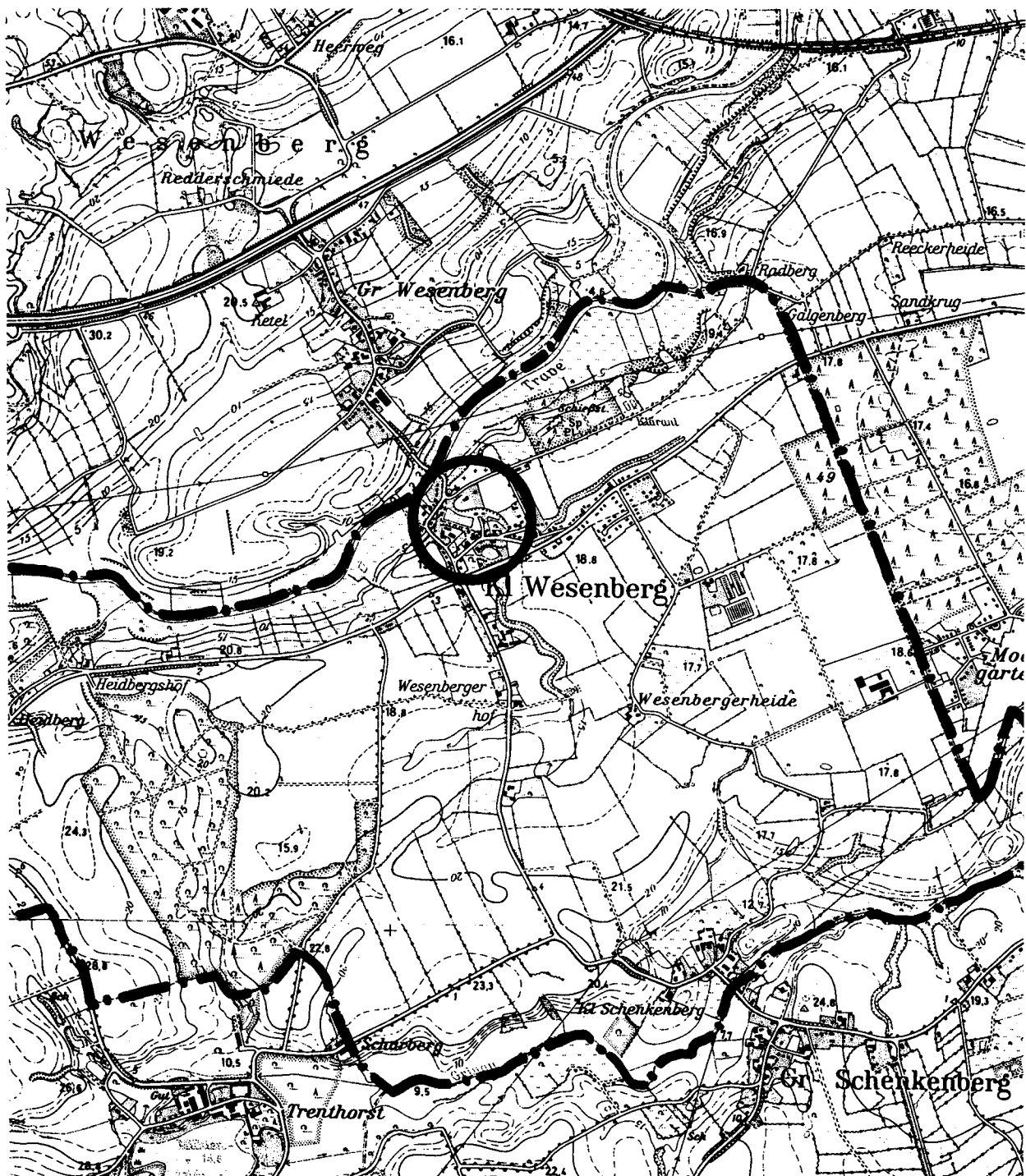


Gebiet: Ortsmitte Klein Wesenberg, nördlich Alte Dorfstraße,
östlich Hauptstraße - K 71

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 3. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt	5
4.	Immissionen/Emissionen	5
5.	Ver- und Entsorgung	6
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.	Billigung des Erläuterungsberichts	6

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

In der Ortsmitte Klein Wesenbergs befinden sich die Hofstellen zweier landwirtschaftlicher Betriebe. Die Betriebe hegen Absichten, diese Standorte aufzugeben und vollständig in den Außenbereich umzusiedeln. Eine Teilaussiedlung von Betriebsteilen ist bereits erfolgt. Die Gemeinde unterstützt die Vorhaben, da dadurch die Beeinträchtigungen durch Immissionen in der Ortslage vermieden werden können. Zur Finanzierung der Aussiedlungen beabsichtigen die Eigentümer, die vorhandene Bausubstanz weitgehend abzubauen, und Baugrundstücke zu verkaufen. Die prägende Bausubstanz soll erhalten bleiben. Planungsrechtlich ist das Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Gemeinde möchte für die Ausgestaltung der Flächen zur Bewahrung des Ortsbildes einen verbindlichen Rahmen vorgeben und hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan den künftigen Nutzungen nur z. T. entsprechen, wird die Aufstellung der 9. Änderung erforderlich.

Gleichzeitig passt die Gemeinde im östlichen Teil des Plangebietes die Darstellungen an die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6 an.

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 Landschaft, 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. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet keine Entwicklungsziele.

Die geplante Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 und die Darstellung der Grünfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 widersprechen den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Wesentliche Planvorstellung der Gemeinde ist der weitgehende Erhalt des Ortsbildes im Bereich des alten Ortskerns. Hierzu ist nach Aufgabe 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 bereits weitgehend erschöpft. Dabei ist allerdings zu beachten, dass durch Baulückenbebauungen und Ausbauten in bestehenden Gebäuden eine große Anzahl an Wohnungen entstanden sind. Regelungen zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen. Die Beurteilung des Gebietes nach § 34 BauGB ließe in Teilbereichen auch Reihenhäuser mit entsprechender Verdichtung und höherer Wohnungsanzahl 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 in der verbindlichen Bauleitplanung durch restriktive Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Bauleitplanung eine optimale Inwertsetzung des Grundstücks nicht gegeben ist. Die Gemeinde misst dem Erhalt der historischen Ortslage in Verbindung mit einer ausreichenden Handlungsfreiheit bei der Gestaltung des Einwohnerzuwachses hier ein höheres Gewicht zu, obwohl die Aussiedlung der Betriebe aus Immissionsschutzgründen positiv gesehen wird.

Wesentliches Planungsziel im Osten des Plangebietes ist die Sicherung dörflicher Freiflächen im Zusammenspiel mit der erhaltenswerten, das Ortsbild prägenden Bausubstanz. Zur Erreichung dieses Planungsziels hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 betrieben. Für die rückwärtigen Wiesenflächen erfolgt in diesem Bebauungsplan eine Festsetzung als private Grünfläche. Auf den Grundstücken verbleiben in den straßennahen Bereichen mit möglichen Anbauten an vorhandene Gebäude angemessene Erweiterungs- und Baumöglichkeiten. Auch hier gewichtet die Gemeinde die Belange der Ortsgestaltung höher als die Möglichkeiten einer großzügigen Bebauung. Gleichzeitig kann die Gemeinde mit dieser Planungsabsicht auch den naturschutzfachlichen Gegebenheiten Rechnung tragen. In den Grünflächen befinden sich Gräben. Die Gemeinde möchte die tlw. verrohrten Gräben langfristig öffnen und sieht das Erfordernis ausreichend großer Abstände. Dies wird durch die Grünflächendarstellung unterstützt.

3. Planinhalt

Im westlichen Teil des Plangebietes im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsstellen beabsichtigt die Gemeinde nach Aussiedlung der Betriebe, entlang der Straßen wie in den angrenzenden Bereichen die Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur. Die große vorhandene Bausubstanz der alten Bauernhäuser bietet die Chance neben dem Wohnen auch nichtstörende Nutzungen unterzubringen. Die rückwärtigen Flächen in nördlicher Richtung sollen für eine Wohnnutzung bereit gestellt werden.

Die Änderungen der Darstellungen erfolgen entsprechend den Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 5. Um den Spielraum bei der Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erweitern, beschränkt sich die Gemeinde nunmehr auf Bauflächendarstellungen. Daher wird eine ca. 0,95 ha große Fläche von Dorfgebiet geändert in Gemischte Baufläche. Entsprechend der Planungsabsicht, in den rückwärtigen Bereichen ein Wohngebiet vorzusehen, wird eine ca. 0,23 ha große Fläche von Dorfgebiet geändert in Wohnbaufläche.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt in Teilbereichen auch bereits bebaute Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Hier werden eine ca. 0,1 ha große Fläche in Gemischte Baufläche und eine ca. 0,25 ha große Fläche in Wohnbaufläche geändert.

Im östlichen Teil des Plangebietes erfolgen Änderungen der Darstellungen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6. Hier werden eine ca. 0,18 ha große Fläche von Dorfgebiet in Grünfläche und eine ca. 0,14 ha große Fläche für die Landwirtschaft ebenfalls in Grünfläche geändert.

4. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich 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. Sollte eine Aussiedlung der Betriebe nicht zeitgleich erfolgen, ist vor Realisierung von Neubebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

5. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Hinterliegende Bebauung wird im Bebauungsplan über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angebunden. Klein Wesenberg ist an das Linienetz des ÖPNV angebunden. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

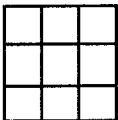
Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz 2002 sind bei vorliegender Bauleitplanung für den überwiegenden Teil des Gebietes aufgrund der bauplanungsrechtlichen Beurteilung für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen nicht anzunehmen. Für die übrigen Flächen erfolgt eine Abarbeitung im Rahmen des Bebauungsplanes. Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich. Im Bebauungsplan erfolgt eine genaue Bestandsaufnahme, aus der weiterhin die zu erhaltenden Elemente hervorgehen. Diese werden dort entsprechend festgesetzt.

7. Billigung des Erläuterungsberichts

Der Erläuterungsbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Klein Wesenberg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.02.2003 gebilligt.

Klein Wesenberg, 13. Sep. 2003

Planverfasser:



Bürgermeister

Herbert Jäni

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