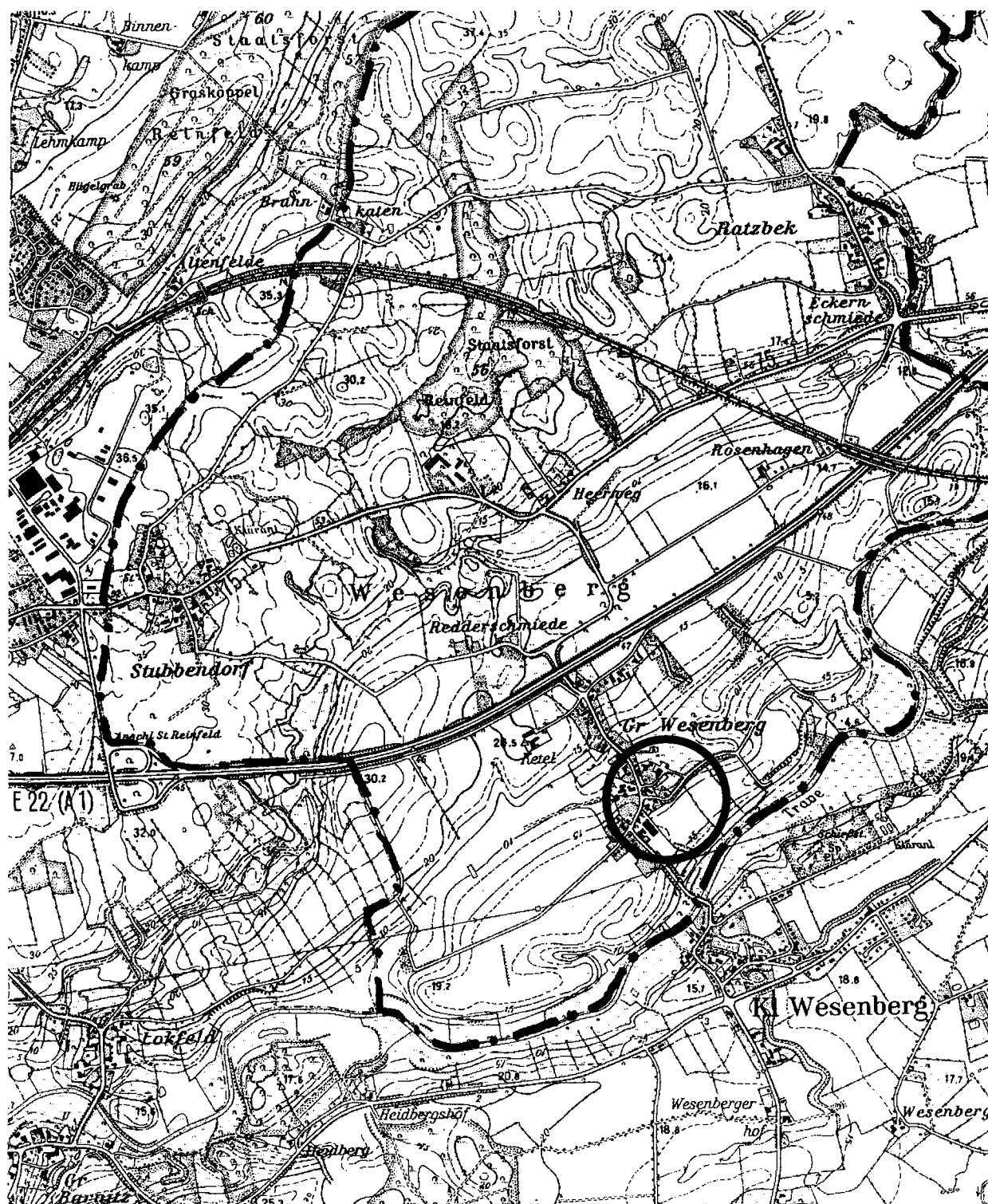


**BEGRÜNDUNG**

Planstand: 3. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	3
a.	Städtebau	3
b.	Immissionen/Emissionen	4
c.	Verkehrliche Erschließung	4
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
a.	Systematik und Grundlagen	5
b.	Eingriffssachverhalt und -bilanzierung	5
c.	Kosten für Ausgleich und Grünordnung	8
d.	Hinweise zur Landschaftspflege	8
5.	Billigung der Begründung	8

