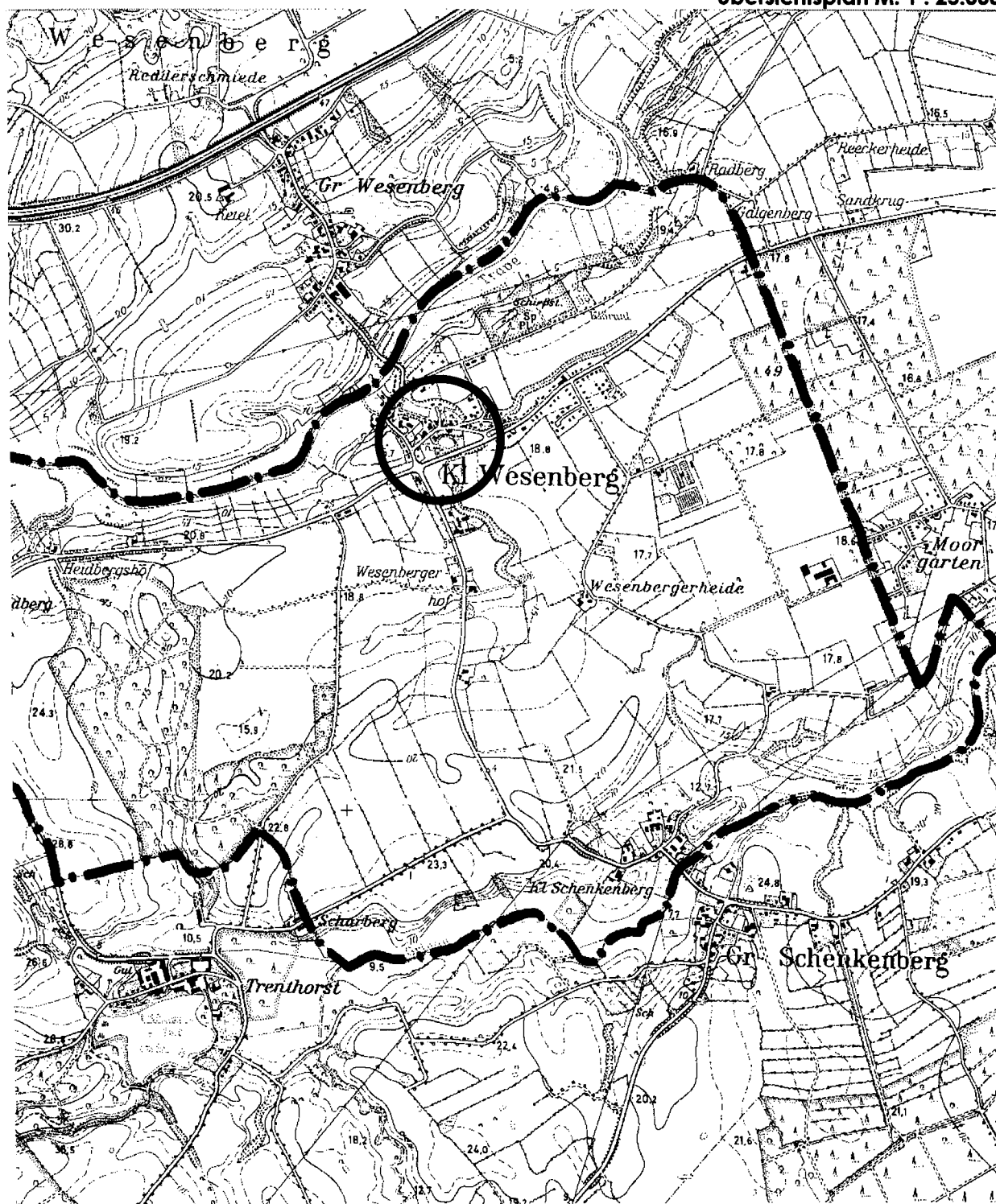


BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
d.	Plangebiet	4
2.	Planinhalt	5
a.	Städtebau	5
b.	Immissionen/Emissionen	5
c.	Verkehrliche Erschließung	5
3.	Ver- und Entsorgung	6
4.	Kosten	6
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
6.	Billigung der Begründung	6

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Die Gemeinde hat sich Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit der zukünftigen Entwicklung im Ortskern Klein Wesenbergs befasst. Die nördlich der Alten Dorfstraße gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe beabsichtigen die Aussiedlung, so dass hier eine Folgenutzung notwendig wird. Für den Bereich der Hofstellen hat die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5A bereits entsprechende Weichenstellungen getroffen. Dieser Bebauungsplan ist rechtskräftig. Für die Koppel auf der gegenüberliegenden Seite der Alten Dorfstraße sah das Entwicklungskonzept eine Bebauung mit Wohnhäusern vor. Diese Planung wurde inzwischen nach § 34 BauGB genehmigt und weitgehend realisiert. Die Gemeinde möchte nun auch das Bauleitplanverfahren für diesen Bereich abschließen.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (1998) stellt Klein Wesenberg als im Ordnungsraum um Lübeck liegend dar. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen dabei sichergestellt werden. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen. Direkt nordwestlich der Ortslage ist der Verlauf der Trave als Biotopverbundachse eingetragen. Klein Wesenberg liegt im 10 km-Umkreis um das Oberzentrum Lübeck, etwa 5 km vom Stadtrandkern I. Ordnung Lübeck Moisling entfernt.

In der Karte zum Regionalplan findet sich für die Ortslage Klein Wesenberg nur die Darstellung der Zugehörigkeit zum Ordnungsraum Lübeck. Der Traveniederungsbereich ist als Regionaler Grünzug und Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet. Für Klein Wesenberg als eine Gemeinde außerhalb der Siedlungsachsen und besonderen Wirtschaftsräume wird eine am örtlichen Bedarf orientierte Bautätigkeit vorgegeben, diese kann in diesen Gemeinden bis zum Jahre 2010 max. 20 % der Wohneinheitenanzahl von 1995 betragen. Allgemeines Ziel für Gemeinden im Ordnungsraum um Lübeck außerhalb der Achsen ist der Erhalt der landschaftlich betonten Struktur. Die Räume sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Klein Wesenberg liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt.

In der thematischen Karte Böden und Gesteine/Gewässer ist der Traveniederungsbereich als Tunneltal gekennzeichnet, gleichzeitig sind Überschwemmungsbereiche eingetragen. Weiterhin ist das Gemeindegebiet als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ gekennzeichnet ist. Die Trave ist als Biotopachse auf landesweiter Planungsebene eingetragen.

Im Landschaftsrahmenplan (Stand September 1998) ist der Travebereich nördlich der Ortslage als besondere geomorphologische Oberflächenform markiert, zudem ist der Niederungsbereich als Hauptverbundachse im landesweiten Biotopverbundsystem und Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen gekennzeichnet. Auch ist eine Abgrenzung der baulichen Entwicklung zur

Trave hin eingetragen. Des Weiteren ist neben dem Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG auch ein Überschwemmungsgebiet entlang der Trave vermerkt. Südöstlich der Ortslage ist ein schmaler Niederungszug als Feuchtgebiet eingetragen. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet ist dargestellt, der Bereich nördlich der Kreisstraße 7 ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen.

Der gemeindliche Landschaftsplan liegt seit September 2001 vor. Im Bestandsplan ist die Fläche als Grünland dargestellt. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan übernimmt für das Plangebiet die Grünlanddarstellung. Aufgrund der bereits genehmigten und realisierten Bebauung wird hier eine Anpassung an den genehmigten Bestand erforderlich.

Die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5B widerspricht den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Klein Wesenberg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Plangebiet ist Dorfgebiet dargestellt. Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan verzichtet. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist aufgrund der dargestellten Baufläche gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern Klein Wesenbergs südöstlich der Alten Dorfstraße östlich der Hauptstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten:	Nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Alten Dorfstraße.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 84/8 und 84/10.
Im Südosten:	Südöstliche Grenze der Flurstücke 84/10, 84/11 und 84/12.
Im Nordosten:	Nordöstliche Grenze der Flurstücke 84/12 und 84/15.

Das Plangebiet ist weitgehend mit Wohngebäuden bebaut.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes abschließend die Neuordnung der landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Flächen. Entsprechend vorliegender Konzepte wurde der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5B inzwischen nach Genehmigung gem. § 34 BauGB weitgehend bebaut. Die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen die realisierte Bebauung, die auch den Vorgaben eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Investor entspricht.

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan verzichtet, da die Grundstücke bebaut sind und damit ein Rahmen für die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB vorgegeben ist. In diesem Punkt ist der Bebauungsplan nicht abschließend qualifiziert. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beschreibt mit max. zulässigen Grundflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und max. zulässigen Firsthöhen abschließend die Größe der Baukörper. Die Einfügung der Bebauung in die Umgebung ist damit sichergestellt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen markieren die Anordnung der Bebauung in zwei Zeilen. Im rückwärtigen Bereich sind nur Einzelhäuser zulässig, um das Verkehrsaufkommen in der Privatstraße zu minimieren. An der Alten Dorfstraße sind auch Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser mit zwei Wohnungen zulässig. Die festgesetzte Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden unterstützt zusätzlich die angestrebte lockere Bebauung. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, Mehrfamilienhäuser und ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen wirkenden Baukörpern zu vermeiden, da diese Bauformen in der Ortsmitte Klein Wesenbergs nicht typisch sind und Doppelhäuser nur an bestimmten geeigneten Standorten entstehen sollen. Die Festsetzung dient insbesondere auch der Unterstützung der historischen Dorfstruktur, die nicht durch städtische Gebäudeformen weiter beeinträchtigt werden soll. Außerdem berücksichtigt die Gemeinde mit den Restriktionen die Vorgaben der Landesplanung zur Einwohnerentwicklung.

Gestaltungsvorschriften werden in dem Umfang vorgesehen, der zur Erreichung des Planungsziels der Bewahrung des Ortsbildes notwendig ist. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zum Gebäudebestand zu erreichen und sie harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern getroffen. Damit der Straßenraum und das Ortsbild nicht weiter durch Garagen, Carports und Nebenanlagen beeinträchtigt werden, sind diese Einrichtungen direkt an der Alten Dorfstraße unzulässig.

b. Immissionen/Emissionen

Immissionen aus Verkehrslärm sind für das Plangebiet aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Immissionen aus den landwirtschaftlichen Betrieben wird auf den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verwiesen. Dort ist detailliert die Stilllegung der emittierenden Anlagen und Nutzungen festgelegt. Dadurch ist sicher gestellt, dass die entstandene Wohnbebauung nicht durch den Verbleib störender Nutzungen beeinträchtigt wird.

c. Verkehrliche Erschließung

Die Bebauung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Alte Dorfstraße angebunden. Ein Befahren des Stichweges mit Müllfahrzeugen ist nicht beabsichtigt. Die Mülltonnen sind daher

am Abfuhrtag an der nächsten Straße bereitzustellen. Das Gebiet ist bereits bebaut, durch das Abstellen der Mülltonnen am Abfuhrtag bestehen offensichtlich keine Beeinträchtigungen. Das nachträgliche Festsetzen eines Standortes auf Privatgrund wird nicht für notwendig erachtet.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Da im ländlichen Raum oft mehrere Fahrzeuge je Haushalt vorhanden sind, wird im Rahmen des Stellplatznachweises von der Gemeinde die Empfehlung zur Forderung von mind. 2 Stellplätzen je Wohnung gegeben. Entlang der Alten Dorfstraße werden Festsetzungen zu Zufahrten getroffen. Der geplante Baumstreifen soll nicht durch eine Vielzahl separater Überfahrten zerschnitten werden. Die Festsetzung dient weiterhin der Verkehrssicherheit im engen und tlw. unübersichtlichen Straßenverlauf. Klein Wesenberg ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Im Rahmen des Bauantrags wurde der Nachweis geführt, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers schadlos erfolgt.

4. Kosten

Durch die Inhalte de Bebauungsplanes sind für die Gemeinde Kosten nicht zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

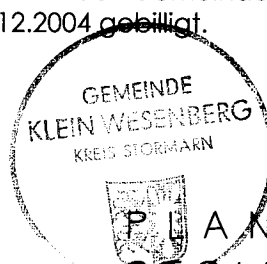
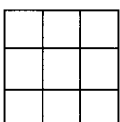
Die Bebauung wurde gem. § 34 BauGB genehmigt. Ein Eingriffssachverhalt liegt damit nicht vor. Entsprechend den Konzepten und den Inhalten des städtebaulichen Vertrages sind als grünordnerische Maßnahme Baumpflanzungen an der Alten Dorfstraße vorgesehen. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt. Mit der vorgesehenen Art Rotdorn führt die Gemeinde hier die bereits vorgenommenen Begrünungsmaßnahmen in der Ortslage fort. Langfristig soll damit ein Leitbild im öffentlichen Straßenraum angestrebt werden.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5B der Gemeinde Klein Wesenberg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.12.2004 gebilligt.

Klein Wesenberg, 28. Dez. 2004

Planverfasser:



H. Jörn
Bürgermeister

PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER