

# Gemeinde Wasbek

Kreis Rendsburg-Eckernförde



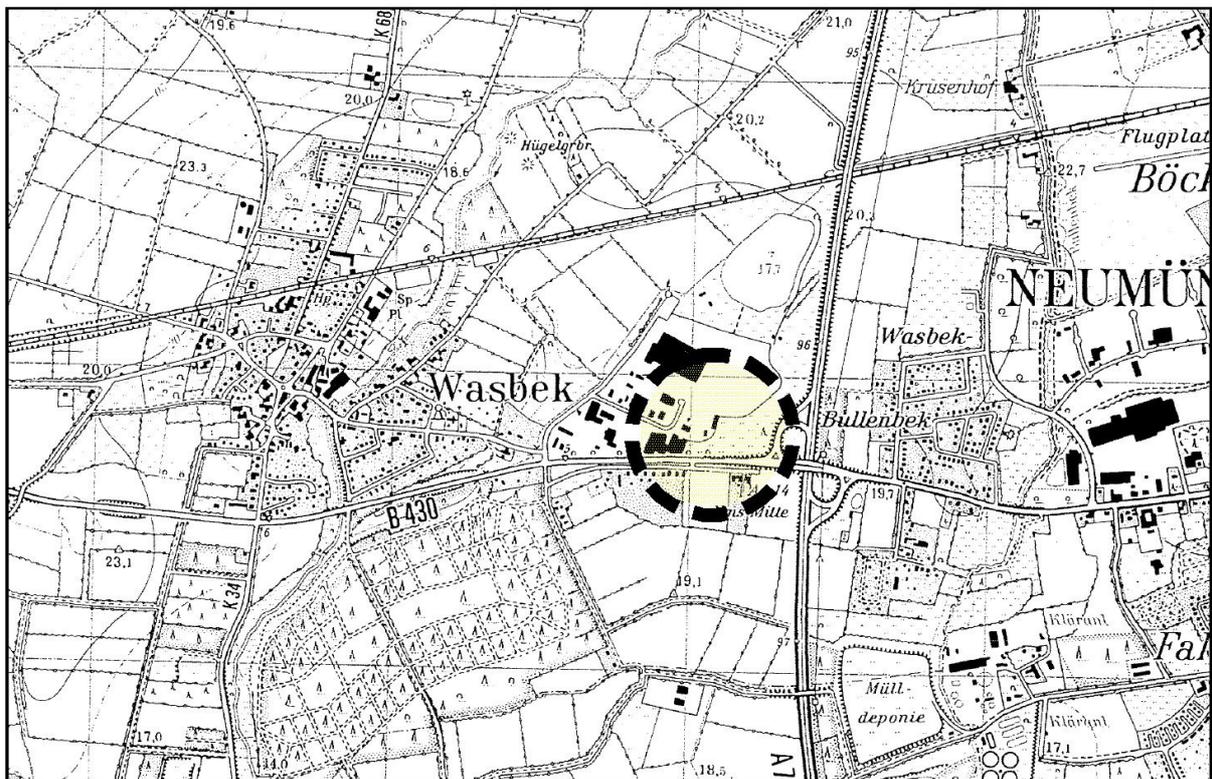
## Begründung

zur

**Satzung der Gemeinde Wasbek über den**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 4  
„Gewerbegebiet Fa. Knuth südöstlich Schmalenbrook“**

(„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB`07)





Auftraggeber:

**Gemeinde Wasbek**  
- Der Bürgermeister -  
in Verwaltungsgemeinschaft  
mit der Stadt Neumünster  
Brachenfelder Straße 1 - 3  
24534 Neumünster

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Firma KNUTH GmbH  
Immobilien Besitz- und Verwaltungs KG  
Schmalenbrook 14  
24647 WASBEK

Planverfasser:

**BIS-S**  
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 9 72 46  
Fax: 04873 / 9 71 00  
[BIS-Scharlibbe@web.de](mailto:BIS-Scharlibbe@web.de)

Bearbeiter:

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

in freier Kooperation mit:

**G & P**  
Günther & Pollok - Landschaftsplanung  
Talstraße 9, 25524 Itzehoe  
Tel.: 04821 / 6 40 38  
Fax: 04821 / 6 35 75  
[info@guenther-pollok.de](mailto:info@guenther-pollok.de)

Bearbeiter :

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 03.07.2008 (Plan Nr. 2.0.1)

# **SATZUNG**

## Gemeinde Wasbek

### Begründung

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB`07

zum

### **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 4 „Gewerbegebiet Fa. Knuth südöstlich Schmalenbrook“**

für das Gebiet:

südlich und östlich der Straße „Schmalenbrook“ sowie  
südlich und östlich der Grundstücksflächen Schmalenbrook 18,  
nördlich der „Weststraße“ (B 430) und  
westlich landwirtschaftlicher Betriebsflächen

Beratungs- und Verfahrensstand:  
Bau- und Planungsausschuss vom 09.07.2008  
Gemeindevertretung vom 16.07.2008  
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss  
Bekanntmachung

Planverfasser :  
**BIS·SCHARLIBBE**  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 03.07.2008 (Plan Nr. 2.0.1)



## Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
  - 2.1 Planverfahren
  - 2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung des Vorhabengebietes
4. Planungsvorgaben
  - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.2 Entwicklungsgebot
  - 4.3 Landschaftsplan
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 4
12. Nachrichtliche Übernahme
  - 12.1 Anbaufreie Strecke
13. Altlasten
14. Archäologische Denkmale

---

## Anlagen:

- Lageplan und Ansichten zum „Neubau Lagerhalle“ als „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 4 „Gewerbegebiet Fa. Knuth südöstlich Schmalenbrook“ der Gemeinde Wasbek (Stand vom 17.03.2008)
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 4 „Gewerbegebiet Fa. Knuth südöstlich Schmalenbrook“ der Gemeinde Wasbek



### Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahmen der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein in Mitschrift mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung im Rahmen der Planungsanzeige mit Erlass vom 14.05.2008 und im Rahmen der Beteiligung nach BauGB`07 erneut mit Erlass vom 06.06.2008
- Unterlage zur „Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung“ gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 4 „Gewerbegebiet Fa. Knuth südöstlich Schmalenbrook“ der Gemeinde Wasbek (Stand vom 21.04.2008)
- „Landschaftsplanerische Eckpunkte“ zum „Gewerbegebiet südöstlich Schmalenbrook“ der Gemeinde Wasbek vom 18.04.2008 (Bestandsaufnahme durch Günther & Pollok - Landschaftsplanung)
- Antrag der Firma KNUTH Werkzeugmaschinen GmbH, Schmalenbrook 14 in 24647 Wasbek auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (nach § 12 BauGB`07) zur Herstellung einer Lagerhalle auf dem Betriebsgelände südöstlich Schmalenbrook mit Schreiben vom 05.03.2008
- Bauantrag nach § 73 LBO zum Neubau einer Lagerhalle für Maschinenrohlinge, Ersatz- und Zubehörteile auf dem Flurstück 43/3 der Flur 7 in der Gemarkung Wasbek vom 17.03.2008
- „Baugrunduntersuchung - Baugrundbeurteilung und Angabe der erhöhten Bodenpressungen“ zur Büroerweiterung der Fa. KNUTH (zwischen Halle 6 und Verwaltung) vom 08.01.2007
- Baugenehmigung für den „Neubau eines Betriebleiterwohnhauses“, Az.: 340-9/89 und Baugenehmigung für einen „Neubau eines Wohnhauses für die Unterbringung von Kunden und Geschäftsleuten“, Az.: FB3-340-11/89
- „Verkehrsgutachten“ im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 2 „Stellplatzanlage westlich der Industriestraße“ im Gewerbegebiet Schmalenbrook in der Gemeinde Wasbek (Stand vom März 2008)
- Verkehrsuntersuchung Wasbek - Knotenpunkt B 430 / Industriestraße (1999)
- Geltender Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasbek einschließlich der für das Vorhabengebiet maßgebenden genehmigten 7. Änderung (1983)
- Festgestellter Landschaftsplan (1999) der Gemeinde Wasbek
- Aktueller Flurkartenauszug als amtliche Planunterlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 4 der Gemeinde Wasbek vom 06.02.2008
- Digitale Topographische Karte 1:5.000 und digitales Orthophoto mit Nutzungsgenehmigung (12 - 562.6 S 72/08)



**Abb. 1: Luftbilddarstellung des Vorhabengebietes als Teil des bestehenden Gewerbegebietes „Schmalenbrook“ zwischen BAB A7 und B 430 am Rande der bebauten Ortslage der Gemeinde Wasbek (Digitales Orthophoto mit Vervielfältigungsgenehmigung vom 28.01.2008 Geschäftszeichen: 12 - 562.6 S 72/08)**

### Verfahrensübersicht

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB`07                             |
| <input type="checkbox"/>            | Äußerung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07                                    |
| <input type="checkbox"/>            | Unterrichtung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB`07                                     |
| <input type="checkbox"/>            | Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB`07                             |
| <input type="checkbox"/>            | Behörden- und TÖB - Beteiligung<br>§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB`07 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB`07 |
| <input type="checkbox"/>            | Öffentliche Auslegung<br>§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB`07 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB`07           |
| <input type="checkbox"/>            | Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss   |
| <input type="checkbox"/>            | Bekanntmachung § 10 BauGB`07   |



## 1. Planungserfordernis

Die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB wird im Wesentlichen durch die planerische Konzeption der Gemeinde bestimmt. Danach sind Bauleitpläne erforderlich „...soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind“ (BVerwG, Urt. vom 7.5.1971 - 4C 76.68 -). Entsprechend der einschlägigen Kommentierung wird in ständiger Rechtsprechung darauf hingewiesen, dass es Sache der Gemeinde sei, wie sie ihre Planungshoheit handhabe und welche Konzeption sie ihr zu Grunde lege, dass die Entscheidung über planerische Zielsetzungen eine Frage der politischen Willensbildung in der Gemeinde ist und nicht bloße Rechtsanwendung sei und dass sich die geordnete und städtebauliche Entwicklung im Einzelfall nach den vorhandenen, hinreichend konkretisierten planerischen Willensbestätigungen der Gemeinde bestimme.

Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die Gemeinde besitzt dazu ein sehr weites planerisches Ermessen; einer „Bedarfsanalyse“ bedarf es insoweit nicht. Wesentlich ist, dass dem Bauleitplan ein planerisches Konzept zu Grunde liegt. Es kann aus dem bisherigen Planungsverhalten folgen. Es reicht hierbei aus, wenn aus der Planung auf ein Konzept geschlossen werden kann und dies den Beteiligten und der Öffentlichkeit erkennbar ist.

Die Gemeindevertretung hat demnach auf Antrag des Vorhabenträgers, der Firma KNUTH Werkzeugmaschinen GmbH vom 05.03.2008 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB`07 und zugleich den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 4 „Gewerbegebiet Fa. Knuth südöstlich Schmalenbrook“ am 13.05.2008 in Verbindung mit dem „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB`07 gefasst, um die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herrichtung einer neuen Lagerhalle auf dem vorhandenen Betriebsgelände der Fa. Knuth Werkzeugmaschinen im Gewerbegebiet „Schmalenbrook“ zu schaffen.

Die auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlage zu dieser Begründung) konkretisierte gemeindliche und vorhabensbezogene Planung sieht neben der Bestandssicherung der vorhandenen baulichen Anlagen und deren genehmigten Nutzungen die Herstellung einer neuen Lagerhalle mit einer Größe von ca. 30 m x 90 m vor. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Betriebsgelände mit Zufahrt zur Straße „Schmalenbrook“. Das Oberflächenwasser, das mit dem geplanten Neubau der Lagerhalle zusätzlich anfallen wird, ist auf dem Betriebsgelände durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen, da ein Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz nicht geplant ist.

