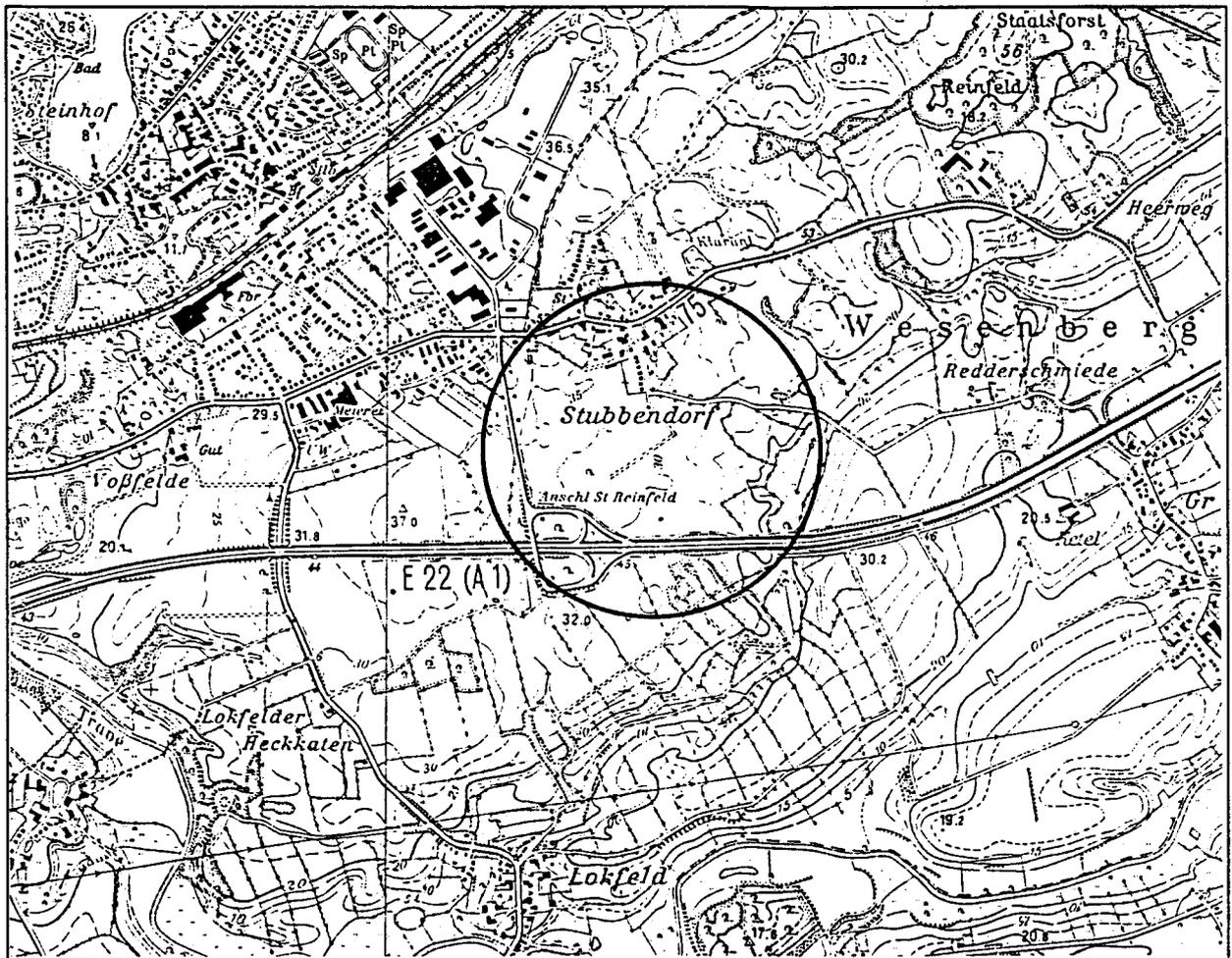


# Begründung

zum  
Bebauungsplan Nr. 10  
der Gemeinde Wesenberg  
(Kreis Stormarn)

Gebiet: "Gewerbegebiet Nordstormarn Reinfeld / Stubbendorf"

Südlich: begrenzt durch die BAB "A 1",  
nördlich: begrenzt durch den "Wesenberger Weg",  
westlich: begrenzt durch die Gemeindegrenze zur Stadt Reinfeld (Holstein),  
östlich: begrenzt durch den "Buurdiexbach".



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN  
- Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck  
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 \* Fax: 0451 / 8 79 87-22

Planungsstand:

# SATZUNG

2  
Ausfertigung

**Inhaltsverzeichnis**  
**der Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 10**  
**der Gemeinde Wesenberg**  
**- Ortsteil Stubbendorf -**

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 10.....	Seite	3
2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	3
3. Lage des Baugebietes.....	Seite	4
4. Inhalt des Bebauungsplanes.....	Seite	4
4.1 Gewerbegebiet.....	Seite	4
4.2 Sonstiges Sondergebiet <Autohof>.....	Seite	6
4.3 Regenrückhaltung.....	Seite	6
5. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	Seite	6
6. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen.....	Seite	7
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wohnungsmarkt.....	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 des Oberflächenwassers.....	Seite	8
g) Feuerschutzeinrichtungen.....	Seite	8
9. Verkehrliche Erschließung.....	Seite	9
a) Anbindung an das überörtliche Straßennetz.....	Seite	9
b) Innere Erschließung des Baugebietes.....	Seite	9
c) Ruhender Verkehr.....	Seite	10
d) Geh-, Rad- und Wanderwege.....	Seite	10
10. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes		
Landschaftsschutz.....	Seite	11
Landschaftsplan.....	Seite	11
Grünordnungsplan.....	Seite	11
Umweltverträglichkeitsprüfung.....	Seite	13
11. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	Seite	14
12. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	Seite	16
13. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....	Seite	16
14. Realisierung des Bebauungsplanes.....	Seite	17
15. Hinweise.....	Seite	17
16. Beschluss über die Begründung.....	Seite	17
Arbeitsvermerke / Stand der Begründung.....	Seite	18

**Anlage 1: Kurzfassung der Umweltverträglichkeitsprüfung**  
**Anlage 2: Lärmtechnische Untersuchung**

## **1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10**

Der Bebauungsplan Nr. 10 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Teil-Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wesenberg für den Ortsteil Stubbendorf sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes deren Verfahren parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 durchgeführt wird.

Der Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesenberg für den Ortsteil Stubbendorf wurde am 07. Juni 1962 unter dem Aktenzeichen IX 34f-312/2.15.65 durch den Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein genehmigt.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro J. Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

Die eingetragenen Höhenschichtenlinien wurden als Ergebnis eines durchgeführten Nivellements dargestellt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 10 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 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108, Art. 2, S. 3113),
- 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. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Unter der Federführung der "Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH" (WAS) soll im Anschlussbereich Reinfeld (Holstein) der Bundesautobahn A 1 ein gemeinsames grenzüberschreitendes Gewerbegebiet der Gemeinde Wesenberg (Ortsteil Stubbendorf) und der Stadt Reinfeld (Holstein) mit einer Gesamtfläche (einschl. Grün-, Ausgleichs- und Verkehrsflächen incl. des Autobahnzubringers und eines kleinen Mischgebietes) von rund 66,5 ha erschlossen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Wesenberg umfasst eine Fläche von rund 40,3 ha. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll, bezogen auf die Gemeinde Wesenberg, das bereits nordwestlich auf dem Gebiet der Stadt Reinfeld bestehende Gewerbegebiet im Süden der Stadt, nunmehr auf Reinfelder Gebiet nach Süden und auf dem Gebiet des Ortsteiles Stubbendorf der Gemeinde Wesenberg auch nach Osten erweitert werden, um den bereits seit längerer Zeit bestehenden Bedarf an Gewerbegrundstücken zu decken. Gleichzeitig soll auf einer Fläche von ca. 2,5 ha ein "Sonstiges Sondergebiet" nach § 11 BauNVO für die Errichtung eines "Autohofes" (LKW-Raststätte) festgesetzt werden.

### 3. LAGE DES BAUGEBIETES

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Wesenberg (Ortsteil Stubbendorf) liegt am westlichen Rand und im Südwesten des Ortsteiles Stubbendorf, nördlich der Bundesautobahn A 1 Hamburg-Lübeck, östlich der Grenze zur Nachbarstadt Reinfeld (Holstein).

Im Norden grenzt das Gewerbegebiet, getrennt durch einen bis zu 80 m breiten Grünstreifen als Schutz- und Gestaltungsgrün, an den südlichen Bereich des Ortsteiles. Dazwischenliegende noch unbebaute Flächen sollen zu einem späteren Zeitpunkt teilweise zur südlichen Abrundung der Bebauung genutzt werden.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch den Autobahnzubringer, auf Reinfelder Gebiet gelegen, begrenzt.

Die geplante neue Verkehrsverteilung für das gemeinsame Gewerbegebiet Reinfeld / Stubbendorf im bisherigen Einmündungsbereich der Straße "An der Autobahn" in den Autobahnzubringer auf Reinfelder Seite wird durch einen "Kreisverkehrsplatz" ersetzt und erhält eine zusätzliche Anbindung durch die Haupterschließungsstraße des östlich angrenzenden geplanten neuen Gewerbegebietes Wesenberg (OT Stubbendorf).

Mit seinem größten Teil befindet sich der "Kreisverkehrsplatz" auf dem Gebiet der angrenzenden Stadt Reinfeld (Holstein) und ist dort Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 15c (neues Gewerbegebiet der Stadt Reinfeld (Holstein)).

### 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10

Der Bebauungsplan Nr. 10 umfasst eine Gesamtfläche von rund 40,3 ha, die sich wie folgt gliedert:

- Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO netto	ca.	19.3 ha
- Sonstiges Sondergebiet >Autohof< nach § 11 BauNVO netto	ca.	2.5 ha
- Grünflächen einschließlich Maßnahmenflächen als Sukzessions-, Vegetations- und Kompensationsflächen sowie Knicks	ca.	13.9 ha
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (Oberflächenwasser - Regenrückhaltebecken)	ca.	1.8 ha
- Verkehrsflächen, einschließlich Anteil Kreisverkehrsplatz	ca.	2.8 ha

#### 4.1 Gewerbegebiet

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO mit einer Größe von rund 19,3 ha ausgewiesen. Die teilweise Festsetzung als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) erfolgt auf der Grundlage des § 1 Absatz 4 BauNVO und ist überwiegend aus Gründen des notwendigen Lärmschutzes erforderlich. Diese Einschränkungen werden durch die Begrenzung der "zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel" getroffen.

Weitere Einschränkungen bezüglich der zulässigen Nutzungen nach § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO ergeben sich durch den Teil B - Text -.

Diese weitergehenden Einschränkungen beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung. Dabei wird durch den Teil B - Text - unter Ziffer 2.5 festgesetzt, dass zur Förderung des produzierenden Gewerbes innerhalb des Bereichs des Bebauungsplanes und im Interesse einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Reinfeld Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Von dieser Festsetzung werden jedoch Ausnahmen ausdrücklich zugelassen. Dabei handelt es sich um die Zulässigkeit von Betrieben des Kraftfahrzeuggewerbes, um Verkaufseinrichtungen für Fahrrad- und Gartengeräte, für den Baustoff-, Zustell- und Versandhandel sowie den Handel mit im selben Betrieb gefertigten Waren.

Die vorstehenden Einschränkungen hält die Gemeinde Wesenberg im Interesse der Förderung des produzierenden Gewerbes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10 für erforderlich; dies auch, um den Einzelhandel im Stadtkern der Stadt Reinfeld (Holstein) halten zu können. Gleichzeitig soll diese Maßnahme der weiteren Verbesserung der Attraktivität des innerstädtischen Angebotes in der Stadt Reinfeld (Holstein) dienen.

Nach § 1 Absatz 6 und Absatz 9 BauNVO werden gleichfalls Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Bars, Diskotheken und Spielhallen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich die "abweichende Bauweise" (a) fest. Dabei gelten die Grenzabstände der "offenen Bauweise", Baulängen über 50 m sind jedoch zulässig.

Im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 9 Absatz 1 Satz 1 BauGB wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 für den gesamten Plangeltungsbereich festgesetzt; die Geschossflächenzahl (GFZ) für den zum Ort hin orientierten nördlichen bzw. nach Osten zur freien Landschaft angrenzenden Bereich sowie für den westlichen und südlichen Randbereich mit 1,2 bzw. für den inneren Bereich mit 1,6.

Die zulässigen maximalen Höhen der zu errichtenden Gebäude werden im nordöstlichen und östlichen Bereich des Gewerbegebietes, im Interesse eines besseren Überganges vom Baugebiet zur freien Landschaft, mit einer Firsthöhe von 8 m festgelegt.

Für den übrigen Bereich gelten entsprechende Firsthöhen von 9 m entlang der BAB 1 und Autobahnzubringer einschließlich des nordwestlichen Bereichs sowie bis zu 11 m im "Kernbereich". Bezugshöhe für diese Höhenfestsetzung bildet nach Ziffer 2.2 des Textes die mittlere Höhe der Straßenkrone des zugehörigen Abschnittes der Erschließungsstraße.

In einigen Wirtschaftsbereichen machen erforderliche Produktions- und Lagertechniken größere Höhen der Baukörper notwendig. Um auch diese betriebsnotwendigen höheren Produktions- und Lagergebäude zulassen zu können, lässt der Bebauungsplan ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhe bis zu 3,00 m zu. Dabei dürfen maximal 20% der überbauten Fläche hierfür genutzt werden.

Bei den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen lässt der Bebauungsplan bei der Herstellung von Fassaden- und Dachbegrünung ausnahmsweise Überschreitungen zu. Um eine Begrünung von Fassaden und Dächern attraktiver zu machen, können bei einer Begrünung von jeweils mehr als 60% von Fassaden oder Dachflächen Überschreitungen der Geschossflächenzahl von je 0,1 zugelassen werden.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt im Westen durch den Ausbau der bereits beschriebenen "Kreisverkehrslage".

Für die innere Erschließung sind die Fahrbahnbreiten mit 6,50 m für den LKW-Verkehr geplant. An diese Verkehrsfläche werden im Wechsel beidseitig LKW-Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m angeordnet.

Die Breite des einseitig angeordneten kombinierten Rad- und Gehweges beträgt 2,75 m; gegenüberliegend wird ein 0,75 m breiter unbefestigter Randstreifen angelegt.

#### **4.2 Sonstiges Sondergebiet > Autohof<**

Außerdem wird innerhalb des Plangeltungsbereiches ein "Sonstiges Sondergebiet >Autohof<" (SO Autohof) nach § 11 BauNVO mit einer Größe von rund 2,5 ha ausgewiesen. Weitergehende Einschränkungen werden in Teil B - Text - unter Ziffer 2.2 über die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Zulässigkeit von Tankstellen einschließlich Service-Station, Waschstraßen, -hallen und -anlagen für LKW und PKW, Hotel- und Gastronomiebetriebe, Bistros, Park- und Rastanlagen für LKW, Park- und Rastanlagen für Campingfahrzeuge (kurz übernachtende Gäste), Betriebswohnungen (siehe Ziffer 2.10 des Teiles B - Text -), sowie alle damit verbundenen Nutzungen und baulichen Anlagen. Im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 für den gesamten Bereich festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ), mit 1,2. Ausnahmen zur Erhöhung der festgesetzten Geschossflächenzahl regelt Ziffer 2.3 in Teil B - Text -. Danach kann die festgesetzte Geschossflächenzahl innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes >Autohof<" ausnahmsweise erhöht werden:

- a) bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60 % der Außenfläche (Fassaden) abgedeckt, um 0,1,
- b) bei Dachbegrünung um 0,1, wenn mindestens 60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.

Die zulässigen maximalen Höhen der zu errichtenden Gebäude werden mit 9 m festgesetzt.

Innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes >Autohof<" sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb >Autohof< zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig; in dem mit "SO =s=" gekennzeichneten Bereich jedoch nur dann, wenn schutzbedürftige Räume (Räume, die vorwiegend dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen) und Außenwohnbereiche zur von der BAB A 1 und dem Autobahnzubringer abgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden. Dies wird im Teil B - Text - unter Ziffer 2.10 behandelt.

#### **4.3 Regenerückhaltung**

Das anfallende Regenwasser wird dem im Westen vorgesehenen Regenerückhaltebecken zur entsprechender Vorbehandlung zugeleitet. Dieses Regenerückhaltebecken wird naturnah gestaltet und soll sich als Wasserfläche in die umgebenden Flächen einfügen und damit sowohl der Gestaltung des Baugebietes dienen als auch dazu beitragen, dass sich das Baugebiet in die Landschaft besser einbindet.

### **5. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)**

Der Erschließung der Gewerbegebiete in Reinfeld und Wesenberg sowie des "Autohofes" 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 dieses Gebietes übernimmt.

### **c) Gasversorgung**

Die Gemeinde Wesenberg wird durch die "Stadtwerke Bad Oldesloe" mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Gewerbegebietes an das Gasversorgungsnetz ist möglich und hinsichtlich benötigter Verbrauchsenergien vorgesehen. Die Gemeinde Wesenberg ist bemüht, dass sich im Interesse des Umweltschutzes möglichst viele Betriebe des Gewerbegebietes 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**

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über das Leitungsnetz der Stadt Reinfeld (Holstein). Die vorhandenen Anlagen der Stadt sind durch die zwischenzeitlich erfolgte Erweiterung ausreichend dimensioniert und können das anfallende Schmutzwasser des Gebietes aufnehmen.

### **f) Beseitigung von Oberflächenwasser**

Im Bereich des Gewerbegebietes wird das anfallende Oberflächenwasser durch zu erstellende Regenwassersiele dem an der westlichen Grünzone gelegenen Regenrückhaltebecken zugeleitet. Eine Vorbehandlung des Regenwassers ist innerhalb des Rückhaltebeckens vorgesehen.

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 Gemeindewehr gehörenden Ortswehren Großwesenberg und Ratzbek mit insgesamt mehr als 60 aktiven Feuerwehrleuten verstärkt. Zusätzlich ist die Anschaffung eines leistungsstärkeren Einsatzfahrzeuges zwischenzeitlich vorbereitet. Diese Aufrüstung wurde bereits als förderungsfähig anerkannt. In möglichen sogenannten "Katastrophenfällen" muss die "nachbarschaftliche Löschhilfe" durch die Reinfeld Wehr sowie der übrigen benachbarten Gemeindewehren in Anspruch genommen werden.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Zusätzlich steht das Regenrückhaltebecken als Reservoir zur Verfügung. Hier muss jedoch eine frostsichere Entnahme möglich sein.

## 9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES

### a) Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Um das neue Gewerbegebiet an das überörtliche Straßennetz anschließen zu können, wird der bisherige Einmündungsbereich der Straße "An der Autobahn" in den Autobahnzubringer im Bereich der Stadt Reinfeld (Holstein) in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt Lübeck als "Kreisverkehrsplatz" entsprechend dem "Merkblatt für die Anlage von kleinen Kreisverkehrsplätzen" ausgebildet.

Diese Lösung wird auch von der Gemeinde einem Kreuzungsbauwerk vorgezogen, weil die Erfahrungen mit "Kreisverkehrsplätzen" an viel befahrenen Knotenpunkten zu positiven Ergebnissen hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und des Verkehrsflusses geführt haben. Der Außendurchmesser wurde mit 30,00 m angesetzt. Der "Kreisverkehrsplatz" wird von Süden kommend durch eine zusätzliche Abbiegespur in das Gewerbegebiet erweitert, um den zügigen Abfluss des Autobahnverkehrs zu gewährleisten.

Der Autobahnzubringer erhält auf Reinfelder Gebiet zwischen der B 75 im Norden und der Kreisverkehranlage einen kombinierten Rad- / Gehweg, der von der Fahrbahn durch einen 0,75 m breiten Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) getrennt wird.

### b) Innere Erschließung des Baugebietes

Vom neu geplanten "Kreisverkehrsplatz" führt eine nach Osten 3-spurig ausgebaute Straße in das neue Baugebiet. Der von Norden kommende Rad- / Gehweg wird durch eine Querung des "Kreisverkehrsplatzes" in die innere Erschließung des Baugebietes geführt. Dieser Straßenabschnitt erhält dadurch, mit Ausnahme der Zufahrt zum "Sonstigen Sondergebiet >Autohof<", keine Zu- bzw. Abfahrten zu den Grundstücken.

Von diesem Einfahrtsbereich führt die Haupteerschließungsstraße mit einer Länge von ca. 480 m nach Osten. Etwa parallel hierzu und auch zur im Süden befindlichen Bundesautobahn A 1 führt eine weitere Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung. Beide Haupteerschließungsstraßen werden durch drei in Nord-Süd-Richtung führende Straßen mit einander verbunden. Dadurch entstehen sogenannte "Erschließungsringe", die auch eine abschnittsweise Realisierung des Bebauungsplanes ermöglichen.

