

Gemeinde Wesenberg

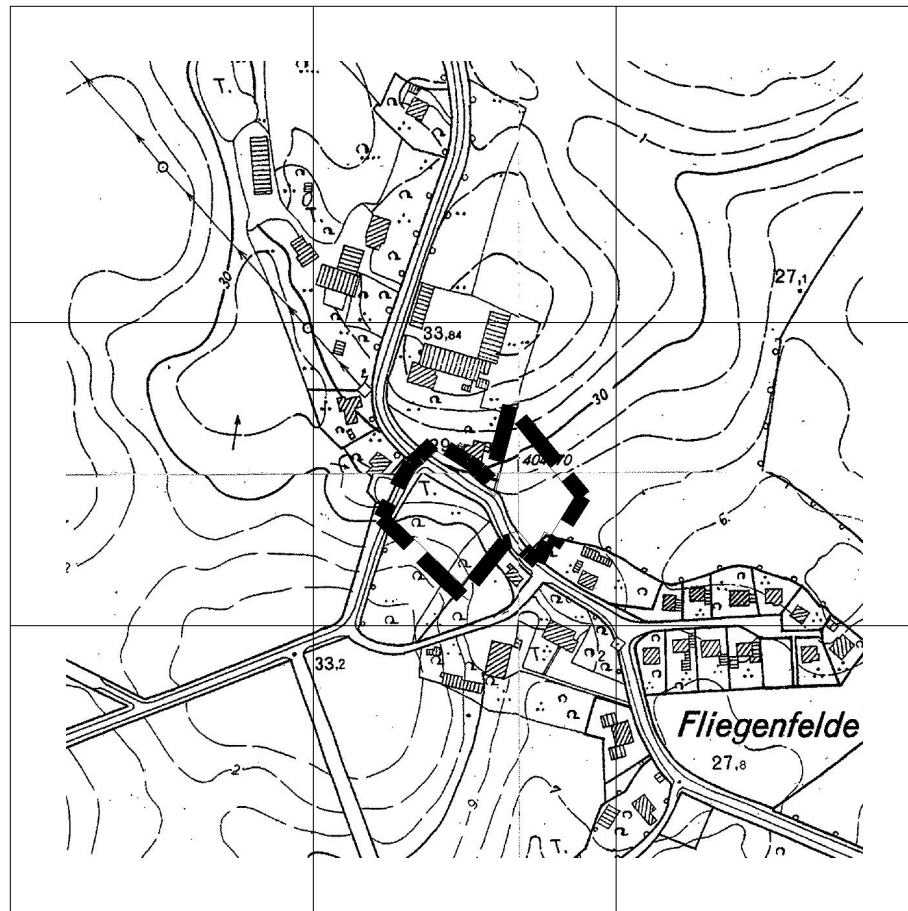
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 7

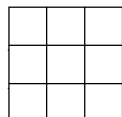
Gebiet: OT Fliegenfelde, Bebauungslücke beiderseits der K 111

Begründung

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4.	Plangebiet.....	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
3.	Planinhalt	4
3.1.	Städtebau	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung	4
3.3.	Immissionen.....	5
4.	Ver- und Entsorgung	5
5.	Kosten	5
6.	Durchführung der Planung	6
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
8.	Billigung der Begründung	7

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Wesenberg möchte im Ortsteil Fliegenfelde an geeigneter Stelle durch Schließen einer größeren Bebauungslücke einige Grundstücke für Wohnzwecke ausweisen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die geplanten Baugrundstücke sind im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Bauflächen dargestellt. Die übergeordneten Planungsvorgaben werden daher durch die Planung nicht berührt und hier nicht näher aufgeführt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wesenberg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Gemischte Baufläche und Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst (s. Anlage 1).

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im OT Fliegenfelde beidseitig der K 111. Der nordöstliche Teil wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet und ist zur Kreisstraße teilweise von einer Baumreihe aus Fichten abgeschirmt. Im Süden zur bestehenden Bebauung befindet sich ein Knick. Die Teilfläche südwestlich der Kreisstraße ist derzeit ungenutzt. Sie ist von einer ruderalisierten Staudenflur bewachsen, die im unteren Bereich feucht ausgeprägt ist. Nördlich zum angrenzenden Wirtschaftsweg befindet sich ein Knick, auch zur Kreisstraße steht im Süden ein Knickrest. Südwestlich wird der Geltungsbereich von zum Teil verwilderten Obstgehölzen jüngeren Alters begrenzt. Durch das Plangebiet verläuft ein verrohrtes Gewässer. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 22/4 (südwestlich der K 111), 9/10 (nordöstlich der K 111), und 32/14 (Straßengrundstück).

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung der Bebauung beidseitig der K 111 schaffen. Vorgesehen sind fünf Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Das Gebiet bietet sich aufgrund der Lage im Ortsgefüge für eine Bebauung an. Eine Eingrünung zur freien Landschaft wird vorgenommen.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde, eine Wohnbebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beschreibt mit der max. zulässigen Grundfläche übliche Einfamilienhäuser. Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse dient in Verbindung mit der max. zulässigen Firsthöhe der Einfügung der Bebauung in das Umfeld.

Die Ortslage Fliegenfeldes ist entlang der K 111 geprägt durch eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken. Die Gemeinde setzt daher lediglich eine vordere Baugrenze fest, um ausreichenden Abstand zur Verkehrsfläche sicherzustellen. Bei der Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück sind das Leitungsrecht des verrohrten Gewässers sowie Knickschutzstreifen zu beachten. Sofern die Rohrleitung in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband verlegt werden soll ist im Text eine Regelung aufgenommen, dass Veränderungen zur Lage des Leitungsrechtes und davon Abhängig des Baukörpers möglich sind.

Die gewünschte lockere Einfamilienhausbebauung wird durch die Festsetzung nur zulässiger Einzelhäuser, der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie von Mindestgrundstücksgrößen unterstützt. Verdichtete Bauformen wie Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser sind für Fliegenfelde nicht typisch und sollen in diesem Teil der Ortslage nicht entstehen.

Gestaltungsregelungen werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Zur Einfügung der Bebauung in das Umfeld werden Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zu Einfriedungen vorgegeben. Um den weiträumigen Straßenraum nicht durch eine Vielzahl ungeordneter Nebenanlagen zu beeinträchtigen sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur hinter der vorderen Baugrenze zulässig.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die K 111 und den Wirtschaftsweg im Nordwesten erschlossen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit gibt der Bebauungsplan die Grundstückszufahrten paarweise zusammengefasst bzw. vom Wirtschaftsweg aus vor. Die festgesetzten Zufahrten zur K 111 orientieren sich an den in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen. Sollten die Grundstücksgrenzen anders festgelegt werden, sind die Zufahrten entsprechend zu verschieben. Weitere Zufahrten dürfen zur Kreisstraße nicht angelegt werden.

Die Planung berücksichtigt die Planung zum Ausbau der K 111 mit Gehweg und setzt die Verkehrsfläche anhand der vorliegenden Ausbauplanung fest.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm berührt. Hierzu wurde eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Beurteilungspegel anhand der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt. Ausgehend von einem dtV von 2.000 Kfz/24 Std. bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h ergeben sich Orientierungswerte von 57,9 dB(A) tagsüber sowie 47,9 dB(A) nachts. Damit sind die im Beiblatt zur DIN angeführten Orientierungswerte geringfügig überschritten. Erforderlich wird für die an die Kreisstraße angrenzenden Bereiche jedoch nur Lärmpegelbereich II. Diese Anforderungen an die Außenbauteile werden im Regelfall allein aus Wärmeschutzgründen erreicht. Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen. Notwendig wird ein Ausbau der Kläranlage. Die Kostenträgerschaft wird im Rahmen von städtebaulichen Verträgen geregelt. Rechtzeitig vor der Erschließung sind für die Erweiterung der Kläranlage die wasserrechtlichen Anträge zu stellen.

Im Zuge der Neuplanung der Oberflächenentwässerung in Fliegenfelde wird eine Verlegung der Rohrleitung auch nordöstlich der Straße angestrebt. Im Bebauungsplan sind entsprechende Flächen mit einem Leitungsrecht gesichert. Dieser Bereich muss für Unterhaltungsarbeiten am Gewässer freigehalten werden. Bezüglich der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden Abstimmungen mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband Trave vorgenommen. Im Bebauungsplan ist eine grundstücksbezogene gedrosselte Einleitung in die Verbandsleitung festgesetzt. Seitens des Wasser- und Bodenverbandes wurde eine Systemskizze erarbeitet, die beispielhaft eine mögliche Ableitung des Oberflächenwassers vom Grundstück über ein Mulden- bzw. Rigolensystem mit gedrosselter Einleitung erläutert (s. Anlage). Die Überläufe der grundstücksbezogenen Versickerungsanlagen an die Verbandsleitung sind mittels Übergabeschächte in die Verbandsleitung herzustellen. Ein Anbohren der Verbandsleitung und der Einbau eines Anschlussstutzens sind nicht zulässig, da spätere Kontrollen nicht möglich sind. Die grundstücksbezogenen Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Verband vorzunehmen. Zur Verminderung der anfallenden Wassermengen werden zudem wasserdurchlässige Beläge für befestigte Grundstücksflächen (Zufahrten, Wege, Stellplätze etc.) festgesetzt.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Die Finanzierung der Straßenbaumaßnahme erfolgt durch den zuständigen Straßenbaulastträger.

6. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Jedoch sind die zentralen Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG zu berücksichtigen. Die folgenden naturschutzfachlichen Erläuterungen werden von einer Landschaftsplanerin vorgenommen.

Der Knickrest im südlichen Plangebiet entlang der K 111 wurde im Rahmen der Ausbauplanung für die Straße überplant und bilanziert. Beeinträchtigungen zu erhalten der Knicks werden durch die Festsetzung von Knickschutzstreifen vermieden, die zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln sind. Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung werden Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt. Auf der nordöstlichen Teilfläche ist ein Knick zur Eingrünung des Ortsrandes neu anzulegen. Auf der südwestlichen Teilfläche sind entlang der äußeren Grundstücksgrenze je Baugrundstück mindestens 2 Obstbäume alter Kultursorte anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Plangebiet sind keine streng und/oder besonders geschützten Arten bekannt, die in ihrem Bestand gefährdet oder selten sind. Allerdings sind die vorhandenen Knicks und die südwestlich stehenden, verwilderten Obstgehölze Lebensraum „besonders geschützter“ jedoch häufiger Brutvogelarten.

Mit der Überplanung der Randstrukturen des verwilderten Obstgehölzbestandes mit noch sehr jungen Gehölzstrukturen auf der südwestlichen Teilfläche werden demnach potenzielle Habitate der besonders geschützten jedoch häufigen Brutvogelarten in Anspruch genommen. Damit können die zentralen Vorschriften des § 42 BNatSchG verletzt werden. Nach vorliegendem Kenntnisstand sind jedoch nur weit verbreitete und häufige Arten betroffen, die trotz des Eingriffs im Gemeindegebiet weiterhin in einem guten Erhaltungszustand verbleiben werden, geeignete Habi-

tate im Umfeld des Untersuchungsgebietes vorfinden und vergleichbare Flächen zukünftig wieder besiedeln werden.

Zur Vermeidung des Verbottatbestandes zum Töten heimischer Brutvögel gem. § 42 (1) BNatSchG ist gemäß § 34 (6) LNatSchG die Baufeldräumung mit Rodung vorhandener Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 14. März zulässig. So wird ausgeschlossen, dass Vögel während der Brutperiode getötet werden. Dennoch werden geeignete Bruthabitate der heimischen Vogelwelt beseitigt.

Im Umfeld der Baumaßnahme steht ausreichend Ausweichlebensraum zur Verfügung, in den gestörte Arten während der Baumaßnahme kurzfristig ausweichen können. Durch festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden und Landschaft in Form einer Knickneuanlage und dem Pflanzen von Obstbäumen wird zudem neuer Lebensraum geschaffen. Die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden weiterhin erfüllt und erweitert. Gemäß § 42 (5) BNatSchG liegt demnach kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 (1) Nr. 1 und 3 vor. Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird nach Rücksprache mit dem LANU keine Ausnahmegenehmigung von den Verbotstatbeständen nach § 43 (8) BNatSchG erforderlich.

8. Billigung der Begründung

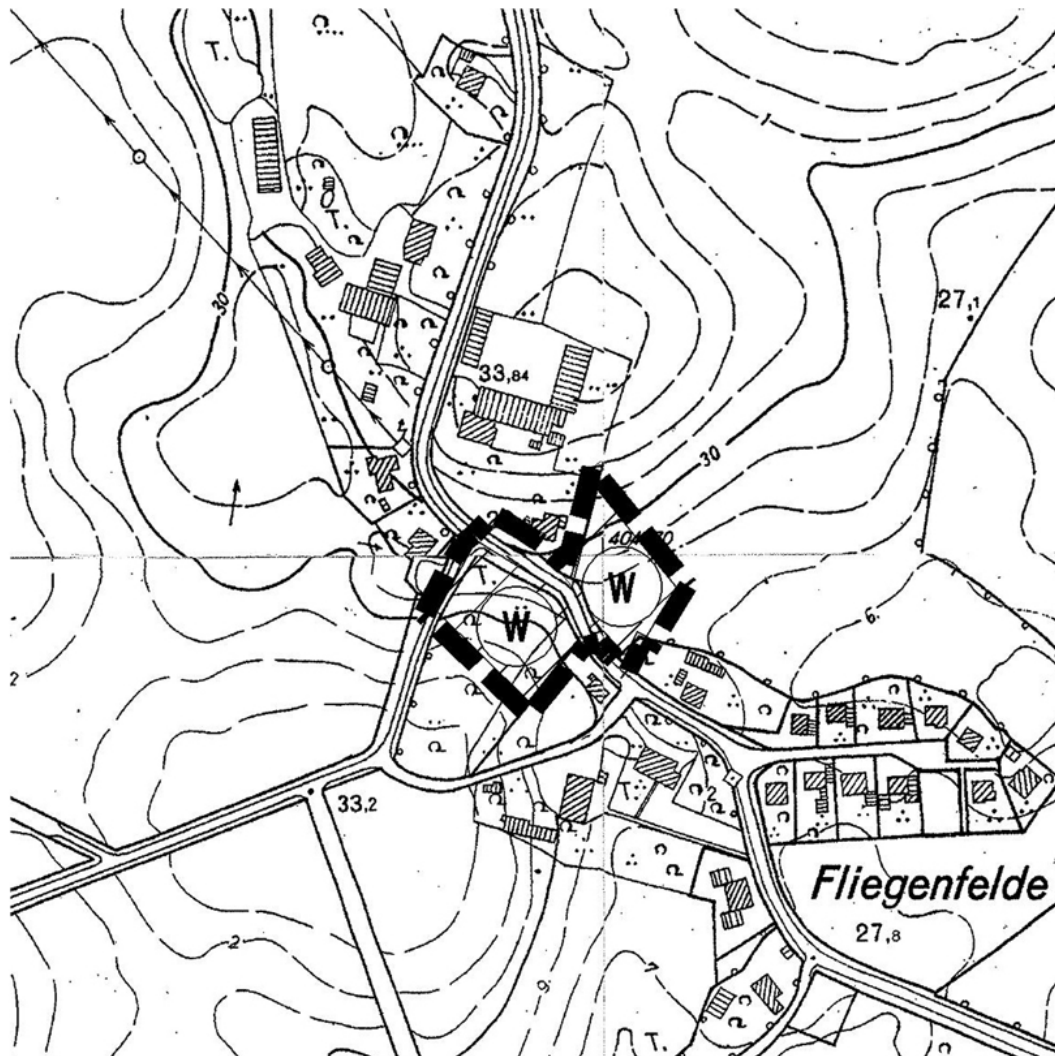
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wesenberg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.06.2008 gebilligt.

Wesenberg,

Bürgermeisterin

Anlage 1

Voraussichtliche künftige Darstellung im Flächennutzungsplan



Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Anlage 2: Systemskizze Ableitung Oberflächenwasser