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich der vorhandene Hallenkomplex mit Verwaltung, Ausstellung, Werksatt usw. sowie ein Betriebsleiterwohnhaus, ein Wohnhaus zur Unterbringung von Kunden und Geschäftsleuten und eine kleinere Materiallagerhalle (vgl. hierzu Abb. 3 auf Seite 11). Öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden und auch nicht geplant. Die neue Lagerhalle dient ausschließlich diesem Nutzungszweck.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wasbek wurde parallel zur Erarbeitung der Planentwürfe der Durchführungsvertrag erarbeitet und vor Satzungsbeschluss rechtsverbindlich unterschrieben, der u. a. Art und Umfang der Planungs- und Erschließungsleistungen sowie die Planungsinhalte einschließlich der Durchführungsfristen für beide Vertragsparteien regelt.



Aufgrund der dringlichen und möglichst kurzfristig zu beginnenden Baumaßnahmen hat die Gemeindevertretung beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB`07 für so genannte „*Bebauungspläne für die Innenentwicklung*“ (vgl. Kapitel 2.1) anzuwenden.

Der vom Bau- und Planungsausschuss am 09.07.2008 beratende und von der Gemeindevertretung am 16.07.2008 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 4 beinhaltet die Inhalte der aktuellen Hochbauplanung (s. Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage zu dieser Begründung) sowie der erstellten Fachgutachten, das Gewerbegebiet „Schmalenbrook“ betreffend (s. Quellenverzeichnis) und die behördlichen Vorabstimmungen mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Planzeichnung mit Text sowie die Begründung wurden entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung redaktionell und zugleich klarstellend ergänzt bzw. geändert.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB`07) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen 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`07 in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des neuen Naturschutzgesetzes (LNatSchG`07) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

### 2.1 Planverfahren

Die Gemeindevertretung hat aufgrund

- des geplanten Vorhabens als eine betriebliche Erweiterung des bestehenden und im Gewerbegebiet „Schmalenbrook“ vorhandenen Werkzeugmaschinenbetriebes Knuth,
- des im direkten räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem vorhandenen Betrieb geplanten Vorhabens,
- des geplanten Vorhabens als unselbstständiger Betriebsteil der Firma Knuth Werkzeugmaschinen GmbH (somit kein eigenständiges Bauvorhaben),
- der geplanten Lagerhalle, die eine bauliche und insbesondere eine betriebsgebundene Arrondierung des bestehenden Betriebes darstellt und



- der nördlich gelegenen, großflächigen Betriebsflächen des Auslieferungslagers der Firma Lidl, die somit Anteil am bebauten Innenbereich haben

die Voraussetzungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 4 „Gewerbegebiet Fa. Knuth südöstlich Schmalenbrook“ nach dem „*beschleunigten Verfahren*“ gemäß § 13a BauGB`07 („*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,



**Abb. 2** Plandarstellung der genehmigten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wasbek unter Einbeziehung des Vorhabengebietes als GE und GI<sub>e</sub> mit Grünflächen gegenüber der B 430



- es wird eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung durch diesen Bauleitplan wird gewährleistet aufgrund der Darstellung in der genehmigten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Abb. 2 auf Seite 9 dieser Begründung).

Die Gemeindevertretung hat daher am 13.05.2008 beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB`07 abzusehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`07 („Öffentlichkeitsbeteiligung“).

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07 wurde allerdings der Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit vom 24.04.2008 bis zum 08.05.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet zu lassen und hatten hierbei Gelegenheit zur Äußerung erhalten.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist daher im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB`07 nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der o. g. Voraussetzungen mit diesem Planaufstellungsverfahren nicht verbunden.

Die geltende Flächennutzungsplanung, hier die genehmigte 7. Änderung der Gemeinde Wasbek (siehe Abb. 2 auf Seite 9) weist das Vorhabengebiet als Gewerbegebiet (GE) bzw. als eingeschränktes Industriegebiet (GI<sub>(e)</sub>) aus, so dass eine Anpassung aus Sicht der Gemeinde Wasbek mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 4 nicht erforderlich sein wird. Dieser Planauffassung wurde im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren nach BauGB`07 seitens der zuständigen Behörden nicht widersprochen bzw. durch das Referat für Städtebau und Ortsplanung im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahmen (s. Quellenverzeichnis) grundsätzlich nicht in Frage gestellt und somit bestätigt.

## 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 Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. 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 Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

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

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren 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 jugend-relevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

