

AZ: -61- / Frau Karstens

Drucksache Nr.: 0043/2023/DS
=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek	10.12.2025	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

BM

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 16 "Westlich Lerchenweg" der Gemeinde Wasbek für das Gebiet "westlich der Bebauung Lerchenweg 7 bis 17 (ungerade Nummern) und Lerchenweg 10, östlich und südlich der Feldmark und nördlich des Wanderweges"

- Prüfung und Kenntnisnahme der eingegangenen Stellungnahmen**
- Billigung des Entwurfes**
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

A n t r a g :

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie aus der Behördenbeteiligungen und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 2 (2), § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt gem. Abwägungstabelle (Anlage2).

2. Die Gemeindevertretung billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet „westlich der Bebauung Lerchenweg 7 bis 17 (ungerade Nummern) und Lerchenweg 10, östlich und südlich der Feldmark und nördlich des Wanderweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf des Bauleitplans nebst Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich sind die v. g. Planunterlagen im Stadthaus der Stadt Neumünster gleichzeitig öffentlich auszulegen. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Allgemeine Kosten für die Verwaltung
- Alle Planungs- und Erschließungskosten, die mit dem Vorhaben im Zusammenhang stehen, werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Kostenübernahme wurde durch eine Kostenübernahmeerklärung geregelt.

B e g r ü n d u n g :

Die Gemeindevertretung hat bereits in ihrer Sitzung am 13.05.2008 beschlossen, für das Gebiet westlich der Bebauung Lerchenweg 7 bis 17 (ungerade Nummern) und Lerchenweg 10, östlich und südlich der Feldmark und nördlich des Wanderweges, den Bebauungsplan Nr. 16 im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen sowie für den Flächennutzungsplan die 15. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Durch die Aufstellung der Bauleitpläne sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in Anlehnung an die umliegende Bebauung für die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 14.03.2018 die Fortführung der Bauleitpläne beschlossen.

Die längeren Ruhephasen zwischen den Aufstellungsbeschlüssen und der Fortsetzung des formellen Verfahrens begründen sich unter anderem damit, dass Anfangs Interessenten die Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern zu stark verdichten wollten, was nicht den Vorstellungen der Gemeinde entsprach. Zudem mussten der Altlastenverdacht gutachterlich ausgeräumt sowie eine behördliche Inaussichtstellung zur Waldumwandlung eingeholt werden. Zudem musste eine Richtigstellung der 2018 kartierten gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

Nachdem ein Investor gefunden wurde, der eine Bebauung nach den Vorstellungen der Gemeinde realisieren will, der Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte, die oben genannte Inaussichtstellung für die Waldumwandlung von der unteren Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit der untern Forstbehörde erteilt wurde, sowie das Landesamt für Umwelt die innerhalb des Plangebietes vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope richtig gestellt hat, hat der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Wasbek sich am 30.11.2023 erneut mit der Planung befasst. Die Ziele und Zwecke der Planung wurden noch einmal konkretisiert sowie die Auswirkungen der Planung voraussehbar abgeschätzt, so dass die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden konnte.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 21.02.2024 – 22.03.2024 stattgefunden. Es sind keine Bedenken, Anregungen und/oder Hinweise von der Öffentlichkeit eingegangen.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet sowie aufgefordert sich frühzeitig zur Planung zu äußern. Zudem wurde die Planung mit den Nachbargemeinden abgestimmt.

Aufgrund der frühzeitig geäußerten Hinweise seitens der unteren Forstbehörde, muss die Planung überarbeitet werden. Es wurde auf die Definition von Wald im § 2 des Landeswaldgesetzes hingewiesen. Daraus geht hervor, dass Wald nicht gewidmet oder endwidmet, sondern per Gesetz die Feststellung von vorhandenen Eigenschaften eines Waldes verlieren muss. Die umzuwandelnde Fläche muss in der Konsequenz tatsächlich ihre Waldeigenschaft verlieren und sich deutlich von der angrenzenden Waldfläche im Süden unterscheiden, um im Verbund nicht weiterhin Wald zu sein.

Die Erhaltung von Bäumen und der gleichzeitige Verlust der Waldeigenschaft wäre beispielweise möglich, wenn die Fläche zu einer zum Wohnbereich gehörenden Parkanlage umgewandelt wird und dadurch den optischen und funktionalen Charakter einer Parkanlage erhält und zukünftig auch so gepflegt wird. Deshalb wird die derzeitige Waldfläche in eine zum Wohnbereich gehörende Grünfläche umgewandelt.

