende Wanderroute für Amphibien bestehen könnte. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Vögel	Ja Nein	Ja gilt hinsichtlich des potenziellen Vorkommens von Vögeln in Einzelgehölzen oder im / am Bestandsgebäude im Plangebiet. Nein gilt bei Beachtung von Ausführungsfristen für Arbeiten an potenziellen und realen Brutplätzen in Gehölzen und am Gebäude, denn dort können Brutplätze bestehen. Es sind Maßnahmen und Fristen zu beachten, um erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe durch Brutplatzverluste / Tötungen zu vermeiden.
Reptilien	Nein	Es sind keine realen oder potenziellen Vorkommen anzunehmen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Säugetiere - Fledermäuse	Ja Nein	Ja gilt hinsichtlich des nicht vollständig auszuschließenden Vorkommens von Fledermäusen in Spaltenräumen im Altbauteil des Bestandsgebäudes - insbesondere von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Auch Altbäume können Quartiere aufweisen. Winterquartiere können nicht ausgeschlossen werden. Nein gilt hinsichtlich einer erheblichen Betroffenheit, wenn bauliche Maßnahmen sich auf den nördlichen neuen Halenteil beschränken. Ansonsten sind in Zusammenhang mit



		<p>der baulichen Umbaumaßnahme zeitnahe Überprüfungen und Fristen der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Altbäume werden aufgrund der Planung nicht betroffen sein.</p> <p>Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potentiell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen.</p>
Säugetiere - sonstige	Nein	<p>Es bestehen entweder keine geeigneten Habitatstrukturen oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet (Haselmaus, Fischotter, Biber).</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>
Fische und Neunaugen	Nein	<p>Es sind im Plangebiet keine Gewässer vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>
Libellen	Nein	<p>Im Plangebiet sind keine Habitate für die bewertungsrelevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i></p>

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Käfer	Nein	<p>Es sind keine geeigneten Gewässerhabitate vorhanden und keine Altbäume vom Eingriff betroffen, so dass keine Beeinträchtigungen für die 3 Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer erfolgen.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>
Weichtiere	Nein	<p>Es sind im Plangebiet keine geeigneten Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i></p>

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. [...] (Zugriffsverbote).



**Umzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung von Verletzungen
der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Alle Arbeiten an Gehölzen mit Ausnahme des gärtnerisch begründeten jährlichen Zuwachsrückschnitts dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von dem genannten Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Umbau und Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden sind im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September nur zulässig, wenn hierdurch keine Brut- oder Aufzuchtstätten von Vögeln beeinträchtigt werden.

Außerhalb des Schutzzeitraumes ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze des Siedlungsraumes wie sie zum Beispiel nordöstlich des Plangeltungsbereichs vorhanden sind bzw. auf andere Gebäude ausweichen können.

Bezgl. des Schutzes von Fledermausarten ist eine Ausführungsfrist für Arbeiten an Altgebäudeteilen zwischen dem 01.11. und dem letzten Tag des Februars einzuhalten.

Frostfreie Gebäudeteile sind vor der Ausführung von Bautätigkeiten auf ggf. überwinterte Fledermausarten zu überprüfen. Davon abweichend besteht für den nördlichen Bestandsgebäudeteil keine Einschränkung der Ausführungsfrist und kein Erfordernis für eine gesonderte Bestandsüberprüfung.

Die Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen und der genannten Vermeidungsmaßnahmen obliegt jeweils dem Ausführenden der Tätigkeit.

Ergänzend werden innerhalb des Plangeltungsbereichs an geeigneten Stellen der Gebäudeaußenseiten in jeweils mindestens 3 m Höhe insgesamt 5 Stück Ganzjahresquartiere montiert (z. B. Typ „Fledermauswinterquartier 1 WQ“ der Fa. Schwegler-Natur oder vergleichbar).

