

GEMEINDE WISCH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE WISCH FÜR DAS GEBIET "GRABENKOPPEL, WESTLICH DES DACKELWEGES UND SÜDLICH DES DEICHWEGES"

ABWÄGUNG DER VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stand: 19. August 2019

Stellungnahmen

der Bürger, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs. 3 BauGB (**Verfahrensteil 3**), zu den Planinhalten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wisch

Verfahrensteil 3

Behördenbeteiligung: Anschreiben vom 02.07.2019

Öffentliche Auslegung: 08.07.2019 bis einschließlich 19.07.2019

Die vorgebrachten Anregungen hat die Gemeinde Wisch geprüft und mit folgendem Ergebnis abgewogen. Weitere Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden und Bürgern sind nicht eingegangen.

ANREGUNGEN

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

**Kreis Plön
vom 29.07.2019**

- | | |
|--|---|
| 1. Folgende Unterlagen wurden vorgelegt: | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| <ul style="list-style-type: none">- Entwurf zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wisch, Stand: 17.06.2019- Entwurf zur Begründung, Stand: 17.06.2019- Umweltbericht, Teil II der Begründung, Stand: März 2019- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand: 22.03.2019 | |

Seitens der Kreisplanung bestehen gegenüber dem vorgelegten Planentwurf keine Bedenken.

Ich verweise auf die fachbehördlichen Stellungnahmen:

- | | |
|--|---|
| 2. Die UNB teilt mit:
Zu den Planinhalten habe ich aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die gegebenen Hinweise berücksichtigt.
Das geplante Amphibiengewässer wird zeitnah nach |
|--|---|

ANREGUNGEN

folgende Anregungen vorzubringen.
Die geplante Ausgleichs- und Maßnahmenfläche der Gemarkung Wisch, Flur 6, Flurstück 79 wird seitens der UNB akzeptiert. Das geplante Amphibiengewässer ist zeitnah nach Rechtskraft des B-Planes umzusetzen. Die Fertigstellung ist der UNB anzuzeigen.

3. Die **untere Bodenschutzbehörde** teilt mit:
Im Plangebiet ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt. Von Seiten der UBB bestehen gegen die Planung keine Bedenken.
4. Die **untere Wasserbehörde** teilt mit:
Gegen den derzeitigen Planungsstand bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde weiterhin Bedenken. Die angeführten Punkte der Stellungnahmen vom 24.08.2017 und vom 26.04.2019 im Rahmen der Beteiligung bleiben weiterhin gültig.

Die hier eingereichten Unterlagen sind 1. für eine abschließende wasserrechtliche Bewertung nicht ausreichend und 2. bestehen zwischen der Begründung des B.-Plans und dem angefügten Umweltbericht widersprüchliche Aussagen bezüglich der ordnungsgemäßen Entsorgung des in dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Das beschriebene Grabensystem wird von Seiten der unteren Wasserbehörde als offene zentrale Regenwasserkanalisation angesehen und muss den Regeln der Technik entsprechen (s. § 60 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieser Nachweis muss der Wasserbehörde vorgelegt werden.

Die Ableitung des im zentralen Grabensystems gesammelten Wassers und die anschließende Ableitung in ein oberirdisches Gewässer II. Ordnung (Nr. 4 Fernau/Kuhbrücksau) des GUV Schönberger Au ist gern. § 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig (s. Stellungnahme vom 24.08.2017). Diese Erlaubnis liegt nicht vor, die aktuelle Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht wasserrechtlich abgesichert. Abwasserbeseitigungspflichtig und Erlaubnisinhaber ist/wäre die Gemeinde Wisch.

Die entsprechend der anerkannten Regeln der Technik hergestellten Kanalisationsanlagen (gern. § 34 LWG) und die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers in die Fernau sind nachzuweisen.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Rechtskraft des B-Planes umgesetzt (Herbst/Winter 2019/2020). Die Fertigstellung wird der UNB angezeigt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Umweltbericht aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird zunächst auf die bereits erfolgten Erläuterungen in der Begründung verwiesen. Dort ist u.a. folgendes ausgeführt:

„... Um dies auch für die Zukunft sicherzustellen, werden die Grabenverläufe und Muldenflächen in der Planzeichnung mit einer Breite von 3,0 m bzw. 3,0 m je Grundstücksseite bei Mulden -insgesamt also 6,0 m Breite- als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, die entsprechend zu erhalten bzw. wiederherzustellen und von jeglicher anderer Nutzung freizuhalten sind. Zudem erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde, um ihr die Möglichkeit zu eröffnen, einzugreifen sofern es zu Problemen in der Regenwasserableitung kommen sollte.“

Auf letzteres wird noch einmal deutlich hingewiesen. Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde möglich, sich für eine Unterhaltung Zugang zu verschaffen. Dieses kann insbesondere dort der Fall sein, wo die Entwässerungsanlagen nicht hinreichend gepflegt werden oder durch Nebenanlagen überbaut wurden, und auch den Rückbau der letztgenannten Anlagen umfassen. Diesbezügliche Widersprüche zwischen Bauleitplanung und Umweltprüfung bestehen im Grundsatz nicht. Zur Klarstellung wurden die Formulierungen des Umweltberichtes überprüft und angepasst.

Zudem wird erneut darauf hingewiesen, dass die Gemeinde derzeit für das gesamte Gebiet der Heidkate ein Abwasserbeseitigungskonzept erarbeiten lässt, das nach Fertigstellung bei der unteren Wasserbehörde des Kreises eingereicht werden wird.

Zwar mag es sein, dass die aktuelle Regenwasserbeseitigung wasserrechtlich nicht abgesichert ist, sie ist es jedoch faktisch. Die Ableitung des Regenwassers innerhalb des seit über 50 Jahren bebauten Gebietes hat bislang jedoch funktioniert.

Die Gebäude sind formell baugenehmigt, das Regenwasser soll demnach versickern. Eine zentrale Regenwasserbeseitigungsanlage gibt es bisher nicht. Die Gemeinde hat in dem Gebiet keine eigenen Flächen, auf denen sie eine zentrale Regenwasserbeseitigungsanlage einrichten könnte. Da eine Versickerung des Regenwassers nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr ausreichend funktioniert, wird ein Abwasser-

(Beschlussempfehlungen)

<p>Aufgrund der unter 2.1.6 im Umweltbericht getätigten Aussagen bestehen Zweifel seitens der Wasserbehörde an der derzeit ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung (Nicht ordnungsgemäße Versickerung, Überstau bei nicht ausreichender Unterhaltung) im betroffenen B.-Plangebiet. Die abwasserbeseitigungspflichtige Gemeinde hat die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im gesamten Plangebiet gemäß § 30 LWG sicherzustellen. Für eine abschließende wasserrechtliche Bewertung im weiteren B.-Planverfahren sind die entsprechenden Unterlagen vorzulegen.</p>	<p>beseitigungskonzept erstellt und der Wasserbehörde in Kürze zur Genehmigung vorgelegt. Nach der Genehmigung durch die Wasserbehörde wird das Konzept umgesetzt. Durch die im B-Plan erfolgten Festsetzungen soll die Ableitung des Regenwassers auch für die Zukunft sichergestellt werden. Mit diesen Festsetzungen ist auf der Ebene des Bebauungsplanes das erfolgt, was im Sinne der Planung notwendig ist. Weitergehende Maßnahmen oder Ermittlungen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden daher nicht als erforderlich erachtet. Die geforderten Nachweise werden nach Fertigstellung des Abwasserbeseitigungskonzeptes vorgelegt.</p>
<p>5. Der vorbeugende Brandschutz teilt mit: Für den Nachweis der Löschwasserversorgung wird die Anwendung des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. empfohlen. Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m wobei der erste Hydrant nicht mehr als 150m vom Brandobjekt entfernt sein darf. Offene Wasserstellen sind nur zulässig wenn die Voraussetzungen zur Entnahme von Löschwasser gegeben sind wie z.B. frostfreie Entnahmestelle, Wassertiefe usw.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>6. Der Denkmalschutz teilt mit: Im Plangeltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Bau- und Gründenkmalen erfasst. Da grundsätzlich Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen sein können, ist - sofern nicht bereits erfolgt - eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt SH erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das archäologische Landesamt wurde an dem Verfahren beteiligt.</p>
<p>7. Der öff.-rechtl. Entsorgungsträger teilt mit: Siehe Text der Stellungnahme vom 08.05.2019.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der benannten Stellungnahme wurde auf die Festsetzung eines Müllsammelplatzes verzichtet. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.</p>
<p>8. Weiteres Verfahren: Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die gegebenen Hinweise beachtet.</p>
<p>LLUR – Untere Forstbehörde vom 17.07.2019</p>	
<p>Die Belange der Forstbehörde werden von der o.a. Planung nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Archäologisches Landesamt S.-H.
vom 03.07.2019**

