

**GEMEINDE KLEIN WESENBERG
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

B E G R Ü N D U N G

zum Bauungsplan Nr. 4
1. Änderung und Ergänzung
der Gemeinde Klein Wesenberg

Gebiet: ~~Abschnitt I~~ - Nordöstlich der Straße "Am alten Zoll"
~~Abschnitt II~~ Südöstlich der Trave, nordwestlich,
rückwärtig des Klärwerkes

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	3 - 5
2. Gründe für die Aufstellung	6 - 7
3. Inhalt des Bauungsplanes	8 - 9
4. Erschließungsmaßnahmen	10 - 12
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen ...	13 - 14
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft	15 - 18
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	19
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten ..	20 - 21
9. Hinweise	22 - 23
Vermerk: Beschluß über die Begründung	24

Anlage : Schalltechnische Ermittlung
zum Bauungsplan Nr. 4 - 1. Änd. und Erg.
der Gemeinde Klein Wesenberg
Stand Mai 1994
ML-PLANUNG

~~Auflistung der Änderungen und Ergänzungen
in der Begründung~~

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 4 - Neuaufstellung -, Gebiet: Im Osten der Ortslage, rückwärtig der südlichen Bebauung entlang der Kreisstraße 7 (Alte Dorfstraße) und rückwärtig der östlichen Bebauung entlang der Straße "Heideweg" - "Am alten Zoll", der Gemeinde Klein Wesenberg wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 25. April 1991, Az.: 63/22 - 62.037 (4 Neu) die Durchführung des Anzeigeverfahrens bestätigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. Die Satzung ist mithin am 25. November 1992 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung beschloß die Einleitung des vorliegenden Änderungsverfahrens in ihrer Sitzung am 02. März 1993. Auf die Formulierung eines Aufstellungsbeschlusses wurde verzichtet. Das Plangebiet umfaßt den Bereich nordöstlich der bestehenden Bebauung "Am alten Zoll" bis einschließlich des vorhandenen Knicks. ~~in der Vorentwurfsphase. Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 10. Mai 1994 wurde der Plangebietsumfang erweitert. Das bisherige Plangebiet der Vorentwurfsfassung erhält die zusätzliche Bezeichnung Abschnitt I. Weiter sind landwirtschaftliche Flächen in den Travewiesen nordwestlich rückwärtig des Klärwerkes der Gemeinde in den Bebauungsplan als selbstständiger Teil einbezogen und als Abschnitt II bezeichnet.~~

Die Planung wird weiter durchgeführt als 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4, Gebiet: ~~Abschnitt I~~ Nordöstlich der Straße "Am alten Zoll" ~~und Abschnitt II~~ Südöstlich der ~~Trave, nordwestlich, rückwärtig des Klärwerkes~~ wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 23847 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Vergrößerung der betreffenden Flurkarten im Maßstab 1 : 1.000. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

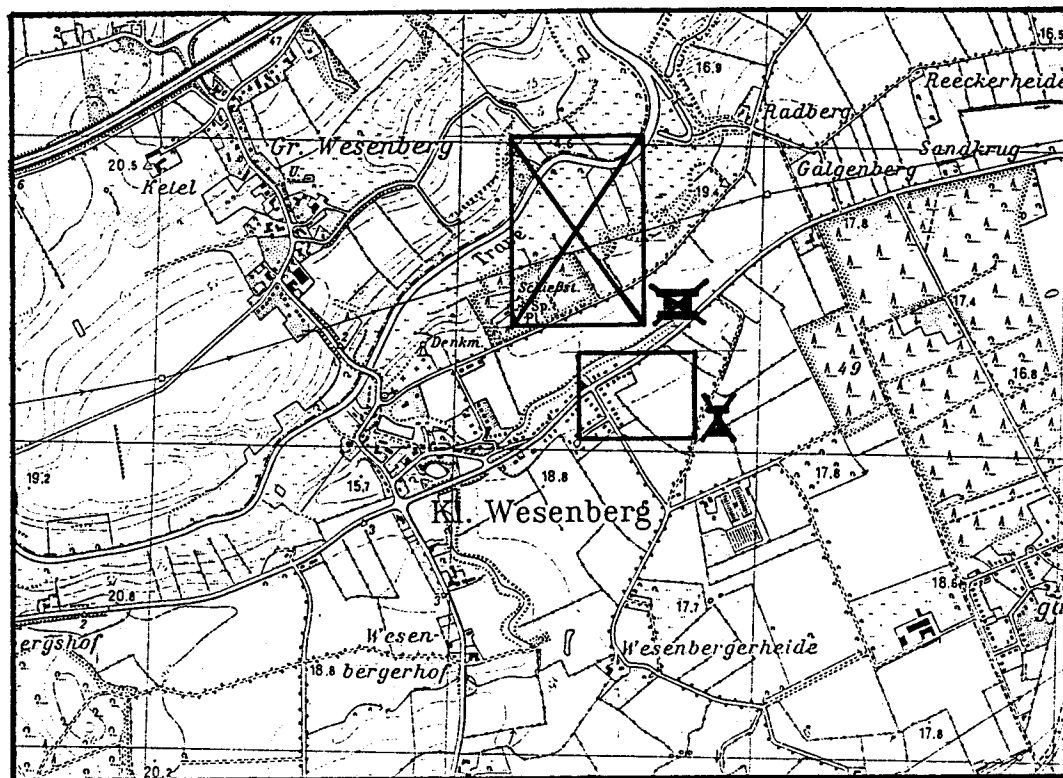
Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