Zur Minimierung des Eingriffs soll jedoch weiterhin der als standsicher eingestufte Großbaumbestand mit einem Stammumfang von $\geq 2,0$ m erhalten werden. Dadurch erhält die ursprüngliche Waldfläche den optischen und funktionalen Charakter einer Hausgartenanlage und wird zukünftig auch so gepflegt. Die Darstellung der zu erhaltenden Bäume erfolgt nicht als Festsetzung, da sie nur bis zu ihrem natürlichen altersbedingten Abgang erhalten werden sollen und der Ausgleich durch die Waldumwandlung erfolgt. Zur Kompensation für den Wegfall des Waldabschnittes wird ein Neuwald im Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 im gleichen Naturraum angepflanzt.

Zum Schutz der Knicks, die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzen, wird innerhalb des Plangebietes parallel ein 3 m Knickschutzstreifen festgesetzt.

Zur Sicherung einer nicht zu dichten Bauweise für Einfamilienhäuser wurden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die in Aussicht genommene Grundstückseinteilung ist dadurch weggefallen.

Die Fläche unter dem Kronenbereich des jeweiligen bestehenden Baumes ist bis zu seinem natürlichen altersbedingten Abgang von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Es dürfen keine Nägel oder alles, was die Bäume verletzen kann, in die Bäume geschlagen werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Text (Teil B) aufgenommen.

Die 2020 kartierten Potentiale der Innenentwicklung wurden Mitte 2024 noch einmal überprüft und aktualisiert. Die Zusammenfassung ist als Anlage 10 beigelegt.

Gem. der Abwassersatzung der Gemeinde hat die Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung zu erfolgen. Alternativ darf das Niederschlagswasser auch zurückgehalten und z. B. für die Gartenbewässerung genutzt werden. Zur Gewährleistung einer grundsätzlichen Umsetzbarkeit der Entwässerung der Grundstücke ist auf Ebene des Bebauungsplanes die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes zu der geplanten wohnbaulichen Entwicklung erfolgt.

Das Bodengutachten hat ergeben, dass das Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann. Es ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser ausschließlich oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Um sicherzugehen, dass die Entwässerung der Grundstücke auch bei Starkregenereignissen funktioniert, wurde parallel zur Straße eine Notwasserstraße in Form einer Versickerungsmulde mit einer Einstauhöhe von 0,20 m festgesetzt, an die sich alle Anlieger anschließen müssen. Die ursprünglich geplante öffentliche Grünfläche als Begegnungsfläche erhält nun einen anderen vorrangigen Zweck und zwar als Retentionsfläche und wird den Grundstücken als private Grünfläche zugeordnet. Die in dieser Fläche herzustellende Versickerungsmulde dient allen Anliegern als Notüberlauf für die Niederschlagsbeseitigung.

Nachrangig können die übrigen Flächen als Begegnungsfläche für die Nachbarschaft genutzt werden. Über eine Eintragung einer Baulast soll sichergestellt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser über alle künftigen Baugrundstücke bis in die südlich gelegene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ geführt werden kann. Über einen städtebaulichen Vertrag, der vor Satzungsbeschluss fertig gestellt und von der Gemeinde abgesegnet sein muss, werden die entsprechende Pflege und Unterhaltung zur Gewährleistung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der Mulden gesichert. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen als Festsetzung im Bebauungsplan, dient zur Sicherung des zukünftigen Eintrags der Baulast sowie zum Ausschluss einer Bebauung dieser Flächen.

Für Grundstückszufahrten und -eingänge darf die Versickerungsmulde je Baugrundstück in einer Länge von insgesamt max. 4,00 m überbaut werden.

Eine entsprechende positive Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt.

Der Entwurfs- und Auslegebeschluss kann aus Sicht der Verwaltung gefasst werden.

Michael Hollerbuhl
Bürgermeister

Anlagen:

- 01_Übersichtsplan mit Geltungsbereich
- 02_Abwägungstabelle vom
- 03_Entwurf zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 Stand: 25.11.2025
- 04_Entwurf zur Begründung einschließlich Umweltbericht Stand:25.11.2025
- 05_Baugrundgutachten vom 04.09.2025
- 06_Bodenprofile und Schichtenverzeichnis vom 28.05.2020
- 07_Fachbeitrag Fledermäuse zur artenschutzrechtlichen Bewertung nach § 44
Abs.1 BNatSchG vom 29.01.2025
- 08_Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44
Abs. 1 BNatSchG vom 11.04.2025
- 09_Fachliche Beurteilung des zu erhaltenden Baumbestands im B-Plan Nr. 16 der
Gemeinde Wasbek – Lerchenweg vom 20.07.2024
- 10_Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Wasbek mit Stand vom 01
.07.2024
- 11_Gutachten zum Altlastenverdacht vom 08.11.2016
- 12_Prüfung eines möglichen Vorkommens der Haselmaus im Bereich des
Bebauungsplans Nr. 16 „Westlich Lerchenweg“ der Gemeinde Wasbek vom
23.06.2023

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertretung: _____

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Bemerkung: _____

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen
von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen, die weder bei der Beratung noch bei
der Abstimmung anwesend waren: