

# Gemeinde Klein Wesenberg

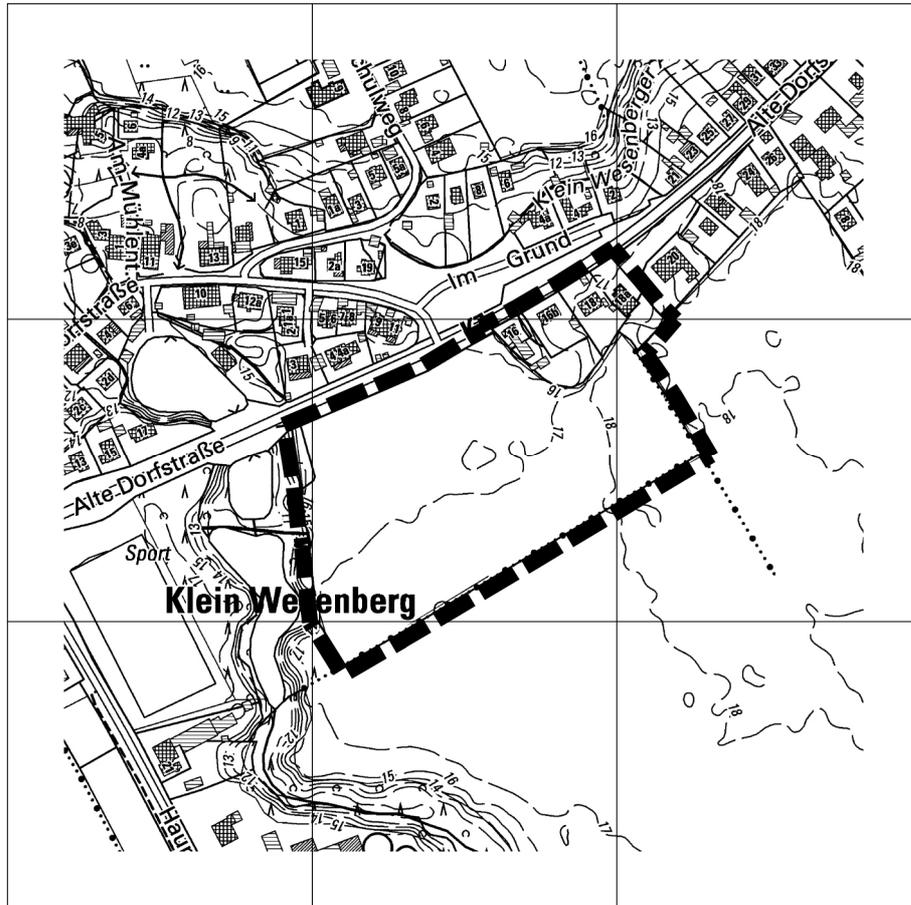
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 11

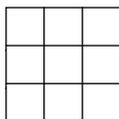
Gebiet: Alte Dorfstraße (Kreisstraße K 7), östlich der Teichanlage bis einschließlich Alte Dorfstraße 18a

## Beschreibung des Konzeptes

Planstand: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, GV 14.05.2020



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## 1. Vorbemerkung

Gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativlösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Die Beteiligung kann gemäß Erlass des Innenministeriums vom 19. März 2014 - IV 269-512.110 - auch durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen. Stellungnahmen können schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Ausführliche Planunterlagen einschließlich Begründung und landschaftsplanerische Begleitung sowie der Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

## 2. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Klein Wesenberg hat zusätzlichen Raumbedarf. Mit der Planung sollen die Flächenbedarfe und eine leistungsfähige Zufahrt zum Feuerwehrgrundstück berücksichtigt werden.

Darüber hinaus soll die Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigt werden. Dazu soll entlang der Alten Dorfstraße ein 2-teiliges Mischgebiet für örtliche Betriebe ausgewiesen werden.

In der Gemeinde besteht weiterer Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Dazu sollen bis zu 28 Grundstücke in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten ausgewiesen werden.

## 3. Planungsvorgaben

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (2010) wird die Gemeinde Klein Wesenberg dem Ordnungsraum um Lübeck zugeordnet. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Klein Wesenberg liegt größtenteils innerhalb des 10km-Umkreises des Mittelzentrums Lübeck und stellt somit einen Stadtrandkern dar. Stadtrandkerne nehmen im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Zentralen Ort und für einen begrenzten Bereich, der in der Regel nur das eigene Gemeindegebiet umfasst, Versorgungsaufgaben wahr. Die Trave ist als Biotopverbundachse auf Landesebene eingetragen.

Es gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2017 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den Ordnungsräumen gebaut werden. Der Wohnungsbestand in der Gemeinde lag am Stichtag im Jahr 2017 bei 327 Wohneinheiten. Demzufolge können in Klein Wesenberg bis zum Jahr 2030 noch rd. 33 Wohneinheiten errichtet werden. Die seit Beginn des Jahres 2018 neu errichteten Wohneinheiten sind davon in Abzug zu bringen.

Nach dem **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) wird Klein Wesenberg ebenfalls dem Ordnungsraum zugeordnet. Die Talräume der Trave und der Grienu liegen in einem Regionalen Grünzug, welcher zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume vorgesehen ist. Zudem befinden sich die Talräume in Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Diese Gebiete umfassen naturbetonte Lebensräume im Planungsraum, die als Bestandteil eines landesweiten Verbundnetzes der Regeneration, Sicherung und Entwicklung naturraumtypischer Pflanzen- und freilebender Tierarten dienen sollen.

Im **Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein** (1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Talräume der Trave und der Grienu werden als Geotope dargestellt. Der Bereich der Trave ist zudem als vorhandenes Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Die Gemeinde wird als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum dargestellt. Die Trave stellt einen Achsenraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene dar.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (2020) zeigt die Trave an der nördlichen Gemeindegrenze und die Grienu an der südlichen Gemeindegrenze als Verbundachse des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Die Grienu wird im Osten der Gemeinde sogar als Schwerpunktbereich gekennzeichnet. Das Travetal ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung eingetragen. Teilflächen im Norden, Süden und Westen sind als Landschaftsschutzgebiete verzeichnet. Bei dem Talraum der Trave handelt es sich um ein Hochwasserrisikogebiet. In den Talräumen der Trave und der Grienu sind klimasensitive Böden eingetragen. Im Bereich des Grienuautals befindet sich zudem ein Geotop.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Klein Wesenberg zeigt in der Bestandskarte für die bestehenden Baugrundstücke im nordöstlichen Bereich des Plangebietes Mischgebiet an. Die übrige Fläche ist als Ackerland verzeichnet. Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind Knicks eingetragen. Westlich des Plangebietes grenzen Teichanlagen an, die von Laubwaldbeständen umgeben sind. Dieser gesamte Komplex stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Im Norden des Plangebietes ist eine elektrische Versorgungsleitung eingetragen. Für das Plangebiet wird ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes wird das Plangebiet als Eignungsfläche für Siedlungsentwicklung gekennzeichnet, welches zu durchgrünen ist. Im Süden wird eine Maßnahmenfläche mit dem Ziel der Entwicklung einer Streuobstwiese vorgeschlagen. Im Plangebiet wird die Anlage eines Rad-/Wanderweges vorgeschlagen.

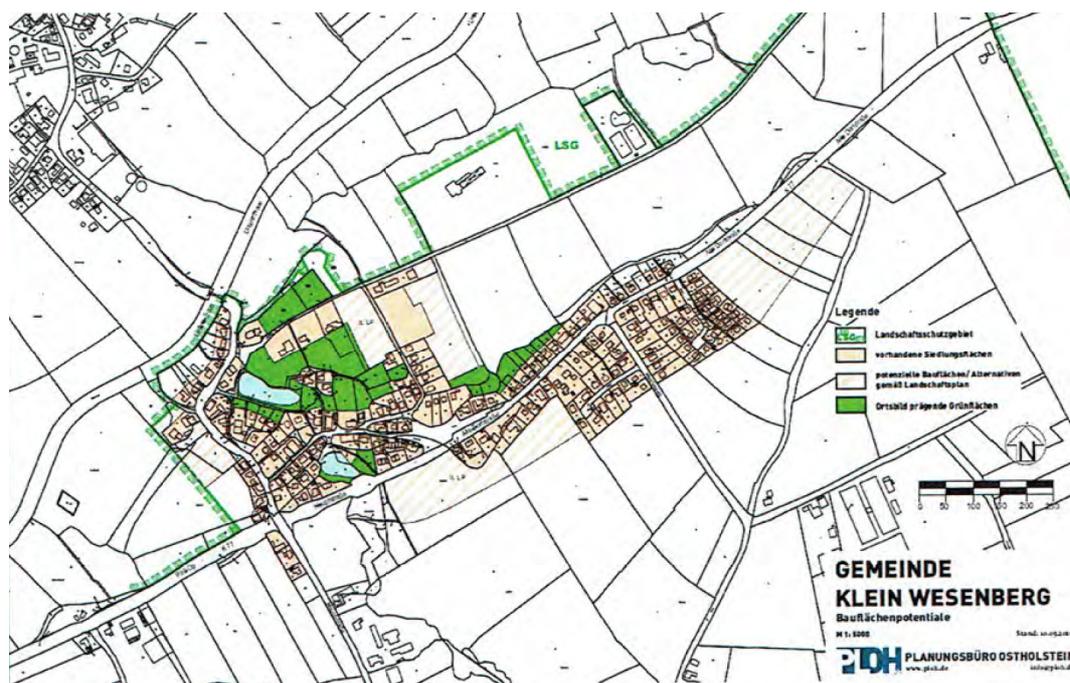
Der **Flächennutzungsplan** mit seinen Änderungen stellt für den vorliegenden Planbereich landwirtschaftliche Fläche dar. Es besteht demzufolge eine Abweichung von den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst, um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen.

#### 4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Siedlungskörpers südlich der Alten Dorfstraße (K 7). Das Plangebiet wird größtenteils als Intensivgrünland genutzt. Im nordöstlichen Teilbereich befinden sich bereits bebaute Wohnbaugrundstücke mit den dazugehörigen Gartenflächen sowie die im Ort ansässige Feuerwehr. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden von Knickstrukturen eingefasst. Das Plangebiet wird zu den bestehenden Wohnbaugrundstücken mit Hecken abgeschirmt. Westlich des Plangebietes befinden sich Teichanlagen, die von Laubwald umgeben sind. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,8 ha.

#### 5. Alternative Planungsüberlegungen

Die Gemeinde Klein Wesenberg hat sich im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes mit geeigneten Flächen zur Siedlungsentwicklung befasst. Darüber hinaus wurden weitere Alternativen durch das Planungsbüro Ostholstein bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 im Jahr 2015 geprüft und im Jahr 2016 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 aktualisiert.



Außenbereichsentwicklungspotenziale in der Gemeinde Klein Wesenberg, Stand 2016 (Planungsbüro Ostholstein 2016)

Die Flächen im Norden des Siedlungskörpers westlich des Schulweges wurden zwischenzeitlich bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 9 überplant. Die Flächen östlich des Schulweges im Anschluss an die realisierte Wohnbebauung sind nicht erschlossen bzw. können nur mit erheblichem Aufwand durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 erschlossen werden. Die Überplanung von Flächen am östlichen Ortszugang würde eine bandartige Entwicklung und Zersiedelung fördern. Am westli-

chen Ortsrand befindet sich ein Bebauungspotenzial in geringem Umfang, welches der Gemeinde eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung steht.

Im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne stehen in der Gemeinde derzeit keine Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Nennenswerte Potenziale in Form von Baulücken gem. § 34 BauGB sind nicht vorhanden. Im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes bestehen keine Potenzialflächen in städtebaulich integrierten Lagen. Dazu gab es im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 eine entsprechende Betrachtung durch das Planungsbüro Ostholstein.

Die mit der vorliegenden Planung zu entwickelnde Fläche wird in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes als Eignungsfläche für Siedlungsentwicklung dargestellt und bietet sich für eine Arrondierung des Siedlungskörpers an.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. Städtebau**

Im weiteren Verfahren werden Konkretisierungen der Festsetzungen vorgenommen und ergänzt. Dazu werden textliche Festsetzungen ausgearbeitet, die insbesondere Regelungen umfassen, zur

- Gliederung der Nutzungen in den Baugebieten,
- Bauweise
- Anzahl von Wohnungen
- Mindestgröße der Baugrundstücke
- Anpflanzungen
- Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie
- Gestaltungsfestsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der beabsichtigten Nutzungen im nordöstlichen Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Darin werden die Erweiterung des Feuerwehrgebäudes und die neue Anlage einer Zufahrt berücksichtigt.

Entlang der alten Dorfstraße werden vier unbebaute Grundstücke als Mischgebiet festgesetzt. Diese Fläche stellt die Verlängerung der Straßenrandbebauung dar. Die bebauten Grundstücke werden ebenfalls dem Mischgebiet zugeordnet. Damit wird eine tatsächliche Durchmischung von Wohngebäuden und nicht störenden gewerblichen Nutzungen festgelegt.

Die südlich und westlich daran anschließenden Flächen werden als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der dörflichen aufgelockerten Baustruktur und wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im Mischgebiet und mit 0,25 in den Wohngebieten festgelegt. Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit soll zugunsten von Gebäudehöhenbeschränkungen verzichtet werden.

Für einzelne Teilbereiche werden, entsprechend des natürlichen Geländeneiveaus, differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen, um eine möglichst störungsfreie Einbindung in die Landschaft zu erreichen. Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird der Erhalt der Knickstrukturen sowie eine Abschirmpflanzung festgesetzt.

Gestaltungsregelungen sind für Dach- und Wandflächen sowie zu Einfriedungen und Vorgärten sowie zu Nebenanlagen und der Anzahl erforderlicher Stellplätze vorstellbar. Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und ergänzt.