Da bei Einhaltung der genannten Schon- bzw. Ausführungsfristen und bezügl. des Altgebäudebestandes, dem Anbringen von Fledermausersatzquartieren sowie mit einer fachgerechten Bestandsüberprüfung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Vögeln und / oder Fledermäusen und somit des Schutzguts zu erwarten sind, sind mit der Aufstellung dieser B-Plan-Änderung auch keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen.

Altgebäude(-teile) mit Ausnahme des nördlichen neueren Hallenteils, die im Winter als frostfrei gelten können, sind vor einem Abriss oder dem Umbau durch fachlich qualifiziertes Personal (z. B. Biologe) hinsichtlich ggf. Fledermaus-Winterquartiere zu überprüfen und das Prüfergebnis ist im Zuge der Planrealisierung zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind nach den Vorgaben des Gutachters umzusetzen. Es ist insgesamt zu beachten, dass im Fall eines Fledermausvorkommens der Abriss des Gebäudes bis zur Sicherstellung, dass kein artenschutzrechtliches Verbot verletzt wird, verzögert werden kann.

Da infolge der Planung im Wesentlichen eine Umnutzung mit einem ggf. Umbau für den mittleren Hallenteil erfolgen soll, ist für den sonstigen Altgebäudebestand eine zeitnahe Umnutzung bzw. ein zeitnahe Umbau nicht erkennbar. Aufgrund der bekanntermaßen nicht steten Nutzung von Quartieren durch Fledermäuse ist daher eine vorgezogene Bestandsüberprüfung nicht zielführend, so dass sie auf einen späteren Zeitpunkt kurz vor der Umbaurealisierung verlagert wird.



Bezüglich aller anderen Tierarten und Tiergruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

Sonstige Maßnahmen

Die in dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 8 dargestellten Baumpflanzungen sind nur teilweise umgesetzt worden, da diese gestalterischen Maßnahmen nicht mit der bisherigen Nutzung in Einklang gebracht werden konnten. Da die künftige Nutzung sich bezgl. der Flächeninanspruchnahme nicht wesentlich von der bisherigen unterscheiden wird, nimmt die Gemeinde von dieser Zielsetzung Abstand. Es werden daher die bestehenden Bäume mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Abgänge sollen im Verhältnis 1:1 innerhalb des Planänderungsbereiches nachgepflanzt werden. Die bisherige Regelung zur Verdoppelung der Baumpflanzungen wird von der Gemeinde nicht als realisierbar betrachtet, da im Plangebiet bereits die bisherige angestrebten Pflanzungen nicht in Gänze umgesetzt werden konnten.

Die entlang der nördlichen Seite bisher geplante Hecke wird nicht länger als verpflichtend herzustellen sein und demzufolge in der Planung nicht verzeichnet sein, da der derzeitige Zustand seit Jahren besteht und zu keinen Konflikten geführt hat.

Ein Erfordernis zur Durchsetzung der bisher angedachten Heckenpflanzung wird daher von der Gemeinde Wasbek nicht gesehen. Die heute bestehende Mauer wird weiterhin den Zugangsbereich zur Lagerhalle für den nördlichen Nachbarn effektiv abschirmen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 8 „Ortsmitte“ wurde ein „Schallgutachten“ einschließlich einer „1. Änderung des Schallgutachtens“ (s. Quellenverzeichnis) erstellt, in der die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des damaligen Vorhabens zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes einschließlich eines Gartenmöbelmarkt mit Boutique und Café auf den Grundstücksflächen Hauptstraße 32 zu beurteilen waren.

Im Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass die gewerbliche Lagernutzung mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft, Haus Lindenstraße Nr. 6 zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen werden.

Die mit diesem Änderungsverfahren angestrebte Nutzungsänderung von einer sondergebietsbezogenen Nutzung hin zu einer gewerblichen Nutzung innerhalb eines Mischgebietes wird weiterhin ohne wesentliche Belastung des unmittelbaren Umfeldes, dass entweder im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 als Mischgebiet festgesetzt ist oder beidseitig der Lindenstraße im Ursprungs-Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist, stattfinden können.

