

Begründung

zum

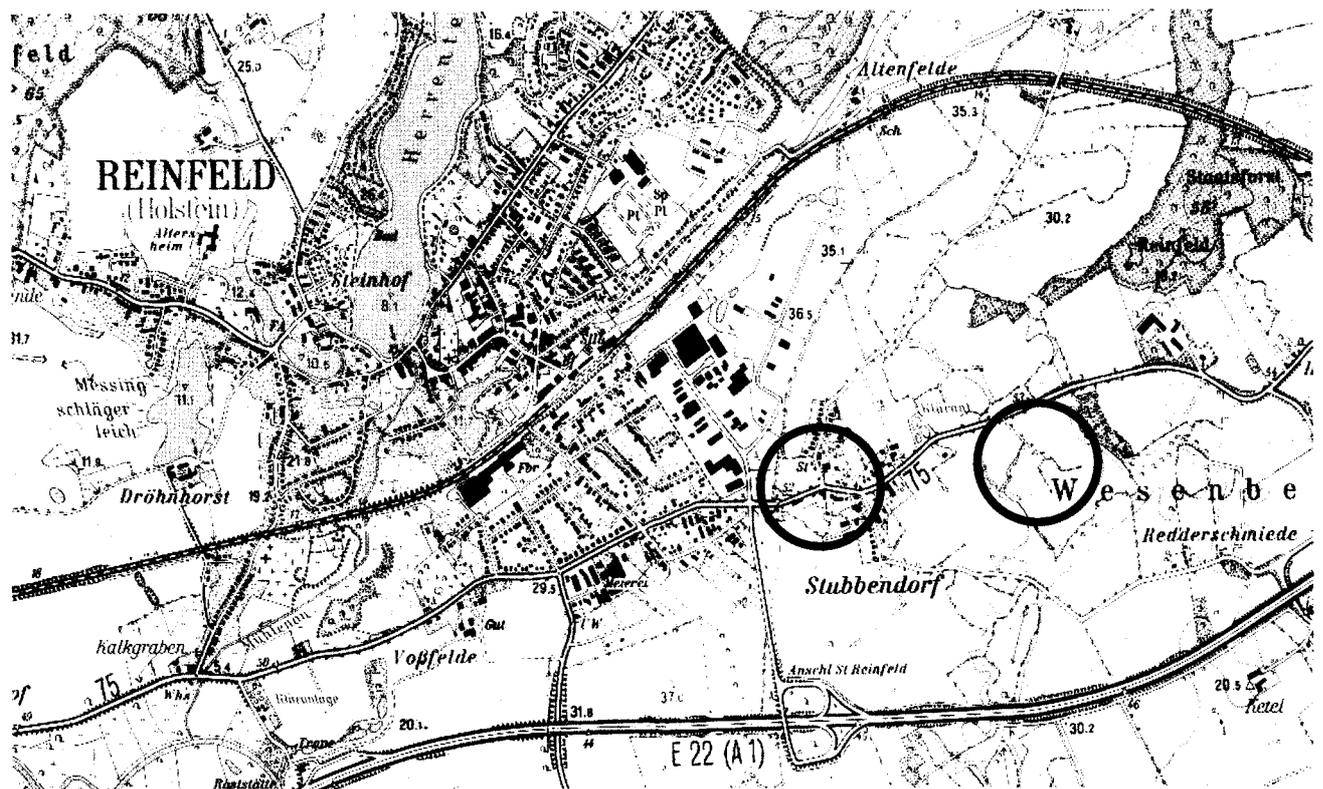
Bebauungsplan Nr. 4 A

der Gemeinde Wesenberg

(Kreis Stormarn)

Gebiet: "Ortsteil Stubbendorf Südwest"

- Bereich:
- südlich der B 75
 - westlich des Wesenberger Weges
 - östlich der Stadtgrenze zu Reinfeld (Holstein)