~~Abschnitt I~~ Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) den Bereich der betreffenden Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 12 mit einer Fläche von ca. 0,78 ha, als private Grünfläche - Biotopfläche - Knick; überwachsener Erdwall, bzw. neuanzulegender Knick den Bereich des bestehenden Knicks, des bestehenden Erdwalles sowie den neuanzulegenden Knick einschließlich Randstreifen mit einer Fläche von ca. 0,13 ha, diese Fläche überlagernd die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Als Verkehrsfläche - Parkstreifen - den Bereich der neu zu erstellenden vier Parkplätze in Längsaufstellung an der Nordostseite der Straße "Am alten Zoll" mit einer Fläche von ca. 0,01 ha.

~~Abschnitt II~~ Als Maßnahme zur ökologischen Aufwertung und Sicherung des Travetals mit städtebaulichem Bezug zur Sicherung möglicher Klärwerkserweiterungen und der großräumig zu betrachtenden Freihaltung der Traveniederung, den Bereich der Travewiesen als Fläche für die Landwirtschaft mit der überlagernden Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Fläche von ca. 4,69 ha.

Weitere Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Zur Lageverdeutlichung ~~sind~~^{ist} auf der folgenden Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographischen Ausschnitte der Planzeichnung (Teil A) ~~Abschnitt I und Abschnitt II~~ des Bebauungsplanes Nr. 4 - 1. Änderung und Ergänzung dargestellt.



2. Gründe für die Aufstellung:

Die Gemeinde Klein Wesenberg beabsichtigt durch die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 den Bereich der Bebauung nordöstlich der Straße "Am alten Zoll" abzuschliessen. Durch die Änderung und Ergänzung sollen die vorhandenen Erschliessungseinrichtungen dieses Bereiches sinnvoll eingebunden werden, um mit vertretbar sehr geringem Erschliessungsaufwand diesen Bereich einer Bebauung zuzuführen.

Durch den hier vorgesehenen Bebauungsabschluß entlang der bestehenden Bebauung des Bereiches "Am alten Zoll" sollen für örtliche Baulandbewerber Bauflächen zur Deckung des bereits seit längerem bestehenden örtlichen Baulandbedarfes zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde wird durch geeignete Maßnahmen die Vergabe an örtliche Baulandbewerber sicherstellen.

Von seiten der Landesplanungsbehörde wird hierzu mitgeteilt, daß Bedenken aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung zurückgestellt werden und mit den zur Verfügung stehenden Baugrundstücken der Baulandbedarf der Gemeinde für einen längeren Zeitraum abzudecken ist.

Zum nordöstlichen Abschluß der hier vorgesehenen Bebauungsergänzung ist der Erhalt, die Sicherung sowie die Ergänzung des hier vorhandenen Knicks als künftige Ortsrandbegrenzung vorgesehen.

Die Belange des Immissionsschutzes sowohl aus verkehrlich/gewerblicher Nutzung wie auch aus landwirtschaftlicher Intensivtierhaltung können hinreichend sichergestellt werden. Verkehrsmengendaten für die Kreisstraße 7 liegen zwischenzeitig vor. Sie sind durch eine Querschnittszählung in der Vorentwurfsphase erhoben worden und in eine entsprechende schalltechnische Ermittlung eingeflossen.

Zum Ausgleich des sich durch die künftige Bebauung ergebenden Landschaftseingriffes sind als wesentlichste Maßnahmen der Erhalt und Sicherung sowie die Ergänzung des bestehenden Knicks vorgesehen.

Gemeinde Klein Wesenberg Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änd. und Erg.

Unter Beachtung aller städtebaulichen Belange und der besonderen Begünstigung der Schaffung von Wohnbauflächen wird der nicht vollständige Ausgleich des sich ergebenden Landschaftseingriffes durch die künftige Wohnbebauung für das Schutzgut "Boden" als vertretbar angesehen.

Hierzu ist unter Ziffer 6 eine vereinfachte Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffes und des vorgesehenen Ausgleiches für den Planbereich ~~des Abschnittes I~~ wiedergegeben.

~~Der Abschnitt II, als selbstständiger Planteil des Bebauungsplanes Nr. 4 - 1, Änderung und Ergänzung, dient im wesentlichen zur Erarbeitung städtebaulicher Lösungen möglicher Klärwerkserweiterungen sowie als Baustein eines großräumig zu betrachtenden Freihaltens der Traveniederung.~~

~~Die Planung dieses Bereiches ist bei Fassung des erneuten Satzungsbeschlusses für den Abschnitt I in der Sitzung der Gemeindevertretung Klein Wesenberg am 02. März 1995 noch nicht abgeschlossen. Es sind hierfür noch weitere städtebauliche Abstimmungsverfahren vorzusehen, so daß die Gemeinde zunächst nur den Bereich des Abschnittes I planungsrechtlich zum Abschluß bringen wird.~~

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die getroffenen Festsetzungen für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 ~~— Abschnitt I~~ sind auf die Vorgaben der bisherigen Planung begründet und werden hieraus abgeleitet, um im Grundsatz ein einheitliches Bild mit dem bereits bebauten Bereich zu bilden.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen dieses Bereiches ist dem künftigen Zweck entsprechend als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger Bauweise als Höchstgrenze, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch Text ist weiter festgesetzt, daß für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig sind. Diese festgesetzten zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 der BauNVO werden als erforderlich angesehen, um den künftigen Grundstückseigentümern hinreichend Möglichkeiten zur Grundstücksgestaltung zu geben.

Die Gemeinde will nicht, daß sich hieraus Einschränkungen entwickeln, die eine sinnvolle Nutzung der Baugrundstücke ausschliessen. Als Beispiel sei hier das Grundstück Nr. 7 angeführt, das ca. 481 qm groß ist und bei der Grundflächenzahl von 0,3 eine überbaubare Fläche von ca. 144 qm hat, wobei dann für Anlagen nach den Regelungen des § 19 Abs. 4 der BauNVO noch weitere ca. 72 qm bei zulässigerweise 50 % Überschreitung zur Verfügung stehen.

Bei der Errichtung einer Garage von 6 x 9 m an der rückwärtigen Baugrenze sowie einer Zuwegung und Zufahrt dorthin von 5 m Breite, ergäbe sich eine versiegelte Fläche von ca. 109 qm. Diese Überschreitung wäre bereits nicht mehr abgedeckt durch die normalen Regelungen des § 19 der BauNVO. Bei der Anwendung von einer zulässigerweise 75 % Überschreitung ist dies jedoch abgedeckt.

Die Dachformen der künftigen Gebäude sind als Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach festgesetzt. die Dachneigungen sind mit Neigungen von 25 Grad bis 48 Grad festgesetzt. Hierzu sind durch Text weitergehende Festsetzungen getroffen.

Neben der Festsetzung der Sockelhöhen ist auch die zulässige Höhe möglicher Drempel festgesetzt worden.

Weiter ist der vorhandene Knick und der vorhandene Erdwall sowie ein Bereich eines neuanzulegenden Knicks als künftige Ortsrandbegrenzung unter Beachtung von Maßnahmen nach § 9(1)20 BauGB festgesetzt worden.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die sich ergebenden Landschaftseingriffe durch die Wohnbauflächen sind im wesentlichen Maßnahmen im Bereich des vorhandenen, bzw. neu anzulegenden Knicks angesehen und nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz den Bauflächen des "Allgemeinen Wohngebietes" zugeordnet.

~~Weiter ist im Abschnitt II der Planzeichnung ein Bereich zur ökologischen Aufwertung der Traveniederung aufgenommen, insbesondere zur Sicherung möglicher Klärwerkserweiterungen und als Teil eines großräumig zu betrachtenden Freihaltens der Traveniederung und mit entsprechenden Festsetzungen belegt.~~

Zu den Belangen des Immissionsschutzes sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Bereiche der Grundstücke 1 und 2 getroffen.

4. Erschliessungsmaßnahmen:

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird in seinem öffentlichen Erschließungsbereich durch die bereits bestehende Erschließungsstraße 'Am alten Zoll' vollständig erschlossen.

Die Straße 'Am alten Zoll' ist im vorderen Bereich zur Kreisstraße 7 hin in folgendem Regelquerschnitt ausgebaut: 0,5 m befestigter Randstreifen, 1,5 m Fußweg, ca. 3,0 m breiter Streifen als Straßenbegleitgrün, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen und ca. 3,0 m breiter Streifen als Erdwall ausgebaut. In dem mittleren Teilbereich ist die Straße 'Am alten Zoll' in folgendem Regelquerschnitt ausgebaut: 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen und ca. 3,0 m breiter Streifen als Erdwall.

Nunmehr ist vorgesehen, den Erdwall entlang den beiden vorgenannten Straßenbereichen abzutragen und umzusetzen an die Nordwestseite des Plangebietes, um hier als Knick neu aufgebaut zu werden.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs sind entlang der Nordostseite der Straße 'Am alten Zoll' vier Parkplätze in Längsaufstellung angeordnet.

Für insgesamt acht Baugrundstücke ist die Erschließung durch 3,2 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als private Erschließung vorgesehen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND REINFELD-LAND sichergestellt. Zusätzliche Einrichtungen im öffentlichen Bereich sind nicht erforderlich, es sind jedoch die privaten Anschlüsse vorzunehmen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage der GEMEINDE KLEIN WESENBERG als Entsorgungsträger vorgesehen. Die Entsorgungsleitungen befinden sich bereits im Bereich der Straße "Am alten Zoll". Auch hier sind noch ergänzend die privaten Anschlußleitungen zu erstellen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogenen Versickerung anfallenden, unbelasteten Dachflächenwassers vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Von seiten des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein wird hierzu mitgeteilt, daß aufgrund der Geologischen Karte 1 : 25.000, Blatt Hamberge, die hier vorgesehene Versickerung möglich sein wird, da in diesem Bereich Talsande aus der letzten (Weichsel-) Kaltzeit eberflächennah vorkommen. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandene Leitung an der Straße "Am alten Zoll" der Reinigungs- und Absetzanlage zuzuleiten, bevor sie in die Verbandsleitungen des Wasser- und Bodenverbandes Trave eingeleitet werden. Mittelfristig sind an geeigneten Standorten des Plangebietes in Abstimmung mit dem Generalentwässerungssystem der Gemeinde Regenwasserkläranlagen einzurichten. Diese sind jedoch einer gesonderten Planung vorbehalten.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt. Im Bereich der privaten Erschließungsanlagen der GFL-Rechte sind Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Müllgefäßstandplätze, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, festgesetzt. Hierdurch ist ein Einfahren der Müllfahrzeuge in die privaten Erschliessungen nicht erforderlich.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Weitergehende Versorgungseinrichtungen sind nicht erforderlich. Es sind auch hier die Hausanschlußleitungen zu erstellen.

Für den Bereich der bestehenden Bebauung an der Straße "Am alten Zoll" besteht eine gemeinschaftliche Flüssiggasversorgung mit Standort der Gasversorgungstanks am Beginn des Straßenbogens der Straße "Am alten Zoll". Es ist vorgesehen, die neuen Baugrundstücke

an diese Versorgungsgemeinschaft im Rahmen freiwilliger Vereinbarungen anzuschließen. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, daß von seiten des Versorgungsträgers STADTWERKE LÜBECK in nächster Zeit eine Versorgung mit Erdgas in der Gemeinde Klein Wesenberg vorgesehen ist. In diesem Fall soll die Gemeinschaftsanlage zugunsten der Erdgasversorgung der STADTWERKE LÜBECK aufgegeben werden.

Die Gemeinde Klein Wesenberg ist an das Telefonortsnetz der DEUTSCHEN BUNDESPOST TELEKOM in Reinfeld (Holstein) angeschlossen. Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT LÜBECK, Postfach 555, 23546 Lübeck nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die Sicherung der Erdgasversorgungsleitungen kann über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Es sind hierfür jedoch baumfreie Trassen freizuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 - 1. Änderung und Ergänzung wird auf seiner Norwestseite von der Kreisstraße 7 (Alte Dorfstraße) berührt. Von dieser Straße gehen aufgrund ihrer Verkehrsfunktion und Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus. Offizielle Zählergebnisse liegen für diese Straße jedoch nicht vor. In der Vorentwurfsphase der Planung ist eine Querschnittszählung durchgeführt worden, deren Ergebnis in eine schalltechnische Ermittlung eingeflossen ist. Aufgrund dieser schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde, ist festgestellt, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschreiten.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, insbesondere der im wesentlichen abgeschlossenen Bebauung und möglichen kurzen Entwicklungslängen im betroffenen Bereich sind aktive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht zu realisieren. Diese unzulässig lärmbelasteten Bereiche betreffen die Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 entlang der Alten Dorfstraße (Kreisstraße 7).

Zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen nachts sind durch Planzeichnung und Text für die betroffenen Grundstücke entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989 Tabellen 8, 9 und 10 mit den entsprechenden Lärmpegelbereichen festgesetzt. Diese Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Weiter ist für die betroffenen Grundstücke die Unzulässigkeit der Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der dem Lärm zugewandten Gebäudeseite festgesetzt, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die der Anforderung hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Gemeinde Klein Wesenberg Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änd. und Erg.

Weitere Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes sind nicht zu treffen. Die schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änderung und Ergänzung ist Bestandteil dieser Begründung.

Mit Geruchseinwirkungen aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungen ist für das Plangebiet nicht zu rechnen. Von seiten der beteiligten Fachbehörde, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, sind im Zuge des Beteiligungsverfahrens keine besonderen zu berücksichtigende Belange mitgeteilt worden.

Weitere Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zu erhaltende Bepflanzungen. Es sind dies zum einen ein vorhandener Knickrest in ~~Ab-~~~~schnitt I~~ der Planzeichnung rückwärtig der künftigen Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes sowie ein sich in südöstlicher Richtung anschließender vorhandener Erdwall. Dieser Knickrest sowie der Erdwall sind nach § 15 b des Landesnaturschutzgesetzes besonders geschützte Landschaftsbestandteile. Diese Flächen sind als Biotop mit beidseitig 2,5 m breiten Schutzstreifen als auf Dauer zu erhalten festgesetzt. Für diese Schutzstreifen sind Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch getroffen.

Zum Aufbau einer neuen Ortsrandbegrenzung und als nordöstlicher Abschluß der Bauflächen ist neben dem Erhalt des Knickrestes und des Erdwalles die Neuanlage eines Knicks als Verbindung des Knickrestes mit den vorhandenen Grünstrukturen auf der Südostseite der Kreisstraße 7 (Alte Dorfstraße) vorgesehen. Neben Festsetzungen zur Art und Weise der Anpflanzungen dieses Knicks sind für die gleichfalls vorgesehenen Randstreifen Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch getroffen.

Dieser neu angelegte Knickteil ist der wesentliche Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der künftig sich ergebenden Landschaftseingriffe der neu entstehenden Wohnbebauung.

Es

~~Für den Abschnitt I~~ wird eine einfache Bilanzierung des durch die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sich ergebenden Eingriffes und des erforderlichen Ausgleiches auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 - IV 810 - 510,335/XI 340 - 5120 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8 a bis 8 c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) - wiedergegeben.

Der Eingriff durch die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit durchschnittlicher Dichte und sehr geringem verkehrlichen Erschliessungsaufwand erfolgt auf einer Ackerfläche, die als

Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten ist.

Für das Schutzgut "Wasser" können die Eingriffe durch die bauliche Entwicklung als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet wird, anfallendes, normal verschmutztes Niederschlagswasser über vorhandene Vorflutleitungssysteme den Regenwasserreinigungsanlagen zugeleitet wird und gering verschmutztes Niederschlagswasser, wie z. B. Dachflächenwasser, zunächst und nach Möglichkeit grundstücksbezogen versickert werden soll. Die Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagswassers ist aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse im Grundsatz möglich.

Für das Schutzgut "Boden" ergibt sich ein auszugleichender Eingriff durch die maximal errichtbare Grundfläche und dem entsprechenden Anteil für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung beschrieben sind, von insgesamt 3.854 qm. Nach den Regelungen des vorgenannten Erlasses sind - $3.854 \text{ qm} \times 0,3 = 1.156 \text{ qm}$ Ausgleichsfläche erforderlich.

Der ermittelte Flächenbedarf zum Ausgleich von insgesamt 1.156 qm wird zunächst um die Grundfläche von Knicks, Erdwällen sowie neu anzulegenden Knicks einschließlich ihrer Randstreifen ermäßigt. Diese Fläche beträgt insgesamt 1.120 qm. Hiermit wäre der Ausgleich des Schutzgutes "Boden" bis auf ein Fehlbetrag von 36 qm vollzogen.

Der volle Ausgleich des Schutzgutes "Boden" ist unter Berücksichtigung aller anderen Belange im betreffenden Bereich ~~des Abschnittes I~~ nicht möglich, da die nördlich angrenzenden Flächen auch langfristig weiter der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden müssen und südöstlich angrenzend ~~an den Abschnitt I~~ es sich um einen Bereich potentieller langfristiger Siedlungsentwicklung entlang des Heideweges handelt. Im übrigen ist auch bei den ermittelten Eingriffszahlen der Anteil voll versiegelter Flächen durch Verkehrsanlagen äußerst gering, so daß die örtlichen Gegebenheiten diese Entscheidung rechtfertigen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird zum einen durch die Sicherung und dem Erhalt des vorhandenen Knickteiles und des vorhandenen unbewachsenen Erdwallteiles sowie den Bereich des neu anzulegenden Knickteiles zur Kreisstraße 7 als landschaftsgerechte Einbindung und Abgrenzung des Ortsbildes ausgeglichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit dieser einfachen Bilanzierungsdarstellung zum Landschaftseingriff und erforderlichen Ausgleich ~~für den Abschnitt I~~ den Belangen des Naturschutzrechtes hinreichend Genüge getan ist.

Aufgrund des geringen Planumfangs und der untergeordneten Bedeutung wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Die Gemeinde geht davon aus, daß die notwendigen Regelungen und Maßnahmen durch den Bebauungsplan ~~für den Abschnitt I~~ hinreichend getroffen und gesichert sind.

Weitergehende Belange sind ~~für den Abschnitt I~~ nicht zu berücksichtigen.

~~Der Abschnitt II, der Bereich der landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Traveniederung innerhalb der Gemarkung Klein Wesenberg, Flur 6, auf den Flurstücken 15/1 und 16/1 teilweise, ist in die vorliegende Planung aus städtebaulichen Überlegungen heraus einbezogen, um zum einen als ggf. erforderliche Ausgleichsfläche zur Sicherung möglicher Klärwerkserweiterungen und zum anderen als Teil eines großräumig zu betrachtenden Freihaltebereiches in der Traveniederung dienen zu können.~~

~~Neben der Sicherung der Extensivierung und deutlich zurückgenommenen Beweidung sind auf dieser Fläche von insgesamt ca. 4,69 ha im Niederungsbereich an der Trave Anpflanzmaßnahmen von insgesamt 15 Kopfweiden vorgesehen. Die Maßnahmen für den Abschnitt II sind bereits in der Vorentwurfsphase zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Kreis Stormarn, der Gemeinde und dem betroffenen Grundstückseigentümer festgelegt und vereinbart.~~

Gemeinde Klein Wesenberg Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änd. und Erg.

~~Insgesamt sind die städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde
in diesem Bereich jedoch noch nicht abgeschlossen. Die Gemeinde
wird zu diesem Teil (Abschnitt II) des Bebauungsplanes zu gege-
bener Zeit entsprechende Abstimmungsverfahren einleiten.~~

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Klein Wesenberg vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

~~Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis zu ersehen.~~

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschliessungskosten:

Die nachstehende Ermittlung der Erschließungskosten wird aufgestellt für die noch durchzuführende Maßnahme der Erstellung von vier Parkplätzen in Längsstellung an der Nordostseite der Straße 'Am alten Zoll':

A. Grunderwerb	0,00 DM
B. Verkehrsflächen	
Parkstreifen in Längsaufstellung	10.500,00 DM
C. Regenentwässerung (40 %)	0,00 DM
D. Straßenbeleuchtung	0,00 DM
E. Straßenbegrünung	0,00 DM
	<hr/>
	10.500,00 DM
Planung und Abrundung ca. 10 %	1.000,00 DM
	<hr/>
	11.500,00 DM
	=====

Von diesem beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 Bau-gesetzbuch trägt die Gemeinde keinen Anteil. Aufgrund der vorge-sehenen privaten Erschließung durch Dritte werden die vollstän-digen Erschließungskosten anteilig von den betroffenen Grundstücks-eigentümern getragen.

Desgleichen werden die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen ~~für den~~
~~Abschnitt I~~ nachfolgend ermittelt:

A. Grunderwerb	38.400,00 DM
B. Herrichten und Anpflanzen des neu anzulegenden Knickwalles	12.250,00 DM
C. Einzäunung des neu angelegten Knicks	2.800,00 DM
D. Langfristige Pflege der Knickrandstreifen	10.000,00 DM
	<hr/>
	63.450,00 DM
Planung und Abrundung ca. 18 %	11.550,00 DM
	<hr/>
	75.000,00 DM
	=====

Diese Kosten werden gemäß §§ 8 ff Bundesnaturschutzgesetz den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ~~des Abschnittes I~~ des Bebauungsplanes zugeordnet und sind daher allein von den künftigen Grundstückseigentümern zu tragen.

Gemeinde Klein Wesenberg Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änd. und Erg.

~~Für den Abschnitt II sind die Planungen noch nicht abgeschlossen.
Es wird daher auf eine Kostenermittlung zunächst verzichtet.~~

9. Hinweise:

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 - Neuaufstellung - besteht eine Flüssiggasversorgung der Baugrundstücke. Hierzu sind folgende Hinweise zu berücksichtigen, die nunmehr auch für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 gelten:

Bei der Aufstellung des Flüssiggaslagerbehälters sind folgende sicherheits- und brandschutztechnischen Anforderungen zu beachten und einzuhalten:

Oberirdisch und unterirdisch außerhalb von Gebäuden aufgestellte ortsfeste Behälter bedürfen einer Schutzzone, die dem Schutz der Behälter vor Gefahren von außen und sogleich dem Schutz der Umgebung vor Gefahren durch den Behälter dient. Sie darf sich nicht auf Nachbargrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen erstrecken. Die Schutzzone für Behälter oder Behältergruppen ist durch folgende Mindestabstände zu begrenzen:

bis 500 l Gesamtrauminhalt = 5 m

über 500 l bis 5.000 l Gesamtrauminhalt = 5 m

über 5.000 l Gesamtrauminhalt = 10 m

Die Begrenzung der Schutzzone wird im Grundriß von den Stellen aus gemessen, an denen betriebsmäßig oder durch Undichtigkeiten an den Armaturen Gas ausströmen kann. Bei oberirdisch aufgestellten Behältern muß außerdem von den Behälterwandungen und den blindgeschlossenen Behälteranschlüssen ein Abstand von mindestens der Hälfte der vorgenannten Maße vorhanden sein.

Die Schutzzone erstreckt sich bis zu einer Höhe von 1 m über dem Behälterscheitel.

Innerhalb der Schutzzone und Oberhalb des Behälters dürfen keine Fenster oder ähnliche Öffnungen vorhanden sein.

Darüber hinaus sind die sicherheits- und brandschutztechnischen Anforderungen der entsprechenden Vorschriften zu beachten.

Die künftigen Grundstückseigentümer der neuen Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. öffentliche Zuschüsse bereitgestellt werden und zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, Am Packhof 1 in 19053 Schwerin.

Für die Einmündung der Straße 'Am alten Zoll' in die Alte Dorfstraße (Kreisstraße 7) können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten möglicherweise die erforderlichen Sichtflächen für die Annäherungssicht nicht freigehalten werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht eine Vorfahrtsregelung. Sollte dies für die Zukunft nicht ausreichend sein, sind im Einmündungsbereich verkehrslenkende Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn vorzusehen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Gehölzen ist die DIN 18920 zu beachten.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet: ~~Abschnitt I~~ Nordöstlich der Straße "Am alten Zoll" ~~sowie Abschnitt II~~ Südöstlich der Trave, nordwestlich, rückwärtig des Klärwerkes, der Gemeinde Klein Wesenberg wurde von der Gemeindevertretung Klein Wesenberg gebilligt in ihrer Sitzung am 26. September 1994 und am 02. März 1995

Siegel



den 21. Aug. 1995

[Handwritten signature]
(Bürgermeisterin)

A. Stellv.

Stand der Begründung: März 1993; Mai 1994; 31. Mai 1994; Okt. 1994; März 1995;