Um die Verträglichkeit der Lagernutzung, wie bisher auch, dauerhaft zu sichern, werden seitens des Trägers des Vorhabens folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Öffnungszeiten sollen voraussichtlich werden:
Montag - Freitag ab 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Samstag 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr und Sonntags 10:00 Uhr - 18.00 Uhr. Änderungen sind möglich, eine Nutzung in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist jedoch ausgeschlossen.
- Die Tür zum Lager wird entweder mit einem voll elektrischen kleinen Tor von 2 m x 2 m ausgerüstet oder die Tür wird mit einer automatischen Schließvorrichtung versehen, so dass ein Knallen der Türen ausgeschlossen ist.



- Die Anlieferung wird nicht durch Lkw`s, sondern mit Pkw`s oder kleinen Transportern erfolgen.
- Die Entladung soll direkt vor der Eingangstür erfolgen oder aber die Pkws parken auf dem Parkplatz und tragen die einzulagernden Gegenstände in die Halle. Hierfür kann dann ein Plattformwagen (mit Gummiräder) genutzt werden.
- Viel Verkehr wird mit der Selbsteinlagerung nicht erfolgen. Eher selten werden mehrere Personen gleichzeitig in einem Lager sein. Es werden ca. 60 Lagerboxen bereitgestellt. Aufgrund von Erfahrungswerten anderer Betreiber von „Self Storage“ Einrichtungen kann man davon ausgehen, dass jeder Mieter im Schnitt 2 x im Monat das Lager aufsuchen wird, also 120 Besuche im Monat und ca. 4 Besuche je Tag.

Entsprechend den vorangestellten Ausführungen geht die Gemeinde Wasbek davon aus, dass immissionsschutzrechtliche Betroffenheiten mit diese Bebauungsplanänderungen nicht ausgelöst werden.

Sonstige Emissionen / Immissionen

Das nunmehr innerhalb des Planänderungsbereiches geplante Mischgebiet befindet sich innerhalb der gewachsenen Ortsmitte, in dem der Gebietscharakter durch eine gemischte Nutzung, bestehend aus Wohnhäusern, öffentlichen Einrichtungen (Feuerwehr, Bürgerzentrum, Kindergarten, Grundschule, Sportanlagen), landwirtschaftlichem Betrieb, Gasthof und Restaurant, Meierei und Pension bestimmt wird.

Immissionen, die zu wesentlichen Störungen der zulässigen Nutzungen innerhalb des geplanten Mischgebietes führen können, sind der Gemeinde nicht bekannt und auch nicht im Rahmen früherer Bauleitplanungen bekanntgemacht worden.

Das Ausrücken von Einsatzfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr, gegenüber des Plangebietes, kann mit Sonderrechten (Blaulicht und Einsatzhorn) erfolgen. Der Gebrauch dieser Sonderrechte, insbesondere des Einsatzhorns, ist entsprechend der Verkehrslage zu wählen. Insbesondere in den Nachtzeiten ist mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße zu rechnen, welches den Einsatz des Einsatzhornes nicht unbedingt rechtfertigen würde, Somit geht die Gemeinde davon aus, dass nur selten kurzweiligen Geräuschspitzen auftreten werden.

Im Radius von ca. 160 m, gemessen ca. mittig vom geplanten Mischgebiet, befindet sich südlich zum Plangebiet hinter dem Bürgerhaus / Feuerwehr an der Ehndorfer Straße ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Stallungen, Fahrsilo und Güllebehälter, der seinen Tierbestand derzeit stark reduziert hat, jedoch seinen landwirtschaftlichen Status nicht aufgeben möchte. Zu dem landwirtschaftlichen Betrieb gehört die ca. 2 ha große Hofkoppel. Der Melkstand wurde bereits zu früheren Jahren in den Außenbereich ausgesiedelt.

