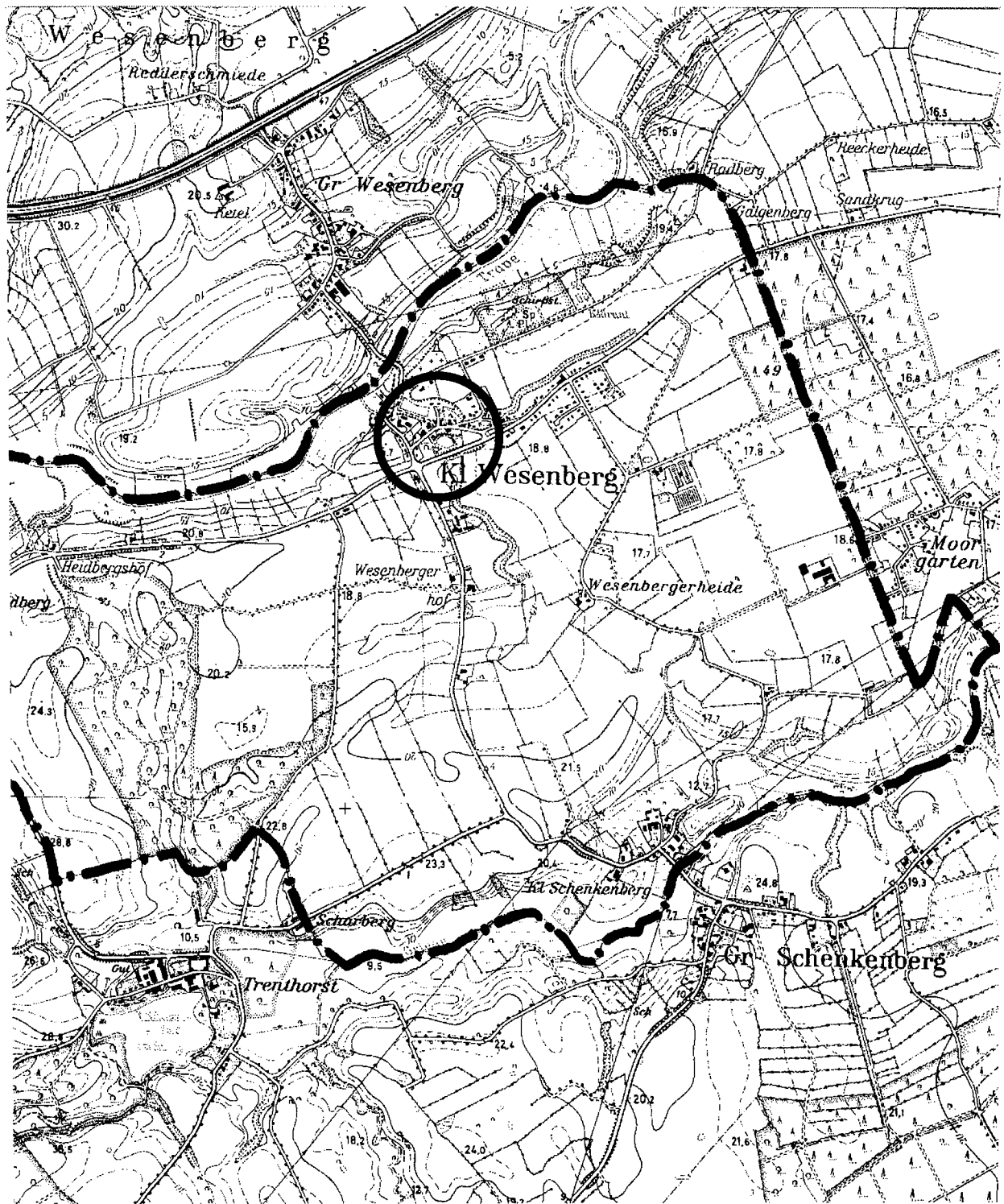


BEGRÜNDUNG

Planstand: 3 . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
d.	Plangebiet	4
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	5
3.	Planinhalt	6
a.	Städtebau	6
b.	Immissionen/Emissionen	8
c.	Verkehrliche Erschließung	8
4.	Ver- und Entsorgung	8
5.	Kosten	9
6.	Durchführung der Planung	9
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
8.	Billigung der Begründung	12

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

In der Ortsmitte Klein Wesenbergs befinden sich die Hofstellen zweier landwirtschaftlicher Betriebe. Die Betriebe hegen Absichten, diese Standorte aufzugeben und in den Außenbereich umzusiedeln. Die Gemeinde unterstützt die Vorhaben, da dadurch die Beeinträchtigten durch Immissionen in der Ortslage vermieden werden können. Zur Finanzierung der Aussiedlungen beabsichtigen die Eigentümer, die vorhandene Bausubstanz weitgehend abzubauen, um Wohngebäude zu errichten. Planungsrechtlich ist das Gebiet ohne rechtskräftigem Bebauungsplan überwiegend als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Gemeinde möchte für die Ausgestaltung der Flächen zur Bewahrung des Ortsbildes einen verbindlichen Rahmen vorgeben und hat für den Bereich des historischen Ortskerns die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den Teilbereichen A und B in Verbindung mit dem Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 5A umfasst den Bereich der nordwestlich der Alten Dorfstraße. Der Teilbereich B soll sich auf ein Teilgebiet südöstlich der Alten Dorfstraße erstrecken.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (1998) stellt Klein Wesenberg als im Ordnungsraum um Lübeck liegend dar. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen dabei sichergestellt werden. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen. Direkt nordwestlich der Ortslage ist der Verlauf der Trave als Biotopverbundachse eingetragen. Klein Wesenberg liegt im 10 km-Umkreis um das Oberzentrum Lübeck, etwa 5 km vom Stadtrandkern I. Ordnung Lübeck Moisling entfernt.

In der Karte zum Regionalplan findet sich für die Ortslage Klein Wesenberg nur die Darstellung der Zugehörigkeit zum Ordnungsraum Lübeck. Der Traveniederungsbereich ist als Regionaler Grünzug und Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet. Für Klein Wesenberg als eine Gemeinde außerhalb der Siedlungsachsen und besonderen Wirtschaftsräume wird eine am örtlichen Bedarf orientierte Bautätigkeit vorgegeben, diese kann in diesen Gemeinden bis zum Jahre 2010 max. 20 % der Wohneinheitenanzahl von 1995 betragen.

Allgemeines Ziel für Gemeinden im Ordnungsraum um Lübeck außerhalb der Achsen ist der Erhalt der landschaftlich betonten Struktur. Die Räume sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Klein Wesenberg liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt.

In der thematischen Karte Böden und Gesteine/Gewässer ist der Traveniederungsbereich als Tunneltal gekennzeichnet, gleichzeitig sind Überschwemmungsbereiche eingetragen. Weiterhin ist das Gemeindegebiet als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Land-

schaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ gekennzeichnet ist. Die Trave ist als Biotopachse auf landesweiter Planungsebene eingetragen.

Im Landschaftsrahmenplan (Stand September 1998) ist der Travebereich nördlich der Ortslage als besondere geomorphologische Oberflächenform markiert, zudem ist der Niederungsbereich als Hauptverbundachse im landesweiten Biotopverbundsystem und Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen gekennzeichnet. Auch ist eine Abgrenzung der baulichen Entwicklung zur Trave hin eingetragen. Des Weiteren ist neben dem Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG auch ein Überschwemmungsgebiet entlang der Trave vermerkt. Südöstlich der Ortslage ist ein schmaler Niederungszug als Feuchtgebiet eingetragen. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet ist dargestellt, der Bereich nördlich der Kreisstraße 7 ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen.

Der gemeindliche Landschaftsplan liegt seit September 2001 vor. Im Bestandsplan sind die Hofflächen als dörfliches Siedlungsgebiet dargestellt. Der nördlich liegende Teich sowie der Gehölzbestand im Böschungsbereich ist ebenfalls eingetragen. Beide Flächen liegen schon im nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet keine Entwicklungsziele.

Die geplante Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5A widerspricht den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Klein Wesenberg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen den Darstellungen. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern Klein Wesenbergs nördlich der Alten Dorfstraße östlich der Hauptstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Straßenbegrenzungslinie des öffentlichen Fußwegs.
Im Südosten:	Straßenbegrenzungslinie des öffentlichen Fußwegs, westliche Straßenbegrenzungslinie der Alten Dorfstraße.
Im Südwesten:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße.

Das Plangebiet ist durch die Hofstellen zweier landwirtschaftlicher Betriebe bebaut. Das Gelände ist stark bewegt. Der Betrieb an der Alten Dorfstraße liegt deutlich tiefer als das von der Hauptstraße zugängliche Grundstück. Aufgrund der Topographie wurden die landwirtschaftlich

genutzten Gebäude und Anlagen teilweise in das Gelände eingegraben errichtet. Im nördlichen Teil zum Teich hin befindet sich eine steil abfallende Böschung mit einigen Laubgehölzen. Außer einem Laubbaum an der Alten Dorfstraße befinden sich neben der Böschungsfäche keine weiteren erhaltenswerten Grünstrukturen im Gebiet.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Wesentliche Planvorstellung der Gemeinde ist die weitgehende Bewahrung des historischen Ortskerns mit seinem prägenden Ortsbild und seinen gewachsenen Strukturen. Hierzu ist nach Aussiedlung der landwirtschaftlichen Betriebe eine behutsame Einfügung geplanter Neubebauung erforderlich.

In Klein Wesenberg als Gemeinde außerhalb der Siedlungsachsen besonders zu berücksichtigen sind die landesplanerischen Vorgaben zum Einwohnerzuwachs (Entwicklungsspielraum von 20 % bis zum Jahre 2010 auf der Basis des Wertes vom 01.01.1995). Die Gemeinde hat ihren zugestandenen Spielraum durch Innenentwicklung bereits erschöpft. Daher sind Regelungen zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen notwendig. Die Beurteilung des Gebietes nach § 34 BauGB ließe in Teilbereichen auch Reihenhäuser mit entsprechender Verdichtung zu. Zur Klärung dieser Problematik wurden umfangreiche Abstimmungen mit der Landesplanungsbehörde, dem Innenministerium und dem Kreis Stormarn vorgenommen. Der in diesem Fall konkret zugestandene Rahmen ist im Bebauungsplan durch restriktive Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt. Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Planung eine optimale Inwertsetzung der Grundstücke nicht gegeben ist. Die Gemeinde misst dem Erhalt der historischen Ortslage und ihrer Strukturen in Verbindung mit einer ausreichenden Handlungsfreiheit bei der Gestaltung des Einwohnerzuwachses insgesamt ein höheres Gewicht zu, obwohl die Aussiedlung der Betriebe aus Immissionsschutzgründen positiv gesehen wird.

Im Osten des Plangebietes verläuft ein Teil eines Fuß- und Wanderweges, der im Ganzen eine historisch gewachsene, innerörtliche Verbindung zwischen den Mühlenteichen, dem Ortskern, der Kirche sowie deren Einrichtungen, wie beispielsweise dem Kindergarten ist. Der Weg befindet sich vollständig im Gemeindeeigentum. Der vom Plangebiet erfasste Teil des Weges ist tatsächlich zurzeit eher trampelpfadartig angelegt und kann aus rechtlichen Gründen auch die Breite, des ihm katastermäßig zugeordneten Flurstückes nicht ausnutzen. Hintergrund ist ein seinerzeit mündlich eingegangenes Nutzungsverhältnis mit dem Eigentümer des östlich an den Wegeteil angrenzenden Wohngrundstückes. Dieses Nutzungsverhältnis räumt dem besagten Eigentümer das Recht ein, seinen auf der Wegeparzelle stehenden Zaun solange dort stehen zu lassen, bis dieser erneuert wird. Das vom Eigentümer somit zusätzlich eingefriedete Grundstück von ca. 27 qm ist unbebaut und stellt sich als Gartenland dar. Die Gemeinde sieht mit der Entstehung des neuen Wohngebietes auch die Notwendigkeit, den im Plangebiet befindlichen Wegeteil innerhalb seiner katastermäßigen Grenzen und zudem in Richtung Westen zu verbreitern. Sie bereitet dies deshalb im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung planerisch vor. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass die Festsetzung nicht im Einklang mit der genannten privatrechtlichen Vereinbarung steht. In Anbetracht der jedoch zu erwartenden wesentlich höheren Frequentierung des Weges insgesamt und insbesondere des besagten Wegeteils, als einziges und damit wichtiges Verbindungsstück zwischen der „Alten Dorfstraße“ und dem anschließenden Weg entlang des nördlich gelegenen Mühlenteiches in Richtung Kirche und Kindergarten, gewichtet die Gemeinde das Einzelinteresse des durch die Nutzungsvereinbarung Begünstigten, nämlich an der Vereinbarung festzuhalten, wesentlich niedriger gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer Verbreiterung und Ausbau des Wegeteils.

3. Planinhalt

a. Städtebau

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Planung im Wesentlichen die Bewahrung der ortsbildprägenden Strukturen auch nach Aussiedlung der Betriebe. Die getroffenen Festsetzungen dienen daher der Bewahrung und behutsamen Fortentwicklung des Quartiers. Im historischen Ortskern entlang der Hauptstraße und Alten Dorfstraße ist außerdem eine lebendige Nutzungsvielfalt beabsichtigt. Die rückwärtigen Flächen in nördlicher Richtung sollen demgegenüber vorrangig für eine Wohnbebauung bereit gestellt werden. Für die das Ortsbild bestimmenden Bauernhäuser ist der Erhalt das Planungsziel. Hierfür werden entsprechend unterstützende Festsetzungen vorgesehen.

Die Planvorstellungen der Gemeinde kommen in der Festsetzung eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO entlang der Straßen zum Ausdruck. Die dort vorgesehene Nutzungsvielfalt ist beabsichtigt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen ihrer negativen Erscheinung bzw. ihres Flächenbedarfs ausgeschlossen. Die Ausnahme des § 5 (3) BauNVO Vergnügungsstätten ist ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit dieser Bewahrung des Dorfgebietes ermöglicht die Gemeinde außerdem die landwirtschaftliche Fortnutzung mit ggf. erforderlichen Veränderungen, wenn die Aussiedlung der Betriebe nicht zeitgleich erfolgt. Darüber hinaus kann das Plangebiet nicht isoliert betrachtet werden, es ist vielmehr im Zusammenhang mit den angrenzenden Bereichen zu sehen, in dem dorfgebietstypische Nutzungen noch vorhanden sind (Nebenerwerbsbetrieb, Mühlenbetrieb, Bäckerei). Durch die Festsetzung von Dorfgebieten will die Gemeinde diese Nutzungen sichern und im verträglichen Rahmen fortentwickeln. Darüber hinaus sollen die alten Bauernhäuser mit ihrer großen Bausubstanz erhalten werden. Möglich bleibt, dass die Landwirte im begrenzten Rahmen die Hofstelle weiterhin betrieblich nutzen. Sollten die landwirtschaftlichen Nutzungen gänzlich aufgegeben werden, wird die Gemeinde die Festsetzungen prüfen und den Bebauungsplan, soweit erforderlich ändern.

In den rückwärtigen Bereichen wird entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde zur Entwicklung einer Wohnnutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der sparsamen Erschließung sind hier allerdings die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Alle anderen allgemein zulässigen Nutzungen sollen ausdrücklich zulässig sein, wobei der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes zu bewahren ist.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beschreibt mit der GRZ von 0,2 die gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung. Lediglich im Bestand und im Bereich auch zulässiger Doppelhäuser wird tlw. eine GRZ von 0,25 festgesetzt, um angemessene Erweiterungen bzw. Baukörpergrößen zu erhalten. Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 30 qm sind zusätzlich zulässig. Für die Hauptgebäude der landwirtschaftlichen Betriebe wird außerdem eine Geschossflächenzahl festgesetzt, die umfangreiche Ausbauten der Dachgeschosse beschränkt. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand. Für die erhaltenen Bauernhäuser wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend als zweigeschossig festgesetzt, da die großen Baukörper das Ortsbild prägen. Auch für die geplante Bebauung im Osten des Gebietes am Fußweg erfolgt die Geschossigkeit zwingend, da diese Bebauung sich in den beidseitig gegebenen Bestand einfügen soll.

Besondere Bedeutung kommt der Höhenentwicklung der künftigen Bebauung zu. Das Gelände ist stark bewegt; daher hat die Gemeinde ein detailliertes Höhenaufmaß erstellen lassen. Auch nach Abriss der landwirtschaftlichen Gebäude und Nebenanlagen soll das Geländeprofil weitgehend wieder hergestellt werden. Damit die Neubebauung sich harmonisch in das Ortsbild einfügt, werden je nach Gebiet unterschiedliche Firsthöhen mit einem zugeordneten Bezugspunkt festgesetzt. In Verbindung mit der ebenfalls festgesetzten Geländehöhe wird so eine tatsächliche Gebäudehöhe von 8,50 m erreicht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist

nachzuweisen, dass festgesetzte Geländehöhe und Firshöhe eingehalten sind. Für die bestehenden Hauptgebäude ist eine Höhe entsprechend dem Bestand zulässig.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen markieren durch Baulinien die erhaltenswerte Bausubstanz. Im Osten des Gebietes ist auch für die Neubebauung eine Baulinie in der ehemaligen Bauflucht vorgegeben, um den Baukörper entsprechend dem gewünschten Erhalt der bedeutsamen Baustrukturen zu platzieren. Ansonsten erscheinen Baugrenzen, tlw. zusammengefasst ausreichend, um die beabsichtigte Stellung der Gebäude auf dem Grundstück zu definieren. Die Bauweise wird detailliert nach den Vorstellungen der Gemeinde festgesetzt. Vorwiegend sind nur Einzelhäuser zulässig, in den Bereichen mit zusammengefasst festgesetzten überbaubaren Flächen ist dies als abweichende Bauweise mit Längenbeschränkung definiert. Doppelhäuser sind nur in Teilbereichen zulässig.

Mindestgrößen der Baugrundstücke und die detailliert festgesetzte Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden unterstützen zusätzlich die angestrebte lockere Bebauung. Die Umsetzung des Planungswillens der Gemeinde erfolgt in Anlehnung an das Urteil des BVerwG vom 08.10.1998. Dort wird ausgeführt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl festgesetzt werden kann, sondern auch durch eine Verhältniszahl. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen und Doppelhäuser wirkenden Baukörpern zu vermeiden, da diese Bauformen in der Ortsmitte Klein Wesenbergs nicht typisch sind und Doppelhäuser nur an bestimmten geeigneten Standorten entstehen sollen. Die Gemeinde geht davon aus, dass mit diesen Festsetzungen die Vorgaben der Landesplanung zum Einwohnerzuwachs ausreichend berücksichtigt sind. In bestehenden Gebäuden ist die Errichtung von max. vier Wohnungen zulässig, wenn die Gebäude erhalten werden.

Gestaltungsvorschriften werden in dem Umfang vorgesehen, der zur Erreichung des Planungsziels der Bewahrung des Ortsbildes notwendig ist. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zum Gebäudebestand zu erreichen und sie harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern, zu Fassaden sowie zu Einfriedungen getroffen. Zur Betonung besonderer Bauteile wie z. B. Giebel, Gauben u. ä. sind Abweichungen in Material und Dachneigung zulässig. Für bestehende Gebäude sind weiterhin die Gestaltungselemente des Bestands zulässig. Hier werden jedoch, soweit erforderlich die Firstrichtungen und eine Dachneigung in Anlehnung an den Bestand vorgegeben.

Neben der Gestaltung der Gebäude wird das Ortsbild in der historischen Ortsmitte wesentlich durch Freiflächen geprägt. Die Sichtbeziehung insbesondere zu den alten Bauernhäusern soll gewahrt werden. Analog zu Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6 werden daher Grünflächen und von der Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt. Der Böschungsbereich zum nördlich angrenzenden Teich wird ebenfalls als private Grünfläche gesichert. Ebenfalls der Wahrung des Ortsbildes dient die Festsetzung zur Führung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch. Der Bereich soll nicht durch Masten und Leitungen beeinträchtigt werden.

Um den Bereich des historischen Ortskerns vor weitreichenden negativen Veränderungen zu bewahren, setzt der Bebauungsplan einen Genehmigungsvorbehalt (auch für nach LBO genehmigungsfreie Vorhaben) für den Abriss, die Änderung, Nutzungsänderung sowie die mögliche Neubebauung entsprechend § 172 (1) 1 BauGB fest (Erhaltungssatzung). Diese Festsetzung bezweckt vorrangig den Erhalt der Gebäudestruktur, der äußeren Gestaltungsmerkmale und der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück in Verbindung mit den für das Ortsbild prägenden Freiflächen.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Immissionen der Dorfstraße (K 71) tangiert. Die Gemeinde hat eine überschlägige Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel vorgenommen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete werden nicht erreicht. Vorkehrungen sind nicht erforderlich.

Auf den Hofstellen wird z. Zt. Landwirtschaft betrieben. Die Betriebe sind von sonstiger Wohnbebauung umgeben und in ihrer Entwicklung an diesem Standort stark eingeschränkt. Beide Betriebe planen konkret die Aussiedlung. Betriebsteile sind bereits an andere Standorte im Gemeindegebiet ausgesiedelt worden. Die Gemeinde hat mit beiden landwirtschaftlichen Betriebseignern städtebauliche Verträge abgeschlossen. Darin sind neben Vereinbarungen zur Erschließung und zur Kostenverteilung auch Aussagen zur zeitlichen Umsetzung der Planung getroffen. Dadurch wird sicher gestellt, dass die neu entstehende Wohnbebauung nicht durch den Verbleib störender Nutzungen beeinträchtigt wird.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Klein Wesenberg ist außerdem an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Im Bereich der Alten Dorfstraße verläuft der Gehweg in einem kleinen Teilbereich über das Privatgrundstück. Diese Fläche wird im Bebauungsplan nun als Verkehrsfläche gesichert. Die geplante hinterliegende Bebauung wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angebunden. Der Begriff Anlieger für die Begünstigten verdeutlicht, dass alle Anlieger begünstigt sind. Dies entspricht der Planungsabsicht. Dabei werden die bestehenden Zufahrten soweit möglich berücksichtigt. Ein Befahren der Stichwege mit Müllfahrzeugen ist nicht beabsichtigt. Die Mülltonnen sind daher am Abfuhrtag an der nächsten Straße bereitzustellen. Mülltonnenstandplätze sind dort festgesetzt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Besucherparkplätze werden in der privaten Erschließung an geeigneten Standorten vorgesehen. Da im ländlichen Raum oft mehrere Fahrzeuge je Haushalt vorhandenen sind, wird im Rahmen des Stellplatznachweises von der Gemeinde die Empfehlung zur Forderung von mind. 2 Stellplätzen je Wohnung gegeben.

Der im Osten des Plangebiets liegende Fußweg wird entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde zu einem Ausbau innerhalb der Wegeparzelle mit geringfügiger Verbreiterung in westlicher Richtung als Verkehrsfläche Damit kann der gestiegenen Bedeutung dieser Verbindung im Ortskern Rechnung getragen werden. festgesetzt. Die Maßkette gibt dabei nicht einen Regelquerschnitt wieder, sondern markiert die Wegbreite an der Stelle der Maßkette.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Die Verlegung neuer Kommunikationseinrichtungen ist erforderlich. Bezüglich der Oberflächenentwässerung hat die Gemeinde durch ein Ingenieurbüro (Büro Nusskern) den Nachweis erbracht, dass die Leistungsfähigkeit der Klein Wesenberger Au gegeben ist, wenn Maßnahmen durchgeführt werden. Die Gemeinde wird die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig vornehmen.

5. Kosten

Die Aufschließung des Gebietes wird durch die Eigentümer vorgenommen. Kosten sind für die Gemeinde nicht zu erwarten.

6. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes (in der Alten Dorfstraße ist ein Teil des Gehwegs auf Privatgrund geführt) soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

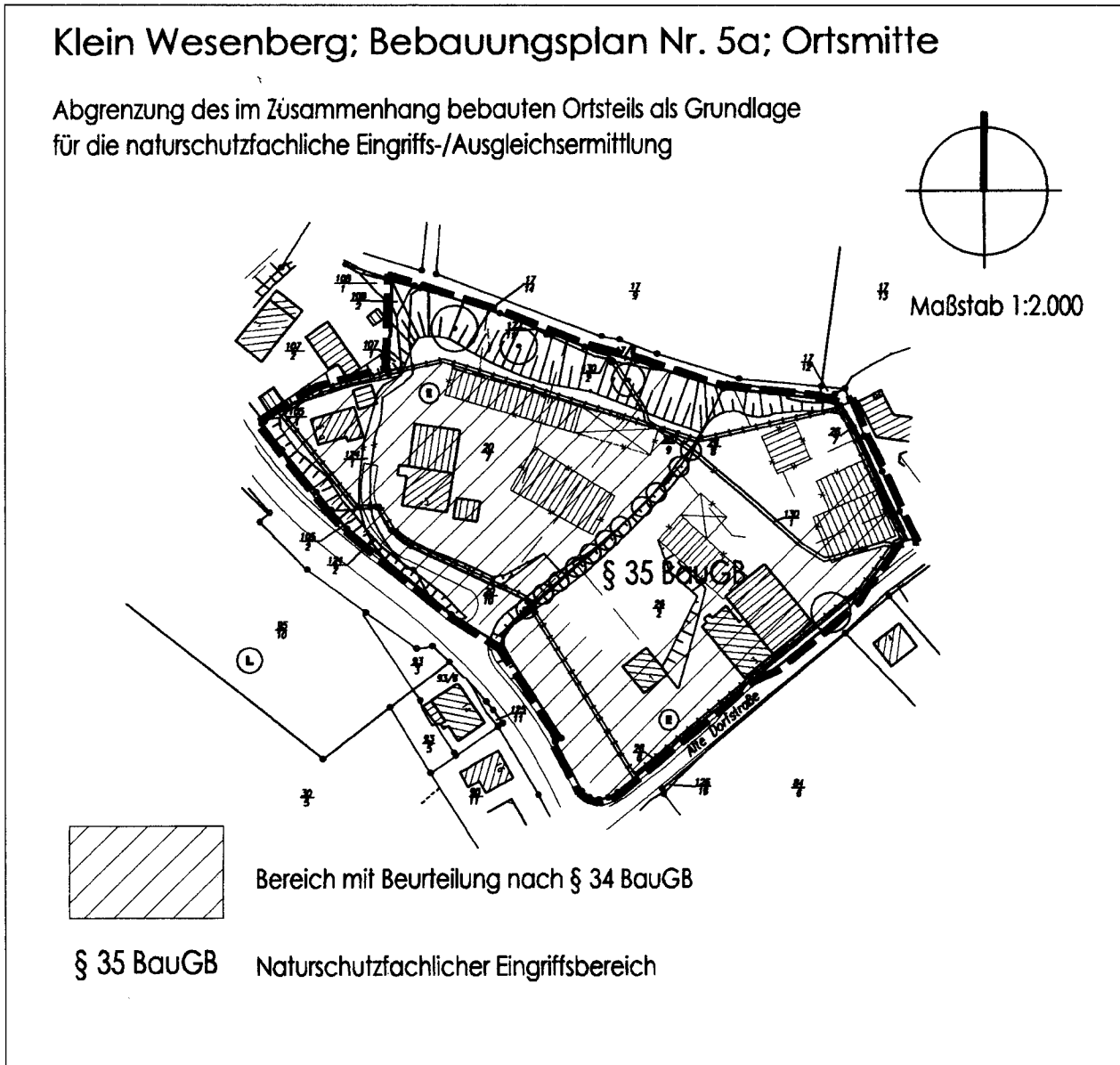
Durch die Planung werden im Ortszentrum auf bestehenden Hofflächen landwirtschaftlicher Betriebe Baumöglichkeiten geschaffen. Aufgrund der Beurteilung der Flächen überwiegend nach § 34 BauGB ist eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 21 (2) Bundesnaturschutzgesetz 2002 für diese Flächenanteile nicht durchzuführen. In der Abbildung 1 ist die bauplanungsrechtliche Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich dargestellt. Sie ergibt sich aus einer Vorabstimmung mit dem zuständigen Bauamt hinsichtlich der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bauflächen. Für die nach § 35 BauGB zu beurteilenden Teilflächen ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Die Durchführung einer UVP ist aufgrund des geringen Planungsumfanges nicht erforderlich. Biotop- und gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile werden durch die Planung nicht berührt. Aufgrund der im Bestand vorliegenden, intensiven Nutzungen durch die Landwirtschaft ist davon auszugehen, dass die künftigen Flächennutzungen die Naturgüter weniger beeinträchtigen, als dies momentan der Fall ist. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt die Tatsache, dass es sich um schon großteils versiegelte Flächen handelt und wird im Weiteren entsprechend kurz gefasst.

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung berücksichtigt weiterhin erhaltenswerte Elemente, die sich aus der Bestandsaufnahme ergeben. Diese sind in den Bebauungsplan entweder punktuell als zu erhaltende Großgehölze oder flächig als zu bewahrende Freiflächen eingeflossen. So wird der Böschungsbereich nach Norden zum Teich hin als Grünfläche Parkanlage festgesetzt. Dieser Bereich liegt schon im bestehenden Landschaftsschutzgebiet. Der innerörtliche Charakter des Freiraumes, der maßgeblich durch den nördlich angrenzenden Teich bestimmt wird, soll somit gewahrt werden. Im südwestlichen Geltungsbereich werden ebenfalls Grünflächen festgesetzt, dies dient dem Schutz der Freiflächen im direkten Grenzbereich zu Hauptstraße bzw. Alter Dorfstraße und somit dem Ortsbild.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Im Norden des nach § 35 BauGB zu beurteilenden Bereichs findet kein weiterer Eingriff statt, da der Bebauungsplan im Böschungsbereich zum nördlich liegenden Teich eine private Grünfläche mit Ausschluss baulicher Anlagen festsetzt. Die Fläche wird im Bestand schon als Gartenland genutzt. Da sich die verbleibenden Eingriffsflächen (ca. 3.500 qm) als überwiegend voll versiegelt präsentieren (vgl. Abbildung 2, S. 10), wird die Bestandssituation wie folgt zusammengefasst:

Abbildung 1: Abgrenzung der bauplanungsrechtlichen Flächen



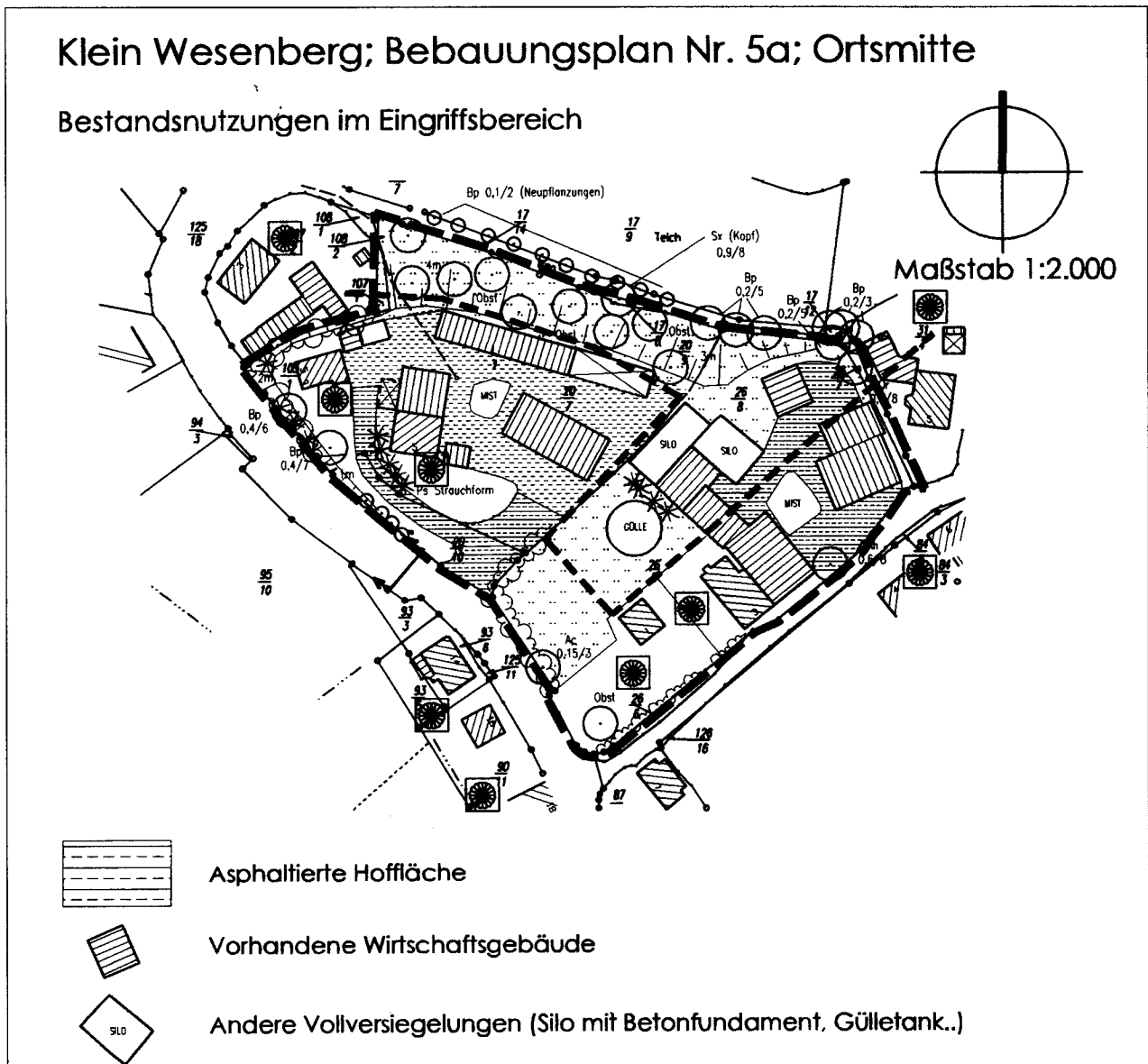
- Es besteht eine Vollversiegelung durch Gebäude, Asphaltflächen, Silos mit Betonfundamenten und dem vorhandenen Gülletank von ca. 2.090 qm (rd. 60% der Fläche)
- Die übrigen Flächen des Hofes sind Grünland und sonstige wasserdurchlässige Hofflächen
- Es ist davon auszugehen, dass der Boden- und Wasserhaushalt im Bereich der nicht versiegelten Flächen durch Silageflüssigkeiten u. ä. beeinträchtigt ist.

Bei einer überschlägigen Bilanzierung der durch den Bebauungsplan beabsichtigten Versiegelung sind etwa 600 qm Vollversiegelung festzustellen und ca. 300 qm wasserdurchlässige Versiegelung. Diese setzen sich folgendermaßen zusammen:

MD-Gebiet (südl. Eingriffsbereich), 880 qm x 0,2 GRZ = rd.	180 qm
WA-Gebiet (mittl. Eingriffsbereich), 1.350 qm x 0,2 GRZ = rd.	270 qm
WA-Gebiet (mittl. Eingriffsbereich), 600 qm x 0,25 = rd.	<u>150 qm</u>
Summe Vollversiegelung:	rd. 600 qm

Vor Durchführung einer umfassenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998 bleibt also festzustellen, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 5A geplante Eingriffsintensität mit ca. 600 qm Vollversiegelung und ca. 300 qm zusätzlicher Versiegelung (wasserdurchlässig) deutlich hinter dem Umfang der bestehenden Vollversiegelung von rund 2.100 qm zurückbleibt.

Abbildung 2: Bestandsnutzungen/Versiegelungen



Da bei der Umsetzung des Bebauungsplanes davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Vollversiegelungen vorher entfernt werden, ist hinsichtlich der Eingriffsfragestellung von einer zukünftig geringeren Beeinträchtigung der Flächen auszugehen. Entsprechend der Eingriffsdefinition des § 18 Bundesnaturschutzgesetz 2002 und § 7 Landesnaturschutzgesetz bleibt festzustellen, dass ein Eingriffsachverhalt unter Berücksichtigung der zulässigen Bestandsnutzung im Bereich der direkten Hofflächen nicht anzunehmen ist, da es nicht zu erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes kommt. Die geringfügigen Eingriffe im kleinen Teilbereich der Grünlandnutzung (südwestlich Güllebehälter) können überschlägig durch die umfangreichen Entseidelungen sicher kompensiert werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird von einer weiteren Vertiefung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen, da in der Gesamtheit eine geringere Flächenbeeinträchtigung durch den Bebauungsplan vorbereitet wird. Dies bezieht sich auf alle zu betrachtenden Schutzgüter.

Allgemeine Grünordnung:

Zur Gliederung innerhalb des Baugebietes wird zwischen den bestehenden Grundstücken die leichte Geländekante mit einer Heckenneupflanzung versehen. Allgemein grünordnerisch werden für Zufahrten, Stellplätze und Wege wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Ein Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs ist festgesetzt und dient der Wahrung der auffälligen Oberflächenformen. Nach Abriss vorhandener baulicher Anlagen sind nur geringfügige Veränderungen zulässig. Weiterhin werden im Planwerk unter den Hinweisen zur Landschaftspflege allgemeine Handlungsempfehlungen zum schonenden Umgang mit den Grundstücksflächen sowie zu Anpflanzungen gegeben.

Das bestehende Landschaftsschutzgebiet ist im Bebauungsplan eingetragen, es beinhaltet den nördlichen, als Grünfläche festgesetzten Bereich des Plangebietes. Zurzeit wird ein Neuzuschnitt der Landschaftsschutzgebiete ausgearbeitet, nach dem der Teil des Plangebietes nicht mehr im Landschaftsschutz liegt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

8. Billigung der Begründung

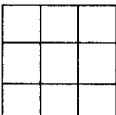
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Gemeinde Klein Wesenberg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 24.06.2004 gebilligt.

Klein Wesenberg, 09. Juli 2004



H. Klein
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER