

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 30.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für den nördlichen Teil des alten Ortskerns beschlossen. Bereits seit einigen Jahren befasst sich die Gemeinde mit Planungen für den Erhalt und die behutsame Fortentwicklung der historischen Ortslage. Anlass für diese Überlegungen waren die beabsichtigte Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortsmitte (B-Plan Nr. 5), bzw. der Wunsch zum Bau von Einfamilienhäusern auf ortsbildprägenden Freiflächen (B-Plan Nr. 6). Diese Bebauungspläne sind inzwischen rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 soll die Gesamtplanung zur Bewahrung der historischen Ortsmitte fortgesetzt werden. Konkret sieht die Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 die Gefahr, dass durch den Umbau der Bauernhäuser bzw. sonstiger prägender Bausubstanz zu Mehrfamilienhäusern die Gebäudegestalt und damit das Ortsbild erheblich beeinträchtigt werden. Aktuelle Baubegehren zeigen diese Tendenz eindeutig auf. Ziel der Planung ist daher, das Maß der zukünftigen Nutzung der im Rahmen des Strukturwandels freiwerdenden Kapazitäten an ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz z. B. in Gestalt der großen Bauernhäuser städtebaulich verträglich zu lenken.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Auf die Darstellung der übergeordneten Planaussagen im Detail wird verzichtet, da durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. In Klein Wesenberg als Gemeinde außerhalb der Siedlungsachsen zu berücksichtigen sind die landesplanerischen Vorgaben zum Einwohnerzuwachs (Entwicklungsspielraum von 20 % bis zum Jahre 2010 auf der Basis des Wertes vom 01.01.1995). Dieser Spielraum ist bereits ausgeschöpft. Es wird daher eine Begrenzung der Entwicklung angestrebt.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Klein Wesenberg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die bebaute Ortslage ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Da es sich bei der verbindlichen Bauleitplanung um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan handelt, der die Art der baulichen Nutzung nicht regelt, geht die Gemeinde davon aus, dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB gegeben ist. Das Plangebiet umfasst in dem Bereich größtenteils den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

## d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Klein Wesenbergs beidseitig der Hauptstraße. Die Grundstücke sind bereits bebaut. Im Westen grenzt die Trave an die Gartengrundstücke an. In Teilbereichen fließt ein offener Graben. Das Gelände ist bewegt und fällt zur Trave hin ab. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 2 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Nordwesten:	Teilungslinie durch die Flurstücke 115/15, 115/10, 115/11, 115/12, 115/13, 112/5, 102/8, 102/9, 100/8, 95/8, westliche Grenze des Flurstücks 95/6.
Im Südosten:	Teilungslinie durch die Flurstücke 95/8, 95/4, südöstliche Grenze der Flurstücke 95/4, 107/2, 108/1, 123/7.
Im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße.

---

### e. Umweltbelange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. Baurechte werden nicht geschaffen. Die Gemeinde führt daher das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 BauGB durch. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Ziel der Planung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im alten Ortskern auch unter Berücksichtigung des Strukturwandels in der Landwirtschaft. Dabei soll das individuelle Orts- und Landschaftsbild des alten Ortskernes erhalten bleiben. Besondere Bedeutung kommt der Folgenutzung bestehender, das Ortsbild prägender Gebäude ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe zu. Unmaßstäbliche Veränderungen an der Gebäudegestalt sollen vermieden werden. Der überdimensionale Wohnungseinbau in alte Bausubstanz soll dabei auch aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Infrastruktur in der Gemeinde und den Ansprüchen des ruhenden Verkehrs nicht Ziel der Entwicklung sein. Außerdem hat die Gemeinde ihren zugestandenen Spielraum beim Einwohnerzuwachs durch Innenentwicklung bereits erschöpft. Daher sind Regelungen zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen notwendig.

Zur Erreichung des Planungsziels ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Erhaltungssatzung ausreichend. Die Eigentümer sollen nicht durch eine Vielzahl von Regelungen beschränkt werden. Die Zulässigkeitsgrundlage von Vorhaben ist in Verbindung mit § 34 BauGB zu sehen, daher ist im Baugenehmigungsverfahren die Beteiligung der Gemeinde nach § 36 BauGB weiterhin erforderlich.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird als Regelfall auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht im Wesentlichen dem Bestand. Größere Mehrfamilienhäuser sind für den alten Ortskern untypisch und wirken mit ihrer Vielzahl von Balkonen und Dachaufbauten gestalterisch negativ. Für erhaltenswerte Gebäude, die aufgrund ihrer Baustruktur das Ortsbild prägen (in der Planzeichnung mit W gekennzeichnet), wird die zulässige Anzahl der Wohnungen auf vier Wohnungen erhöht, wenn das bestehende Gebäude erhalten wird. 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 auch mit einer ausreichenden Handlungsfreiheit bei der Gestaltung des Einwohner-

zuwachsen insgesamt ein höheres Gewicht zu. Daneben hat die Gemeinde auch städtebauliche Folgelasten (Abwasserbeseitigung, soziale Einrichtungen) einer un gelenkten wohnbaulichen Entwicklung mit zu berücksichtigen. Mit dem Bezug auf das Gebäude ist bei der Beschränkung der Wohnungsanzahl der derzeitige Bestand des vorhandenen Gebäudes gemeint. Nicht gewollt ist, dass z. B. bei Grundstücksteilungen und daraus ggf. entstehenden Doppelhäusern das vorhandene Gebäude dann rechtlich als zwei Wohngebäude betrachtet wird.

Weiteres Planungsziel ist die Bewahrung eines ausreichenden Abstands der Gebäude zur Trave bzw. die Vermeidung der Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet hin. Im einem Teilbereich des Bebauungsplanes wird daher eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Auf dem Grundstück südwestlich der Hauptstraße markiert die südöstliche Baugrenze die Abgrenzung des Außenbereiches vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil entsprechend der Bewertung der Bauaufsicht. In außerhalb dieser überbaubaren Fläche liegenden bereits vorhandenen landwirtschaftlich bzw. als Nebengebäude genutzten Baukörpern soll auch keine Umnutzung zu Wohnzwecken erfolgen. Landwirtschaftliche Nutzungen und Nebenanlagen bleiben zulässig. Auf der Ostseite der Hauptstraße bzw. in dem Teil des Plangebiets, dessen Bebauung im Erholungsschutzstreifen liegt, wird das Erfordernis der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen nicht gesehen. Bei den Grundstücken östlich der Hauptstraße ist der Spielraum bei der Platzierung der Gebäude aufgrund der Topographie gering. Bei Bauvorhaben innerhalb des Erholungsschutzstreifens ist § 11 LNatSchG zu beachten. Die Gemeinde geht davon aus, dass hierbei ein ausreichender Abstand zur Trave ohnehin gewährleistet wird.

Innerhalb des festgesetzten Erhaltungsgebietes wird in den Vorgartenbereichen generell eine Festsetzung zur Beschränkung von Garagen, Carports und Nebengebäuden aufgenommen, um den Straßenraum nicht zu beeinträchtigen. Auf den Grundstücken mit besonders prägender Bausubstanz erfolgt zusätzlich eine Festsetzung in der Planzeichnung zum Ausschluss baulicher Anlagen. Diese Einschränkungen der Baumöglichkeiten sind erforderlich, da diese tlw. begrünten Freiflächen in Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche das Ortsbild der Alten Dorfstraße prägen. Eine ungesteuerte Bebauung der Vorgärten würde die Wirkung der historischen Bausubstanz erheblich beeinträchtigen. Durch eine Bebauung in den seitlichen Freiflächen würde der großzügige und lockere Gebietscharakter stark verändert werden. Angemessene und sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke werden nicht übermäßig beschnitten, zumal bereits vorhandene bauliche Anlagen unberührt bleiben. In den Bereichen mit Ausschluss baulicher Anlagen können ebenerdige Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Anordnung die Wirkung der Gebäude auf den Straßenraum nicht beeinträchtigt und die vorhandenen Bepflanzungen erhalten bleiben.

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht als erforderlich angesehen, hier ist für die Beurteilung von Bauvorhaben das Einfügen gemäß § 34 BauGB der Maßstab. Ebenso soll auf detaillierte Gestaltungsregelungen verzichtet werden, da die erhaltenswerte Bausubstanz keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale aufweist. Um den Bereich des alten Ortskerns vor weitreichenden negativen Veränderungen zu bewahren, setzt der Bebauungsplan jedoch einen Genehmigungsvorbehalt (auch für nach LBO genehmigungsfreie Vorhaben) für den Rückbau, 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. Sofern konkrete Bebauungsabsichten weitergehende Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten sinnvoll erscheinen lassen, wird die Gemeinde prüfen, ob durch Änderung des Bebauungsplanes die Aufnahme weiterer Regelungen erforderlich wird.

## **b. Denkmalschutz**

Die im Nordosten an das Plangebiet angrenzende evangelische Kirche ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung und strahlt auf den B-Planbereich aus. Der Mindestumgebungsschutzbereich ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die ehemalige Wassermühle mit dem südöstlich dazu liegenden Teich bilden gemeinsam ein Kulturdenkmal gem. § 1 (2) DSchG. Das historische Mühlengebäude ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

## **c. Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet ist über die vorhandenen Straßen erschlossen. Belange der Erschließung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Klein Wesenberg ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

## **d. Immissionen/Emissionen**

Im Plangebiet befinden sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb und die alte Kornmühle, in der Landhandel betrieben wird. Intensivtierhaltung ist nicht vorhanden. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Das Gebiet wird von Immissionen der Hauptstraße (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.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung nicht berührt.

## **4. Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt, da zusätzliche Baurechte nicht geschaffen werden. Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht tangiert. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung liegt tlw. innerhalb des Erholungsschutzstreifens der Trave. § 11 LNatSchG ist entsprechend zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet von einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet tangiert wird. Der Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abstandsregelungen gelten auch für den Bereich links und rechts des Gewässers Klein Wesenber-

ger Au. Auf die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Trave mit eindeutigen Regelungen zur Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Flächen wird hingewiesen.

## 6. Billigung der Begründung

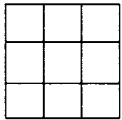
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Klein Wesenberg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 24.11.2005 gebilligt.

Klein Wesenberg, 28. Dez. 2005



*Habt Klein*  
Bürgermeister

Planverfasser:



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