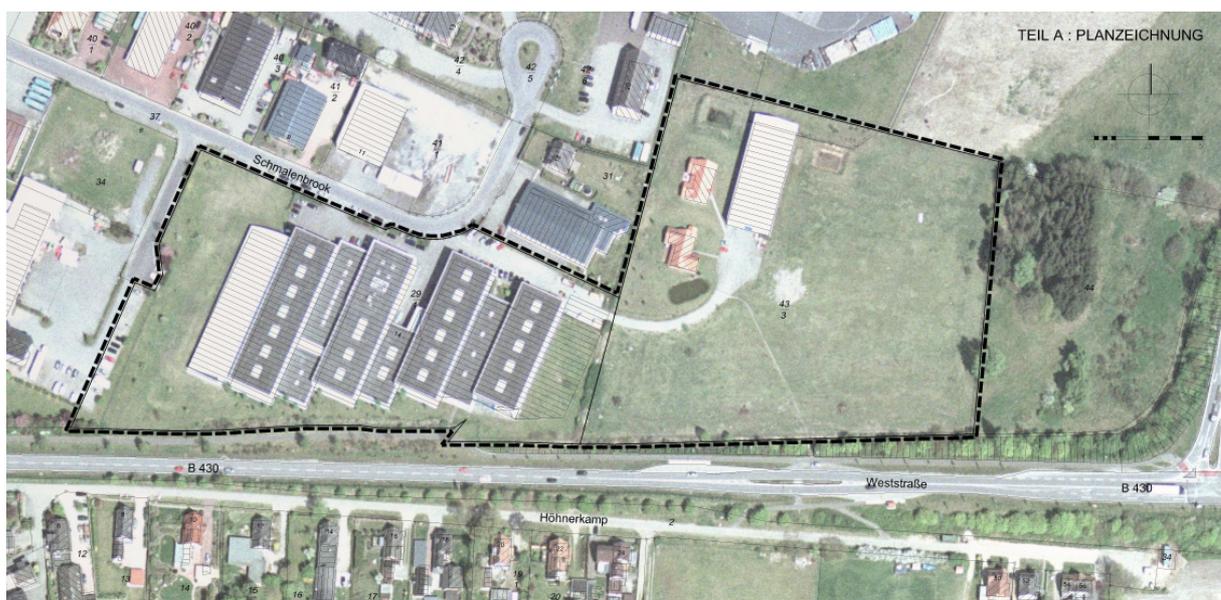
Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

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

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch das geplante Vorhaben zur Errichtung einer Lagerhalle als betriebsbedingte Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes im Gewerbegebiet „Schmalenbrook“ war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung des Vorhabengebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB`07)

Der räumliche Plangeltungsbereich (= Vorhabengebiet) liegt im vorhandenen Gewerbegebiet „Schmalenbrook“ am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Wasbek westlich der BAB A7 und wird begrenzt im Norden durch die Straße „Schmalenbrook“, im Westen durch die Grundstücksflächen Schmalenbrook Nr. 18, im Süden durch die „Weststraße“ (B 430) und im Osten durch landwirtschaftliche Betriebsflächen.



**Abb. 3. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches (= Vorhabengebiet) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 4 (Stand vom 03.07.2008 - Satzung) auf Grundlage eines aktuellen Flurkartenausuges als amtliche Planunterlage in Überlagerung mit dem digitalen Orthophoto**



Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. Abb. 3 auf Seite 11 dieser Begründung) umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 03.07.2008 - Plan Nr. 2.0) eine Fläche von insgesamt ca. 4,66 ha, davon

39.320 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet
7.300 m <sup>2</sup>	Grünflächen, privat

#### 4. Planungsvorgaben

Die Gemeinde Wasbek baut mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 4 auf den Ergebnissen und Inhalten der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die gewerbliche Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes „Schmalenbrook“ und deren Nutzungen für das Vorhabengebiet.

##### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB`07)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 4 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB`07, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, kann auch dann eingehalten werden, gleichwohl östlich gelegen Teile des Plangebietes mit der genehmigten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als eingeschränktes Industriegebiet (GI<sub>(e)</sub>) dargestellt sind.

Die Darstellung des eingeschränkten Industriegebietes am östlich Rand des Gewerbegebietes „Schmalenbrook“ stand mit der früheren Nutzung dieser Teilfläche im Zusammenhang und hatte dementsprechend seinen Niederschlag auch in der Gebietsart gefunden. Die Entwicklung der letzten Jahre hat mit Räumung dieser Flächen zu einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Nutzungsstruktur geführt, so dass das vorhandene Gewerbegebiet „Schmalenbrook“ insgesamt als Gewerbegebiet (GE) eingestuft werden würde.

Aus der städtebaulichen Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 4 heraus sind die Grundzüge der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung dahingehend berücksichtigt worden, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die über Jahrzehnte gewachsene Gewerbestruktur entsprechend den örtlichen Gegebenheiten grundstücksbezogen untersucht worden ist. Hierbei wurde dem Strukturwandel entsprochen.

Der Begriff des „Entwickeln“ bedeutet nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes, d.h. seiner „Grundzüge“ in diesem Sinne halten muss.

Deshalb erweist sich das „Entwickeln“ des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan in Richtung auf eine gegenständliche wie auch auf eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption. Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB`07 gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.



Die mit der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 4 teilgebietsbezogenen Festsetzungen zur besonderen Art der baulichen Nutzung (GE) stehen den mit der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung verfolgten Zielen und Inhalten aufgrund der vorgenannten Konkretisierungen entsprechend dem heutigen und dem geplanten Gebäude- und Nutzungsbestand nach Auffassung der Gemeindevertretung grundsätzlich nicht entgegen.

#### 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB`07)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`07 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`07.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, in Verbindung mit der Gesamtfortschreibung 2000 des Regionalplanes, Planungsraum III, kann die Gemeinde Wasbek und der Vorhabenträger grundsätzlich von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige und der nachfolgenden Beteiligungsverfahren nach BauGB`07 konkretisiert und dargelegt wurden.

Die Gemeinde Wasbek geht mit den gemeindlichen und zugleich mit den vorhabenbezogenen Planungsabsichten und festgesetzten Planinhalten davon aus, dass Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungszielen nicht entgegenstehen. Dies begründet sich nach Auffassung der Gemeinde Wasbek dadurch, dass

- es sich um eine vorhabenbezogene Bauleitplanung handelt, die der Erweiterung eines bereits ortsansässigen Betriebes dient,
- es sich um eine Fläche handelt, die im funktionalen und betriebstechnischen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbebetrieb steht und gewerblich vorgeprägt ist,
- die Nutzung des geplanten Vorhabens ausschließlich als Lagerhalle den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 2 geführten Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 430 / Hauptstraße / Industriestraße nicht in Frage stellen wird.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein vom 14.05.2008 wurde im Rahmen der Planungsanzeige bestätigt, dass die gemeindliche und zugleich vorhabenbezogene Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Mit Erlass vom 06.06.2008 wurden im Rahmen der Beteiligung nach BauGB`07 seitens der Abteilung Landesplanung Hinweise zu den Festsetzungen in Bezug auf den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandel vorgetragen, die die Gemeinde Wasbek im Rahmen der Gesamtabwägung berücksichtigt und klarstellend in die endgültige Planfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 4 eingefügt hat. Seitens des Referats für Städtebau und Ortsplanung wurden im Rahmen der vorgenannten Erlasse keine Anmerkungen gemacht.