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN

- Büro für Bauleitplanung -

Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck

Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22

e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

Satzung

..3....Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 A der Gemeinde Wesenberg - Ortsteil Stubbendorf -

| | | | |
|-----|--|-------|----|
| 1. | Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 4 A..... | Seite | 3 |
| 2. | Ziele der Landesplanung | Seite | 4 |
| 3. | Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes..... | Seite | 4 |
| 4. | Lage des Baugebietes..... | Seite | 5 |
| 5. | Inhalt des Bebauungsplanes | Seite | 5 |
| | 5.1 Allgemeine Wohngebiete..... | Seite | 6 |
| | 5.2 Mischgebiete | Seite | 6 |
| 6. | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)..... | Seite | 7 |
| 7. | Altlasten und altlastenverdächtige Flächen..... | Seite | 7 |
| 8. | Ver- und Entsorgung des Baugebietes | Seite | 7 |
| | a) Wasserversorgung | Seite | 7 |
| | b) Versorgung mit elektrischer Energie | Seite | 7 |
| | c) Gasversorgung | Seite | 8 |
| | d) Fernsprechversorgung..... | Seite | 8 |
| | e) Beseitigung von Schmutzwasser | Seite | 8 |
| | f) Beseitigung von Oberflächenwasser..... | Seite | 8 |
| | g) Feuerschutzeinrichtungen | Seite | 9 |
| | h) Abfallentsorgung..... | Seite | 9 |
| 9. | Verkehrliche Erschließung..... | Seite | 9 |
| | a) Anbindung an das überörtliche Straßennetz | Seite | 9 |
| | b) Innere Erschließung des Baugebietes | Seite | 9 |
| | c) ruhender Verkehr..... | Seite | 9 |
| | d) Geh-, Rad-, Reit- und Wanderwege..... | Seite | 9 |
| | e) Erschließung von Grundstücken durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechten..... | Seite | 10 |
| 10. | Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes..... | Seite | 10 |
| | Landschaftsschutz..... | Seite | 10 |
| | Landschaftsplan | Seite | 10 |
| | Grünordnungsplan..... | Seite | 10 |
| | Umweltverträglichkeitsprüfung..... | Seite | 13 |
| 11. | Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen | Seite | 13 |
| | 11.1 Lärmemission | Seite | 13 |
| 12. | Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | Seite | 14 |
| 13. | Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten..... | Seite | 15 |
| 14. | Realisierung des Bebauungsplanes | Seite | 15 |
| 15. | Hinweise..... | Seite | 15 |
| 16. | Beschluss über die Begründung..... | Seite | 16 |
| | Arbeitsvermerke / Stand der Begründung..... | Seite | 16 |

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 A

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird aufgestellt auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wessenberg, der die für die einzelnen Ortsteile (ehemals selbständige Gemeinden) bestehenden Teilflächennutzungspläne einschließlich deren Änderungen ersetzen soll.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 04. September 2002 wird der Bebauungsplan Nr. 4 in zwei zeitlich getrennt zu realisierende Bebauungspläne geteilt. Es entstehen damit die Bebauungspläne Nr. 4 A und 4 B.

Inhaltlich ergeben sich keine grundsätzlichen Abweichungen von der bisherigen Planung. Der Teilbereich 4 A soll zeitlich vorgezogen werden einschließlich der externen Ausgleichsfläche. Diese soll damit rechtskräftig gesichert werden. Aus diesem Grund wird der B-Plan Nr. 4 A, der überwiegend den baulichen Bestand entlang der B 75 einschließlich der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsam mit der Ausgleichsfläche vom Hauptbereich der Neubauplanung im B-Plan Nr. 4 B abgekoppelt.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro J. Kummer, Lübeck, durch eine Neuvermessung aktualisiert wurde.

Die eingetragenen Höhenschichtenlinien wurden als Ergebnis eines durchgeführten Nivellements dargestellt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 4 A gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762, Art. 3, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG<,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I, S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. für Schleswig-Holstein 2000, Seite 47),

sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I ,Nr. 3 vom 22.01.1991).

