

Gemeinde Wrist

ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG NACH § 10a BAUGB

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „Kottenwendt“,

für das Gebiet: " südlich der Bebauung im Ellernring, östlich der Bahntrasse und
mittelbar westlich der Bokeler Straße (L114)“



Bearbeitet für die Gemeinde Wrist:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Wrist gibt eine Übersicht über die Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und stellt dar, wie diese Belange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, ob es anderweitige Planungsmöglichkeiten gab und warum dieser Bauleitplan nach der Abwägung der Möglichkeiten aufgestellt wurde. Detailliertere Ausführungen hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 zu entnehmen.

Geltungsbereich und Planungsziel

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde Wrist.

Westlich grenzt die Bahntrasse von Hamburg nach Kiel an das Plangebiet. Nördlich befindet sich die Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern im Ellernring. Östlich und südlich begrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackernutzung) den Plangeltungsbereich. Die nördlich liegenden Wohngebäude sind in eingeschossiger Bauweise errichtet.

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackernutzung). Die Nutzung soll zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben werden.

Die Ausweisung, Erschließung und abschließende Vermarktung der Wohngrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 südlich der Stellauer Straße ist abgeschlossen. Weitere Bauflächen können durch die Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt werden. Innerörtlich lassen sich ebenfalls nur wenige Baulücken oder unbebaute Grundstücke nachweisen, die einer Entwicklung zur Verfügung stehen.

Es besteht aufgrund der hervorragenden überörtlichen Anbindung an die umliegenden Städte der Bedarf an Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser. Dieser Bedarf soll durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gedeckt werden können. Der Gemeinde liegen Anfragen für Wohnbauland vor.

Der Plangeltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung wird nunmehr aufgegeben. Die Fläche steht einer städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wrist.

Es ist ein Wohngebiet für den Bau von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geplant. Nach dem derzeitigen Entwicklungskonzept sind ca. 34 Wohngrundstücke vorgesehen.

Ziel der Planaufstellung ist:

- Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes für Familien

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wrist stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der westliche Teil entlang der Bahntrasse ist als Grünfläche mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Nördlich, östlich und südlich des Plangeltungsbereiches sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen dienen als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft. Im Bebauungsplan wurden entlang der östlichen und südlichen Grenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit entspricht die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzgut Fläche	Keine Innenentwicklungspotenziale und somit keine Alternativen zur Ausweisung von Wohnbauflächen vorhanden
Schutzgut Mensch - Lärm	Verkehrslärm ausgehend durch die Bahntrasse – Festsetzung von Lärmschutzwällen am westlichen / nordwestlichen Rand des Plangebietes; Festsetzung von Lärmpegelbereichen, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich; Festsetzung von organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche
Schutzgut Mensch - Erschütterungen	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Mensch - Geruch	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Baufeldfreimachung und Arbeiten an Gehölzen – Frist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG
Schutzgut Boden	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Wasser	Einleitung von Niederschlagswasser in ein Regenwasserrückhaltebecken nordöstlich des Plangebietes; Versickerung bzw. Ableitung in einen Entwässerungsgraben
	Ausschluss von Kellergeschossen, damit keine dauerhafte Grundwasserabsenkung durch Drainagen erfolgt
Schutzgüter Luft und Klima	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Landschaft	Optische Abschirmung der Wohnbebauung durch Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Anpflanzung

	von Bäumen und Sträuchern gegenüber der freien Landschaft
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Wechselwirkungen	Keine Maßnahmen erforderlich

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.07.2017

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Fragen, Anregungen und Bedenken geäußert.

Stichwege im Norden privat oder öffentlich	Wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.
Definition der Höhe des Lärmschutzwalles	Die Höhe des Lärmschutzwalles wird ab der Geländeoberkante gemessen
Unterschiede des BP11 gegenüber BP 8 nördlich des Plangebietes	Stellplatzvorschriften Ausschluss von Kellergeschossen 50cm Sockelhöhe verbindlich festgesetzt höhere GRZ mehr gestalterische Spielräume
Ausweisung der Straße als Spielstraße	Im Rahmen des Bauleitverfahrens nicht zu klären
Frage nach Baubeginn	Berücksichtigung der Erschließungsplanung – Bebauungsplan kann Anfang des Jahres Rechtskraft erlangen
Höhe der Grundstückspreise	Stehen noch nicht fest
Bahnlärm trotz Lärmschutzwall im Gebiet BP8 noch hörbar	Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Regionaldezernat Itzehoe	
Verlängerung des Lärmschutzwalls in Richtung Süden und Herumführen in das Plangebiet	Durch den Lärmgutachter wurden ergänzende Berechnungen durchgeführt, die einen zusätzlichen Lärmschutzwall an der südlichen Grenze des Plangebietes berücksichtigen. Im Ergebnis würde eine geringfügige Verbesserung hinter den Wällen im Erdgeschoss erzielt werden – Eine Überschreitung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet ist jedoch weiterhin gegeben – dafür wurden passive Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude festgesetzt. Der zusätzliche Lärmschutzwall wird nicht festgesetzt, da der Aufwand unverhältnismäßig wäre.
Nicht zutreffende Beurteilung im Kapitel 3.6.2 des Lärmgutachtens	Schreibfehler im Gutachten wurde geändert – Das Berechnungsergebnis wurde jedoch im Entwurf des Bebauungsplanes richtig berücksichtigt
Landrat des Kreises Steinburg – Abteilung Bauaufsicht	
Fehlende Erklärung der gelben Kreise um die Flurstücksnummern	Diente der besseren Übersicht und zur Darstellung der betroffenen Flurstücke – wurde mit in die Legende aufgenommen
Hinweis zum Hochwasserschutzgebiet sollte mit in die Planzeichnung übernommen werden	Hinweis zur Kenntnis – textliche Festsetzungen sind Teil der Planzeichnung des Ausfertigungsexemplares
Unterteilung der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO	Zur Kenntnis
Festsetzung zum Höhenbezugspunkt zu unpräzise	Bezugspunkt ist eindeutig festgelegt – nach Einmessung der Grundstücke besitzt jedes Grundstück einen Grundstückerschließungsbereich zur Ermittlung der max. zulässigen Firsthöhe
Höhe des Fertigfußbodens mit mind. 50 cm über Bezugspunkt führt dazu, dass barrierefreies Wohnen nahezu	Mindesthöhe wurde aufgrund der hohen Grundwassersstände sowie der häufiger auftretenden Wetterextreme festgesetzt –

ausgeschlossen ist	Mithilfe von Rampen etc. ist ein barrierefreies Wohnen dennoch möglich
Bauart von Bedachungen auch für Nebenanlagen explizit regeln	Festsetzung 3.4 bezieht sich auch auf Bedachungen von Nebenanlagen, Garagen und Carports
Nebenanlagen, Garagen und Carports sollten außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen werden – sind damit auch direkt am Lärmschutzwall zulässig	Ausschluss außerhalb der Baugrenzen erfolgt nicht. Am Lärmschutzwall ist eine Entwässerungsgraben vorgesehen – ausreichender Abstand ist damit gewährleistet
Ausschluss von Ölheizungen als verbindliche Festsetzung	erfolgt nicht, da dies bereits im Wasserhaushaltsgesetz konkret geregelt ist
Landrat des Kreises Steinburg – Abteilung Kreisaufsicht	
Darstellung der Bindungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sollte angepasst werden – deutlich größer	Anpassung erfolgt nicht – Größe der Darstellung wird als ausreichend erachtet
Erläuterung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten an der Straßenseite Querstieg	Erläuterung erfolgte im Kapitel 6 der Begründung
Darstellung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan	Lage der konkreten Grundstückszufahrten steht nicht fest – eine Darstellung der Sichtdreiecke kann daher nicht erfolgen
Landrat des Kreises Steinburg – Abteilung Verkehrsaufsicht	
Hinweise zur Ausweisung der Wohnstraße als verkehrsberuhigter Bereich	Zur Kenntnis
Landrat des Kreises Steinburg – Untere Naturschutzbehörde	
Verbindliche Aufnahme in den Grundstückskaufverträgen zur verpflichtenden Anlage des Pflanzstreifens auf den Grundstücken	Eine Aufnahme erfolgt nicht, da die Verpflichtung bereits über den Bebauungsplan geregelt ist – Bei Aufnahme in die Grundstückskaufverträge besteht für die Gemeinde keine Sanktionsmöglichkeit gegenüber den Käufern
Redaktionelle Hinweise zum Artenschutzgutachten	Wurden zur Kenntnis genommen und geändert