Eine weitere Erschließungsstraße (für den Anschluss überwiegend kleinerer Gewerbebetriebe) bindet an diesen Verkehrsring im Nordwesten des Geltungsbereiches an. Diese Verkehrsfläche endet in einer Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 25 m. Ein einseitiger Parkstreifen (auch für LKW geeignet) sowie ein einseitig angeordneter kombinierter Rad- und Gehweg mit 2,75 m breite sowie ein 0,75 m breiter Schutzstreifen bilden mit der 6,50 m breiten Fahrbahn den Straßenquerschnitt.

Die zuvor genannten Haupteerschließungsstraßen (Erschließungsringe) erhalten Fahrbahnbreiten von 6,50 m und, einseitig der Fahrbahn angesetzt, 2,75 m breite kombinierte Rad- und Gehwege sowie gegenüberliegend einen unbefestigten Sicherheitsstreifen von 0,75 m Breite.

Diese Straßen werden wechselseitig mit 2,50 m breiten öffentlichen Parkstreifen versehen. Mit dieser Breite sind sie für das Abstellen von PKW aber auch LKW ausreichend dimensioniert.

Durch die wechselseitige Anordnung der Parkstreifen entstehen gleichzeitig Versätze in der Führung der Fahrbahnen. Dies ist städtebaulich gewollt und verhindert gestaltungsmäßig ungewollt lange und gerade Straßenführungen. Verkehrstechnisch werden dadurch sogenannte "Rennstrecken" verhindert. Die Versätze werden jedoch so ausgestaltet, dass trotzdem eine relativ flüssige Verkehrsführung auch für LKW sichergestellt ist.

An die in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraßen werden je ein Wegeanschluss mit einer Gesamtbreite von 7,25 m angebunden. Diese "befahrbaren Wege" dienen einerseits der Zufahrt zum Regenrückhaltebecken für notwendige Wartungsarbeiten, sie sollen aber andererseits auch der (zusätzlichen) Erschließung der anliegenden Gewerbegrundstücke dienen.

### **c) Ruhender Verkehr**

Der Bebauungsplan setzt wechselseitig entlang der Erschließungsstraßen (mit Ausnahme der nach Nordwesten abzweigenden Erschließungsstraße; hier entsteht lediglich ein einseitiger Parkstreifen) 2,50 m breite Parkbuchten fest. Durch zu bepflanzende Bauminseln entstehen ausreichend bemessene öffentliche Stellplatzflächen, die ebenfalls für LKW-Gespanne ausreichend dimensioniert sind.

Mit der Festsetzung dieser Parkplätze steht somit für den öffentlichen LKW- und PKW-Verkehr eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze (Parkplätze) im Straßenraum zur Verfügung.

Stellplätze für den privaten Bedarf sind auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze) und Straßenbegleitgrün nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dürfen innerhalb der "Gewerbegebiete" für notwendige Grundstückszu- und -abfahrten bis zu einer jeweiligen maximalen Breite von 8,00 m unterbrochen werden. Für Zu- und Abfahrten zum "Sonstigen Sondergebiet >Autohof<" wird festgesetzt, dass die Grünfläche nach Norden (G 3) an der gekennzeichneten Stelle bis zu einer Breite von insgesamt 12,00 m, nach Osten die Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze) bis zu einer Breite von insgesamt 19,00 m unterbrochen werden dürfen.

### **d) Geh-, Rad- und Wanderwege**

Ein (kombinierter) Rad-/Gehweg führt innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 15 c der Stadt Reinfeld (Holstein), wie bereits unter Ziffer 8a, letzter Absatz dieser Begründung angeführt, parallel zum Autobahnzubringer von der B 75 im Norden zum "Kreisverkehrsplatz" und damit zu den Hauptanbindungen der beiden Gewerbegebiete auf Reinfelder und Wesenberger Gebiet.

Aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15c der Stadt Reinfeld (Holstein) wird eine Rad- und Gehwegeverbindung in die östlichen Bereiche des gemeinsamen Gewerbegebietes festgesetzt. Im Osten des Autobahnzubringers entsteht zwischen dem Autobahnzubringer und dem "Mischgebiet" an der "Hamburger Chaussee" ein Anschluss eines Rad- und Gehweges, ausgehend von der B 75 über die festgesetzte Grünfläche in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Wesenberg, OT. Stubbendorf. Dieser Geh- und Radweg führt einerseits in das neue Gewerbegebiet und andererseits zum "Wesenberger Weg" im Ortsteil Stubbendorf mit Anschluss an die B 75 im Ortsteil Stubbendorf sowie zum Ortsteil Groß Wesenberg.

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

### **Landschaftsschutz**

Für den Bereich des Ortsteiles Stubbendorf der Gemeinde Wesenberg besteht keine "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen".

### **Landschaftsplan**

Die Gemeinde Wesenberg stellt zur Zeit einen Landschaftsplan auf. 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 vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 einen Grünordnungsplan aufgestellt, der die vorgenannte Zielsetzung verfolgt und Lösungen aufzeigt.

Der Inhalt des Grünordnungsplanes wurde durch Festsetzungen im Teil A - Planzeichnung - und im Teil B - Text -, soweit planungsrechtlich möglich, überwiegend in den Bebauungsplan Nr. 10 übernommen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu in seinem Teil A - Planzeichnung - unter anderem folgende Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen:

- die nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB aller vorhandenen Knicks gemäß § 15 b LNatSchG und mehrerer Kleingewässer im Osten gemäß § 15 a LNatSchG,
- die Schaffung öffentlicher Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB im Süden und Westen als Schutzgrün zur BAB A 1. Diese Flächen sollen mit starken Busch- und Baumpflanzungen eine Schutzwirkung sicherstellen (Festsetzung als "G3"),
- die Festsetzung eines Anpflanzgebotes nach § 9 (1) 25 a BauGB für Bäume und Sträucher im Einmündungsbereich des Gewerbegebietes und des "Sonstigen Sondergebietes" (Einfahrtsbereich von der "Kreisverkehrsanlage") einschließlich Baumanpflanzungen auf den Grünstreifen zwischen Fahrbahnen und Gehwegen (Festsetzung als "G 2"),
- im Osten, zusammen mit dem naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebecken, ein Erhaltungsgebot für vorhandene Knicks und einige Einzelbäume nach § 9 (1) 25b BauGB zuzüglich der Festsetzung einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 (1) 20 BauGB. Hier sollen auf einer Flächen von insgesamt rund 13.000 qm Pflanzungen aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen vorgenommen werden. Zusätzlich sollen 50 mittel- und großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Die Fläche selbst wird nach entsprechender Herstellung der Sukzession überlassen (Festsetzung als "G 5").

- im Norden die Schaffung eines bis zu 80 m breiten Grüngürtels mit bis zu 6 m hohen Aufschüttungen, die gestalterisch als Verwallung erscheinen sollen und eine optische Abschirmung zum nördlich gelegenen Ortsteil bilden soll. In diese Grünfläche wird ein Wanderwegenetz mit Anschluss an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 c der Stadt Reinfeld (Holstein) im Westen, den Ortsteil Stubbendorf im Norden sowie an den Wesenberger Weg, in Richtung des Ortsteiles Groß Wesenberg im Nordosten eingefügt. Desweiteren sollen in diese Grünfläche ein Spielplatz und ein Bolzplatz für den Ortsteil Stubbendorf integriert werden. Darüber hinaus sind zur Eingrünung der Verwallung und zur Gestaltung des Grünzuges Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt (Festsetzung als "G4").
- im Osten, als Abschluss des Gewerbegebietes zur freien Landschaft durch die Anpflanzung neuer Knicks (Festsetzung als "G1"),
- Anpflanzgebot für Einzelbäume in den Verkehrsräumen (Parkstreifen).
- die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes nach § 9 (1) 25b BauGB und gleichzeitig als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 (1) 20 BauGB für ein kleines Waldstück mit einem Kleingewässer im südwestlichen Plangeltungsbereich.

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.

Die vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung weist nach, dass ein vollständiger Ausgleich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 möglich ist.

Der Grünordnungsplan wird der Begründung als Anlage beigelegt.

### **Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt**

Gemäß der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, wird für den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Gemeinde Wesenberg eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Auslöser für diese Prüfung sind die Vorgaben der genannten Richtlinie [Art. 4 (2) der Richtlinie 85/337/EWG in der mit Richtlinie 97/1/EG, Art. 1 Nr. 6 geänderten Fassung], nach der Projekte des Anhangs II (hier: Nr. 10 b "Städtebauprojekte") dann einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, wenn mit erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu rechnen ist. Da die Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen den derzeit in der behördlichen Diskussion befindlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet, wird seitens der Gemeinde Wesenberg ohne weitere Einzelfallprüfung von einer UVP-Pflicht für den Bebauungsplan ausgegangen.

Die Stadt Reinfeld (Holstein) führt die Prüfung auf Umweltverträglichkeit auf Basis der zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan erstellten Untersuchungen und erhobenen Daten sowie ergänzender Angaben gem. Anhang IV der genannten Richtlinie durch.

## **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die für diese Prüfung durch das Büro Trüper, Gondesen und Partner, Lübeck, erarbeiteten Unterlagen werden der Begründung beigelegt. Das Ergebnis wird im folgenden zusammenfassend dargelegt:

### **A Vorhaben**

Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 c, die Gemeinde Wesenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Auf den Plangebieten soll gemeindeübergreifend ein Gewerbegebiet entstehen.

Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Stadt Reinfeld (Holstein) und südlich der Ortschaft Stubbendorf. Es umfasst mit einer Gesamtfläche von insgesamt fast 40 ha gewerbliche Bauflächen. Die Flächen sind derzeit überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung. Über den Autobahnzubringer Reinfeld ist das Gebiet an die A 1 angeschlossen. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Lübeck und Bad Oldesloe mit Anschluss an die A 1 bietet gute Voraussetzungen für einen Ausbau als Wohn- und Gewerbebestandort. Im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) ist der Standort als für eine Ausweisung von Gewerbeflächen anzustrebender Standort genannt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) wird in den Grünordnungsplan integriert.

### **B Auswirkungen des Vorhabens**

Mit folgenden Vorhabenwirkungen ist bau-, anlage- und betriebsbedingt zu rechnen:

- Baubedingt:
- Staub- und Schadstoffemissionen
  - Geräuschemissionen
  - Erd- / Tiefbauarbeiten mit möglichen Wirkungen auf Boden und Grundwasser
  - durch Baubetrieb verursachte mechanische Schädigungen
- Anlagebedingt:
- Flächenverlust mit den Funktionen für den Naturhaushalt durch Bebauung / Versiegelung
  - Veränderung der Standortbedingungen durch Gestaltung der Grün- und Freiflächen
- Betriebsbedingt:
- Schadstoffemissionen
  - Geräuschemissionen
  - Lichtemissionen

### **C Umweltbeschreibung**

Der Bestand innerhalb des Untersuchungsraumes wird schutzgutbezogen beschrieben, Vorbelastungen und Schutzgutwürdigkeit werden dargestellt und die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit werden bewertet. Aufgelistet sind die schutzgutbezogen abgegrenzten Teilräume mit ihrer Wertigkeit.

#### **D Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die Untersuchung stellt die zu erwartenden Konflikte sowie mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dar. Daraus leitet sich die Einschätzung der Erheblichkeit der Vorhabenswirkungen ab.

Untersucht wurden

1. Schutzgut Mensch
2. Schutzgut Boden
3. Schutzgut Wasser
4. Schutzgut Klima / Luft
5. Schutzgüter Tiere und Pflanzen
6. Schutzgut Landschaftsbild

Dabei werden im einzelnen die Konflikte aufgeführt sowie auf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hingewiesen.

Bei dem **Schutzgut Sach- und Kulturgüter** sind keine Konflikte erkennbar.

#### **E Abschließende Bewertung der Umwelterheblichkeit**

Mit der Ansiedlung des Gewerbegebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden - durch den Verlust aller Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen - und Pflanzen und Tiere - durch den Verlust wertvoller Vegetationsbestände - verbunden. Der Verlust wertvoller Pflanzen- und Tierlebensräume konnte bis auf wenige Teilflächen vermieden werden, so dass nur kleinflächig bedeutende Lebensräume verloren gehen bzw. beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigungen des Bodens sind hingegen nicht vermeidbar und nur eingeschränkt minimierbar. Die Erheblichkeit der Vorhabenswirkungen begründet sich daher vorwiegend in der Größe der Eingriffsfläche.

Die Beeinträchtigungen der Wohnbebauung der Erholungseignung der Landschaft sowie der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Auf Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Unter Abwägung der beschriebenen Raumempfindlichkeiten und Vorhabenswirkungen stellt sich der Standort als geeignet für eine Gewerbeentwicklung dar. Die überwiegend geringen bzw. mäßigen Empfindlichkeiten der Schutzgüter im Bereich der Vorhabensfläche sowie die mit anderen Nutzungsansprüchen verträgliche Lage führen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Belangen von Mensch, Natur und Landschaft verträglich ist. Trotzdem verbleiben umwelterhebliche Beeinträchtigungen, die entsprechend auszugleichen sind.

#### Anmerkung:

Die Kurzfassung der für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erarbeiteten Unterlagen sind dieser Begründung als Anlage beigelegt. Die ausführliche Ausfertigung sowie die erarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) sind in der Amtsverwaltung des Amtes Nordstormarn einzusehen.

#### **11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN**

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und "Autohöfen" sind negative Einwirkungen auf benachbarte Baugebiete nicht vollständig auszuschließen. Gegebenenfalls sind Schutzvorkehrungen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB vorzusehen.

Gleichfalls zu berücksichtigen sind die Schutzansprüche der nach § 8 Absatz 3 BauNVO und gemäß Ziffer 2.10 des Teiles B - Text - ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Dabei sind neben den Lärmemissionen aus den Gewerbebetrieben auch die der angrenzenden, hochfrequentierten Verkehrsachsen nördlich der BAB A 1 und des Zubringers zu berücksichtigen.

Zur Prüfung der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen, wurde durch das Büro "Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen", Oststeinbek, eine "zusammengefasste lärmtechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 15c der Stadt Reinfeld (Holstein) und Nr. 10 der Gemeinde Wesenberg / OT Stubbendorf" am 23. April 1998 erstellt. Hierzu wurden bereits zwei Ergänzungsgutachten gefertigt.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird als "Zusammengefasste Lärmtechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 15 c der Stadt Reinfeld (Holstein) und Nr. 10 der Gemeinde Wesenberg / OT Stubbendorf" vom 31. März 1999 als Anlage zu dieser Begründung beigefügt. Es kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnissen:

Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich

- zum Schutz gegenüber Verkehrslärmwirkungen von der BAB A 1, dem BAB-Zubringer und der B75 auf schutzwürdige Bebauung innerhalb der Plangeltungsbereiche,
- zum Schutz der umliegenden vorhandenen und in Stubbendorf geplanten schutzwürdigen Bebauung vor nächtlichen Geräuscheinwirkungen (Zeitraum 22 bis 6 Uhr) von den geplanten Gewerbeflächen.

Keinerlei Maßnahmen sind erforderlich gegenüber

- Geräuscheinwirkungen von den geplanten Gewerbeflächen während der Tageszeit (6 bis 22 Uhr),
- Geräuscheinwirkungen eines im B-Plan Stubbendorf geplanten Bolzplatzes gegenüber vorhandener Bebauung. Gegenüber zusätzlich geplanter Wohnbebauung ist eine erneute Prüfung dieses potentiellen Konfliktes bei der Planung des Wohngebietes vorzunehmen.

Aufgrund des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms, des geplanten Autohofes sowie aus dem Gebiet selbst wird

- in einem Teilbereich entlang der BAB ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ganz ausgeschlossen,
- in einem weiteren Teilbereich ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nur bei entsprechender Grundrissgestaltung zugelassen (Orientierung zur von der BAB bzw. dem BAB-Zubringer abgewandten Seite),
- ergänzend passiver Schallschutz festgesetzt.

Als Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nur passive Schallschutzmaßnahmen infrage.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechen

- mindestens Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (keine besonders hohen Anforderungen; diese Festsetzung dient auch dem Schutz schutzwürdiger Bebauung vor Lärm aus dem Gewerbegebiet selbst) bzw.
- Lärmpegelbereich IV, V und VI (weitergehende Anforderungen aufgrund von Verkehrslärmmissionen).

Einzelheiten sind den Festsetzungen zu entnehmen.

Geht man für die geplanten Gewerbeflächen von gemäß DIN 18005/1 üblicherweise anzunehmenden Geräuschemissionen aus (flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts), so sind die für die Nachbarschaft zutreffenden Orientierungswerte tags eingehalten, nachts an vorhandener Wohnbebauung um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Um planerisch sicherzustellen, dass unabhängig von den ansiedelnden Betrieben Belästigungen und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch gewerbliche Lärmimmissionen zur Nachtzeit ausgeschlossen sind, werden im Bebauungsplan maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogenen Schallleistungspegel (im folgenden kurz FSP) für die Nachtzeit für die der Wohnbebauung jeweils nächstgelegenen GE-Flächen festgesetzt. Die FSP wurden so dimensioniert, dass auch an der in Stubbendorf geplanten WA-Bebauung - unter der Maßgabe, dass die maximal zulässigen Geräuschemissionen gleichzeitig auf ca. 50% aller Flächen auftreten - die Beurteilungspegel im Bereich der Orientierungswerte liegen.

Neben den FSP wird im Bebauungsplan auch das Nachweisverfahren festgesetzt, da die Einhaltung der Festsetzungen anderweitig nicht nachprüfbar ist.

Von der Sondergebietsfläche Autohof gehen im Nachtzeitraum Schallimmissionen aus, die an den nächstgelegenen GE-Flächen die Immissionswerte der TA Lärm nachts (50dB(A)) überschreiten. Um den Betrieb des Autohofes nicht zu gefährden, wird deshalb in den Bereichen, in denen mit einer Überschreitung des Nachtrichtwertes der TA Lärm gerechnet werden muss, die in GE-Gebieten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen.

## **12. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Die Erschließung des Gebietes soll durch die "Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH" (WAS) erfolgen. Entsprechende Verträge wurden zwischenzeitlich zwischen der WAS und der Gemeinde Wesenberg geschlossen.

Sollten wider Erwarten Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem 4. Teil des Baugesetzbuches (Bodenordnung) erforderlich werden, sind Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB (Umlegung) und §§ 80 ff. BauGB (Grenzregelung) sowie nach dem 5. Teil (Enteignung) gemäß §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

## **13. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**

Für die Realisierung der Erschließung des Baugebietes entstehen nach überschlägiger Ermittlung durch das Ingenieurbüro Peter Bertz, Lübeck, folgende Erschließungskosten nach § 127 (2) BauGB:

a)	Ausbau des Kreisverkehrsplatzes (anteilig) neue Erschließungsstraßen	ca. DM	3.006.900,00
b)	Straßenbeleuchtung	ca. DM	160.000,00
c)	Schmutzwasserableitung	ca. DM	3.166.900,00
d)	Regenentwässerung einschl. Regenrückhaltebecken	ca. DM	2.148.000,00
e)	Wasserversorgung einschl. zwei Feuerlöschbrunnen und Druckerhöhungsstationen	ca. DM	537.500,00
	somit gesamt netto	ca. DM	9.019.300,00

Nicht enthalten sind die Kosten für: SW-Vorflut nach Reinfeld mit Kläranlagenanteil, Ausgleichsmaßnahmen, Bepflanzungen, Bebauungsplanaufstellung, Ingenieurhonorare, Vermessungsleistungen.

**14. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Die Gemeinde geht davon aus, dass dies im Jahre 2000 möglich sein wird.

**15. HINWEISE**

a) Die Beschaffenheit des Bodens lässt voraussichtlich keine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu. Trotzdem empfiehlt die Gemeinde Wesenberg den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt. Auf die hierfür erforderlichen Genehmigungen wird hingewiesen.

Desweiteren wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Niederschlagswasser aufzufangen und für die Bewässerung von Pflanzflächen oder im sanitären Bereich der Gebäude wieder zu verwenden. Es wird in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Wesenberg eine Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang zur Oberflächenentwässerung besteht, die entsprechende Ausnahmen zulässt.

b) Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche" Energien zu verwenden.

c) Den Bauherren wird empfohlen, Brauchwasseranlagen zu errichten.

d) Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z.B. durch Kellerdränagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes möglichst auszuschließen ist.

**16. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Wesenberg am ... 24.03.99/20.7.00 gebilligt.

Wesenberg, den ..... 15.10.2000.

GEMEINDE WESENBERG

- Der Bürgermeister -



*[Handwritten signature]*

Unterschrift