Unsere Stellungnahme vom 17.08.2017 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wisch für das Gebiet „Grabenkoppel, westlich des Dackelweges und südlich des Deichweges“ übernommen. Sie ist weiterhin gültig.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S.-H.
vom 11.07.2019**

Zu den mir vorgelegten Planunterlagen nehme ich in Hinblick auf die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes wie folgt Stellung:
Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes wurden in der erneuten öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise:

Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

**Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt
Lübeck
vom 08.07.2019**

Gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wisch für das Gebiet „Grabenkoppel, westlich des Dackelweges und südlich des Deichweges“ habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Meine Belange werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wisch, Stand 17.06.2019, unter Punkt 6 „Planinhalte und Festsetzungen“, Unterpunkt 6.3 „Nachrichtliche Übernahmen“ berücksichtigt.

**Freiwillige Feuerwehr Probstei Nord
vom 15.07.2019**

Stellungnahme der Feuerwehr:
Keine Einwände

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Amt Probstei II.3
vom 16.07.2019**

Gegen die Ziele und Zwecke sowie Inhalte der

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wisch bestehen seitens der Abteilung Hochbau - Tiefbau und Liegenschaften des Amtes Probstei keine Bedenken.

II. BÜRGER

Bürger Nr. 1 vom 23.05.2019

1. Ich möchte zu diesem Bebauungsgebiet noch einige ergänzende Bemerkungen machen.
Wir sind als „Stranddorf Kalifornien“ eine gewachsene Gemeinschaft, die aus meiner Sicht davon profitiert, dass jede neue Generation zu diesem Ort eine besondere Beziehung bekommt.

Es gibt hier viele Familien, in denen jetzt die 4. Generation heranwächst. Wir begrüßen es sehr, wenn auch neue Familien sich in die Gemeinschaft einbringen, denn nur so bleibt die Gemeinschaft lebendig.

2. Jetzt ist im B-Plan beabsichtigt, die Grundfläche (GR) herabzusetzen, obwohl doch die veränderten Nutzungsansprüche an ein Wochenendhausgebiet berücksichtigt werden sollen.

Diese geplante Änderung wird gerade Familien mit mehreren Kindern treffen.

Die Hälfte der Gebäude hat eine bebaute Grundfläche von 70 m² oder mehr.

Wäre es nicht im Sinne der Gleichbehandlung gut, die 70 m² einheitlich zuzulassen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu wird zunächst auf die ausführlichen Erläuterungen zu den Gründen für die erfolgte Maßfestsetzung im Kapitel 5.1 der Begründung verwiesen. An der vorgenommenen Festsetzung einer Grundfläche von 60 m² wird aus den dort genannten Gründen festgehalten.

Die Berücksichtigung heutiger Nutzungsansprüche findet insbesondere in den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten zu z.B. Terrassen, Stellplätzen und Nebenanlagen ihren Niederschlag. Die Gemeinde sieht hierin -auch vor dem Hintergrund der begründeten Begrenzung der Hauptnutzfläche- durchaus den Ansatz den B-Plan dahingehend zu modernisieren, dass veränderten Nutzungsansprüchen Rechnung getragen wird.

Dies kann und soll aber nicht die Öffnung des Gebietes in eine Größenordnung hinein, die Dauer- und Ferienwohnen begünstigt, sowie die nachträgliche Legalisierung von unzulässiger Weise errichteten Anbauten an bestehende Gebäude bedeuten. Richtig ist, dass einige Gebäude größere Grundflächen aufweisen, als nunmehr festgesetzt wird. Richtig ist aber auch, dass der ursprüngliche B-Plan Nr. 3 lediglich eine Grundfläche von 50,0 m² vorsah, die bis zur Feststellung der Unwirksamkeit des B-Planes im Jahre 2016 als bindend galt. Zulässigerweise errichtete bzw. ggf. fehlerhaft genehmigte Bauvorhaben genießen dabei Bestandsschutz. Insofern kann von einer Benachteiligung von Eigentümern, die größer gebaut haben, als nunmehr zugelassen wird, keine Rede sein. Insbesondere dann nicht, wenn die Erweiterung unzulässiger Weise erfolgt ist.

Vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen sowie der ausführlichen Erläuterungen in der Begründung wird an der

ANREGUNGEN

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

3. Zur Qualität des Baugrundes ist zu sagen, dass es Grundstücke gibt, auf denen eine normale Gründung ausreicht.

Es gibt aber auch Grundstücke im Bereich der Grabenkoppel, auf denen eine Pfahlgründung sehr sinnvoll bis notwendig ist.

Unser Haus im Amselsteg 3 steht auf Betonpfählen.

Wir konnten feststellen, dass allein die fußläufige Zuwegung sich im Laufe von 10 Jahren so gesenkt hat, dass sie neu verlegt werden musste.

Das bedeutet, dass es sein kann, dass sich auch die Bezugshöhe der Verkehrsfläche für die Gebäude verändert. Da wir uns im hochwassergefährdeten Bereich befinden, muss man da nicht auch den steigenden Meeresspiegel und den Grundwasserstand mit einbeziehen? Reicht dann eine Aufschüttung von max. 0,50 m überhaupt aus?

4. Die Terrassen sind hier auch eine Frage von Sonneneinfall bzw. Beschattung durch den Nachbarn und der vorhandenen Feuchtigkeit im Boden.

Es gibt durchaus Jahre, in denen die Rasenflächen so feucht sind, dass man bis Mai einsackt. Auf Terrassen mit einer Größe max. 15 m² ist das Leben einer Familie sehr eingeschränkt.

5. Für eine gewünschte saisonverlängerte Nutzung und einer Qualitätsverbesserung wäre es zweckmäßig, eine 3-seitig geschlossene Terrasse auch in einen Wintergarten umwandeln zu können.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Bürger Nr. 2 vom 15.07.2019

Mit Freude und Erleichterung haben wir festgestellt, dass Sie von dem Plan, einen zentralen Müllsammelplatz vorzusehen, Abstand genommen haben. Mit dem Beibehalt

Planung unverändert festgehalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden im Zuge des Planverfahrens in erforderlichem Umfang beachtet. Das Plangebiet wird durch den der Ostsee vorgelagerten Landesschutzdeich ausreichend geschützt.

Auf höhere Aufschüttungen soll verzichtet werden, da diese den Charakter des Gebietes zu stark verändern würden. Technische Lösungen zum Hochwasserschutz obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die zulässige Größe von Terrassen leitet sich aus dem ab, was für die Nutzung eines Grundstückes in einem Wochenendhausgebiet angemessen und vertretbar ist. Einer weiteren Erhöhung des festgesetzten Wertes wird insofern nicht gefolgt.

Die Grundflächen von Terrassen sind gemäß Baunutzungsverordnung der Hauptgrundfläche, als den festgesetzten 60,0 m² für die Grundfläche zuzuordnen. Mit der erfolgten Festsetzung schafft die Gemeinde zugunsten von Terrassen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sofern die vorhandene Terrasse bereits zweiseitig geschlossen und überdeckt ist und die maximal zulässige Grundfläche von 60,0 m² eingehalten wird, kann eine Terrasse auch zu einem Wintergarten geschlossen werden. Die Möglichkeit, zusätzlich 15,0 m² zugunsten einer Terrasse zu versiegeln, soll sich aus den in der Begründung genannten Gründen jedoch nur auf offenen Terrassen beschränken und nicht auf Wintergärten ausgedehnt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Text in Kapitel 9.2 der Begründung wurde versehentlich nicht gelöscht bzw. verändert. Dieser wird nunmehr redaktionell angepasst.

der jetzigen Regelung bleibt den Bewohnern unseres Stranddorfes ein gutes Stück Lebensqualität erhalten.

Ein Umstand trübt allerdings das Bild: Der Wortlaut in der geänderten Begründung zum Kapitel Müllentsorgung (Seite 25) entspricht genau dem bisherigen Text, also mit der Einrichtung eines zentralen Müllsammelplatzes. Der Text ist somit nicht kompatibel mit dem geänderten Planungswillen. Wir sind darüber besorgt und gehen deshalb dringend davon aus, dass hier noch eine Anpassung erfolgt.

**Bürger Nr. 3
vom 18.07.2019**

Mit großer Freude habe ich zur Kenntnis genommen, dass den zahlreichen Einsprüchen der Bürger gegen die Einrichtung einer zentralen Müllsammelstelle stattgegeben wurde. Entsprechende Änderungen finden sich nun auch in den diversen Dokumenten. Lediglich in der Begründung zum Bebauungsplan ist unverändert von einer Sammelstelle die Rede. Ich nehme an, dass hier die Änderung lediglich übersehen wurde und bitte Sie, im Sinne einer einheitlichen Dokumentenlage die entsprechenden Passagen zu korrigieren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Text in Kapitel 9.2 der Begründung wurde versehentlich nicht gelöscht bzw. verändert. Dieser wird nunmehr redaktionell angepasst.

Ausgearbeitet im August 2019 durch

GUNTRAM BLANK
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel: 0431 / 570 91 91, Fax: 570 91 99