Die zukünftigen Zielsetzung des Landes Schleswig-Holstein zur gewerblichen Entwicklung der Gemeinden im Rahmen des derzeit im Beteiligungsverfahren befindlichen Landesentwicklungsplanes (LEP 2009) stehen nach Auffassung der Gemeinde Wasbek dem hier geplanten Vorhaben nicht entgegen, denn die Planung wird zur Standortsicherung des bestehenden Gewerbebetriebes in der Gemeinde Wasbek führen.



#### 4.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 3 BauGB`07)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 4 als „*Bebauungsplan für die Innenentwicklung*“ nach § 13a BauGB`07 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Wasbek stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Bauflächen dar, wobei im Süden zur B 430 und weiter im Osten zur Anschlussstelle der BAB A7 Grünflächen, wie auch in der genehmigten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, dargestellt sind, so dass landschaftsplanerische Belange unter Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ durch dieses Bebauungsplanverfahren grundsätzlich nicht berührt werden.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden entsprechend den Inhalten und Zielsetzungen der festgestellten Landschaftsplanung für diesen Teilbereich des Gemeindegebietes nicht berührt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB`07 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ findet bei diesem Bebauungsplanverfahren somit keine Anwendung.

#### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB`07)

##### Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Bereitstellung einer betriebsinternen Erweiterungsfläche für den innerhalb des Vorhabengebietes ansässigen Gewerbebetrieb zur Errichtung einer Lagerhalle, um die bestehende Lagerkapazität nachhaltig erhöhen und die betriebsinternen Arbeitsabläufe innerhalb des Hauptgebäudekomplexes verbessern zu können.

In Anlehnung an die Zielsetzungen des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 5 „Schmalenbrook“ und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in der Nutzungsstruktur werden unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 4 Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt, die sicherstellen sollen, dass die bestehende Betriebsnutzung auch langfristig ausgeübt werden kann, so dass besucherintensive Nutzungen und Einrichtungen, wie z. B. Go-Kart-Bahnen, Skateboard-Anlagen, Indoor-Spieleinrichtungen, Fitness-Center, Sportstudios ausgeschlossen werden.

Außerdem sind innerhalb des Plangeltungsbereiches Beherbergungsbetriebe und Vergnügungstätten (wie z.B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhalle, Entertainment - Center) entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind aufgrund ihrer erteilten Genehmigung ein Betriebsleiterwohnhaus und ein Wohngebäude, das der Unterbringung von Kunden und Geschäftsleuten dient. Diese beiden Gebäude befinden sich im rückwärtigen Bereich des Betriebsgeländes und genießen Bestandsschutz.



Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsstruktur werden entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung und dem gemeindlichen Planungsziel für die gewerblichen Bauflächen Einzelhandelsbetriebe mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs ausgeschlossen.

Ausnahmen werden in einem verträglichen und der Betriebsnutzung entsprechendem Maße entsprechend den landesplanerischen Zielen zur „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten vom 07.01.1997“ im Teil B (Text) unter bestimmten Voraussetzungen textlich zugelassen. Dies betrifft jedoch ausschließlich das Teilgebiet GE 1 mit dem Hauptgebäudekomplex und der vorhandenen Ausstellungshalle an der östlichen Gebäudeseite, in der die großvolumigen Werkzeugmaschinen den Kunden und Geschäftsleuten präsentiert werden, wobei nicht auszuschließen ist, dass für diesen begrenzten Teil des Vorhabengebietes ein Handel mit dem Endverbraucher stattfinden kann. Beeinträchtigungen durch diese Nutzung sind jedoch für das Gewerbegebiet nicht anzunehmen.

Somit ist der Einzelhandel in den übrigen Teilgebieten des Plangebietes grundsätzlich ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als höchstzulässige Firsthöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB`07 qualifiziert bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit des Betriebsgrundstückes sind unter Beachtung des genehmigten baulichen Bestandes auf das notwendige Maß beschränkt worden, mit dem eine Einbindung in die ortstrukturellen Gegebenheiten des bestehenden Gewerbegebietes „Schmalenbrook“ gesichert und eine möglichst hohe Wirtschaftlichkeit und Flexibilität erreicht werden kann.

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

(nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes darf die höchstzulässige Grundfläche (GR max.) für bauliche Anlagen aller Teilgebiete zusammen auch durch die Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzte so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 (bezogen auf das Plangebiet = Vorhabengebiet) nicht überschritten werden.

Somit kann sichergestellt werden, dass mindestens 20% des Betriebsgrundstückes innerhalb des Plangebiets nicht versiegelt werden und neben der festgesetzten privaten Grünfläche für die Freiraumgestaltung im Sinne eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld genutzt werden können.

#### Von Bebauung freizuhalten Flächen:

Innerhalb des Plangebiets sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Straßen- und Wegegesetzes und aufgrund übergeordneter Versorgungsbelange Flächen festgesetzt, die von einer baulichen Nutzung freizuhalten sind.



Sie dienen der Freihaltung der Grundstücksflächen entsprechend der textlich festgesetzten Zweckbestimmung.

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, sind entsprechend den textlichen Festsetzungen jedoch bauliche Anlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind aufgrund ihrer Art und Nutzung, z. B. Grundstückseinfriedungen, Stellplatzflächen und Umfahrten sowie private Erschließungswege. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für die Freihaltezone der Gashochdruckleitung, die nur einen sehr geringen Bereich des Vorhabengebietes betrifft.