2. ZIELE DER LANDESPLANUNG

Durch die "Fortschreibung 1998 des Regionalplanes I - Schleswig-Holstein-Süd - Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn -, Bekanntmachung der Ministerpräsidentin - Landesplanungsbehörde - vom 16. Juli 1998 (Amtsblatt S.-H. 1998, S. 751) wird das "Achsenkonzept" unter anderem durch die neue Entwicklungsachse Lübeck - Reinfeld erweitert. Dabei fällt den Ortsteilen Ratzbek und Stubbendorf der Gemeinde Wesenberg eine "planerische Wohnfunktion" (W) zu. Der Text des Regionalplanes führt dazu folgendes aus:

"Die als Erholungsort anerkannte Stadt Reinfeld (Holstein) ist Unterzentrum und äußerer Schwerpunkt auf der vom Oberzentrum Lübeck ausgehenden Siedlungsachse. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Lübeck und Bad Oldesloe, der Anschluss an die Bahn und die BAB A 1 (mit Nähe zur geplanten A 20) sowie ausreichend vorhandene Flächenpotentiale bieten gute Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau als Wohn- und Gewerbestandort.

Bei der Ausweisung von neuen Bauflächen sind die vorhandenen Erholungspotentiale besonders zu berücksichtigen.

Die Ortsteile Stubbendorf und Ratzbek der Gemeinde Wesenberg verfügen über ausreichend Flächenpotentiale mit guter verkehrlicher Anbindung sowie guter Zuordnung zum zentralen Ort Reinfeld (Holstein) für die Ausweisung von Wohnbauflächen. Im Ortsteil Stubbendorf der Gemeinde Wesenberg sollte im Bereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes zu Reinfeld (Holstein) in gemeindeübergreifender Zusammenarbeit die Ausweisung von Gewerbeflächen angestrebt werden."

Eine entsprechende Entwicklung für den Ortsteil Ratzbek kann derzeit nicht erfolgen, da landwirtschaftliche Betriebe mit Intensiv-Tierhaltung eine Ausweisung größerer Wohngebiete zur Zeit nicht zulassen.

Diese Einschränkung trifft jedoch nicht für den Ortsteil Stubbendorf zu. Emitierende Betriebe sind nicht mehr vorhanden, so dass der landesplanerischen Zielsetzung, den Ortsteil Stubbendorf im räumlichen Zusammenhang mit der Stadt Reinfeld (Holstein) zu entwickeln, gefolgt werden kann.

3. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Regionalplan für den Planungsraum I gibt für den Ortsteil als Zielsetzung eine verstärkte Siedlungstätigkeit (Ausweisung von Wohnbauflächen) vor. Der Ortsteil Stubbendorf soll sich danach "im baulichen Siedlungszusammenhang mit Reinfeld (Holstein)" entwickeln. Im Bereich der Gemeinde Wesenberg sollen sich die Ortsteile Stubbendorf und Ratzbek (etwa südliche Hälfte) als "Achsengemeinden" überproportional entwickeln. Dieser landesplanerischen Zielsetzung folgt die vorliegende Planung.

Darüber hinaus hat sich die Gemeinde Wesenberg im Zusammenarbeitsvertrag mit der Stadt Reinfeld (Holstein) und der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS) verpflichtet, über den eigenen Bedarf hinaus Wohnbauflächen für den sich aus dem Gewerbegebieten Reinfeld / Stubbendorf ergebenden Wohnbedarf auszuweisen.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung beabsichtigt die Gemeinde, die Bebauungspläne Nr. 4 A, 4 B (bisher B-Plan Nr. 4), 5 und 6 für die neu auszuweisenden Wohnbaugebiete aufzustellen, da in den entsprechenden Ortsteilen insbesondere für Stubbendorf eine vermehrte Nachfrage für Baugrundstücke zu verzeichnen ist.