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

In der Gemeinde Wesenberg bestehen für ein Grundstück im Ortsteil Groß Wesenberg am östlichen Ortsrand südlich des Wirtschaftsweges konkrete Bauwünsche. Vorgesehen ist die Errichtung eines Einzelhauses. Das Grundstück liegt außerhalb der rechtswirksamen Abrundungssatzung. Die Gemeinde unterstützt die Bauabsicht und möchte durch eine Ergänzung der bestehenden Abrundungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Gleichzeitig sollen bereits bebaute Grundstücke nördlich und südlich des Wirtschaftsweges in die bestehende Satzung einbezogen werden.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Auf die Darstellung der übergeordneten Planungsvorgaben wird verzichtet, da lediglich eine bestehende Abrundungssatzung um ein Baugrundstück erweitert wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass die geplante Erweiterung der Abrundungssatzung den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht widerspricht, auch wenn die Fläche im Landschaftsplan nicht ausdrücklich als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt ist. Die Abweichung von der Darstellung des Landschaftsplanes ist gem. § 4 (3) LNatSchG darzustellen und zu begründen. Die Schritte zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich werden im Abschnitt Naturschutz und Landschaftspflege erläutert. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass die Ziele des Naturschutzes nicht erheblich durch die Arrondierung der vorhandenen Bebauung um ein weiteres Baugrundstück beeinträchtigt werden.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wesenberg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Einbeziehungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei einer folgenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die einbezogene Fläche entsprechend als Baufläche dargestellt. Die Änderungssatzung bedarf der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Stormarn.

## d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Groß Wesenbergs östlich des Grundstücks Hauptstraße Nr. 51 nördlich und südlich des Wirtschaftswegs. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird für bereits bebaute Grundstücke die Zugehörigkeit zum Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB klargestellt. Angrenzend an das bebaute Grundstück Hauptstraße Nr. 51 wird ein weiteres Baugrundstück gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB in die Satzung einbezogen. Der Bereich des unbebauten Grundstücks stellt sich als Intensivgrünland dar. Straßenbegleitend ist ein Knick vorhanden. Das Gelände liegt deutlich über Straßenniveau und steigt nach Süden hin an.

# 2. Planinhalt

## a. Städtebau

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flä-

chen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde zu einer behutsamen Arrondierung der Ortslage erfolgt durch die Aufnahme der notwendigen Festsetzungen. Die max. zulässige Firsthöhe dient der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche von 130 qm in Verbindung mit nur zulässiger Einzelhausbebauung soll ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen und Doppelhäuser wirkenden Baukörpern vermeiden, da diese Bauformen im ländlichen Raum nicht typisch sind.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Bebauung zu erreichen und sie harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe) und zu Garagen und Nebengebäuden (Gestaltung in Anlehnung an Hauptbaukörper) getroffen. Zur Betonung besonderer Bauteile wie z. B. Friesengiebel, Gauben u. ä. sind Abweichungen in Material und Dachneigung zulässig. Anlagen zu Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig.

#### **b. Immissionen/Emissionen**

Landwirtschaft

In der Ortslage befinden sich Betriebe mit Rinderhaltung. Aufgrund der Entfernung sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Verkehr

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind für das Gebiet nicht zu erwarten.

#### **c. Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet ist über den vorhandenen Wirtschaftsweg erschlossen. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Aufgrund der Erfahrungen der Gemeinde sollten mind. 2 Stellplätzen je Wohnung angelegt werden.

Wesenberg ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die beabsichtigte Bebauung kann an die vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde angeschlossen werden. Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über eine grundstücksbezogene Rückhaltung.

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

## 4. Naturschutz und Landschaftspflege

### a. Systematik und Grundlagen

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs von etwa 0,34 ha im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer deutlich verkürzten, der Planung angemessenen Form. Der Eingriffsbereich, also das für eine Bebauung vorgesehene Teilstück des Flurstücks 112/4, hat eine Größe von ca. 1.160 qm.

