

GEMEINDE WASBEK

16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENUNGSPLANS

Für den Bereich „Hofstelle Kühl“

Übersichtskarte (unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



Zusammenfassende Erklärung gemäß 6 Abs. 5 BauGB

August 2011

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rainer Isensee
Dipl.-Ing. Evelyn Peters



1 Planungserfordernis Planerische Zielsetzung

Das Plangebiet der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortszentrum westlich der Ehndorfer Straße. Es umfasst die Flächen des Bebauungsplan Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ sowie zusätzlich die südlich angrenzenden bebauten Grundstücke entlang des Arpsdorfer Weges und hat eine Größe von 2,6 ha.

Mit der Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen in zentraler innerörtlicher Lage zu einem Wohngebiet. Die neuen Wohnbauflächen werden über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans werden auch die bereits seit langem bebauten Grundstücke am Arpsdorfer Weg entsprechend ihrer Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

2 Maßgebliche Umweltbelange

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

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

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

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei einer Umsetzung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans bei Berücksichtigung der Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 50 m Entfernung zu der Altablagerungsfläche Lohkoppeln westlich der Ortslage Wasbek. In dieser Altablagerungsfläche wurde im Zeitraum von 1945 bis 1968 u.a. möglicherweise mit Teerölen verunreinigte Bau- und Abbruchabfälle sowie Bodenaushub abgelagert.

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

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

3 Verfahrensablauf

Das Aufstellungsverfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans lief über längere Zeit parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. „Hofstelle Kühl“.

Wesentliche Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss	26.04.2009
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	31.05.2010
Frühzeitige Behördenbeteiligung	am 08.06.2010
Öffentliche Auslegung	30.05.2011 bis 01.07.2011
Abwägung	17.08.2011
Beschlussfassung	17.08.2011
Genehmigung	2011

4 Zentrale Abwägungsentscheidungen

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens der 16. Änderung des Flächennutzungsplans traf die Gemeinde zwei zentrale Abwägungsentscheidungen, die sich jedoch inhaltlich auf das Bauungs- und Erschließungskonzept des Bebauungsplans Nr. 17 „Hofstelle Kühl“ beziehen.

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

Die Gemeinde prüfte insgesamt vier verschiedene Erschließungsmöglichkeiten unter Einbeziehung der Straße Am Knüll im Nordwesten des Plangebiets. Das beauftragte Erschließungsplanungsbüro ermittelte das zu erwartende

zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Verkehrsverteilung an die beiden Anschlussstellen.

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

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

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

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

Wasbek, den 26.08.2001



(Nützel)
Bürgermeister