Bezüglich einer möglicher Belastungen der innerhalb des Plangebiets zulässigen gemischt genutzten Nutzung durch diesen landschaftlichen Betrieb in seiner genehmigten Form geht die Gemeinde davon aus, dass dieser bereits gegenüber der an der Ehndorfer Straße befindlichen Wohnnutzung, auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Rücksicht zu nehmen hat, so dass allein hierdurch eine Belastung zum weiter entfernten Plangebiet ausgeschlossen werden kann.



In der Gemeinde Wasbek sind gemäß des Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) mit Stand vom 15. Februar 2019 keine Störbetriebe vorhanden, die unter den Art. 12 der Seveso-II Richtlinie fallen.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den beiden Gemeindestraßen „Hauptstraße“ im Süden und der „Lindenstraße“ im Norden als äußere Erschließung vorhanden.

Die Plangebietserschließung erfolgt derzeit für die gewerblichen und gastronomische Nutzung von Süden von der „Hauptstraße“ und für den vornehmlich gewerblichen, aber auch für die mögliche wohnbauliche Nutzung von der „Lindenstraße“ aus.

Beide Zufahrtsbereiche sind bereits mit Aufnahme der zuvor ausgeübten Nutzungen vorhanden und werden durch dieses Änderungsverfahren vom Grundsatz her auch nicht verändert.

Die fünf öffentlichen Parkplätze entlang der „Lindenstraße“ bleiben auch mit diesem Änderungsverfahren erhalten.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung innerhalb des Plangebiets entsprechend der jeweils beantragten Nutzung durch den Träger des Vorhabens auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes des Vorhabenträgers, mit der Option auf eine wohnbauliche Nutzung, stellt sich die Stellplatzbilanz nach Berechnung durch den Vorhabenträger wie folgt unverbindlich dar:

Nutzungsart	Berechnungsgrundlage	Anforderung	Berechnete Stellplatzanzahl
Wohnungen	8 Wohnungen	0,7- 1 je Wohnung = 1	8 Stellplätze
Gastro	72 Sitzplätze	1 je 8-12 Sitzplätze = 10	8 Stellplätze
Lager	1400 m ² Nutzfläche	1 je 80-100 m ² NF = 100	14 Stellplätze
Büroflächen	550 m ² Nutzfläche	1 je 40-50 m ² NF = 45	12 Stellplätze
Summe			42 Stellplätze
Geplante Stellplätze			48 Stellplätze
Stellplatzreserven			6
Zusätzlich geplante Stellplätze Gemeinde			5

Durch die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes enthaltenen Festsetzungen ist zukünftig folgendes zu beachten:

Je Einzelhaus sind max. 6 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Ausgenommen hiervon sind Wohnungen für Einpersonenhaushalte. Für diese Wohnungen ist ein Stellplatz nachzuweisen.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden.

Aufgrund der Bestandssituation und der zuvor ausgeübten gewerblichen Nutzung und der noch ausgeübten gastronomischen Nutzung kann die Gemeinde Wasbek zunächst davon ausgehen, dass wesentliche Änderungen im Ver- und Entsorgungsnetz nicht erforderlich sein werden.



Soweit erforderlich, ist für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Gebäudemutzung der Anschluss an das örtlich vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz zu vollziehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Gemeinde Wasbek mit Abgabe an die Hauptsammelleitung zum Klärwerk der Stadt Neumünster.

Das Grundstück ist aufgrund der Bestandssituation mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung angeschlossen.

Das Plangebiet ist mit der Bestandsimmobilie an die vorhandene zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen.

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist, wie zuvor in der ausgeübten Nutzung auch, kontrolliert dem vorhandenen Leitungsnetz zuzuleiten.

Veränderungen in Bezug auf die versiegelten Flächen gegenüber der heutigen Bestandssituation sind mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden und auch nicht geplant.