Im gemeindlichen Landschaftsplan ist die Fläche nicht als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt, die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass an dieser Stelle die Ergänzung der vorhandenen Bebauung südlich des Wirtschaftsweges um ein weiteres Baugrundstück, entsprechend der Ausdehnung nördlich des Weges, möglich ist. Im Weiteren wird nur noch der Eingriffsbereich abgehandelt, da die anderen Flächen des Änderungsbereichs bereits bebaute Privatgrundstücke sind und keine weiteren Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Der Eingriffsbereich besitzt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz, da intensive landwirtschaftliche Nutzung vorherrscht. Die Eingriffsfläche liegt etwa 1,5 – 2,0 m über dem Höhenniveau des Wirtschaftsweges. Die Flächengröße liegt bei rund 0,12 ha. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 15a LNatSchG oder andere ökologisch sensible Flächen werden von der Planung nicht betroffen. An der nördlichen Begrenzung des Eingriffsbereiches stockt ein Böschungsknick mit Schutzstatus nach § 15b LNatSchG zum Wirtschaftsweg. Eine qualifizierte Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt in einer stark verkürzten Form. Auf eine umfangreiche Darstellung der naturräumlichen Grunddaten wird aufgrund des Planungsumfangs verzichtet. Die Durchführung einer UVP ist aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeit nicht notwendig.

Angrenzende Nutzungen sind westlich und nördlich Wohnbebauung, östlich und südlich landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Fläche ist leicht höhenexponiert, weshalb im Weiteren Abschirmungsmaßnahmen notwendig werden.

### b. Eingriffssachverhalt und -bilanzierung

#### Eingriffssachverhalt:

Im straßenangrenzenden Bereich des Flurstücks 112/4 ist zur Arrondierung der Ortslage ein Baugrundstück geplant, der Eingriffsbereich hat eine Größe von rd. 1.160 qm. Die bebauten Grundstücke des weiteren Änderungsbereiches westlich angrenzend und nördlich des Wirtschaftsweges sind nicht eingriffsrelevant, da keine erstmaligen Baumöglichkeiten geschaffen werden.

#### Eingriffsbilanzierung:

Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Es wird eine stark verkürzte Form zur Wahrung der Übersichtlichkeit gewählt.

Es wird davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung normalerweise nicht mehr vorliegend, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist in der Regel also nicht notwendig. Aufgrund des geringen Eingriffsumfangs wird dieses Schutzgut nicht weiter betrachtet.

Für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Arten und Lebensgemeinschaften** unterscheiden die Hinweise zu o. g. Erlass zwischen Flächen mit einer **allgemeinen Bedeutung** für den Naturschutz und solchen mit **einer besonderen Bedeutung** für den Naturschutz. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten. Dies trifft auf den Eingriffsbereich nicht zu. Die Eingriffs- und Ausgleichermittlung für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist weitgehend auf die Schutzgüter **Boden, Wasser und Landschaftsbild** begrenzt.

**Boden:**

Minimierend ist eine maximal überbaubare Grundfläche von 130 qm festgesetzt. Hinzugerechnet werden muss die zusätzlich mögliche Versiegelung von 65 qm. Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzung zu wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für die zusätzliche Versiegelung eine Minimierung vorgesehen. Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen. Entsprechend ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
Einzelhaus = 130 qm	130	-	65
zusätzl. Versiegelung = 65 qm	-	65	20
<b>Summe</b>			<b>85 qm</b>

**Durch die Ausweisung einer mindestens rund 90 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann rechnerisch ausreichend Ersatz geleistet werden.**

Wasser:

Durch die im Plan festgesetzte Begrenzung der überbaubaren Fläche auf 130 qm wird die mögliche Versiegelung auf dem Baugrundstück begrenzt und aus Sicht des Wasserhaushaltes minimiert. Eine weitere Minimierung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen auf den Baugrundstücken und die Grundstückszufahrten erreicht.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung ist ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Wasser gegeben. Als Ausgleich wird es für angemessen erachtet, den für die Bodenversiegelung ermittelten Mindestausgleich zu verdoppeln, entsprechend werden noch einmal rd. 90 qm Ausgleichsfläche erforderlich.

**Durch die zusätzliche Bereitstellung von rd. 90 qm Ausgleichfläche auf bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Anlage eines naturnahen Biotops kann der Eingriff in den Wasserhaushalt rechnerisch kompensiert werden.**

#### Landschaftsbild:

Die geplante Bebauung führt zu einer Verschiebung des Siedlungsrandes Richtung Osten. Entsprechend wird in das Landschaftsbild durch das Vordringen der Bebauung in den Landschaftsraum eingegriffen. Verstärkt wird der Eingriff durch die topographische Situation, da eine Höhenexposition vorliegt.

Zur Eingriffsvermeidung in das Landschaftsbild wird eine geringe überbaubare Grundfläche sowie eine geringe Firsthöhe, auf den Bezugspunkt gerichtet, festgesetzt. Weiterhin soll nur ein Einzelhaus zulässig sein. Glänzende Dacheindeckungen werden zudem ausgeschlossen. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind geeignet, den Eingriff in das Landschaftsbild abzumildern. Es bleibt dennoch das deutliche Erfordernis zur Abschirmung nach Osten und Süden.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild soll durch die Festsetzung zur Anlage eines dichten Gehölzgürtels mit 10 m Breite als nordöstliche und südöstliche Grundstücksbegrenzung herbeigeführt werden. Nach Norden hin ist die Fläche bereits durch den an dem Wirtschaftsweg bestehenden Knick weitgehend abgeschirmt. Eine Eingrünung Richtung Westen zur Ortslage ist nicht notwendig. Die Grundfläche des Gehölzgürtels beträgt rd. 720 qm (72 m x 10,0 m Breite). Die Anpflanzung ist fachgerecht gegen Wildverbiss zu sichern.

#### Arten und Lebensgemeinschaften:

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Bereich um eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Zum vorhandenen Knick an der Nordseite des Baugrundstücks ist textlich ein Knickschutzstreifen von 3 m Breite festgesetzt, der zu einer artenreichen Gras- und Krautflur entwickelt werden soll. Für die Zufahrt zum Baugrundstück ist eine etwa 4 m breite Knicklücke vorhanden, die für die Erschließung genutzt werden kann. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung ist ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht anzunehmen.

#### Allgemeine Grünordnung:

Der Handlungsspielraum für die allgemeine Grünordnung ist aufgrund des Planungsumfangs gering. Der bestehende Knick wird nachrichtlich als nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehend dargestellt.

#### Fazit Eingriffsbilanzierung:

Durch die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser werden insgesamt rd. 180 qm Ausgleich erforderlich. Zusätzlich wird eine Abschirmung des Baugrundstücks gegen die freie Landschaft nach Süden und Osten erforderlich. Als Ausgleich ist eine dichte Gehölzpflanzung auf rd. 720 qm Fläche vorgesehen, die gemäß Ausgleichserlass eine Doppelfunktion haben darf, also sowohl Abschirmungszwecken dienen, als auch den Ausgleich für die Beeinträchtigung von Boden und Wasser aufnehmen kann. Der Ausgleich kann somit innerhalb des Eingriffsgebietes erbracht werden.

Von Seiten der Landschaftsplanung ist auf die kritische Situation hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Überschreitung eines bestehenden Ortsrandes hingewiesen worden, die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass der Eingriff weitestgehend kompensierbar ist, insbesondere auch durch die breite Gehölzanpflanzung als Abschirmung zur freien Landschaft hin.

### c. Kosten für Ausgleich und Grünordnung

Für die Gehölzpflanzung inklusive Bodenvorbereitung und Einfriedung sind ohne Flächenerwerb ca. 4,0 - 5,0 EUR/qm einzuplanen, entsprechend sind Maßnahmenkosten von 2.800 - 3.600 Euro zu erwarten. Die Kosten gelten für eine Ausführung durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb.

### d. Hinweise zur Landschaftspflege

Folgende Hinweise sollten im Rahmen des allgemeinen Naturschutzes beachtet werden:

- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdrainagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Vor Bauantragstellung sind Bauherren in geeigneter Weise auf den Sachverhalt und die Beteiligung der Wasserbehörde hinzuweisen. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.
- Förderung extensiver Begrünung von Garagendächern durch Aufklärung und finanzielle Unterstützung der Bauherren.
- Förderung von Fassadenbegrünungen durch finanzielle Anreize und Beratungshilfen.
- Das Auffangen und Nutzen von Regenwasser für Bewässerungs- oder ähnliche Zwecke ist zulässig und erwünscht (Trinkwasserschutz).
- Verwendung hauptsächlich heimischer Pflanzenarten in den Gärten

Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten; in Ziergärten sind diese Stoffe ohnehin verboten (§ 6 Pflanzenschutzgesetz vom 14. Mai 1998 i. V. m. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln).

Zurzeit ist eine Neuordnung der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Verfahren, eine Entlassung des Änderungsbereichs aus dem Landschaftsschutz ist bereits vorgenommen worden.

## 5. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der 2. Änd. u. Ergänzung der Abrundungssatzung der Gemeinde Wesenberg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.04.2004 gebilligt.

Wesenberg, 18. Juni 2004



*[Signature]*  
Bürgermeister

Planverfasser:


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