

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4B**

### **DER GEMEINDE WESENBERG**

FÜR EIN GEBIET:

„ORTSTEIL STUBBENDORF SÜDWEST“

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER BEBAUUNG AN DER B 75

WESTLICH DES WESENBERGER WEGES

NÖRDLICH DES GRÜNZUGES DES GEWERBGEBIETES

ÖSTLICH DER STADTGRENZE ZU REINFELD (HOLSTEIN)

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 27.08.1997):

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>4</b>
3.1	Bebauung	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Grünplanung	6
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung/ soziale Infrastruktur</b>	<b>6</b>
5.1	Stromversorgung	6
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	6
5.3	Müllentsorgung	7
5.4	Löschwasserversorgung	7
5.5	Gasversorgung	7
5.6	Soziale Infrastruktur	8
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
6.1	Bodenschutz	8
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>9</b>

Anlage 1: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4b, Verfasser: Büro Trüper, Gondesden und Partner, Lübeck, 30. Mai 2006

Anlage 2: Schallgutachten, Masuch + Olbrisch, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek: Lärmtechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 4, 5 und 6 der Gemeinde Wesenberg, OT Stubbendorf, 28. Dezember 2000

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 4b** der Gemeinde Wesenberg.

### **1 Vorbemerkungen/ Planungserfordernis**

Die Planung basiert in wesentlichen Teilen auf Ausarbeitungen des Planungsbüros Jürgen Anderssen, Lübeck.

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997

Nach dem **Landesraumordnungsplan 1998** liegt Stubbendorf auf der Entwicklungsachse Lübeck-Reinfeld. Im **Regionalplan für den Planungsraum I (1998)** wird Stubbendorf eine planerische Wohnfunktion zugewiesen. Der Regionalplan gibt für Stubbendorf als Ziel eine verstärkte Siedlungstätigkeit vor. Der Ortsteil Stubbendorf soll sich danach „*im baulichen Siedlungszusammenhang mit Reinfeld (Holstein)*“ entwickeln. Im Bereich der Gemeinde Wesenberg sollen sich die Ortsteile Stubbendorf und Ratzbek (etwa südliche Hälfte) als „*Achsegemeinden*“ überproportional entwickeln. Dieser landesplanerischen Zielsetzung folgt die vorliegende Planung. Im Regionalplan heißt es wörtlich: „*Die Ortsteile Stubbendorf und Ratzbek der Gemeinde Wesenberg verfügen über ausreichend Flächenpotenziale mit guter verkehrlicher Anbindung sowie guter Zuordnung zum zentralen Ort Reinfeld (Holstein) für die Ausweisung von Wohnbauflächen. Im Ortsteil Stubbendorf der Gemeinde Wesenberg sollte im Bereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes zu Reinfeld (Holstein) in gemeindeübergreifender Zusammenarbeit die Ausweisung von Gewerbeflächen angestrebt werden*“.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung stellt die Gemeinde die Bebauungspläne Nr. 4, 5 und 6 für neu auszuweisende Wohnbaugebiete auf, da insbesondere für Stubbendorf eine vermehrte Nachfrage für Baugrundstücke zu verzeichnen ist. Die Bebauungspläne Nr. 5 und 6 sind bereits erschlossen und werden zügig vermarktet.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** wie auch der **Landschaftsplan** der Gemeinde Wesenberg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „*Aufstellen von Bebauungsplänen*“, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren

ren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Plangebietes sind rund 6.600 m<sup>2</sup> neu zu bebauende Grundflächen zulässig. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

Der **Geltungsbereich** „überlappt“ in drei Bereichen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 a:

- Zufahrt zur B 75
- Nordwestliche Grünfläche
- Teile des Mischgebietes am Wesenberger Weg

Diese Bereiche werden erneut überplant, da diese einen unmittelbaren sachlichen Bezug zu dem Erschließungsgebiet aufweisen. Im Mischgebiet wurden zudem die überbaubaren Flächen geänderten Planungszielen angepasst.

## 2 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

## 3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Verkehrsflächen	4.159 m <sup>2</sup>
MI-Gebiete	1.990 m <sup>2</sup>
WA-Gebiete	23.180 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	568 m <sup>2</sup>
Grünfläche	5.933 m <sup>2</sup>
<b>Größe Baugebiet insgesamt:</b>	<b>35.830 m<sup>2</sup></b> <b>3,58 ha</b>

### 3.1 Bebauung

Das Plangebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Teilbereich wird, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In den bisher un bebauten Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 4 B werden „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Sie sind für Einzel- oder / und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss vorgesehen. Die maximal zulässige

Grundfläche beträgt jeweils 160 m bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern 100 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte, wodurch den zukünftigen Eigentümern ein ausreichendes Platzangebot offeriert wird. Es werden zusätzlich Mindestgrößen für Grundstücke, auf denen nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig sind, (500 m<sup>2</sup> für Einzel- sowie 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften) festgeschrieben. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit 2 pro Wohngebäude festgesetzt.

### **3.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt von der B 75 und vom Wesenberger Weg aus. Die Verbindung zwischen beiden Erschließungsstraßen ist für Fußgänger, Anwohner und Versorgungsfahrzeuge offen (Steckpfosten).

Im Ort Stubbendorf sind Bushaltestellen vorhanden. Hier ist eine Anbindung ans das regionale ÖPNV-Netz gegeben.

Die Haupteerschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Gemeindliches Planungsziel ist es öffentliche Parkplätze in ausreichendem Maße bereit zu stellen.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck weist auf Folgendes hin:

Die Erschließungsstraße A-A ist im Einmündungsbereich in die Bundesstraße 75 in einer Fahrbahnbreite von 5,50m auf einer Länge von mindestens 20,00m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße, auszubauen. Im Übrigen sind die Ausbaugrundsätze der EAHV 93 zu berücksichtigen. Die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck abzustimmen. Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck, entsprechende Detailplanungen, bestehend aus Lageplan i. M. 1:250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie ein Kapazitätsnachweis des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

### **3.3 Grünplanung**

Es wird hierzu auf den als Anlage beigefügten Grünordnungsplan verwiesen.

## **4 Immissionen und Emissionen**

Zu dem Bebauungsplan Nr. 6 liegt ein Schallgutachten vor:

*Schallgutachten, Masuch + Olbrisch, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek: Lärmtechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 4, 5 und 6 der Gemeinde Wesenberg, OT Stubbendorf, 28. Dezember 2000*

*Da dieses Gutachten allen relevanten Behörden vorliegt (z. B. zu den B-Plänen 5 und 6) wird im erneuten Beteiligungsverfahren im Juni 2006 auf einen erneuten Versand weiterer Kopien davon verzichtet.*

In den Bebauungsplan wurden die Empfehlungen des Schallgutachtens übernommen. Die Hauptfestsetzungen im Bebauungsplan zum Immissionsschutz sind die Vorgaben zu den Lärmpegelbereichen und den passiven Schallschutzmaßnahmen in den Lärmpegelbereichen. Alles Weitere ergibt sich aus der DIN 4109.

## **5 Ver- und Entsorgung/ soziale Infrastruktur**

### **5.1 Stromversorgung**

Eine Stromversorgung erfolgt durch die EON- Hanse AG. Diese ist über das zu ergänzende Leitungsnetz möglich.

### **5.2 Wasserver- und -entsorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Wesenberg wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen des „Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land“ mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4b wird an das bestehende Netz angeschlossen.

#### Regenwasserentsorgung

Angesichts der erwarteten, nicht versickerungsfähigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser wird durch die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

### Schmutzwasserentsorgung

Der Ortsteil Stubbendorf der Gemeinde Wesenberg leitet derzeit sein Schmutzwasser zusammen mit dem anfallenden Regenwasser im „Mischsystem“ den gemeindlichen Klärteichen nördlich und südlich der B 75, östlich der Ortslage zu. Das Abwasser aus dem Plangebiet wird den Klärteichen im Bebauungsplan Nr. 6 zugeleitet.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller-/ Hausentwässerungsdränagen, ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde jedoch nicht erteilt werden.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

### **5.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Wesenberg wird durch die „Freiwillige Feuerwehr Wesenberg“ mit der Ortswehr Stubbendorf sichergestellt. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.8.1999 (Amtsblatt S-H Nr.37 S.484) „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h in Wohngebieten innerhalb von 2 h abzusichern. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

### **5.5 Gasversorgung**

Die Gemeinde Wesenberg wird durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Gebietes an das Gasversorgungsnetz ist möglich.

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Gas-Hochdruckleitung der Vereinigten Stadtwerke GmbH. Zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Versorger bestehen vertragliche Vereinbarungen, dass der Versorger die Leitung verlegen wird. Details werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

## 5.6 Soziale Infrastruktur

Die schulische Versorgung der Neubürger ist in Reinfeld sichergestellt. Im Bebauungsplan nördlich der B 75 ist die Errichtung eines Kindergartens geplant. Die Finanzierung ist durch städtebauliche Verträge mit den Erschließungsträgern der Bebauungspläne Nr. 5 und 6 abgedeckt.

## 6 Hinweise

### 6.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.



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.

**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. Ferner sind auch keine weiteren Bodenordnenden Maßnahmen geplant.

**8 Kosten**

Der Gemeinde durch diese Planung entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger gemäß geschlossener städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB übernommen.

**9 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Wesenberg am 13. Juli 2006 gebilligt.

Wesenberg, 19. Juli 2006



  
(Dettke)  
- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 4b ist am 19. Juli 2006 in Kraft getreten.