Im Rahmen der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ wird seitens des Kommunikationsunternehmens zu prüfen sein, in welchem Umfang zur fernmeldetechnischen Versorgung des Vorhabengebiets die Verlegung von zusätzlichen Fernmeldeeinrichtungen erforderlich sein wird. Im Bedarfsfall werden die Maßnahmen direkt durch den Vorhabenträger geprüft und ausgelöst.

Aufgrund der baulichen und nutzungsbezogenen Bestandssituation sind innerhalb des Plangebiets Telekommunikationseinrichtungen vorhanden, die im Zuge der Umnutzung zu berücksichtigen sind.

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SWN Stadtwerke Neumünster GmbH das Gemeindegebiet mit Strom und Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt mind. 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Vorhabengebiet geregelt. Die Abfälle werden innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.

Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln. Eine Abfallentsorgung erfolgt nur an den öffentlichen Verkehrsflächen.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Wasbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung



von 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) ist im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Vorhandene Wasserentnahmestellen befinden sich im räumlichen Bezug zu dem Plangebiet

- in der Hauptstraße 37 (Nr. 4005) mit Nenndurchmesser 225mm und
- In der Lindenstraße 7 (Nr. 4006) mit Nenndurchmesser 150mm

und somit in unmittelbarer Nähe zum Objekt.

Die Feuerwehrezufahrt ist aufgrund der äußeren Erschließungssituation durch die öffentlichen Verkehrsflächen „Hauptstraße“ im Süden und „Lindenstraße“ im Westen des Plangebiets als gesichert anzunehmen.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit den Gemeindestraßen „Hauptstraße“ und „Lindenstraße“ vorhanden.

Ggf. erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen werden im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens bauseits nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen sein.

Für die Gemeinde fallen keine Kosten für die Erschließung an. Kosten für die Erschließung werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Übernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

13. Bodenschutz

13.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall auch unter Berücksichtigung der nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 bestehenden Baurechte unter planungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekten zur Umnutzung eines Einzelhandelsbetriebs mit Gastronomie und Betreiberwohnung in ein Mischgebiet bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen unter Beachtung der Bestandssituation sich nicht ergeben.



Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine Modifikation bestehender Bau- und Nutzungsrechte bzw. eine Flächenumwidmung zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden.

Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nicht gesondert darzulegen, da diese grundsätzlich nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgen können.

13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb der Plangebietes vorhanden bzw. der Gemeinde Wasbek bekannt.

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

13.3 Kampfmittel

Die Gemeinde Wasbek ist nicht in der Liste der Anlage der Kampfmittelverordnung SH vom 07.05.2012 aufgeführt, in denen die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte verpflichtet sind, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein und vor Beginn von Tiefbauarbeiten für ihre Grundstücke bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einholen müssen. Wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder von bisher nicht bekannten Fundstellen oder Lagerstätten mit vergrabenen, verschütteten oder überfluteten Kampfmitteln Kenntnis erlangt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde, der Kreisordnungsbehörde oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

14. Archäologische Denkmale

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen und den Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geht die Stadt Wilster im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens davon aus, dass innerhalb des Plangebietes bzw. im maßgeblichen Umfeld z. Z. keine archäologischen Denkmale vorhanden sind. Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf das Kulturgut sind für die Gemeinde Wasbek nicht erkennbar.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.



Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

15. Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr werden voraussichtlich betroffen sein. Die Gemeinde Wasbek geht jedoch davon aus, dass aufgrund des Vorhabencharakters zur Umnutzung des bestehenden Gebäudekomplexes an der Hauptstraße Nr. 32 mit Gebäudehöhen von rund 10,0 m und somit einer wesentlichen Unterschreitung der maßgeblichen Höhen von 30 Meter über Grund die Belange der Bundeswehr nicht berührt sein werden.

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig (Hohn). Aufgrund der Lage des Vorhabengebiets ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen.

Seitens der Bundeswehr wird darauf hingewiesen werden, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf.

16. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 in dem betroffenen Teilbereich ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf.

Die Begründung zur Aufstellung 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Wasbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Wasbek,

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

gez. Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlibbe