

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 5

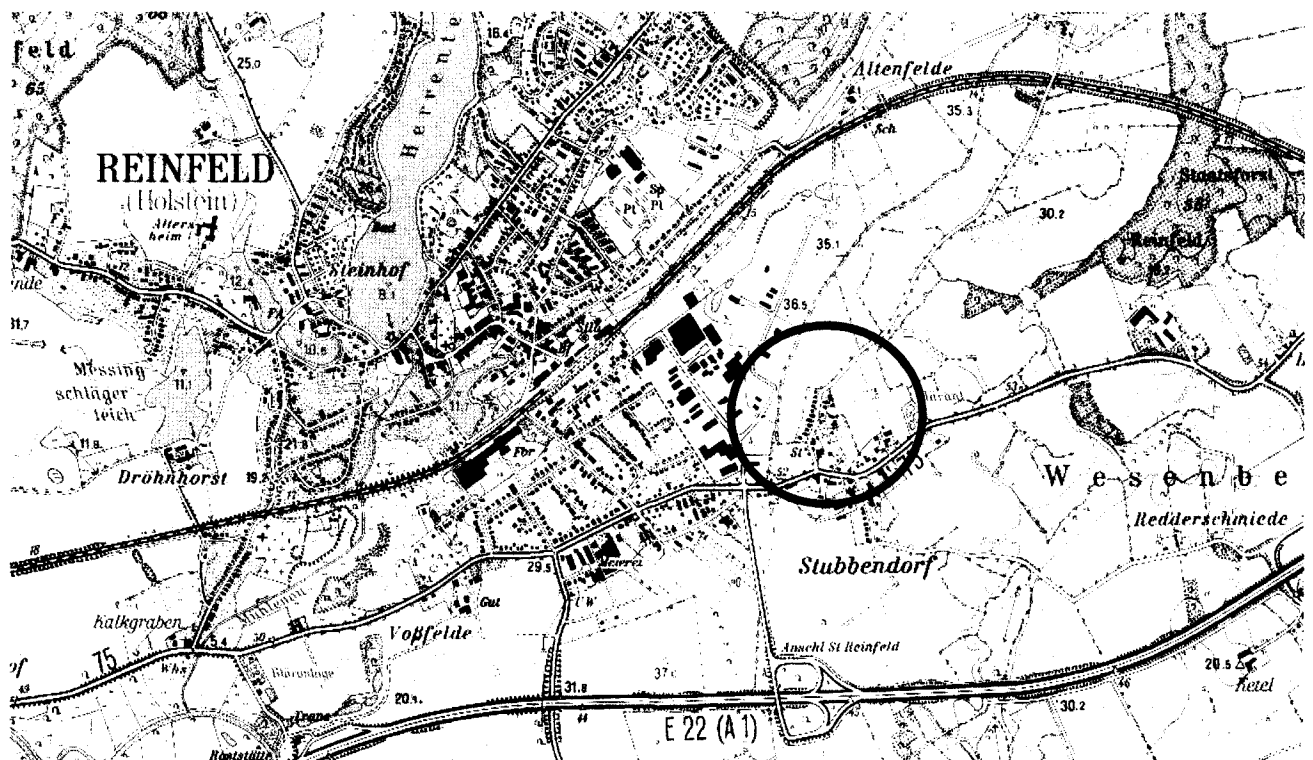
der Gemeinde Wesenberg

(Kreis Stormarn)

Gebiet: "Ortsteil Stubbendorf Nord"

Bereich:

- nordöstliche Ortserweiterung beidseitig des Bruhkatener Weges
- nördlich der B 75



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN

- Büro für Bauleitplanung -

Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck

Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22

e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

Satzung.....3....Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis
der Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 5
der Gemeinde Wesenberg
- Ortsteil Stubbendorf -

| | | | |
|-----|--|-------|----|
| 1. | Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 5..... | Seite | 4 |
| 2. | Ziele der Landesplanung | Seite | 4 |
| 3. | Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes..... | Seite | 5 |
| 4. | Lage des Baugebietes..... | Seite | 6 |
| 5. | Inhalt des Bebauungsplanes | Seite | 6 |
| | 5.1 Reine Wohngebiete | Seite | 6 |
| | 5.2 Allgemeine Wohngebiete..... | Seite | 7 |
| | 5.3 Dorfgebiete..... | Seite | 7 |
| | 5.4 Mischgebiete | Seite | 7 |
| | 5.5 Flächen für den Gemeinbedarf | Seite | 7 |
| | 5.6 Flächen für die Landwirtschaft..... | Seite | 7 |
| 6. | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)..... | Seite | 8 |
| 7. | Altlasten und altlastenverdächtige Flächen..... | Seite | 8 |
| 8. | Ver- und Entsorgung des Baugebietes | Seite | 8 |
| | a) Wasserversorgung | Seite | 8 |
| | b) Versorgung mit elektrischer Energie | Seite | 8 |
| | c) Gasversorgung..... | Seite | 8 |
| | d) Fernsprechversorgung..... | Seite | 8 |
| | e) Beseitigung von Schmutzwasser | Seite | 9 |
| | f) Beseitigung des Oberflächenwassers..... | Seite | 9 |
| | g) Feuerschutzeinrichtungen | Seite | 9 |
| | h) Abfallentsorgung..... | Seite | 9 |
| 9. | Verkehrliche Erschließung..... | Seite | 10 |
| | a) Anbindung an das überörtliche Straßennetz..... | Seite | 10 |
| | b) Innere Erschließung des Baugebietes | Seite | 10 |
| | c) Ruhender Verkehr | Seite | 10 |
| | d) Geh-, Rad-, Reit- und Wanderwege..... | Seite | 10 |
| 10. | Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes..... | Seite | 11 |
| | Landschaftsschutz..... | Seite | 11 |
| | Landschaftsplan | Seite | 11 |
| | Grünordnungsplan..... | Seite | 11 |
| | Umweltverträglichkeitsprüfung..... | Seite | 13 |
| 11. | Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen | Seite | 14 |
| | 11.1 Lärmemission | Seite | 14 |
| | 11.2 Geruchsimmission | Seite | 14 |

| | | |
|-----|---|----------|
| 12. | Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | Seite 15 |
| 13. | Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten..... | Seite 15 |
| 14. | Realisierung des Bebauungsplanes | Seite 16 |
| 15. | Hinweise..... | Seite 16 |
| 16. | Beschluss über die Begründung..... | Seite 17 |
| | Arbeitsvermerke / Stand der Begründung..... | Seite 17 |

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird aufgestellt auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wesenberg, der die für die einzelnen Ortsteile (ehemals selbständige Gemeinden) bestehenden Teilflächennutzungspläne einschließlich deren Änderungen ersetzen soll. Das Aufstellungsverfahren ist abgeschlossen. Das Genehmigungsverfahren nach § 6 BauGB wurde eingeleitet.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro J. Kummer, Lübeck, durch eine Neuvermessung aktualisiert wurde.

Die eingetragenen Höhenschichtenlinien wurden als Ergebnis eines durchgeführten Nivellements dargestellt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 5 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762, Art. 3, S. 3762), >10. Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG<.
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I, S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. für Schleswig-Holstein 2000, S. 47),

sowie

- d) die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts“ (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

2. ZIELE DER LANDESPLANUNG

Durch die "Fortschreibung 1998 des Regionalplanes I - Schleswig-Holstein-Süd - Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn -", Bekanntmachung der Ministerpräsidentin - Landesplanungsbehörde - vom 16. Juli 1998 (Amtsblatt S.-H. 1998, S. 751) wird das "Achsenkonzept" unter anderem durch die neue Entwicklungsachse Lübeck - Reinfeld erweitert. Dabei fällt den Ortsteilen Ratzbek und Stubendorf der Gemeinde Wesenberg eine "planerische Wohnfunktion" (W) zu. Der Text des Regionalplanes führt dazu folgendes aus:

"Die als Erholungsort anerkannte Stadt Reinfeld (Holstein) ist Unterzentrum und äußerer Schwerpunkt auf der vom Oberzentrum Lübeck ausgehenden Siedlungsachse. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Lübeck und Bad Oldesloe, der Anschluss an die Bahn und die A 1 (mit Nähe zur geplanten A 20) sowie ausreichend vorhandene Flächenpotentiale bieten gute Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau als Wohn- und Gewerbestandort.

Bei der Ausweisung von neuen Bauflächen sind die vorhandenen Erholungspotentiale besonders zu berücksichtigen.

Die Ortsteile Stubbendorf und Ratzbek der Gemeinde Wesenberg verfügen über ausreichend Flächenpotentiale 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."

Eine entsprechende Entwicklung für den Ortsteil Ratzbek kann derzeit nicht erfolgen, da landwirtschaftliche Betriebe mit Intensiv-Tierhaltung eine Ausweisung größerer Wohngebiete zur Zeit nicht zulassen.

Diese Einschränkung trifft jedoch nicht für den Ortsteil Stubbendorf zu. Emittierende Betriebe sind nicht mehr vorhanden, so dass der landesplanerischen Zielsetzung, den Ortsteil Stubbendorf im räumlichen Zusammenhang mit der Stadt Reinfeld (Holstein) zu entwickeln, gefolgt werden kann.

3. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Regionalplan für den Planungsraum I gibt für den Ortsteil als Zielsetzung eine verstärkte Siedlungstätigkeit (Ausweisung von Wohnbauflächen) 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 "Achsendgemeinden" überproportional entwickeln. Dieser landesplanerischen Zielsetzung folgt die vorliegende Planung.

Darüber hinaus hat sich die Gemeinde Wesenberg im Zusammenarbeitsvertrag mit der Stadt Reinfeld (Holstein) und der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS) verpflichtet, über den eigenen Bedarf hinaus Wohnbauflächen für den sich aus dem Gewerbegebieten Reinfeld / Stubbendorf ergebenden Wohnbedarf auszuweisen.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung beabsichtigt die Gemeinde, die Bebauungspläne Nr. 4 (hier erfolgte zwischenzeitlich durch Beschluss der Gemeindevertretung eine Trennung in die B-Pläne Nr. 4A und 4B, um ggf. auch eine zeitlich getrennte Realisierung zu ermöglichen), 5 und 6 für die neu auszuweisenden Wohnbaugebiete aufzustellen, da insbesondere für Stubbendorf eine vermehrte Nachfrage für Baugrundstücken zu verzeichnen ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 werden Bauflächen nördlich der B 75 im Anschluss an den vorhandenen Ortskern ausgewiesen.

Der gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 19.02.1985 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 3 und die 1. Änderung mit Genehmigung vom 13.10.1994 werden durch den Bebauungsplan Nr. 5 außer Kraft gesetzt, da dieser den Geltungsbereich neu überplant.

4. LAGE DES BAUGEBIETES

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Wesenberg (Ortsteil Stubbendorf) liegt am nördlichen Ortsrand. Der Plangeltungsbe-
reich wird begrenzt durch die Grenze des Gemeindegebietes zu Rein-
feld (Holstein) im Norden und Westen, die B 75 im Süden sowie durch
landwirtschaftliche Flächen im Osten.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5

Der Bebauungsplan Nr. 5 umfasst eine Gesamtfläche von rund
17.39 ha, die sich wie folgt gliedert:

| | | |
|--|-----|---------|
| - Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO netto | ca. | 2.77 ha |
| - Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO netto | ca. | 1.77 ha |
| - Dorfgebiete nach § 5 BauNVO netto | ca. | 0.75 ha |
| - Mischgebiete nach § 6 BauNVO netto | ca. | 0.53 ha |
| - Flächen für den Gemeinbedarf | ca. | 0.65 ha |
| - Grünflächen einschließlich Maßnahmen- flächen als Sukzessions-, Vegetations- und Kompensationsflächen sowie Knicks | ca. | 2.75 ha |
| - Verkehrsflächen, einschließlich Anschluss an die B 75 | ca. | 1.45 ha |
| - Flächen für die Landwirtschaft | ca. | 6.65 ha |
| - Flächen für die Erhaltung von Gewässern | ca. | 0.07 ha |

5.1 Reine Wohngebiete

In den bisher un bebauten Reinen Wohngebieten sind Einzel- oder / und
Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss vorgesehen. Die maxi-
mal zulässige Grundfläche beträgt jeweils 160 m² für ein Einzelhaus so-
wie 100 m² bei Errichtung eines Doppelhauses pro Doppelhaus-Hälfte,
wodurch den zukünftigen Eigentümern ein ausreichendes Platzangebot
offeriert wird. Aufgrund des Wegfalls der Teilungsgenehmigung im Bau-
ROG werden zusätzlich Mindestgrößen für Grundstücke (500 m² für
Einzel- sowie 300 m² für zulässige Doppelhäuser) festgeschrieben. Die
höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit 2 pro
Wohngebäude festgesetzt.

6. **ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)**

Der Erschließung auch der neuen Siedlungsgebiete in Wesenberg durch den ÖPNV wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Deshalb wird angestrebt, dass eine Buslinie mit Anschluss an den Bahnhof der Deutschen Bahn AG in Reinfeld (Holstein) die Bedienung dieser Gebiete übernimmt.

7. **ALTLASTEN UND ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt.

8. **VER- UND ENTSORGUNG DES BAUGEBIETES**

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Wesenberg wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen des "Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird an das bestehende Netz angeschlossen

Um den notwendigen Wasserdruck im gesamten Gemeindegebiet zu gewährleisten, wird innerhalb des Bebauungsplans Nr. 10 (Gewerbegebiet) zusätzlich in die nördliche Verwaltung des Baugebietes ein unterirdischer Trinkwasserdruckbehälter installiert.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Wesenberg wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Für den Bereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Ein entsprechender Standort wurde nach Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festgesetzt.

Sollten zusätzliche Einrichtungen erforderlich werden, werden entsprechende Festlegungen nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger getroffen.

c) Gasversorgung

Die Gemeinde Wesenberg wird durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH (ehem. Stadtwerke Bad Oldesloe) mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Gebietes an das Gasversorgungsnetz ist möglich und hinsichtlich benötigter Verbrauchsenergien vorgesehen. Die Gemeinde Wesenberg ist bemüht, dass sich im Interesse des Umweltschutzes möglichst viele Bauherren anschließen.

d) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Wesenberg ist an das Telefonnetz über das Netz der Stadt Reinfeld (Holstein) der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Telekom soll frühestmöglich, jedoch spätestens 12 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden.

e) Beseitigung von Schmutzwasser

Der Ortsteil Stubbendorf der Gemeinde Wesenberg leitet derzeit sein Schmutzwasser zusammen mit dem anfallenden Regenwasser im "Mischsystem" den gemeindlichen Klärteichen nördlich der B 75, östlich der Ortslage zu. Durch die vorgesehene erhebliche Erweiterung der Bauflächen reichen die vorhandenen Kapazitäten der Kläranlage nicht mehr aus. Eine größere Erweiterung dieser Anlage scheidet aus, da Belastungen (Geruchsbelästigungen) der vorhandenen (und auch neu geplanten) Bebauung dies nicht zulässt.

Ein zunächst geplanter Anschluss des gesamten Ortsteiles Stubbendorf an das Klärwerk der Stadt Reinfeld (Holstein) konnte aus wirtschaftlichen Gründen und der Unterschiedlichkeit der Abwassersysteme (Reinfeld mit "Trennsystem", OT Stubbendorf mit "Mischsystem") nicht realisiert werden.

Zur ordnungsgemäßen und schadlosen Ableitung des Abwassers wird daher im Osten des Ortsteiles, nördlich des "Wesenberger Weges" innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 eine zweite Kläranlage errichtet.

Nach Fertigstellung dieser Anlage werden alle Grundstücke nördlich der B 75 an die bereits vorhandene Anlage, alle südlich der B 75 an die neue Kläranlage angeschlossen.

f) Beseitigung von Oberflächenwasser

Im Bereich des Bebauungsgebietes wird das anfallende Oberflächenwasser durch die Aufnahme in die "Mischwasserkanalisation" abgeleitet.

Bei der Ableitung des "unbelasteten" Dachflächenwassers sollte die Möglichkeit einer Versickerung geprüft werden. Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Gemeinde Wesenberg empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit und ausreichender Größe des jeweiligen Baugrundstückes eine Versickerung auf dem Grundstück selbst vorzunehmen.

Auch die Möglichkeit der Verwertung aufgefangenen Dachflächenwassers, z.B. durch die Verwendung im sanitären Bereich der Gebäude, wird hingewiesen. Einzelheiten sollten rechtzeitig durch Beratung mit den zuständigen Trägern der betreffenden Ver- und Entsorgung geklärt werden.

g) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Wesenberg wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Wesenberg" mit der Ortswehr Stubbendorf sichergestellt. Die Ortswehr Stubbendorf wird im Einsatzfall durch die zur Gemeindefeuerwehr gehörenden Ortswehren Groß Wesenberg und Ratzbek mit insgesamt mehr als 60 aktiven Feuerwehrleuten verstärkt. Zusätzlich ist die Anschaffung eines leistungsstärkeren Einsatzfahrzeuges zwischenzeitlich vorbereitet. Diese Aufrüstung wurde bereits als förderungsfähig anerkannt.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

h) Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES

a) Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Das Baugebiet ist hinsichtlich der bereits bestehenden Bebauung durch den „Bruhkatener Weg“ als „30-km/h-Zone“ an die B 75 angeschlossen. Eine weitere Anbindung des Neubaugebietes an die B 75 erfolgt im Osten des Plangeltungsbereiches.

b) Innere Erschließung des Baugebietes

Der „Bruhkatener Weg“ ist im bereits angebauten Bereich voll ausgebaut. Bei Realisierung des Bebauungsplanes ist der Ausbau des hieran nach Osten anschließenden Bereichs erforderlich.

An diesen auszubauenden Abschnitt des „Bruhkatener Weges“ wird das hieran nach Süden anschließende Neubaugebiet durch zwei Anbindungen angeschlossen. Diese neue Erschließungsstraße bindet im Südosten an die Bundesstraße 75 (B 75) an.

Der Ausbau dieser „inneren Erschließung“ ist als verkehrsberuhigte Zone – als „Mischfläche“ - vorgesehen. Als Maßnahme für die geplante Beruhigung sind die Ausbaubreiten sehr eng gehalten worden. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 4,00 m. Wechelseitig werden 2,00 m breite Parkstreifen angeordnet, die zu Verschwenkungen der Fahrbahn führen. Hieran schließen beidseitig 0,50 m breiten Randstreifen als Begrenzung zu den Baugrundstücken an.

In den Anschlussbereichen an den „Bruhkatener Weg“ und an die B 75 erfolgt, abweichend von den zuvor beschriebenen Ausbauquerschnitten, ein Ausbau der Fahrbahn mit 4,50 m Breite sowie teilweise mit beidseitigen Gehwegen.

Grundstücke, die nicht direkt durch die zuvor beschriebenen Erschließungsstraßen an den Verkehr und die Ver- und Entsorgung angeschlossen werden können, werden teilweise über entsprechend als „befahrbar“ ausgebaute Gehwegeverbindungen (W) angebunden, teilweise aber auch über entsprechend festgesetzte „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“.

c) Ruhender Verkehr

Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind innerhalb des Neubaubereichs durch die Anordnung von Parkplätzen entlang der Verkehrsflächen in ausreichendem Umfang sichergestellt. Der private ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken selbst zu regeln.

d) Geh-, Rad-, Reit- und Wanderwege

Durch die Ausweisung von einer größeren Zahl von Bauplätzen und dem damit verbundenen Zuzug neuer Bürger wird auch der Bedarf an Maßnahmen für die Freizeit und für die Erholung erheblich steigen. Die gesamte Neuplanung der Gemeinde sieht daher in den Bebauungsplänen Nr. 4 (der nunmehr durch Beschluss in die B-Pläne Nr. 4A und 4B geteilt wurde) sowie Nrn. 5 und 6 ein auf einander abgestimmtes Wander- und teilweise Reitwegenetz vor.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5 führt über die innere Erschließung den vom B 6 kommend die B 75 querenden Wanderweg auf den Bruhkatener Weg im Norden. Die an der Ostgrenze am Teichbiotop gelegene Grünfläche wird von diesem sowie einem nach Westen verlaufendem Weg in die Bebauung eingebunden.

Die beiden Wanderwege werden teilweise befahrbar ausgebaut, weil sie gleichzeitig für einzelne Grundstücke als Erschließungsflächen dienen und den Anschluss an das Straßennetz sicherstellen.

Auf die besondere Ausweisung von Radwegen wird verzichtet, da einerseits durch die festgelegte Verkehrsberuhigung andererseits aber auch durch die zulässige Nutzung von Geh- und Wanderwegen ein ausreichendes Angebot gegeben ist.

Reitwege werden aus Platzgründen im B 5 nicht ausgewiesen.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES

Landschaftsschutz

Die den Bereich der Gemeinde Wesenberg betreffenden zwischenzeitlich neu aufgestellten "Kreisverordnungen zum Schutz von Landschaftsteilen" berühren die bebaubaren Bereiche der Planungen im Ortsteil Stubberndorf nicht.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Wesenberg hat zwischenzeitlich einen Landschaftsplan aufgestellt. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgegebenen städtebaulichen Ziele werden durch die Inhalte des neuen Landschaftsplanes nicht beeinträchtigt bzw. wurden berücksichtigt.

Grünordnungsplan

Durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen für die Realisierung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu umgehen. Es sind daher Maßnahmen erforderlich, die geeignet sind, diese erforderlichen Eingriffe zu minimieren und möglichst vollständig auszugleichen. Gleichzeitig soll durch landschaftspflegerische Planung das Baugebiet in die Landschaft eingebunden und gestaltet werden.

Das Büro Trüper, Gondesen und Partner, Lübeck, hat im Auftrage der Gemeinde Wesenberg zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 einen Grünordnungsplan aufgestellt, der die vorgenannte Zielsetzung verfolgt und Lösungen aufzeigt.

Der Inhalt des Grünordnungsplanes wurde durch Festsetzungen im Teil A - Planzeichnung - und im Teil B - Text - , soweit planungsrechtlich möglich, überwiegend in den Bebauungsplan Nr. 5 übernommen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu in seinen Teilen A - Planzeichnung - und B - Text - unter anderem folgende Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen:

- die nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB aller vorhandenen Knicks gemäß § 15 b LNatSchG und Kleingewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 15 a LNatSchG, zuzüglich notwendiger Schutzabstände bzw. Schutzbereiche, unter gleichzeitiger Festsetzung eines Erhaltungsgebotes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB im Interesse städtebaulicher Zielsetzungen,

- die Festsetzung von Anpflanzgeboten für neue Knicks und Ausgleichsflächen (Grünflächen) als Abgrenzung von Bauflächen zur und zur Einbindung bebauter Bereiche in die freien Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, verbunden mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
- die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für schutzwürdige und ortsbildprägende Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB,
- Anpflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für Einzelbäume als Gestaltungselemente im Straßenraum, dies besonders im Bereich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die B 75,
- die Festsetzung eines 15,00 m breiten Schutzstreifens als >Sukzessionsfläche< entlang des im Westen gelegenen gemeindegrenzenden Knicks zur Stadt Reinfeld (Holstein) als Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,
- die Schaffung öffentlicher Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB im Osten, zentral in den Neubaufächen gelegen,
 - als >Parkanlage<, um den als § 15 a LNatSchG geschützten Teich an der Ostgrenze des Geltungsbereiches,
 - als >Spielplatz< für diesen Teilbereich der neuen Bauflächen.

Die öffentlichen Grünflächen sollen auf 10 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird zur südlich angrenzenden Verkehrsfläche mit einer 4 m breiten Gehölzanzpflanzung nicht toxischer Gehölze abgegrenzt.

Die Festsetzung privater Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB im Südosten des Plangeltungsbereichs, die zum einen eine zu hohe Verdichtung des Bereiches verhindern soll, andererseits aber auch zu einer städtebaulich gewünschten Durchgrünung des Baugebietes führen soll.

Der Teil B - Text - trifft hierzu ergänzend die Festsetzungen über die Arten der zu verwendenden Pflanzungen. Über die Pflanzqualität und -dichte sowie über die erforderlichen Maßnahmen bezüglich der Herstellung, Pflege und zeitliche Umsetzung werden im Grünordnungsplan ergänzende Angaben gemacht.

Die vorgenommene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist nach, dass ein vollständiger Ausgleich im Bereich des B-Planes Nr. 5 möglich ist. Der Grünordnungsplan wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß der seit dem 15.03.99 geltenden UVP-Änderungsrichtlinie der Europäischen Union (Richtlinie 97/11/EG, Amtsblatt EG Nr. L73/5) ist für „Städtebauprojekte“ (Anhang II der Richtlinie) durch die Mitgliedsstaaten festzulegen, inwiefern derartige Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Die kann lt. Artikel 4 (2) der Richtlinie durch Einzelfalluntersuchung oder durch Festlegen von Schwellenwerten bzw. Kriterien erfolgen.

Mit dem Erlass des Innenministeriums zur Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauvorhaben im Baurecht vom 14.01.2000 und der Änderung dieses Erlasses vom 26.06.2000 gibt das Ministerium Empfehlungen zur Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauvorhaben im Baurecht.

Danach wird empfohlen, im Bauleitplanverfahren für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt mindestens 100.000 m² (in Anhang II der Änderungsrichtlinie als „Städtebauprojekte“ bezeichnet) eine UVP durchzuführen. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 30.000 m² bis unter 100.000 m² wird eine standortbezogene Vorprüfung zur Klärung des Erfordernisses der Durchführung einer UVP für den Einzelfall empfohlen.

Durch die standortbezogene Vorprüfung soll auch bei kleineren Vorhaben geklärt werden, „ob eine UVP notwendig ist, weil ökologisch oder sonst wie empfindliche Gebiete beeinträchtigt werden könnten“ (Änderung des Erlasses mit Schreiben vom 26.06.00, S. 3).

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), zuletzt geändert am 27. Juli 2001, Anlage 1, ist beim Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19, Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mind. 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Da die Bebauungspläne 4, 5 und 6 in einem eigenem räumlichen Zusammenhang stehen, handelt es sich gem. § 3b UVBG um kumulierende Vorhaben, für die der angegebene Schwellenwert als Summe der einzelnen Werte der B-Pläne anzusetzen ist.

Der Erlass des Innenministeriums zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht vom 20.11.2001 führt dazu aus, dass bei kumulierenden Vorhaben jedes einzelne für sich allein die Prüfwerte für eine Vorprüfung erreichen muss. Da alle drei B-Pläne den Schwellenwert für eine Vorprüfung unterschreiten, wird keine Vorprüfung und somit auch keine UVP durchgeführt.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

11.1 Lärmemissionen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird durch Lärmemissionen des Verkehrs auf der B 75 und des Bruhnkatener Weges beeinträchtigt. Zur Prüfung der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen, wurde durch das Büro "Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen", Oststeinbek, eine zusammengefasste "lärmetechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 4, 5 und 6 der Gemeinde Wesenberg / OT Stubbendorf Südwest, Nord und Südost" am 28. Dezember 2000 erstellt.

Dieses Gutachten wurde nach Einarbeitung der teilweise geänderten städtebaulichen Ziele der Gemeinde am 19.06.2001 überprüft und hierzu eine Ergänzung erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den jeweiligen Bauleitplan eingearbeitet.

Grundlage für die vorgenommene Untersuchung sind im weitesten Sinne die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sowie die hiermit verbundenen Rechtsvorschriften, Erlasse und Normen. Berücksichtigt wurden dabei die Einwirkungen von Verkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm und Sportlärm (für den im B-Plan Nr. 10, südlich des B-Planes Nr. 6 festgesetzten Bolzplatz).

Die sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ergebenden Auswirkungen des Gutachtens werden wie folgt zusammengefasst:

- Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen von der B 75 und dem Bruhnkatener Weg erforderlich.
- Als Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nur Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen in Frage.
- Festgesetzt werden passive Schallschutzmaßnahmen, die
 1. mindestens Lärmpegelbereich III der DIN 4109 bzw.
 2. Lärmpegelbereich IV und V (weitergehende Anforderungen aufgrund von Verkehrslärmimmissionen)

entsprechen.

Die sich hieraus ergebenden einzelnen Festsetzungen sind dem Teil B -Text- zu entnehmen. Das Ergebnis der Untersuchung wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

11.2 Geruchsimmissionen

Im Südosten des geplanten Baugebietes befindet sich die Teichkläranlage der Gemeinde für den Ortsteil Stubbendorf, in die die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird. Diese Anlage bleibt auch beim Bau der zweiten Teichanlage im Bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6 bestehen, weil sie den Gesamtbereich des Ortsteiles nördlich der B 75 aufnehmen soll.

Die durch den Betrieb dieser Teichanlagen möglicherweise entstehenden Geruchsbelästigungen müssen bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beachtet werden. Unter Berücksichtigung der Größe und Belastung der Anlage sowie der häufigsten Windrichtungen Südwest und West hält der Bebauungsplan einen Schutzabstand (Klärwerk-Schutzzone) zwischen dem Rand des nächstgelegenen Klärteiches und der geplanten Bebauung mit 160,00 m ein, der für angemessen angesehen wird.

Das im Auftrag des Amtes Nordstormarn am 11.06.01 von der Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord GmbH für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 5 und 6 erstellte Geruchsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 kommt es zu keiner erheblichen Belästigung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch die Teichkläranlagen. Der Immissionswert nach GIRL von 0,10 (angegeben als gerundete relative Häufigkeiten der Geruchsstunden, bezogen auf eine GE/m³) wird im gesamten Geltungsbereich beider Bebauungspläne sehr deutlich unterschritten.

12. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Gemeinde oder über durch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB vertraglich an die Gemeinde gebundene Investoren.

Sollten wider Erwarten Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem 4. Teil des Baugesetzbuches (Bodenordnung) erforderlich werden, sind Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) und §§ 80 ff. BauGB (Grenzregelung) sowie nach dem 5. Teil (Enteignung) gemäß §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

13. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für die Realisierung der Erschließung des Baugebietes entstehen nach überschlägiger Ermittlung durch das Ingenieurbüro Peter Bertz, Lübeck, folgende Erschließungskosten nach § 127 (2) BauGB:

| | |
|--|-----------------|
| a) Ausbau des Bruhkatener Weges sowie der neuen Erschließungsstraßen | ca. 710.600 € |
| b) Straßenbeleuchtung | ca. 51.100 € |
| c) Schmutzwasserableitung einschließlich Regenentwässerung als Mischwasser | ca. 436.100 € |
| d) Ausbau der Kläranlage | ca. 306.993 € |
| e) Wasserversorgung | ca. 89.100 € |
| | <hr/> |
| somit gesamt netto | ca. 1.593.893 € |
| | ===== |

Nicht enthalten sind die Kosten für: Ausgleichsmaßnahmen, Bepflanzungen, Bebauungsplanaufstellung, Ingenieurhonorare, Vermessungsleistungen usw..

14. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Die Gemeinde geht davon aus, dass dies noch im Jahre 2003, spätestens jedoch 2004 möglich sein wird.

15. HINWEISE

- a) Die Beschaffenheit des Bodens lässt voraussichtlich keine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu. Trotzdem empfiehlt die Gemeinde Wesenberg den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt. Auf die hierfür erforderlichen Genehmigungen wird hingewiesen.
Des weiteren wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Niederschlagswasser aufzufangen und für die Bewässerung von Pflanzflächen oder im sanitären Bereich der Gebäude wieder zu verwenden. Es wird in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Wesenberg eine Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang zur Oberflächenentwässerung besteht, die entsprechende Ausnahmen zulässt.
- b) Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche" Energien zu verwenden.
- c) Den Bauherren wird empfohlen, Brauchwasseranlagen zu errichten.

- d) Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z. B. durch Kellerdränagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes möglichst auszuschließen ist. Sie kann durch bautechnische Maßnahmen (weiße Wanne) vermieden werden.

16. **BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Wesenberg am 10. Feb. 2003 gebilligt.

Wesenberg, den 10. März 2003.



GEMEINDE WESENBERG
- Der Bürgermeister -



Unterschrift

ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 2400 Lüneburg
Tel.: 0451/87 9 87-0
Telefax: 0451/87 9 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am:

| |
|------------|
| 07.06.2000 |
| 09.08.2000 |
| 31.10.2000 |
| 06.06.2001 |
| 18.02.2002 |
| 25.03.2002 |
| 17.06.2002 |
| 28.08.2002 |
| 10.01.2003 |

Lüneburg, den 28.02.2003.....



Planverfasser