## 6.2. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Anbindung an die Alte Dorfstraße (K 7). Die Straße soll für das Befahren mit Müllfahrzeugen geeignet sein.

Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Die im Plangebiet befindlichen Grünflächen sollen für fußläufige Anbindungen zur Verfügung stehen.

Im Sinne eines leicht einsehbaren Verkehrsgeschehens und eines angenehmen Sichtfeldes bei der Durchquerung des Wohngebietes ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen einschließlich Nebengebäuden, Garagen und Carports im straßen nahen Bereich nicht vorgesehen.

## 6.3. Grünordnung

Die an das Plangebiet grenzenden Knickstrukturen im Norden, Osten und Süden des Plangebietes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt und mit Knickschutzstreifen versehen. Die extensive Pflege der Knickschutzstreifen erfolgt durch eine ein- bis zweischürige Mahd, die jeweils nicht vor dem 15. Juli erfolgt. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art, Ablagerungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Die Überhälter der Knicks, welche im Plangebiet liegen, werden zum Erhalt festgesetzt.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine Maßnahmenfläche mit der Ziffer 1 festgesetzt. Hier soll eine Streuobstwiese entwickelt werden, indem mind. 28 Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm in einem Mindestabstand von 10 m untereinander gepflanzt werden. Die extensive Unternutzung erfolgt durch eine ein- bis zweischürige Mahd, die jeweils nicht vor dem 15. Juli erfolgt.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Einzelbaum, der aufgrund seines Stammumfangs gesetzlich geschützt ist und daher zum Erhalt festgesetzt wird.

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, deren Nutzung als fußläufige Anbindung zulässig ist. Die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes kennzeichnet den Bereich, der im Falle einer Siedlungsentwicklung der östlich des Plangebietes gelegenen Fläche als Anbindung an das Plangebiet dienen soll.

Je Neubaugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Um einen möglichst schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, sind Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken wasserdurchlässig herzustellen.

#### **6.4. Wasserwirtschaft**

Im weiteren Verfahren ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären, ob das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickern kann bzw. welche Regenrückhalteeinrichtungen notwendig werden.

### **7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen in der nördlich angrenzenden Alten Dorfstraße erfolgen. Die notwendigen Erweiterungen werden im nächsten Verfahrensschritt, im Rahmen der Ausarbeitungen durch die Erschließungsplanung, vorgenommen.

Im Plangebiet befindet sich ein Teilstück einer alten Überland-Stromleitung. Hier ist ein Rückbau erforderlich. Die näheren Einzelheiten sind mit dem Versorgungsunternehmen und dem Grundstückseigentümer abzustimmen.

### **8. Belange des Umweltschutzes**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping). Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen. Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

**a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

**b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG**

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 450 m Entfernung das FFH-Gebiet „Travetal“ (DE-2127-391). Aufgrund der Art des Vorhabens und der zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet befindlichen Strukturen kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen ausgeschlossen werden.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Betroffenheiten durch Immissionen werden im weiteren Verfahren überprüft und ggf. näher dargestellt.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

**e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts**

Die Planung folgt den Darstellungen der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes, da der Landschaftsplan das Plangebiet bereits als Eignungsfläche für Siedlungsentwicklung kennzeichnet. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in die Planung übernommen und lediglich in ihrem Flächenzuschnitt der konkreten Planung angepasst. Das Maßnahmenziel Streuobstwiese soll in der westlich gelegenen Maßnahmenfläche festgesetzt werden. Die im Landschaftsplan vorgeschlagene Durchgrünung des Siedlungsgebietes soll durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt werden.

Die Gemeinde Klein Wesenberg verfügt über einen Aktionsplan gem. § 47d BImSchG vom 15.05.2014. Demnach ist in der 2. Stufe die Bundesautobahn BAB A 1 als Lärmquelle zu berücksichtigen. Im Zuge der 2. Stufe der Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung wurde festgestellt, dass keine Personen durch die BAB A 1 von Lärm betroffen sind. Aufgrund der fehlenden Betroffenheiten werden keine verbesserungswürdigen Situationen gesehen. Maßnahmen zur Lärminderung werden nicht erforderlich.

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**j) Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach der Satzung zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Plangebiet sowie der weiteren Umgebung kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

## **9. Weiteres Vorgehen**

Zum nächsten Verfahrensschritt wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst. Darin enthalten sind eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung verursacht werden sowie eine entsprechende Ausgleichsbilanzierung. Die artenschutzrechtlichen Belange werden überprüft und ggf. erforderliche Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Entwässerungsplanung wird ein Bodengutachten angefertigt. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.