

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6**

**DER GEMEINDE WESENBERG**

**GEBIET: STUBBENDORF**

**SÜDÖSTLICHE ORTSERWEITERUNG**

**ZWISCHEN BUNDESSTRAÙE 75 (B 75) UND WESENBERGER WEG**

---

**VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB i. d. F. vom 27.08.1997)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

**AUFGESTELLT:**

**P L A N U N G S B Ü R O      O S T H O L S T E I N**  
BAHNHOFSTRASSE 40,    23701 EUTIN,    TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE    INFO@PLOH.DE

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Wesenberg, Gebiet: Stubbendorf, südöstliche Ortserweiterung, zwischen Bundesstraße 75 (B 75) und Wesenberger Weg.

1.	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	2
2.	<b>Bestandsaufnahme</b>	3
3.	<b>Planung</b>	3
4.	<b>Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktureinrichtungen</b>	11
5.	<b>Immissionen</b>	14
6.	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	14
7.	<b>Kosten</b>	15
8.	<b>Beschluss</b>	15

### **1. Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### Rechtliche Bindung

Vorbemerkung: Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997

Nach dem **Landesraumordnungsplan 1998** liegt Stubbendorf auf der Entwicklungsachse Lübeck-Reinfeld. Im **Regionalplan für den Planungsraum I (1998)** wird Stubbendorf eine planerische Wohnfunktion zugewiesen. Der Regionalplan gibt für Stubbendorf als Ziel eine verstärkte Siedlungstätigkeit 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 „Achsendgemeinden“ überproportional entwickeln. Dieser landesplanerischen Zielsetzung folgt die vorliegende Planung. Im Regionalplan heißt es wörtlich: *„Die Ortsteile Stubbendorf und Ratzbek der Gemeinde Wesenberg verfügen über ausreichend Flächenpotenziale 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“.*

Auf Grundlage der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung beabsichtigt die Gemeinde, die Bebauungspläne Nr. 4, 5 und 6 für die neu auszuweisenden Wohnbaugebiete aufzustellen, da insbesondere für Stubbendorf eine vermehrte Nachfrage für Baugrundstücke zu verzeichnen ist. Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde zu Beginn des Jahres 2003 erschlossen. Die Vermarktung der Baugrundstücke verlief unerwartet schnell, so dass das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 6 jetzt zügig voran gebracht werden soll.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** wie auch der **Landschaftsplan** der Gemeinde Wesenberg stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes sind rund 14.650 m<sup>2</sup> neu zu bebauende Grundfläche zulässig. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

## **2. Bestandsaufnahme**

Die landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit konventionell als Grün- und Ackerland genutzt. Auf der Hofstelle an der B75 wird hobbymäßig Pferdehaltung betrieben. Hier besteht der Wunsch nach dem Bau einer Reithalle.

## **3. Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung eines weiteren Wohnquartiers für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Erschließungsträgerschaft wird von der derselben Gesellschaft übernommen, die bereits den Bebauungsplan Nr. 5, nördlich der B 75 erschlossen hat. Aufgrund der dort gesammelten Erfahrungen werden relativ kleine Grundstücke vorgesehen, da diese der heutigen Nachfrage entsprechen.

Die Erschließung erfolgt von der B 75 über den bereits ausgebauten Knotenpunkt. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 75 nicht angelegt werden. Zur Schulwegsicherung ist ein Ausbau bzw. Verbreiterung des Gehweges an der Südseite der B 75 geplant. Zur verkehrssicheren Überquerung

der B 75 wird der Erschließungsträger, auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde, eine Lichtsignalanlage (Verkehrsampel) errichten.

Im Ort Stubbendorf sind Bushaltestellen vorhanden. Hier ist eine Anbindung ans das regionale ÖPNV-Netz gegeben.

Die Haupterschließungsstraßen sind als Tempo 30-Zonen vorgesehen. Die übrigen Straßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Sie werden untergliedert durch versetzte Baum- und Parkstreifen. Gemeindliches Planungsziel ist es, öffentliche Parkplätze in ausreichendem Maße bereit zu stellen. Vorbehaltlich der Erschließungsplanung können im Gebiet bis zu 80 öffentliche Parkplätze nachgewiesen werden.

Entlang aller Straßen verläuft ein Gehweg. An der B 75 werden auch durch den Bebauungsplan Nr. 6 die Voraussetzungen geschaffen, hier einen ausreichend breit bemessenen, etwa 2m breiten Fußweg in Richtung Ortsmitte anzulegen.

Die Wendeplätze an den Erschließungsstraßen haben einen Durchmesser von rd. 15,0 Metern und sind damit für Rettungs- und Müllfahrzeuge nicht ausreichend groß. Daher sind Durchfahrten an den Wesenberger Weg vorgesehen, die aber durch Steckpfosten für den sonstigen KFZ-Verkehr gesperrt sind.

Durch das Gebiet werden künftig relativ große Mischwasserkanäle geführt. Die Trasse wird im südwestlichen Gebiet an die Klärteiche angebunden. Daher reichen hier die Verkehrsflächen direkt an die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen.

Im Bebauungsplan ist bereits eine langfristige Erweiterung des Stubbendorfer Siedlungsgebietes berücksichtigt. Östlich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist so die Erschließung weiterer Flächen durch den B-Plan Nr. 6 hindurch möglich. Allerdings sind diese Flächen jetzt teilweise als Grünflächen festgesetzt. Mittel- oder langfristig wird hier dann die Umwidmung in Verkehrsflächen notwendig.

In den Allgemeinen Wohngebieten im gesamten Plangebiet ist eine eingeschossige Bebauung, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zulässig. Es sind Einzel- und Doppelhäuser gestattet, dazu sind jedoch unter Textziffer 3 Mindestgrößen der Baugrundstücke vorgeschrieben. (275 bzw. 500 m<sup>2</sup>). Bei der theoretischen Annahme dass auch auf allen Grundstücken, wo dies möglich ist, Doppelhäuser errichtet werden, könnten etwa 160 Baugrundstücke entstehen.

Die Firsthöhe der Gebäude darf 9,50 Meter über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 50 cm über Oberkante der Erschließungsanlage liegen. Dieses ist unter Textziffer 2.3 eindeutig definiert.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist unter Textziffer 4. auf 2 pro Einzelhaus, bzw. 1 pro Doppelhaushälfte beschränkt.

Die Vorgartenflächen sowie die Grünflächen entlang der Knicks sind von Bebauung bzw. baulichen Anlagen freizuhalten (Textziffer 5.). Gleichzeitig müssen in den Vorgärten der Straßenseiten ohne Baumpflanzungen im Vorgarten hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden. Die Kronenansatzhöhe muss dabei mindestens 1,80m betragen, damit auch eine ausreichende ortsgestalterische Wirkung der Bäume erreicht wird. Zusammen mit Vorgarteneinfriedungen aus Hecken ergeben sich so ausreichend breite, begrünte Straßenräume.

Überschlägige Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 6

Bauflächen- Wohngebiet	55.209 m <sup>2</sup>
Straßen, Wege, Verkehrsgrün	15.241 m <sup>2</sup>
Grünflächen insgesamt	45.838 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen	14.308 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	479 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet	5.584 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>136.659 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Anzahl Baugrundstücke (keine Festsetzung)	94
durchschnittliche Größe	587 m <sup>2</sup>

Das Dorfgebiet an der Bundesstraße 75 ist entsprechend der vorhandenen und angestrebten Nutzung festgesetzt. Dort sind heute Wohnungen vorhanden und es werden hobbymäßig Pferde gehalten. Zur Erweiterung der hobbymäßigen Pferdehaltung wird auch die Anlage einer Reithalle (ca. 20 x 40m) ermöglicht.

Als Abstandsfläche zum geplanten Wohngebiet sind die Hauskoppeln und der Reitplatz als Grünflächen planungsrechtlich abgesichert (vgl. auch Textziffer 8.3). Auf der Grünfläche „Reitplatz“ sind heute ein Paddock (Auslauf) und ein Reitplatz vorhanden. Auf dem Hof befinden sich derzeit auch zwei Mistplätze. Insgesamt ist festzustellen, dass die hobbymäßige Pferdehaltung neben einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, aber sicher eine Wahrnehmung der Pferdehaltung durch die künftigen Nachbarn erfolgen wird. Um das nachbarliche Nebeneinander zu gewährleisten, ist zusätzlich entlang der gesamten Grünfläche „Reitplatz“ eine Anpflanzung als flächenhafte Abschirmung vorgesehen. Konflikte sind so aus Sicht der Gemeinde an dieser Stelle nicht zu erwarten. Selbstverständlich hat der Hobby-Pferdewirt dafür Sorge zu tra-

gen, dass von den Pferden keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung und der Hausgartenvegetation ausgehen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Reiterhof, auf Grundlage dieser Bauleitplanung, Flächen zugeordnet bekommt, die ihm bislang eigentumsrechtlich nicht gehören. Auf Grundlage dieser städtebaulichen Planung werden jedoch auch Veränderungen der Eigentumsverhältnisse erfolgen, so dass der Reiterhof insgesamt künftig über mehr Flächen verfügen kann.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist eine Symbiose zwischen Pferdehalter und Planung in der Art vorgesehen, dass die Ausgleichsflächen von dem Betrieb genutzt und gepflegt werden. Auch die Anlage eines Reitweges bis an den Wesenberger Weg wäre möglich.

Wesentlich Inhalte der Planung sind folgende landschaftsplanerischen Belange:

- Ausreichend breite Grünflächen am neuen Ortsrand integrieren die neue Nachbarschaft in die umgebende Landschaft.
- Zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung wird ein Grünstreifen als Abstandsfläche vorgesehen.
- Vom Plangebiet bestehen nach Osten Blickbeziehungen auf die Lübecker Altstadt als UNESCO-Weltkulturerbe. Insbesondere die Blickbeziehung vom Wesenberger Weg, hier an der Einmündung zum Wanderweg auf der Grünfläche zum Gewerbegebiet, ist in der Planzeichnung enthalten und soll dauerhaft von Sicht behindernden Elementen freigehalten werden.
- Alle erforderlichen Ausgleichsflächen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.
- Alle geschützten Biotope (Knicks/ Tümpel) bleiben erhalten.

Im Übrigen wird auf den als Anlage beigefügten Grünordnungsplan verwiesen. Die Kernaussagen des Grünordnungsplanes werden im Folgenden zitiert:

#### **7. BILANZIERUNG DER EINGRIFFE, MINIMIERUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**

*Werden durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Vorhaben ermöglicht, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, muss über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz befunden werden (§ 21 BNatSchG vom 25. März 2002 und § 7 LNatSchG). Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung ist der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt (1998) zu berücksichtigen (vgl. Kap. 1.2). Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind von diesen Vorschriften ausgenommen (vgl. § 21 BNatSchG vom 25. März 2002).*

*Der Gemeinsame Runderlass unterscheidet zwischen Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Je nach Bedeutung der Fläche unterscheidet sich das Ausgleichserfordernis.*

*Laut Gemeinsamem Runderlass ist auf „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ Ausgleich für Beeinträchtigungen von Boden, Wasser und Landschaftsbild zu leisten (Innenministerium / Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten 1998, S. 14).*

*Für die abiotischen Landschaftsfaktoren Boden und Wasser sowie das Landschaftsbild werden folgende Maßnahmen genannt, die zum Ausgleich führen:*

*Schutzgut Wasser: Klärung und Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser; Regenklär- und Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten.*

*Schutzgut Boden: Bodenversiegelung ist durch gleich große Entsiegelung auszugleichen. Falls dies nicht möglich ist, gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn Flächen in folgendem Verhältnis aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden:*

*Vollversiegelung 1:0,5*

*Teilversiegelung 1:0,3*

*Landschaftsbild: Die Ausgleichsflächen müssen zu einem Landschaftsbild führen, das dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt. Neben den ökologischen Funktionen kommt den Ausgleichsmaßnahmen also auch eine landschaftsästhetische Bedeutung zu.*

*Auf Flächen und bei Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz führen Baugebietsplanungen auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften. Können Beeinträchtigungen dieser Flächen oder Landschaftsteile nicht vermieden werden, so ist neben oben genannten Ausgleichsmaßnahmen die Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erforderlich.*

*Der Erlass weist ausdrücklich darauf hin, dass es bei den vorgegebenen Bemessungsgrundlagen vorrangig nicht um quantitative Verhältnisse zwischen der beanspruchten Fläche und der Kompensationsfläche geht, sondern um eine Kompensation von Funktionen und Werten. Die vorgenommenen quantitativen und standardisierten Bemessungen dienen vor allem als Kontrollmöglichkeit und Vergleichswert für die qualitativen Maßnahmen. Sie sind als Mindestanforderung zu verstehen.*

#### **Eingriffstatbestand**

*Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 umfasst im Wesentlichen den Außenbereich nach § 35 BauGB, wo die Eingriffsregelung Anwendung findet.*

*Lediglich im nordwestlichen Teil liegt mit einem landwirtschaftlichen Betrieb eine bebaute Fläche im Innenbereich nach § 34 BauGB vor. Ein Eingriffstatbestand liegt lt. Runderlass für diese Teilfläche nicht vor, so dass für die in geringem Ausmaß vorgesehenen baulichen Erweiterungen keine Ausgleichspflicht besteht.*

*Dies gilt jedoch nicht für den Neubau der Reithalle, der in die Bilanzierung einfließt.*

### Eingriffsbewertung

#### **Schutzgut Boden**

Mit der Versiegelung und Bebauung ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden. Eine Teilversiegelung durch wassergebundenen Belag, Rasenpflaster oder Schotterrasen zerstört das natürliche Bodengefüge und beeinträchtigt die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens.

Bodenverlust durch Abgrabungen wird durch die Anlage der Klärteiche verursacht.

Die Eingriffsflächen liegen auf heute landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Grünland). Ein Ausgleich durch Entsiegelung ist nicht möglich, da keine zu beseitigende Versiegelung vorliegt. Es ist daher der Ausgleich gemäß Runderlass (1998) durch Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in einem Flächenverhältnis von 1:0,5 bei Vollversiegelung und 1:0,3 bei Teilversiegelung zu leisten.

Die Abgrabungen für die Klärteiche sind ebenfalls flächenhaft auszugleichen, da eine naturnahe Gestaltung bei Klärteichen nicht in vollem Umfang möglich ist und Beeinträchtigungen entstehen. Der Eingriffstatbestand einer Abgrabung für ein Regenrückhaltebecken wird im Runderlass nicht näher geregelt. Es wird daher für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsfaktor von 1:0,3 angesetzt. ...

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Jede Versiegelung oder Teilversiegelung stellt eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der natürlichen Ressource Boden dar. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei Baumaßnahmen sind folgende Möglichkeiten der Eingriffsminimierung zu beachten:

- Schutz der Flächen vor Verdichtung und vor Zerstörung des Oberbodens, die nicht direkt von der Baumaßnahme betroffen sind. Beschränkung der Eingriffe auf die eigentlichen Baufelder der Gebäude und Verkehrsflächen.
- Abschieben des Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen.
- Schutz des Aushubbodens nach § 202 BauGB.
- Die Eingriffe durch die Anlage der Klärteiche werden minimiert durch Vermeidung von vollversiegelten Zufahrtswegen.

#### **Ausgleichserfordernis**

Unter Beachtung o. g. Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von rd. 22.110 m<sup>2</sup>, davon 18.510 m<sup>2</sup> für die Wohnbaulandentwicklung bzw. den Neubau der Reithalle innerhalb des B-Planes Nr. 6 sowie rd. 3.600 m<sup>2</sup> für die mit dem Bau der Klärteiche verbundenen Eingriffe in den Boden.

#### **Schutzgut Wasser**

Die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 liegenden Kleingewässer werden erhalten. Durch besondere Schutzmaßnahmen bzw. die Anlage von Pufferzonen als Sukzessionsflächen werden die Belastungen gemindert (bestehende Vorbelastungen durch Einträge aus landwirtschaftlicher Nutzung werden beseitigt).

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Ohlenbek. Direkte Eingriffe in das Fließgewässer erfolgen nicht. Mit der Anlage der Klärteiche ist allerdings die Zuleitung von geklärtem Wasser verbunden.

Die Beeinträchtigung des Grundwassers besteht in der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch vollflächige Versiegelung auf ca. 3,7 ha (s. Tab. 2).

Lt. Runderlass gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser versickert wird oder die Regenrückhaltebecken naturnah angelegt werden. Von einer naturnahen Anlage des geplanten Regenrückhaltebeckens kann



*nur bedingt gesprochen werden. Zudem wird das Regenwasser aufgrund der nur mäßig versickerungsfähigen Bodenverhältnisse nicht vor Ort versickert.*

*Schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen wie z. B. die Entrohrung eines Gewässers oder die Vernässung einer Fläche sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Zum Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Wasser wird daher für die versiegelten Flächen ein Ausgleichsfaktor von 10 % festgesetzt:*

$$37.025 \text{ m}^2 \times 10\% = 3.702 \text{ m}^2$$

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

*Erhalt und Schutz bestehender Kleingewässer, Anlage von Pufferzonen*

#### **Ausgleichserfordernis**

*Unter Beachtung o. g. Minimierungsmaßnahmen entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3.700 m<sup>2</sup>.*

#### **Klima/Luft**

*Die Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Situation durch die geplante Bebauung sind als gering einzuschätzen.*

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

*./.*

#### **Ausgleichserfordernis**

*Es entsteht kein Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Klima/Luft.*

#### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

*Direkt von einem Verlust durch Überbauung betroffen sind Acker- und Intensivgrünlandflächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Hierfür ist lt. Runderlass kein gesonderter Ausgleich erforderlich. Verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich für Beeinträchtigungen des Bodens und des Landschaftsbildes wirken sich jedoch gleichzeitig positiv auf die Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt aus.*

*Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind weitgehend nicht von Verlust durch Überbauung betroffen. Die kleinflächig ausgeprägten Biotope (insbesondere Knicks und Kleingewässer) werden erhalten. An zwei Stellen werden Knickdurchbrüche erforderlich. Zum einen für die Anbindung der Erschließungsstraße an den Wesenberger Weg, hier gehen ca. 7 m Knick verloren. Zum anderen für die Anbindung des neuen Reitweges an die Hofstelle, hier gehen ca. 3 m Knick verloren. Der Knickverlust ist entsprechend auszugleichen (Knickerlass (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten, 1996).*

*Die Wohnbebauung schränkt aufgrund der hiervon ausgehenden Störwirkungen allerdings den faunistischen Wert der innerhalb der Bebauung liegenden Inselbiotope ein. Andererseits haben auch die heute intensiv genutzten Ackerflächen nur eine geringe Biotop vernetzende Funktion. Teilweise kann durch die Anlage von Pufferzonen eine Verbesserung des Biotopverbundes erreicht werden, insbesondere im Bereich des Biotops westlich der Klärteiche. Auch die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung kompensiert die Beeinträchtigungen der Biotopverbundfunktionen.*

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- *Erhalt wertvoller Biotopstrukturen, insbesondere der nach § 15a und b LNatSchG geschützten Kleingewässer und Knickstrukturen.*
- *Weitgehend naturnahe Gestaltung der Klärteichanlage.*
- *Festsetzung von Knickschutzstreifen bei Angrenzung privater Gärten an vorhandene Knicks.*

### **Ausgleichserfordernis**

Der Knickdurchbruch ist im Verhältnis 1:2 durch Knickneuanlage von 20 m auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch die Knickneuanlage südlich der Grünfläche G3 (Pferdekoppel an der B 75).

Weitere Ausgleichserfordernisse für das Schutzgut Tiere und Pflanzen in Form zusätzlicher Ausgleichsflächen entstehen nicht. Eine ausgleichende Wirkung geht zudem von den für die Eingriffe in den Boden erforderlichen Maßnahmen aus.

### **Mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten**

Streng geschützte Arten sind im Untersuchungsgebiet potenziell unter den Vogelarten und Fledermäusen zu erwarten. Es handelt sich ausnahmslos um Arten, die einen großen Ausschnitt der durchschnittlich strukturierten Kulturlandschaft benötigen und keine Spezialisten für bestimmte Lebensraumtypen sind. Die Vögel sind durchweg Arten, die in Gehölzen oder sogar Gebäuden brüten und in der Kulturlandschaft der Nahrungssuche nachgehen. Da es sich um sogenannte „Großvögel“ handelt, die von der Erbeutung anderer Tiere leben (Greifvögel und Eulen, Weißstorch), haben sie einen Flächenanspruch, der weit über das Untersuchungsgebiet hinaus reicht.

Das gilt sinngemäß für Fledermäuse, die als Zentrum ihres Vorkommens Quartiere (Höhlen in Bäumen und in Gebäuden) benötigen und von dort aus einen weiten Umkreis nach Nahrung absuchen. ...

Alle o. g. Arten wären durch die Verwirklichung des B-Planes vor allem durch den Verlust von Grünlandflächen betroffen. Dort befinden sich Nahrungsgebiete für die Greifvögel und Eulen. Für Fledermäuse haben Grünländer allgemeine Bedeutung als Nahrungsräume.

Für alle Arten stellen jedoch die kleinflächigen Grünländer des Untersuchungsgebietes keinen unverzichtbaren limitierenden Faktor dar. Sie wären deutlich zu klein, um als alleinige Nahrungsquelle zu dienen. Ihr Verlust bedeutet eine graduelle Verschlechterung des Nahrungsangebotes (vor allem Mäuse für Greifvögel / Eulen / Storch, Wespen für Wespenbussard, stetiges Insektenvorkommen für Fledermäuse) des Raumes. Es ist nicht zu erwarten, dass Mindestgrößen von Nahrungsräumen unterschritten werden, zumal der Verlust der Grünlandflächen durch die Neuanlage von Grünland im östlichen Teil des B-Plan-Gebietes kompensiert wird.

Die Gehölze bleiben weitgehend erhalten, jedoch verlieren sie zum Teil den Kontakt zum Offenland. Für die hier zu betrachtende Situation ist das ohne Belang, denn die streng geschützten Arten benötigen nicht den engen Zusammenhang von Feldgehölz als Brutplatz und Offenlandschaft als Nahrungsraum, wie es z.B. Kleinvögel bräuchten.

Die Ackerflächen, die hauptsächlich überbaut werden, haben für die streng geschützten Arten nur marginale Bedeutung. Die Überbauung durch eine Einfamilienhaussiedlung bedeutet für diese Arten keine Verschlechterung ihrer Nahrungssituation.

Die Gewässer und die Hofstelle bleiben erhalten, so dass sich dort keine Änderung ergibt.

**Zusammenfassend** lässt sich demnach feststellen, dass durch das geplante Bauvorhaben keine Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar wären.

### **Landschaftsbild**

Die Entwicklung von Wohnbauflächen wird das Ortsbild verändern. Der dörfliche Charakter mit den historisch gewachsenen Strukturen wird mit der flächenhaften Neubebauung weitgehend verloren gehen. Mit den Grünzügen, die von Süden und Osten in die Bebauung hineinreichen, werden ortstypische Strukturen aufgegriffen und so die Beeinträchtigungen in das Ortsbild minimiert.

Gleichzeitig wird mit der Bebauung eine heute landschaftlich geprägte Fläche neu gestaltet. Das landschaftliche, naturnah empfundene Erscheinungsbild geht verloren. Ein Landschaftserlebnis im engeren Sinne ist dann auf diesen Flächen nicht mehr möglich.

Um das harmonische Landschaftsbild in angrenzenden Bereichen zu wahren, sind die neu entstehenden Ortsränder entsprechend zu gestalten und einzugrünen.

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Erhalt landschaftsbildprägender Strukturen wie markanter Einzelbäume, Knick- und Gehölzstrukturen, Gewässer.
- Gestaltung des Ortsrandes durch Grünstrukturen. Schaffung eines optischen Überganges von Bebauung in die „freie Landschaft“ durch die Lage und Gestaltung der Ausgleichsflächen.
- Schaffung von Grünzügen innerhalb des bebauten Bereiches zur Verzahnung von Ortschaft und Landschaft.

#### **Ausgleichserfordernis**

Der Ausgleich erfolgt multifunktional mit der Gestaltung der Ausgleichsflächen für das Schutzgut Boden. Es besteht kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf.

#### **Zusammenfassung**

Es ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Schutzgut Boden: 22.110 m<sup>2</sup>

Schutzgut Wasser: 3.700 m<sup>2</sup>

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften: 20 m Knickneuanlage

### **8. GEGENÜBERSTELLUNG EINGRIFF UND KOMPENSATION**

Um abschließend beurteilen zu können, ob die durch das Vorhaben erfolgten, unvermeidbaren Eingriffe im Sinne des § 8 LNatSchG durch geeignete Maßnahmen minimiert bzw. durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert sind, werden sie in Tab. 3 als Übersicht dargestellt.

Als nach dem LNatSchG ausgeglichen bzw. kompensiert gilt ein Eingriff dann, wenn nach dem Eingriff keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt. Beim Landschaftsbild gilt auch eine Neugestaltung des Landschaftsbildes als Ausgleich.

#### **Boden**

Der Ausgleichsbedarf von ca. 22.100 m<sup>2</sup> für die Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung bzw. die Abgrabung im Bereich der Flächen für die Abwasserbeseitigung wird durch Entwicklung von Extensivgrünland in einer Größe von ca. 21.800 m<sup>2</sup> (Fläche A1) auf bisherigen Ackerstandorten bzw. Intensivgrünlandflächen kompensiert.

#### **Wasser**

Da die vorgesehenen Regenrückhaltebecken mit Reinigungsfunktion nicht naturnah gestaltete werden können, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nach dem Runderlass zusätzlich zu kompensieren.

Der Ausgleichsbedarf von ca. 3.700 m<sup>2</sup> für die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung wird durch die Anlage von Sukzessionsflächen in einer Größe von ca. 3.850 m<sup>2</sup> als Puffer um das bewaldete Kerbtal mit Kleingewässer kompensiert.

#### **Klima/Luft**

Da nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft zu rechnen ist, sind keine speziellen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

*Die wertvollen Biotopstrukturen werden zur Erhaltung festgesetzt bzw. von einer Bebauung ausgenommen, so dass wertvolle Tierlebensräume erhalten werden.*

*Der Verlust von ca. 10 m Knick wird durch eine Knickneuanlage von ca. 70 m zwischen dem nördlichen Ortsrand und der Pferdekoppel an der B 75 kompensiert.*

### **Landschaftsbild**

*Die Veränderung des Landschaftsbildes wird durch die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Ausgleichsflächen am neuen Ortsrand und durch die Anlage von gliedernden Grünzügen im Übergang zur bestehenden Bebauung kompensiert.*

*Fazit:*

**Somit sind die mit dem geplanten Wohngebiet im Geltungsbereich des B-Planes 6 verbundenen Eingriffe durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.**

## **9. UMSETZUNG DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG UND DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

*Maßnahmen zum Ausgleich sollen unmittelbar während bzw. kurz nach der Bauerstellungsphase durchgeführt werden.*

*Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine landschaftsplanerische Ausführungsplanung notwendig, um die angestrebte Biotop- und Gestaltungsqualität innerhalb der Ausgleichsflächen zu gewährleisten.*

*Die langfristige Sicherstellung der Ausgleichsflächen wird gewährleistet durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, die besagt, dass das entsprechende Flurstück nur zum Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege genutzt werden kann.*

### **Kostenerstattung**

*Die Maßnahmen zum Ausgleich werden im Auftrag der Gemeinde durchgeführt. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Bereitstellung der Ausgleichsflächen werden gemäß § 135a BauGB den privaten Grundstücken zugeordnet. Laut § 135b BauGB können diese Kosten anteilig entsprechend der zulässigen Grundfläche verteilt werden. Die Kosten für Ausgleich der im Zusammenhang mit der Kläranlage entstehenden Eingriffe sind auf die Anlieger der B-Pläne 4, 5 und 6 zu verteilen.*

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich auf rd. 96.000,-€. Diese werden, auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Erschließungsträger, vom Erschließungsträger übernommen.

#### **4. Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktureinrichtungen**

##### Stromversorgung

Eine Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG. Diese ist über das zu ergänzende Leitungsnetz möglich.

##### Erdgasversorgung

Die Gemeinde Wesenberg wird durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Gebietes an das Gasversorgungsnetz ist möglich.

##### Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Wesenberg wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen des „Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land“ mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 wird an das bestehende Netz angeschlossen.

##### Regenwasserentsorgung

Angesichts der erwarteten, nicht versickerungsfähigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser wird durch die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

##### Schmutzwasserentsorgung

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. Für das Abwasser aus dem Plangebiet ist das Abwassersystem jedoch nicht mehr aufnahmefähig. Daher wird im südlichen Plangebiet eine weitere Klärteichanlage eingerichtet.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller-/ Hausentwässerungsdränagen, ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde jedoch nicht erteilt werden.

##### Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

##### Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Wesenberg wird durch die „Freiwillige Feuerwehr Wesenberg“ mit der Ortswehr Stubbendorf sichergestellt.

Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.8.1999 (Amtsblatt S-H Nr.37 S.484) „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h in Wohngebieten innerhalb von 2 h abzusichern. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

#### Soziale Infrastruktur

Die schulische Versorgung der Neubürger ist in Reinfeld sichergestellt. Im Bebauungsplan nördlich der B 75 ist die Errichtung eines Kindergartens geplant. Die Finanzierung ist durch städtebauliche Verträge mit den Erschließungsträgern der Bebauungspläne Nr. 5 und 6 abgedeckt.

### **5. Immissionen**

Zu dem Bebauungsplan Nr. 6 liegt eine „Lärmtechnische Untersuchung“ vom 28. Dezember 2000 vor. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt. Es wird darauf verwiesen.

In den Bebauungsplan wurden die Empfehlungen des Schallgutachtens nicht in vollem Umfang übernommen, da diese auch in nicht unerheblichem Maße Abschriften aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ beinhalten und das Gutachten sich auf drei Bebauungspläne (Nr. 4, 5 und 6) bezieht.

Die Hauptfestsetzungen im Bebauungsplan zum Immissionsschutz sind die Vorgaben zu den Lärmpegelbereichen und den passiven Schallschutzmaßnahmen in den Lärmpegelbereichen IV und V. Alles Weitere ergibt sich aus der DIN 4109.

Zu der Klärteichanlage liegt ein „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch zwei Klärteichanlagen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 5 und 6 der Gemeinde Wesenberg“, TÜV-Nord Umweltschutz GmbH, vom 11.06.2001 vor. Darin heißt es unter Ziffer 6. Zusammenfassung: *„Der Immissionswert der GIRL von 0,10 (angegeben als gerundete relative Häufigkeiten der Geruchsstunden, bezogen auf 1 GE/m<sup>3</sup>) wird im gesamten Geltungsbereich beider Bebauungspläne sehr deutlich unterschritten. Es ist von keiner erheblichen Belästigung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszugehen.“*

**6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht weder vorgesehen noch erforderlich.

**7. Kosten**

Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Diese werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Erschließungsträger übernommen.

**8. Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 06. Dezember 2004 gebilligt.

Wesenberg, 29. Dez. 2004



*(Handwritten signature)*  
(Dettke)  
Bürgermeisterin -

**Anlagen**

1. Beiblatt zu Textziffer 2.1 „Höhenlage baulicher Anlagen“: Schematische Zeichnungen
2. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 6, Verfasser: Büro Trüper, Gondesen und Partner, Lübeck, Juli 2004
3. Schallgutachten, Masuch + Olbrisch, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek: Lärmtechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 4, 5 und 6 der Gemeinde Wesenberg, OT Stubbendorf, 28. Dezember 2000