Die endgültige Planung zum Bebauungsplan Nr. 4 sieht die "Schließung" des Bereichs zwischen neuem Gewerbegebiet, der Stadt Reinfeld (Holstein) und der vorhandenen Ortslage im südöstlichen Bereich vor. Durch die Teilung des B-Planes in die Pläne B 4 A und 4 B wird der überwiegend bereits bebaute Bereich entlang der B 75 vorgezogen. Der B-Plan Nr. 4 B soll zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

4. LAGE DES BAUGEBIETES

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A der Gemeinde Wesenberg (Ortsteil Stubbendorf) liegt im Westen des Ortsteiles und wird begrenzt durch die B 75 im Norden, den „Wesenberger Weg“ im Osten, den Bereich des B 4 B im Süden sowie durch die Gemeindegrenze zur Stadt Reinfeld (Holstein) im Westen.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 A

Der Bebauungsplan Nr. 4 A gliedert sich in zwei Teilbereiche: den Teil A 1, der den Bereich der geplanten baulichen Entwicklung des Gebietes aufzeigt, und den Teil A 2, der die extern gelegene Ausgleichfläche planungsrechtlich festsetzt. Der Gesamtgeltungsbereich des B 4 A beträgt 4.05 ha.

TEIL A 1:

Der Teil A 1 (Baugebiet) umfasst eine Gesamtfläche von rund 1.77 ha (überschlägig ermittelt), die sich wie folgt gliedert:

- | | | |
|--|-----|---------|
| - Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO netto | ca. | 0.14 ha |
| - Mischgebiete nach § 6 BauNVO netto | ca. | 1.45 ha |
| - Grünflächen einschließlich Maßnahmenflächen als Sukzessions-, Vegetations- und Kompensationsflächen sowie Knicks | ca. | 0.12 ha |
| - Verkehrsflächen, | ca. | 0.06 ha |
| • Davon Anschluss an die B 75 | ca. | 0.03 ha |
| • Anteil innere Erschließung | ca. | 0.03 ha |

TEIL A 2:

Das Flurstück 24/1 (1,7 ha) wird nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und ist der Sukzession zu überlassen. Eine Fläche von 600 m² ist als Ausgleich für den B 4 A festgesetzt (A7). Die nach Abzug des vorhandenen Biotops und der Ausgleichsfläche für den B 4 A verbleibenden 1,54 ha Ausgleichsfläche gehen in den Ausgleichspool der Gemeinde über. Diese Fläche kann als Ausgleichsfläche für ein anderes Vorhaben angerechnet werden (Ökokonto).

5.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Grundstücke Nr. 4 und 6 am „Wesenberger Weg“ des Bebauungsplanes Nr. 4 A werden entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Situation als „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Sie sind in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, wodurch den Eigentümern ein ausreichendes Platzangebot offeriert wird. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit 2 pro Wohngebäude festgesetzt.

5.2 Mischgebiet

Entlang der B 75 wurde im östlichen Abschnitt ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser bei maximal 1 Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,3 zulässig sind.

Im Westen schließt ein Grundstück an, auf dem sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes 2-geschossiges Gebäude befindet. Diese Zweigeschossigkeit prägt derzeit das Ortsbild in diesem Bereich und soll auch zukünftig eine städtebauliche Dominante bilden. Die Festsetzung beinhaltet die zweigeschossige offene Bauweise. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2, die Geschossflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.

Beidseitig der Planstraße sind zwei weitere Mischgebiete entlang der B 75 festgesetzt. Sie sind überwiegend für Einzel- oder / und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss vorgesehen. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt jeweils 160 m² bzw. 100 m² je Doppelhäushälfte. Die Mindestgrößen für Grundstücke sind mit 500 m² für Einzel- sowie 300 m² für zulässige Doppelhäuser festgeschrieben.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist an der B 75 für eine bestehende Bebauung ein Mischgebiet mit eingeschossiger offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt worden.

Für das rückwärtige Baugrundstück des Hauses Nr. 10 (Flurstück 46/1) ist ein Mischgebiet mit eingeschossiger offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt worden.