#### Höhe baulicher Anlagen:

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der bebauten Ortslage innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Schmalenbrook“ wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe für erforderlich gehalten und dementsprechend festgesetzt.

Diese wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestandes sowie der geplanten Lagerhalle teilgebietsbezogen festgesetzt.

Die festgesetzten Firsthöhen einschließlich der getroffenen Ausnahmen für technische Anlagen sollen für die vorhandenen und geplanten Betriebsgebäude einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Nutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die jeweils vorhandene mittlere Höhe der angrenzenden privaten Grundstückerschließung bzw. für den bestehenden Hauptgebäudekomplex die mittlere Höhe der angrenzenden Straße „Schmalenbrook“.

#### Bauweise:

Die vorhandene und geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes wird mit Ausnahme des Teilgebietes GE 2a als eine von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise >a< mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.

Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die jeweils festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Abhängigkeit zur festgesetzten maximalen Grundflächen.

Für das Teilgebiet GE 2a, das sich aufgrund der besonderen Nutzung (Betriebsleiterwohnhaus und Wohngebäude zur Unterbringung von Kunden und Geschäftsleuten) von der übrigen Bebauung auf dem Betriebsgrundstück unterscheidet, wird eine offene Bauweise > o < festgesetzt.

#### Abstandsflächentiefe:

Von der Möglichkeit, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB`07 Festsetzungen zur Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung festzusetzen, hat die Gemeindevertretung keinen Gebrauch gemacht, so dass mit in Kraft treten der neuen Landesbauordnung (voraussichtlich 2008) diese zu berücksichtigen sind, sofern nicht andere Belange dem entgegenstehen, wie z. B. Baulasten bzw. mit Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen.



### Örtliche Bauvorschriften:

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende gewerbliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden für das Gewerbegebiet örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Werbeanlagen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien unter Beachtung des weitestgehend vorhandenen Gebäudebestandes von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nachträglich vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den Nutzungsbeschränkungen für das Gewerbegebiet, wie zuvor dargelegt, gesehen.

## **6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB`07)**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 4 für den in Kapitel 3. beschriebenen Bereich ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Unter Anwendung des § 13a BauGB`07 ergeben sich mit dieser Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Die bestehende Situation (Bestandsaufnahme durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung vom 18.04.2008) lässt sich aus Sicht der Landschaftspflege kurz wie folgt darstellen.

- Vorhandenes Betriebsgelände der Fa. Knuth Werkzeugmaschinen:
  - Die vorhandenen Betriebsgebäude nehmen als mehrteiliger aber baulich zusammenhängender Gebäudekomplex den größten Teil des Flurstücks 29/1 ein.
  - Teile des Flurstücks 29/1 werden von dem westlich benachbart gelegenen Gewerbebetrieb aus als Pkw-Stellplatzanlage mitgenutzt
  - Zwei Zufahrtsbereiche, Stellplatzflächen und Rangierflächen bestehen an der nördlichen Seite des Gebäudekomplexes mit Ausrichtung zur Erschließungsstraße „Schmalenbrook“.
  - Westlich und südlich der Gebäude liegen private Grünflächen mit einer wiesenartigen Struktur (extensiv gepflegter großflächiger Rasen). Bezüglich der Nährstoffversorgung sind nährstoffarme Verhältnisse anhand der vorkommenden Arten festzustellen. Jedoch handelt es sich nicht um Trockenrasen.  
In dieser Fläche stehen in aufgelockerter Anordnung Einzelbäume und einige Strauchgruppen. An der Südseite fallen im Bereich der älteren Gebäudeteile mehrere Pyramiden-Pappeln mit Stammdurchmessern bis ca. 0,35 m auf.
  - Das Flurstück 43/3 ist über eine Zufahrt an der Nordostecke des Flurstücks 29/1 mit dem Betriebsgelände verbunden.



- Diese Zufahrt führt zu 2 Gebäuden (Betriebsleiterwohnhaus und Wohngebäude zur Unterbringung von Kunden und Geschäftsleuten) und zu einer kleineren Lagerhalle.





- Zufahrt, Rangierfläche vor der Lagerhalle und eine östlich der Halle gelegenen Container-Abstellfläche sind gepflastert.
- Gestaltete Wasserflächen als Teichanlagen bzw. als Regenwasserrückhalte- bzw. -versickerungsbecken liegen auf Flurstück 43/3 im Südwesten, südlich des südlichen Blockbohlenhauses sowie nordwestlich und nordöstlich der Lagerhalle. Das letztgenannte Becken führte zum Zeitpunkt der Planaufstellung kein Wasser.
- Regenwassermulden bestehen an der Südseite von Flurstück 29/1 sowie auf dem Flurstück 43/3 entlang der gepflasterten Zufahrt und südöstlich der vorhandenen Lagerhalle.
- Das Flurstück 43/3 weist abseits der o. g. baulichen und entwässerungstechnischen Anlagen folgende Strukturen auf:
  - der nordwestliche Bereich liegt brach,
  - im Nordosten ist in 2 Reihen Aushubboden zwischengelagert,
  - der übrige Bereich weist eine wiesenartige Struktur auf (extensiv gepflegter großflächiger Rasen, nährstoffarme Verhältnisse).
- Die zum Betriebsgelände gehörenden Flächen und das östlich benachbarte Flurstück 44 werden zusammen von einem ca. 2 hohen Zaun umgeben, der nur an der nordöstlichen Seite des Areals fehlt. Ein zusätzlicher Zaun besteht nordöstlich der Lagerhalle auf Flurstück 43/3.
- Es sind folgende benachbarte Nutzungen zum Vorhabengebiet vorhanden:
  - nordwestlich: Erschließungsstraße „Schmalenbrook“ mit einer kleinen Stichstraßenerschließung westlich Flurstück 29/1
  - nördlich: gewerbliche Bauflächen beiderseits der Straße „Schmalenbrook“
  - nordöstlich: Freiflächen innerhalb eines gemäß geltender Flächenutzungsplanung geplanten eingeschränkten Industriegebiets
  - östlich: Feldgehölz, Einzelbäume, Strauchgruppen, Knickrest und Brachflächen innerhalb eines gem. geltender Flächenutzungsplanung geplanten Industriegebietes; daran anschließend die BAB 7 mit Auf- und Abfahrt Neumünster-Mitte
  - südlich: B 430 („Weststraße“) mit gehölzbestandener Straßenböschung
  - westlich: gewerbliche Bauflächen
- Im Nahbereich zum Plangebiet sind markante Großbäume nur außerhalb des Plangebietes an folgenden Stellen auf dem östlich benachbarten Flurstück 44 vorhanden:
  - 1 Pappel an der Südostseite des Feldgehölzes (Stammdurchmesser ca. 0,7 m, Kronendurchmesser ca. 9 m)
  - 2 Pappeln mit etwa gleicher Größe zwischen dem Feldgehölz und der B 430
- Weitere Bäume sind entweder von geringerer Größe und erreichen keine prägende Gestalt für das Orts- bzw. Landschaftsbild. Sie sind daher für die Planung von keiner oder nur untergeordneter Bedeutung.