Landrat des Kreises Steinburg – Untere Wasserbehörde	
Aufnahme von Hinweisen zum Boden- und Grundwasserschutz	Werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten – eine Aufnahme in den Bebauungsplan erfolgt nicht, da dies bereits durch das Bodenschutzgesetz geregelt ist
Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein	
Verkehrliche Auswirkungen auf den Knotenpunkt L114 / Op de Wisch sind durch verkehrstechnische Untersuchung nachzuweisen	Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wurde nachgewiesen, dass eine verkehrstechnische Untersuchung nicht erforderlich ist. Querschnittsbelastung der L114 und die zu erwartende Belastung wurden berücksichtigt
Wasserbeschaffungsverband Mittleres Störgebiet	
Allgemeine Hinweise zur konkreten Erschließungsplanung	wurden zur Kenntnis genommen
Einsehbarkeit der DIN 4109 bei der Verwaltung während des Auslegungsverfahrens	ist erfolgt
Deich- und Sielverband Stellau	
Hydraulischer Nachweis wird gefordert	Bei der Planung und Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens wurde das Baugebiet bereits berücksichtigt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt der Gemeinde vor – Anpassung ist nicht erforderlich
Einbau einer Rückschlagklappe vor den Bahndurchlässen	Zur Kenntnis – ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu berücksichtigen
Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst	
Hinweis auf rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Durchführung von Sondier- und Räummaßnahmen	zur Kenntnis – ist im Rahmen der konkreten Tiefbaumaßnahmen rechtzeitig durchzuführen

Naturschutzbund Schleswig-Holstein	
Pflanzung von Bäumen am Ende der Stichwege wird empfohlen	Aufgrund der geringen Breite der Stichwege wird auf eine Bepflanzung mit Bäumen abgesehen – künftige Grundstückseigentümer werden die Grundstücke begrünen

Planungsalternativen

Die Ausweisung, Erschließung und anschließende Vermarktung der Wohngrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 südlich der Stellauer Straße ist abgeschlossen. Weitere Bauflächen können durch die Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt werden. Innerörtlich lassen sich ebenfalls nur wenige Baulücken oder unbebaute Grundstücke nachweisen, die einer Entwicklung zur Verfügung stehen.

Es besteht aufgrund der hervorragenden überörtlichen Anbindung an die umliegenden Städte der Bedarf an Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser. Dieser Bedarf soll durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gedeckt werden können. Der Gemeinde liegen Anfragen für Wohnbauland vor.

Im Rahmen eines Ortsentwicklungskonzeptes, das durch die Gemeinde Wrist im Jahr 2014 erarbeitet wurde, wurde das Gemeindegebiet analysiert und Flächen für eine weitere Entwicklung vorgeschlagen. Aufgrund zahlreicher Einschränkungen und Restriktionen stehen der Gemeinde nur wenige Flächen für eine weitere Entwicklung zur Verfügung.

Eine Alternative zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 zur Schaffung attraktiven Wohnraumes innerhalb des Gemeindegebietes bestand daher nicht.

Aufgestellt:

Ort, Datum	Unterschrift
Wrist, den 12.04.18	