Diese Festsetzungen entsprechen den heutigen Nutzungen dieses Bereichs und sollen auch in Zukunft erhalten bleiben.

6. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Der Erschließung auch der neuen Siedlungsgebiete in Wesenberg durch den ÖPNV wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Deshalb wird angestrebt, dass eine Buslinie mit Anschluss an den Bahnhof der Deutschen Bahn AG die Bedienung dieser Gebiete übernimmt.

Als weitere Möglichkeit des ÖPNV soll auch der Einsatz von „Anruf-Sammeltaxen“ geprüft werden.

7. ALTLASTEN UND ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt.

8. VER- UND ENTSORGUNG DES BAUGEBIETES

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Wesenberg wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen des "Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes wird an das bestehende Netz angeschlossen bzw. an das Netz des "Reinfelder Wasserwerkes".

Um den notwendigen Wasserdruck in diesem Gebiet sowie im gesamten Gemeindegebiet zu gewährleisten, wird innerhalb des Bebauungsplans Nr. 10 (Gewerbegebiet) zusätzlich in die nördliche Verwaltung des Baugebietes ein unterirdischer Trinkwasserdruckbehälter installiert.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Wesenberg wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Für den Bereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung einer Transformatorenstation voraussichtlich nicht erforderlich. Ein entsprechender Standort wird ggf. nach Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festgesetzt.

Sollten zusätzliche Einrichtungen erforderlich werden, werden entsprechende Festlegungen nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger getroffen.

c) Gasversorgung

Die Gemeinde Wesenberg wird durch die "Vereinigte Stadtwerke GmbH" (ehem. Stadtwerke Bad Oldesloe) mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Gebietes an das Gasversorgungsnetz ist möglich und hinsichtlich benötigter Verbrauchsenergien vorgesehen. Die Gemeinde Wesenberg ist bemüht, dass sich im Interesse des Umweltschutzes möglichst viele Einwohner anschließen.

d) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Wesenberg ist an das Telefonnetz über das Netz der Stadt Reinfeld (Holstein) der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Telekom soll frühestmöglich, jedoch spätestens 12 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden.

e) Beseitigung von Schmutzwasser

Der Ortsteil Stubbendorf der Gemeinde Wesenberg leitet derzeit sein Schmutzwasser zusammen mit dem anfallenden Regenwasser im "Mischsystem" den gemeindlichen Klärteichen nördlich der B 75, östlich der Ortslage zu. Durch die vorgesehene erhebliche Erweiterung der Bauflächen durch neue Baugebiete (B-Plan Nr. 4 B, 5 und 6) reichen die vorhandenen Kapazitäten der Kläranlage nicht mehr aus. Eine größere Erweiterung dieser Anlage scheidet aus, da Belastungen (Geruchsbelästigungen) der vorhandenen (und auch neue geplanten) Bebauung dies nicht zulässt.

Ein zunächst geplanter Anschluss des gesamten Ortsteiles Stubbendorf an das Klärwerk der Stadt Reinfeld (Holstein) konnte aus wirtschaftlichen Gründen und der Unterschiedlichkeit der Abwassersysteme (Reinfeld mit "Trennsystem", OT Stubbendorf mit "Mischsystem") nicht realisiert werden.

Zur ordnungsgemäßen und schadlosen Ableitung des Abwassers wird daher mit der Realisierung der Neubaugebiete im Osten des Ortsteiles, nördlich des "Wesenberger Weges" innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 eine zweite Kläranlage errichtet.

Nach Fertigstellung dieser Anlage werden alle Grundstücke nördlich der B 75 an die bereits vorhandene Anlage, alle südlich der B 75 an die neue Kläranlage angeschlossen.

f) Beseitigung von Oberflächenwasser

Im Bereich des Bebauungsgebietes wird das anfallende Oberflächenwasser durch die Aufnahme in die "Mischwasserkanalisation" abgeleitet.

Bei der Ableitung des "unbelasteten" Dachflächenwassers sollte die Möglichkeit einer Versickerung geprüft werden. Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Gemeinde Wesenberg empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit und ausreichender Größe des jeweiligen Baugrundstückes eine Versickerung auf dem Grundstück selbst vorzunehmen.

Auch die Möglichkeit der Verwertung aufgefangenen Dachflächenwassers, z.B. durch die Verwendung im sanitären Bereich der Gebäude, wird hingewiesen. Einzelheiten sollten rechtzeitig durch Beratung mit den zuständigen Trägern der betreffenden Ver- und Entsorgung geklärt werden.

g) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Wesenberg wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Wesenberg" mit der Ortswehr Stubbendorf sichergestellt. Die Ortswehr Stubbendorf wird im Einsatzfall durch die zur Gemeindefeuerwehr gehörenden Ortswehren Groß Wesenberg und Ratzbek mit insgesamt mehr als 60 aktiven Feuerwehrleuten verstärkt. Zusätzlich ist die Anschaffung eines leistungsstärkeren Einsatzfahrzeuges zwischenzeitlich erfolgt. Diese Aufrüstung wurde als förderungsfähig anerkannt.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

h) Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES

a) Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch direkten Anschluss der Grundstücke an die B 75, teilweise über Geh-, Fahr- und Leistungsrechte, und im Osten an den Wesenberger Weg der dann in 50 m Entfernung nach Norden auch an die B 75 anbindet.

b) Innere Erschließung des Baugebietes

Die innere Erschließung des geplanten Neubaugebietes wird in einer Länge von ca. 30 m im Anbindungsbereich an die B 75 mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitig mit 1,50 m breiten Gehwegen vorbereitet, jedoch erst im Zusammenhang mit der Realisierung der B-Planes Nr. 4 B umgesetzt.

Die Erschließung vom Wesenberger Weg aus endet auf Höhe der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Parzelle Nr.2 am Wesenberger Weg. Der Aufbau der Straße ist mit den geplanten Erschließungsstraßen für den B 4 B abgestimmt und wird ebenfalls erst im Zusammenhang mit der Realisierung der B-Planes Nr. 4 B umgesetzt

c) Geh-, Rad- und Wanderwege

Innerhalb des Baugebietes wird im Osten eine Wegefläche (W) festgesetzt. Sie sollen nach Realisierung des B-Planes Nr. 4 B auch dem Radverkehr zur Verfügung stehen.

Der Weg soll später über die Grünflächen in die angrenzenden Grünflächen und Wegeverbindungen des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde führen. Der Ausbau ist wassergebunden vorgesehen.

d) Erschließung von Grundstücken durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Nicht alle Grundstücke schließen direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen an. Diese rückwärtig belegenen Grundstücke werden nach § 9 (1) 21 BauGB über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der neu erschlossenen Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Gemeinde Wesenberg festgesetzt. Hierbei handelt es sich um sogenannte private Erschließungsflächen, die im Eigentum der Begünstigten bleiben.

Diesen Erschließungen werden Abstellplätze für Müllbehälter an den Abfuhrtagen zugeordnet.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES

Landschaftsschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes wird nicht durch die neu gefasste "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen" berührt.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Wesenberg hat einen Landschaftsplan aufgestellt. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgegebenen städtebaulichen Ziele werden durch die Inhalte des neuen Landschaftsplanes nicht beeinträchtigt bzw. werden berücksichtigt.

Grünordnungsplan

Durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen für die Realisierung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu umgehen. Es sind daher Maßnahmen erforderlich, die geeignet sind, diese erforderlichen Eingriffe zu minimieren und möglichst vollständig auszugleichen. Gleichzeitig soll durch landschaftspflegerische Planung das Baugebiet in die Landschaft eingebunden und gestaltet werden.

Das Büro Trüper, Gondesen und Partner, Lübeck, hat im Auftrage der Gemeinde Wesenberg zu dem Gesamtplan des Bebauungsplanes Nr. 4 (jetzt B-Pläne Nr. 4 A und 4 B) einen Grünordnungsplan aufgestellt, der die vorgenannte Zielsetzung verfolgt und Lösungen aufzeigt.

Die Aussagen des Grünordnungsplanes werden den jeweiligen Teilen des Bebauungsplanes Nr. 4 zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf im Bereich der externen Ausgleichsfläche ergibt sich aus beiden Teilplänen. Diese Fläche (A7) wird zur rechtzeitigen Sicherung bereits im B-Plan Nr. 4 A festgesetzt.

Der Inhalt des Grünordnungsplanes wurde durch Festsetzungen im Teil A - Planzeichnung – [sowohl im Teil A 1 (Baugebiet) als auch durch den ergänzenden Teil A 2 (Ausgleichsflächen)] und im Teil B - Text - , soweit planungsrechtlich möglich, in den Bebauungsplan Nr. 4 A übernommen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu in seinen Teilen A - Planzeichnung – und B – Text - unter anderem folgende Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen:

- die nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB eines vorhandenen Knicks südlich der B 75 gemäß § 15 b LNatSchG.
-
- die Festsetzung eines Anpflanzgebotes nach § 9 (1) 25 a BauGB für Bäume und Sträucher im Westen des Plangebietes.
- im Osten des Grünzuges ist die Neuanpflanzung eines ebenerdigen Knicks vorgesehen. (Festsetzung als "A 3")
- Die Schaffung einer Grünfläche nach § 9 (1) 15 BauGB i.V. mit einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 (1) 20 BauGB östlich und westlich der Einmündung der westlichen Erschließungsstraße in die B 75 („Lübecker Chaussee“) (Festsetzung "G 1").

Die öffentlichen Grünflächen sollen zu den Baugebieten mit starken, nicht toxischen Abpflanzungen versehen werden.

Der Teil B - Text - trifft hierzu ergänzend die Festsetzungen über die Arten der zu verwendenden Pflanzungen. Über die Pflanzqualität und -dichte sowie über die erforderlichen Maßnahmen bezüglich der Herstellung, Pflege und zeitliche Umsetzung werden im Grünordnungsplan ergänzende Angaben gemacht.

Der Ausgleich für Eingriffe, die durch den B-Plan Nr. 4a möglich werden, erfolgt z.T. auf der Fläche A3. Die Fläche steht mit dem im Rahmen des B-Planes Nr. 10 geplanten Grünzuges in Verbindung. Somit kann ein zusammenhängender Grünzug mit Anbindung an die Freie Landschaft im Südosten Stubbendorfs entstehen. Die Ausgleichsfläche weist folgende Größen auf:

A3 125 m Länge (Knickneuanlage)

Die vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplanes Nr. 4 A weist nach, dass ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches vom B 4 A nicht möglich ist. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 600 qm, der auf dem Flurstück 24/1, das derzeit als Acker genutzt wird, erbracht werden soll (A7).

Die Fläche ist in der Planzeichnung als Teil A2 (Ausgleichsfläche) dargestellt. Sie soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Eine Mahd ist ca. alle 3 Jahre zulässig. Die vom Flurstück nach Abzug des vorhandenen Biotops und der Ausgleichsfläche verbleibenden 1,56 ha sind als extensives Grünland zu entwickeln. Hierzu ist eine Ansaat mit 10% Gewichtsanteil an mehrjährigen Kräutern erforderlich. Die extensive Pflege erfolgt durch 1-2 Schnitt pro Jahr. Diese 1,56 ha können als Ausgleichsfläche für ein anderes Vorhaben angerechnet werden (Ökokonto).

Der Grünordnungsplan wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß der seit dem 15.03.99 geltenden UVP-Änderungsrichtlinie der Europäischen Union (Richtlinie 97/11/EG, Amtsblatt EG Nr. L73/5) ist für „Städtebauprojekte“ (Anhang II der Richtlinie) durch die Mitgliedsstaaten festzulegen, inwiefern derartige Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Die kann lt. Artikel 4 (2) der Richtlinie durch Einzelfalluntersuchung oder durch Festlegen von Schwellenwerten bzw. Kriterien erfolgen.

Mit dem Erlass des Innenministeriums zur Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauvorhaben im Baurecht vom 14.01.2000 und der Änderung dieses Erlasses vom 26.06.2000 gibt das Ministerium Empfehlungen zur Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauvorhaben im Baurecht.

Danach wird empfohlen, im Bauleitplanverfahren für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt mindestens 100.000 m² (in Anhang II der Änderungsrichtlinie als „Städtebauprojekte“ bezeichnet) eine UVP durchzuführen. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 30.000 m² bis unter 100.000 m² wird eine standortbezogene Vorprüfung zur Klärung des Erfordernisses der Durchführung einer UVP für den Einzelfall empfohlen.

Durch die standortbezogene Vorprüfung soll auch bei kleineren Vorhaben geklärt werden, „ob eine UVP notwendig ist, weil ökologisch oder sonst wie empfindliche Gebiete beeinträchtigt werden könnten“ (Änderung des Erlasses mit Schreiben vom 26.06.00, S. 3).

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), zuletzt geändert am 27. Juli 2001, Anlage 1, ist beim Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19, Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mind. 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Da die Bebauungspläne 4, 5 und 6 in einem eigenem räumlichen Zusammenhang stehen, handelt es sich gem. § 3b UVBG um kumulierende Vorhaben, für die der angegebene Schwellenwert als Summe der einzelnen Werte der B-Pläne anzusetzen ist.

Der Erlass des Innenministeriums zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht vom 20.11.2001 führt dazu aus, dass bei kumulierenden Vorhaben jedes einzelne für sich allein die Prüfwerte für eine Vorprüfung erreichen muss. Da alle drei B-Pläne den Schwellenwert für eine Vorprüfung unterschreiten, wird keine Vorprüfung und somit auch keine UVP durchgeführt.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

11.1 Lärmemissionen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A wird durch Lärmemissionen des Verkehrs auf der B 75 sowie des Autobahnzubringers im Westen des Bebauungsplanes Nr. 4 A und von Gewerbelärm aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 beeinträchtigt. Zur Prüfung der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen, wurde durch das Büro "Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen", Oststeinbek, eine zusammengefasste "lärmetechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 4 A, 4 B, 5 und 6 der Gemeinde Wesenberg / OT Stubbendorf Südwest, Nord und Südost" am 28. Dezember 2000 erstellt.

Dieses Gutachten wurde nach Einarbeitung der teilweise geänderten städtebaulichen Ziele der Gemeinde am 19.06.2001 überprüft und hierzu eine zusätzliche Beurteilung erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den jeweiligen Bauleitplan eingearbeitet.

Grundlage für die vorgenommene Untersuchung sind im weitesten Sinne die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sowie die hiermit verbundenen Rechtsvorschriften, Erlasse und Normen. Berücksichtigt wurden dabei die Einwirkungen von Verkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm und Sportlärm (für den im B-Plan Nr. 10, südlich des B-Planes Nr. 6 festgesetzten Bolzplatz).

Die sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A ergebenden Auswirkungen des Gutachtens werden wie folgt zusammengefasst:

- Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen von der BAB A 1, dem BAB-Zubringer und der B 75 erforderlich.
- Als Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nur Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen in Frage.
- Festgesetzt werden passive Schallschutzmaßnahmen, die
 1. mindestens Lärmpegelbereich III der DIN 4109 bzw.

ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN

- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck
Tel.: 0451/87 9 87-0
Telefax: 0451/87 9 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

| | |
|------------------------------|------------|
| Aufgestellt am: | 07.06.2000 |
| Zuletzt geändert am (Stand): | 09.08.2000 |
| | 31.10.2000 |
| | 31.05.2001 |
| | 17.01.2002 |
| | 18.02.2002 |
| | 25.03.2002 |
| | 17.06.2002 |
| | 19.08.2002 |
| | 29.01.2003 |

Lübeck, den 28.02.2003.....



Planverfasser