- Andere hervorzuhebenden Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Ein Feldgehölz und ein Knickrest (Biotop gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG) liegen östlich des Plan-gebiets.
- Natürliche und / oder naturnahe Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
- Das Gebiet liegt gemäß der geologischen Übersichtskarte (CC 2318 Neumünster) in einem Bereich weichselkaltzeitlicher Sander. Die Bodenkarte (Blatt 1925 Neu-münster) gibt für den Bereich den Bodentyp Feuchtpodsol an. Dieser besteht aus Fein- bis Mittelsand, z. T. auch aus Grobsand.
- Im Plangebiet sind jedoch erhebliche Veränderungen vorgenommen worden insbe-sondere durch die Versiegelungen für Baukörper und für Erschließungen.
- Kleinere Veränderungen fanden durch das Anlegen von Wasserflächen bzw. von Regenrückhalte- und -versickerungsbecken und Wällen statt.
- Im Gebiet ist mit zumindest zeitweise oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen (vgl. Quellenverzeichnis).
- Detaillierte Bodenuntersuchungen lagen für den Bereich der geplanten Lagerhalle während des Planaufstellungsverfahrens nicht vor und sind daher im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens beizubringen, sofern erforderlich für die Oberflächenentwässerung.

Geschützte Biotope gemäß § 25 Abs. 1 LNatSchG`07, Schutzgebiete nach LNatSchG`07 oder BNatSchG, ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet sind nicht vor-handen.

Ein Feldgehölz und ein Knickrest auf dem östlich benachbart gelegenen Flurstück 44 werden durch das geplante Vorhaben und durch die Planung nicht verändert. Für den nordöstlichen Grundstücksbereich besteht gemäß Genehmigung vom 03.04.2006 (Az.: 67.23.81-Wasbek-75) die Verpflichtung zur Anlage eines Knicks. Diese Maßnahme ist während des Planaufstellungsverfahrens durchgeführt worden.

Da im Vorhabengebiet keine Gehölzbestände vorhanden sind, da hier keine Gewässer angelegt sind und da hier lediglich ein Bodenzwischenlager vorhanden ist, liegen keine Anhaltspunkte oder Hinweise auf Betroffenheiten bzw. Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzen- oder Tierarten nach § 10 BNatSchG vor. Das Feldgehölz und der Knick als Habitate von Vögeln einschließlich der Funktion als potentielle Habitate anderer nach § 42 BNatSchG zu beachtenden Arten, werden durch die Planung und durch das geplante Vorhaben zur Errichtung einer Lagerhalle nicht betroffen sein.

Entsprechendes gilt für die o. g. Großbäume - vor allem solche mit Totholzanteil, da sie Sommerlebensräume und / oder Wochenstuben von Fledermäusen sein könnten.

Für das Schutzgut Tiere sind gemäß den obigen Ausführungen keine erheblichen Be-einträchtigungen zu erwarten. Dabei wäre grundsätzlich zu beachten das Gehölze nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 15.03. geschnitten bzw. geknickt werden dürfen. In dieser Zeit ist davon auszugehen, dass hier keine Nist- und Brutplätze von Vögeln sowie der besonders und streng geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bestehen. Auch Fledermäuse halten sich während des Winter-halbjahres nicht in den Gehölzen auf. Es ist dann davon auszugehen, dass die Arten ohne Schaden zu nehmen auf benachbarte Siedlungsgehölze ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden.

Daher sind keine zu bilanzierenden Eingriffe durch die Planung zu erwarten.



## **7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07)**

### Verkehrslärm:

Die innerhalb des Vorhabengebietes vorhandenen schützenswerten Nutzungen sind genehmigt, so dass im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine weitergehenden Festsetzungen über den genehmigten Bestand hinausgehend zu treffen sind.

### Gewerbelärm:

Die Gemeinde Wasbek geht davon aus, dass die geplante Lagerhalle mit den nächstgelegenen Mischgebiets-Nutzungen südlich der B 430 verträglich sein wird. Durch die Lagerhalle selbst wird innerhalb des Betriebsgrundstückes keine nachhaltige Zunahme des Verkehrs erfolgen, da die Nutzung der Lagerhalle der innerbetrieblichen Entflechtung von Arbeitsprozessen dient.

## **8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB`07)**

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Schmalenbrook“ als örtliche Verkehrs- und Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes vorhanden.

Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die „Industriestraße/Hauptstraße“ an die B 430 mit unmittelbarer Anbindung an die BAB A7 und stellt eine optimal Anbindung an das überörtliche Straßennetz, insbesondere für den hier ansässigen Betrieb dar.

Mit der Errichtung der geplanten Lagerhalle innerhalb des Vorhabengebietes sind keine nachhaltigen Veränderungen der bestehenden Betriebsstruktur der Fa. Knuth Werkzeugmaschinen und somit ist auch keine erhöhte Verkehrsbelastung mit diesem Bauleitplan anzunehmen.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 430 / Hauptstraße / Industriestraße wurde im Zuge der Planaufstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 2 nachgewiesen (s. Quellenverzeichnis).

Die vorhandenen Grundstückszufahrten an die Straße „Schmalenbrook“ bleiben von dieser Bauleitplanung unberührt. Die inneren Erschließungswege auf dem Betriebsgrundstück und somit innerhalb des Plangeltungsbereiches (Vorhabengebiet) sind weitestgehend vorhanden bzw. werden für die neue Lagerhalle ergänzt.

## **9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB`07)**

Das Vorhabengebiet ist an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straße „Schmalenbrook“ angeschlossen.

### **9.1 Schmutzwasserbeseitigung**

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



Das Vorhabengebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits an die zentrale Ortsentwässerung angeschlossen. Hieran werden durch die geplante Errichtung einer Lagerhalle grundsätzlich keine Änderungen vorgenommen.

## 9.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Frischwasserversorgung der Stadt Neumünster mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksteile angeschlossen. Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

## 9.3 Regenwasserbeseitigung

Für die heute bestehende Entwässerungssituation für den baulichen Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches (Vorhabengebiet) besteht aufgrund des geplanten Vorhabens auf den rückwärtigen Betriebsgrundstückflächen kein Änderungserfordernis.

Ziel ist es, das auf den neu versiegelten Betriebsgrundstücksteilflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser und das unbelastete Dachflächenwasser direkt am Ort des Niederschlags bzw. abgesetzt vom geplanten Vorhaben (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) mittels einer Versickerungsmulde zur Versickerung zu bringen. Dementsprechend ist eine planungsrechtliche Festsetzung getroffen worden.

Er ist daher nicht geplant, das geplante Vorhaben an die bestehende Regenwasserleitung des bestehenden Hauptgebäudes anzuschließen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit und die Dimensionierung der Versickerungs- bzw. Regenrückhaltung erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist dem Vorhabensträger bekannt gemacht worden, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Revisionsdrainagen sind grundsätzlich zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten.

Grundlage für die Versickerung von Regenwasser ist das ATV-Arbeitsblatt DWA-A 138, Ausgabe April 2005. Besondere Beachtung gilt der Tabelle 1 „*Versickerung der Niederschlagsabflüsse unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten*“. Die erlaubnisfreie Versickerung wird im § 21 LWG geregelt.

Sollten metallische Dachflächen zum Einbau kommen, ist darauf zu achten, dass diese Dachflächen mit einem Schutzlack oder Ähnlichem versehen werden, um den Eintrag von Metall in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen für die geplanten Vorhaben innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren durch die Antragsteller zu achten.



#### **9.4 Telekommunikation**

Die Erforderlichkeit zur Erweiterung der fernmeldetechnischen Versorgung des Vorhabengebietes ist im Zuge der Vorhabenrealisierung durch den Vorhabenträger zu prüfen.

#### **9.5 Strom- und Gasversorgung**

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

Bestehende Versorgungsanlagen und -leitungen der Stadtwerke Neumünster sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 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.

#### **9.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Vorhabengebiet geregelt.

Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln. Mit der geplanten Errichtung einer Lagerhalle auf dem Betriebsgelände der Fa. Knuth Werkzeugmaschinen wird sich die Abfallentsorgungssituation nicht grundsätzlich ändern.

### **10. Brandschutz**

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

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung in Abstimmung mit der Feuerwehr und den Stadtwerken Neumünster an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

### **11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 4**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Straße „Schmalenbrook“ vorhanden.

Zusätzliche bauliche Maßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand der Hochbauplanung nicht erforderlich und nicht vorgesehen.



Sollten dennoch tiefbautechnische Maßnahmen in der weiteren Projektentwicklung erforderlich werden, sind diese im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens durch den Antragsteller nachzuweisen und dementsprechend nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

#### Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB`07 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.

Nach § 33 Abs. 3 BauGB`07 kann ein Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB`07 vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die unter Nr. 2 bis 4 o. g. Voraussetzungen erfüllt sind.

#### Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nach § 30 Abs. 1 BauGB`07 ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

## **12. Nachrichtliche Übernahme**

### **12.1 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)**

Gemäß § 29 Abs. 1 +2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Bundesstraße Nr. 430 in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Innerhalb der anbaufreien Strecke sind dementsprechend jegliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO unzulässig. Hierzu zählen jedoch nicht Grundstückseinfriedungen, Stellflächen sowie private Erschließungswege und Gebäudeumfahrten. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der B 430 („Weststraße“) nicht angelegt werden.

Die Abgrenzung der anbaufreien Strecke wird für den Bereich des Plangebietes nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 4 übernommen.



### 13. Altlasten

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebiets vorhanden bzw. der Gemeinde auch im Rahmen der nach BauGB`07 durchgeführten Beteiligungsverfahren durch die zuständigen Fachbehörden nicht bekannt gemacht worden.

### 14. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Erkenntnissen im Rahmen der Flächennutzungsplanung (s. Abb. 2 auf Seite 9 dieser Begründung) konnte die Gemeindevertretung davon, dass innerhalb des Plangebiets bzw. im maßgeblichen Umfeld z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt sind.

Mit Erlass des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 04.06.2008 wird bestätigt, dass Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf das Kulturgut nicht zu erkennen sind, so dass seitens des ALSH der vorgelegten Planung zugestimmt worden ist.

Wasbek, den

-----  
- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

**BIS·S**

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

Bearbeiter:

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