

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 5,

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DER GEMEINDE WESENBERG

FÜR EIN GEBIET IN STUBBENDORF

ZWISCHEN BRUHNKATENER WEG UND AM WISCHHOF

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Verkehr	7
3.5	Grünplanung	7
4	Immissionen / Emissionen	9
4.1	Immissionen	9
4.2	Emissionen	11
5	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Telekommunikation	11
5.2	Stromversorgung	12
5.3	Gasversorgung	12
5.4	Wasserver-/ und -entsorgung	12
5.5	Müllentsorgung	13
5.6	Löschwasserversorgung	13
6	Hinweise	13
6.1	Bodenschutz	13
6.2	Grundwasserschutz	14
6.3	Archäologie	15
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
8	Kosten	15
9	Billigung der Begründung	16

ANLAGEN

Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Wesenberg – Verkehrslärm –, Laim Consult, 22.03.2018

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Wesenberg für ein Gebiet in Stubbendorf zwischen Bruhnskatener Weg und Am Wischhof

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Gemeinde Wesenberg hat im Jahr 2003 im Ortsteil Stubbendorf den Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst weite Teile der Ortslage nördlich der B 75. In diesem Bebauungsplan ausgespart wurde eine Fläche zwischen Bruhnskatener Weg und der Straße Am Wischhof.

Für das Grundstück des dort ansässigen Heizungs- und Sanitärbetriebs und ein weiteres Grundstück liegen der Gemeinde nunmehr Bauwünsche vor. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 vorgesehenen Baumöglichkeiten wurden zudem bislang nur tlw. umgesetzt. Die Hochbauplanung für das noch unbebaute Grundstück weicht geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Insgesamt werden vier zusätzliche Gebäude möglich. Die Gemeinde Wesenberg unterstützt die Vorhaben und hat am 12.12.2016 beschlossen, eine 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 aufzustellen. Planungsziel ist die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung des ansässigen Gewerbetriebs und die Sicherung der Erschließung.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.250 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Ordnungsraum auf einer Landesentwicklungsachse in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan 1998 für den Planungsraum I zeigt Stubbendorf im Ordnungsraum auf einer Siedlungsachse. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes. Übergeordnete Planungsvorgaben werden durch die geplanten drei zusätzlichen Gebäude nicht berührt.

Der Landschaftsplan zeigt Bauflächen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für den südlichen Teil des Plangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Wesenberg. Diese sehen Reine Wohngebiete und private Grünflächen vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt nördlich der B 75 zwischen den Straßen Bruhkatener Weg und Am Wischhof und umfasst diverse Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Stubbendorf. Der westliche Teil des Plangebietes ist mit den Gebäuden, Lagerflächen und Stellplätzen des Gewerbebetriebs (Heizung/Sanitär) bebaut. Die Gärten der Wohnhäuser präsentieren sich mit Zierrasen und Ziersträuchern. Im östlichen Teil des Plangebietes ist auf einigen Grundstücken bereits Wohnbebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 entstanden. Auf den daran nördlich anschließenden Flächen hat die Baufeldfreimachung begonnen. Das Gelände insgesamt ist weitgehend eben. Lineare Grünstrukturen (degenerierter Knick, geschützt nach § 30 i.V.m. § 21 LNatSchG) finden sich entlang der östlichen Grenze des Plangebietes.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	Ca. 13.000 m ²	98 %
Verkehrsfläche:	Ca. 300 m ²	2 %
Gesamt:	Ca. 13.300 m²	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Die angestrebte Nachverdichtung entspricht grundsätzlich den umweltschützenden Zielsetzungen des Baugesetzbuches. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden tlw. auch verdichtete Bauformen (vier Wohnungen und Doppelhäuser) vorgesehen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bebauungsplanänderung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird einheitlich nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im westlichen Teil des Plangebietes ist die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig. Diese Regelung dient dem Fortbestand des dort ansässigen Betriebes aus dem Heizungs- und Sanitärbereich.

Daran östlich anschließend leitet ein Allgemeines Wohngebiet zu den Reinen Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 5 im Bereich der Straße Am Wischhof über. Insoweit wird für zwei bereits bebaute Grundstücke die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung von Reinem Wohngebiet zu Allgemeinem Wohngebiet geändert. Im Hinblick auf die südlich verlaufende B 75, den südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und die direkt an die Reinen Wohngebiete angrenzenden Gemischten Bauflächen nach Flächennutzungsplan bzw. Mischgebiete nach dem Bebauungsplan Nr. 5 ist der hohe Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes ohnehin nicht gegeben. Die Gemeinde möchte den Heizungs- und Sanitärbetrieb im Gebiet halten, so dass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gerechtfertigt ist. Im östlichen Teil des Plangebietes sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, so dass dadurch ein erhöhtes Maß an Wohnruhe gewährleistet ist.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in Bezug auf die zulässige Grundfläche an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 und berücksichtigt die im Plangebiet bereits vorhandene Bebauung bzw. die Vorstellungen der Bauwilligen. Bei Grundstücksteilungen sind die Obergrenzen des § 17 BauNVO zu beachten. Zur Unterbringung der Privatwege, Stellplätze und Garagen sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht dem Bestand bzw. der seitens der Gemeinde gewünschten Höhenentwicklung analog zu den Festsetzungen des östlich angrenzenden Teils des Bebauungsplanes Nr. 5. Die Einfügung der Bebauung in das Ortsbild ist damit sichergestellt.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich mit nur zulässigen Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5. In Verbindung mit einer Mindestgrundstücksgröße und der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann so eine ungewollte übermäßige Verdichtung verhindert werden.

Die überbaubaren Flächen berücksichtigen den Bestand und geben die Lage der möglichen Neubebauung auf den Grundstücken vor. Gleichzeitig ist damit die mögliche zusätzliche Bebauung abschließend bestimmt. Bei den außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen handelt es sich um Nebengebäude, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Baugestaltung. Die Regelungen entsprechen denen im Bebauungsplan Nr. 5 und sollen einen einheitlichen Siedlungsscharakter unterstützen. Sie gelten mit Ausnahme der Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze nur im östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil ist durch den dort vorhandenen Heizungs- und Sanitärbetrieb bereits geprägt.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Bruhnskatener Weg und die Straße Am Wischhof. In die Planzeichnung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgenommen, die die Erschließung der Grundstücke ermöglichen. Von diesen sind ausnahmsweise Abweichungen möglich, wenn die gesicherte Erschließung anderweitig im Bauantrag nachgewiesen wird. Diese Regelung ist erforderlich, da Grundstücksteilungen derzeit noch nicht feststehen, aber durchaus möglich sind.

Die Gemeinde Wesenberg ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sicher zu stellen ist nach § 84 (8) Landesbauordnung S-H im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze zu errichten sind. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

3.5 Grünplanung

Aufgrund der genutzten und ausgestalteten Freiflächen ist der Spielraum für grünordnerische Festsetzungen gering. Die im Osten des Plangebietes vorhandene lineare Gehölzstruktur ist mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Ein Knick mit Knickschutzstreifen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 ist dort nicht vorhanden und wird nach den bereits vorgenommenen Gartengestaltungen der angrenzenden Bebauung auch nicht mehr entstehen. Die Beeinträchtigungen des Knicks werden in Abstimmung der uNB im Rahmen einer Knickneuanlage auf dem Flurstück 37 der Flur 7 in der Gemarkung Klein Wesenberg ausgeglichen.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Voll-

zug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

In den Gehölzstrukturen sind gehölzbrütende Vogelarten möglich. Zudem können in Nebengebäuden Fledermausquartiere vorkommen. Eine konkrete Umsetzung der Planinhalte ist derzeit nicht absehbar. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Soweit in Gebäuden Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

4 Immissionen / Emissionen

4.1 Immissionen

Verkehr

Der Süden des Plangebiets wird von Verkehrslärm (Bundesstraße 75 und Bahnstrecke Hamburg-Lübeck) berührt. Es wurde ein Lärmgutachten erarbeitet (Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Wesenberg - Verkehrslärm-, Lairm Consult, 22.03.2018). Nachfolgendes ist dem Gutachten entnommen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Einwirkungen des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) auf das Plangebiet und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Für den Verkehrslärm kann sich gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ die Beurteilung auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2030/35.

Die Berechnungen der Schallausbreitung erfolgt auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

Im vorliegenden Fall ist durch die Planung nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen, so dass sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall nicht beurteilungsrelevant ändert.

Sowohl der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags als auch der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags werden im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Immissionsgrenzwerte im Tag- und Nachtzeitraum innerhalb des Plangeltungsbereichs eingehalten werden.

Für die geplante Bebauung ergeben sich somit Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Durch die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes von 49 dB(A) nachts ergeben sich innerhalb des Plangeltungsbereichs keine Anforderungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

Für die Außenwohnbereiche kann festgestellt werden, dass im gesamten Plangeltungsbereich der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags innerhalb möglicher Außenwohnbereiche im ebenerdigen Bereich sowie in den Obergeschossen eingehalten wird. Außenwohnbereiche können somit frei angeordnet werden.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:1.250

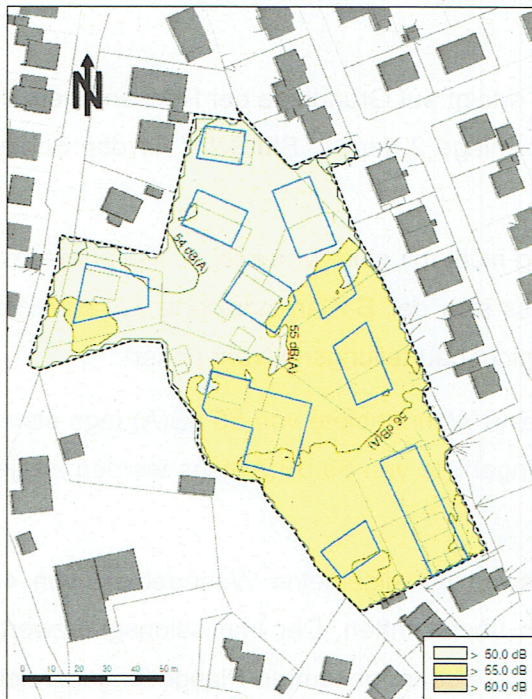
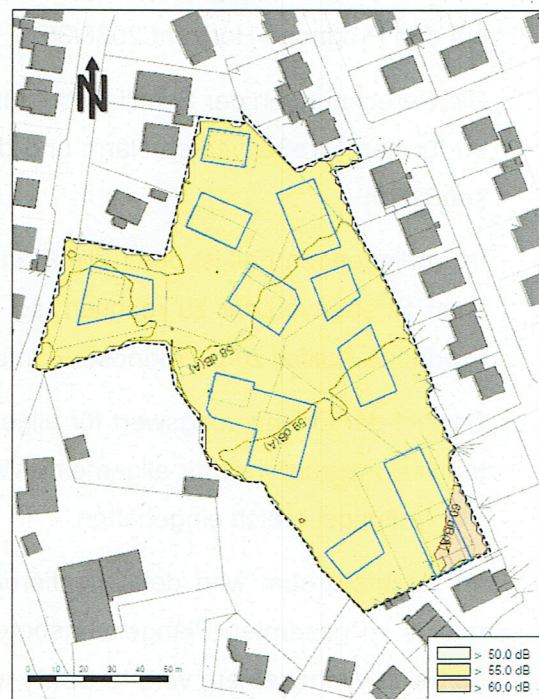


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Maßstab 1:1.250



Landwirtschaft

Südwestlich des Heizungs- und Sanitärbetriebs befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs. Intensive Landwirtschaft wird dort nicht mehr betrieben.

4.2 Emissionen

Vom Plangebiet gehen keine störenden Emissionen aus. Der Heizungs- und Sanitärbetrieb ist mit der Nachbarschaft verträglich.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf Folgendes hin:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, wird gebeten, aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck. Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Sofern das Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden soll, setzen Sie (bzw. der Bauherr) sich bitte frühzeitig mit unserem Bauherrenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/bauherrenberatung> in Verbindung.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt Folgendes mit:

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse ist sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

5.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter. Eine Trafostation an der Straße Am Wischhof ist in der Planzeichnung enthalten.

Die Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg teilt Folgendes mit:

In dem Bereich vom B-Plan 5 befindet sich eine Mittelspannungsstation Stubbendorf Am Wischhof. Sollte es notwendig sein die Station zu verlegen, wird gebeten einen ausreichenden Zeitraum und eine geeignete Trasse zur Verfügung zu stellen. Es wird gebeten, sich vor Ausschreibungsbeginn mit dem Betrieb in Verbindung zu setzen, damit sich mit den Tiefbaupositionen an der Ausschreibung beteiligt werden kann. Planunterlagen sind über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: Leitungsauskunft@sh-netz.com erhältlich.

Die Leitungsauskunft Schleswig-Holstein Netz AG teilt Folgendes mit:

In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG im o. a. Bereich ersichtlich ist. Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

5.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Wesenberg wird durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH mit Erdgas versorgt.

5.4 Wasserver- und -entsorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Wesenberg wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen des „Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land“ mit Trinkwasser versorgt.

Das Schmutz- und Regenwasser wird in den nördlich der B 75 gelegenen gemeindlichen Klärteich geleitet. Die Anlage ist für 700 EW ausgelegt. Angeschlossen sind 493 EW. Für die maximal möglichen 10 zusätzlichen Wohneinheiten reicht die Kapazität aus. Leitungen liegen im Bruhnkatener Weg und Am Wischhof vorhanden.

5.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH. Soweit nicht bereits vorhanden, sind Mülltonnensammelplätze im Bereich der Einmündung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in die öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

5.6 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Wesenberg wird durch die „Freiwillige Feuerwehr Wesenberg“ mit der Ortswehr Stubbendorf sichergestellt. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie

die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die untere Bodenschutzbehörde weist auf Folgendes hin:

Nachsorgender Bodenschutz:

Die Grundstücke Bruhnskatener Weg 7b und 9 in 23858 Wesenberg, Gemarkung Stubben-
dorf, Flur 3, Flurstück 160, 161 und 162 sind nicht im Boden- und Altlastenkataster des
Kreises Stormarn eingetragen, werden jedoch als sogenannte Archivfläche A2 geführt.

Die Archivierung erfolgte auf Grund der früheren Nutzung als Baugeschäft. Bei dieser Nut-
zungsart kann es zu einer Verunreinigung des Bodens durch Kohlenwasserstoffe und PCB-
haltige Öle kommen.

Im Zuge von Erdarbeiten auf dem Grundstück kann es zum Anfall entsorgungsrelevanter
Böden kommen. Jegliche Eingriffe in den Boden sind von einem Sachverständigen nach
Bodenschutzrecht zu begleiten.

Sollte im Zuge der Erdarbeiten eine organoleptisch auffällige Schadstoffbelastung des Bo-
dens festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Für die Beurteilung der Wiederverwendung von Bodenmaterial sind die Bestimmungen der
LAGA M20 TR Boden und die DIN19731 zu beachten.

6.2 Grundwasserschutz

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsen-
kung, z. B. durch Keller/Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig.
Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße
Wanne), kann eine Genehmigung jedoch nicht erteilt werden. Die Erschließerin/ Bauherrin
ist vor Bauantragstellung in geeigneter Weise auf die Beteiligung der Wasserbehörde und
die Unerlaubbarkeit einer dauerhaften Grundwasserabsenkung hinzuweisen; über Aus-
nahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht
zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor
Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.

6.3 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wesenberg am 06.12.2018 gebilligt.

Wesenberg, 25.03.2019




(Karin Dettke)
- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung und Ergänzung ist am 29.03.2019 rechtskräftig geworden.