

*ERNEUTER ENTWURF*

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9**

**DER GEMEINDE WESTERAU**

ORTSTEIL TRENTHORST,  
TRENTHORST ZWISCHEN HAUS NR. 26 UND 32,  
NÖRDLICH DES MÜHLENTEICHES

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- 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**

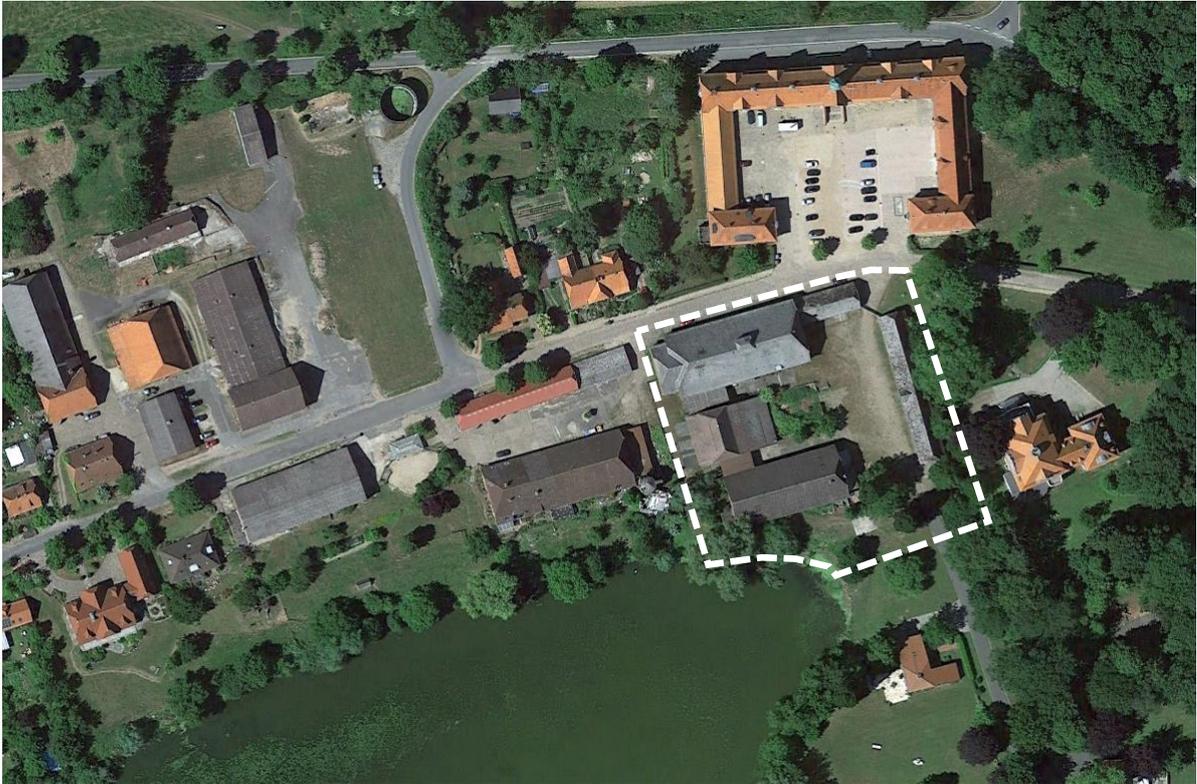
|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>                            | <b>3</b>  |
| 1.1      | Planungserfordernis / Planungsziele              | 3         |
| 1.2      | Rechtliche Bindungen                             | 4         |
| <b>2</b> | <b>Bestandsaufnahme</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Begründung der Planinhalte</b>                | <b>5</b>  |
| 3.1      | Flächenzusammenstellung                          | 5         |
| 3.2      | Planungsalternativen / Standortwahl              | 5         |
| 3.3      | Auswirkungen der Planung                         | 5         |
| 3.4      | Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes | 6         |
| 3.5      | Verkehr  | 8         |
| 3.6      | Grünplanung                                      | 9         |
| <b>4</b> | <b>Immissionen</b>                               | <b>9</b>  |
| <b>5</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                       | <b>10</b> |
| 5.1      | Stromversorgung                                  | 10        |
| 5.2      | Wasserver- / und -entsorgung                     | 10        |
| 5.3      | Müllentsorgung                                   | 10        |
| 5.4      | Löschwasserversorgung                            | 10        |
| <b>6</b> | <b>Hinweise</b>                                  | <b>11</b> |
| 6.1      | Bodenschutz                                      | 11        |
| 6.2      | Grundwasserschutz                                | 11        |
| 6.3      | Archäologie                                      | 12        |
| <b>7</b> | <b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>      | <b>12</b> |
| <b>8</b> | <b>Kosten</b>                                    | <b>12</b> |
| <b>9</b> | <b>Billigung der Begründung</b>                  | <b>12</b> |

**ANHANG:** Berichtigung des Flächennutzungsplans

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 9. der Gemeinde Westerau, Ortsteil Trenthorst, Trenthorst zwischen Haus Nr. 26 und 32, nördlich des Mühlenteiches

### 1 Vorbemerkungen



Übersichtsplan Luftbild (die Bebauung im Plangebiet ist nicht mehr vorhanden)

#### 1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das Plangebiet liegen Baugesuche vor. Aufgrund der sensiblen Lage inmitten des Ortes Trenthorst, direkt neben dem historischen Gutshaus und gegenüber dem Gutshof hat die Gemeinde Westerau sich dazu entschlossen für das Gebiet den Bebauungsplan Nr. 9 aufzustellen, um ihre Planungshoheit zur Gestaltung des Ortsbildes zu nutzen. Es soll eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erfolgen.

Das Gebiet ist nach § 34 Baugesetzbuch als Innenbereich zu beurteilen. Bis vor kurzem war die Fläche mit großvolumigen Gebäuden bebaut. Diese sind mittlerweile bis auf zwei kleine Remisen abgerissen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der Flächen und wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus sieht die Gemeinde Westerau die geordnete städtebauliche Entwicklung Trenthorsts nicht gefährdet. Aufgrund der Baurechte nach § 34 BauGB ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im Gegenteil geeignet, die geordnete städtebauliche Entwicklung gerade im Hinblick auf die das Ortsbild prägende benachbarte vorhandene Bebauung sicher zu stellen. Die Planung dient darüber hinaus der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf der Fläche.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerau hat am 11.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Ordnungsraum um Lübeck. Der Regionalplan 1998 für den Planungsraum I weist hier einen ländlichen Raum aus, als Schwerpunktbereich für die Erholung. Der unmittelbar südlich angrenzende Mühlenteich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist Trenthorst als landwirtschaftliche Fläche aus. Eine Siedlungsentwicklung ist hier nicht vorgesehen. Die Gemeinde Westerau wird daher den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anpassen (vgl. Anhang).

Der Landschaftsplan zeigt die ehemalige Bebauung. Entwicklungsziele sind nicht formuliert.

Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westeratal und umgebende Kulturlandschaft“. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird durch die Planung nicht berührt. Der innerhalb des Gebietes liegende Teil des Plangebietes ist als Grünfläche festgesetzt.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Osten Trenthorsts südlich der Straße Trenthorst und umfasst Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Trenthorst. Bis vor kurzem war die Fläche noch mit großmaßstäblichen und großvolumigen landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Auf einer Fläche von über 3.000 m<sup>2</sup> wurden zwischenzeitlich Gebäude und Bodenversiegelungen entfernt. Derzeit liegt die Fläche brach.

Südlich grenzt der Mühlenteich an das Plangebiet, dessen Ufer tlw. mit Gehölzen bestanden ist. Im Süden befinden sich einige große Laubbäume (Eichen). Westlich des Plangebietes ist ein ehemaliger Bauernhof vorhanden. Nördlich und östlich des Plangebietes liegen Forschungs- und Verwaltungseinrichtungen des „*Thünen-Institut für Ökologischen Landbau*“ (<http://www.thuenen.de>). Die Bebauung nördlich und östlich des Plangebietes ist jeweils als Kulturdenkmal eingetragen.

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| WA-Gebiet:      | 6.240 m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsfläche: | 40 m <sup>2</sup>          |
| Grünfläche:     | 1.020 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt:</b>  | <b>7.300 m<sup>2</sup></b> |

### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Da es sich um die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung auf einer aktuell brachliegenden Fläche in der Ortslage handelt, ergeben sich keine Standortalternativen.

### 3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt; die festgesetzte Grundfläche bleibt deutlich unter der Obergrenze des § 17 der BauNVO.

Der Artenschutz wird durch die Planung nicht berührt, da das Gelände abgeräumt ist und vorhandene Bäume erhalten bleiben.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der bis vor kurzem noch vorhandenen großmaßstäblichen Bebauung wird mit diesem Bebauungsplan eine Auswirkung auf den Klimawandel

nicht angenommen. Der jetzt festgesetzten eher kleinteiligen Bebauung kommt keine Riegelwirkung mehr zu. Das Kleinklima wird daher vermutlich eine Verbesserung erfahren. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Diese 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.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Im Gesamtkonzept verfolgt die Gemeinde mit den Festsetzungen des Bebauungsplans das Ziel, der besonderen Bedeutung im Ortsbild von Trenthorst gerecht zu werden. Entlang der Straße sind gleichartige Baukörper vorgesehen, die der historischen Gutshofanlage auf der anderen Straßenseite ein geeignetes Gegenüber darstellen. Rückwärtig, zum freistehenden Gutshaus hin, wird ein deutlich kleineres, fast pavillonartiges Gebäude zugelassen, welches sich mit einer Firsthöhe von max. 4,20 m dem Gutshaus deutlich unterordnet. Ein weiteres nur eingeschossiges Gebäude mit geringer Firsthöhe wird südlich der straßenorientierten Gebäude vorgesehen. Die Abstände der Neubebauung zum südlich gelegenen Mühlenteich sind dabei deutlich größer als der ehemalige großflächige Gebäudebestand.

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der angestrebten Wohnnutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Weiterer Regelungsbedarf wird hier nicht gesehen.

#### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung wird das Maß der baulichen Nutzung durch zahlreiche Festsetzungen geregelt:

- Baukörperbezogene Festsetzung der zulässigen Grundfläche
- Festsetzung der Geschossigkeit, sowie Wand- und Firsthöhe
- ergänzend höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Straße hin ist eine Zweigeschossigkeit zwingend festgeschrieben. So wird verhindert, dass Gebäude unterschiedlicher Höhe entstehen. Diesem Ziel entspricht auch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen. Die Wandhöhe ist nach den Vorschriften der Landesbauordnung zu ermitteln. In Richtung Mühlenteich und westlich des Gutshauses sollen die Gebäude deutlich niedriger sein, um sich in das Umfeld einzufügen.

Die Sockelhöhe ist durchgehend auf 0,60 m begrenzt, um unmaßstäbliche Gebäude zu verhindern, die zu weit aus dem Boden herausragen.

Da die Grundstücke durch private Wege erschlossen werden, ist die Möglichkeit geschaffen, die Flächen nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung um bis zu 175% zu erhöhen. Bei einer Überbauung mit 1.140 m<sup>2</sup> Grundfläche sind rund 2.000 m<sup>2</sup> Nebenflächen u. a. für Stellplätze und deren Zufahrten zulässig. Der Gesamt-Überbauungs- und Versiegelungsgrad wird sich dabei gegenüber der bis vor kurzem vorhandenen Struktur nicht erhöhen.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Aufgrund der besonderen Lage in der Ortsmitte und in Nachbarschaft zur historischen Gutsanlage und Gutshaus sind differenzierte Festsetzungen getroffen. So sind nur Einzelhäuser zulässig. Zudem sind einzelne Baufenster festgesetzt, die die Lage der Baukörper auf dem Grundstück vorgeben.

Entlang der Straße Trenthorst ist eine Baulinie festgesetzt, die die geplante Bebauung Richtung Straße orientiert. Damit ist in geringem Umfang eine Umgestaltung des Ortsbildes verbunden. Bislang prägte eine massive, etwa 16 m hohe Scheune sehr nahe an der nördlichen Grundstücksgrenze das Ortsbild. Die Baulinien liegen 9,50 m weiter südlich auf dem Grundstück.

### **3.4.4 Stellplätze**

Damit ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken entstehen, sollen je Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Die entsprechenden Flächen und Zufahrten sind in der Planzeichnung umgrenzt.

Entlang der Straße entstehen die Stellplätze sinnvoller Weise vor den Häuser. Um hier städtebauliche Missstände durch das Ortsbild massiv beeinträchtigende Kfz zu verhindern sind hier weitere Festsetzungen erfolgt.

- Es sind nur zwei Ein- und Ausfahrten zugelassen.
- Die Stellplatzanlage ist durch das Anpflanzen einer Hecke zur Straße hin abzugrenzen.
- Ausschluss von Garagen, Carports und Garagen innerhalb eines 10 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie.

### **3.4.5 Sonstige Festsetzungen**

Aufgrund der besonderen Bedeutung der drei nördlichen Baukörper für das Ortsbild sind für diese gestalterische Vorgaben zu

- Außenwänden
- Dachmaterialien
- Dachform und
- Gestaltung der Fenster und Türen

in den Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen. Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes gegenüber der denkmalgeschützten Gutshofanlage wurde auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreis Stormarn die Maßgabe in einzelne textliche Festsetzungen aufgenommen, dass die Baugestaltung in einvernehmlicher Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zu erfolgen hat. Rechtsgrundlage dafür ist der Umgebungsschutzbereich der Gutshofanlage nach Landesdenkmalrecht.

### **3.5 Verkehr**

Die an das Gebiet angrenzende Granitpflasterstraße im Zuge der Sachgesamtheit Gut Trenthorst ist laut DSchG § 12 vom 29.01.2015 geschützt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Baustellzufahrt bzw. der Schutz der Granitpflasterstraße mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Bislang stand das landwirtschaftliche Gebäude fast unmittelbar am Straßenrand. Die örtliche Vermessung hat ergeben, dass kleine Teilflächen (ca. 40 m<sup>2</sup>) der historischen Fahrbahnpflasterung auf dem privaten Flurstück liegen. Um diese Flächen auch künftig als öffentliche Fahrbahn nutzen zu können sind diese entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Hinterlieger südlich des Plangebietes und die Feuerwehr werden entsprechend bestehender Grunddienstbarkeiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen.

### **3.6 Grünplanung**

Zum Mühlenteich ist eine private Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Vier besonders erhaltenswerte Bäume sind entsprechend abgesichert.

#### **3.6.1 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. Auch wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht erhöht. Die Freiräumung der Baugrundstücke ist bereits in Hinblick auf die anstehende Bebauung erfolgt.

#### **3.6.2 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 Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Der alte Gebäudebestand ist vor kurzem rechtmäßig beseitigt worden. Das Plangebiet bietet daher in den für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen keinen Lebensraum für geschützte Arten. Die Großgehölze im Süden sind mit Erhaltungsgeboten gesichert. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

### **4 Immissionen**

Im Umfeld des Plangebietes entstehen dorfübliche Emissionen. Landwirtschaftliche Tierhaltung ist nicht vorhanden. Aufgrund der Abstände und Struktur des Gebietes sind unzulässige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Reinfeld-Land.

Die Gemeinde Westerau hat eine Ortsentwässerung mit der unteren Wasserbehörde am 16.01.2019 abgestimmt. Der Bebauungsplan Nr. 9 liegt in einem Entsorgungsbereich, in dem Kleinkläranlagen vorgesehen sind, die maximal acht Kubikmeter pro Tag bzw. unter 50 Einwohnergleichwerte über die Kleinkläranlagen entsorgen können. Die Vorflut ist hier der Mühlenteich. Dieses entspricht der aktuellen Entsorgungsregelung. Für die Schmutzwasserbeseitigung sind im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte planungsrechtlich vorbereitet, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren umzusetzen sind.

Aktuell wird das Oberflächenwasser der Grundstücke im Plangeltungsbereich oberflächlich über eine bestehende Einleitstelle in den Mühlenteich geführt. Für die Oberflächenwasserab-  
leitung sind im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte planungsrechtlich vorbereitet, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren umzusetzen sind.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Alle Anlieger des Plangebiets einschließlich aller Hinterlieger haben ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag an der Straße Trenthorst zur Abholung bereit zu stellen. Eine Abholung innerhalb des Plangebiets erfolgt nicht.

### **5.4 Löschwasserversorgung**

Im Plangebiet steht an der jetzigen Grundstückszufahrt ein Hydrant DN150 zur Löschwasserversorgung zu Verfügung. Zusätzlich befindet auf dem Grundstück eine Entnahmestelle vom Mühlenteich (ca. 0,9 ha groß).

Der Feuerschutz in der Gemeinde Westerau wird durch die "Freiwillige Feuerwehr" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. 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.

### **6.2 Grundwasserschutz**

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 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 Ausnahmen 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 für Grundstücksteile, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

### **8 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Westerau keine Kosten.

### **9 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Westerau am ..... gebilligt.

Westerau,

Siegel

(Petra Jürß)  
- Bürgermeisterin –

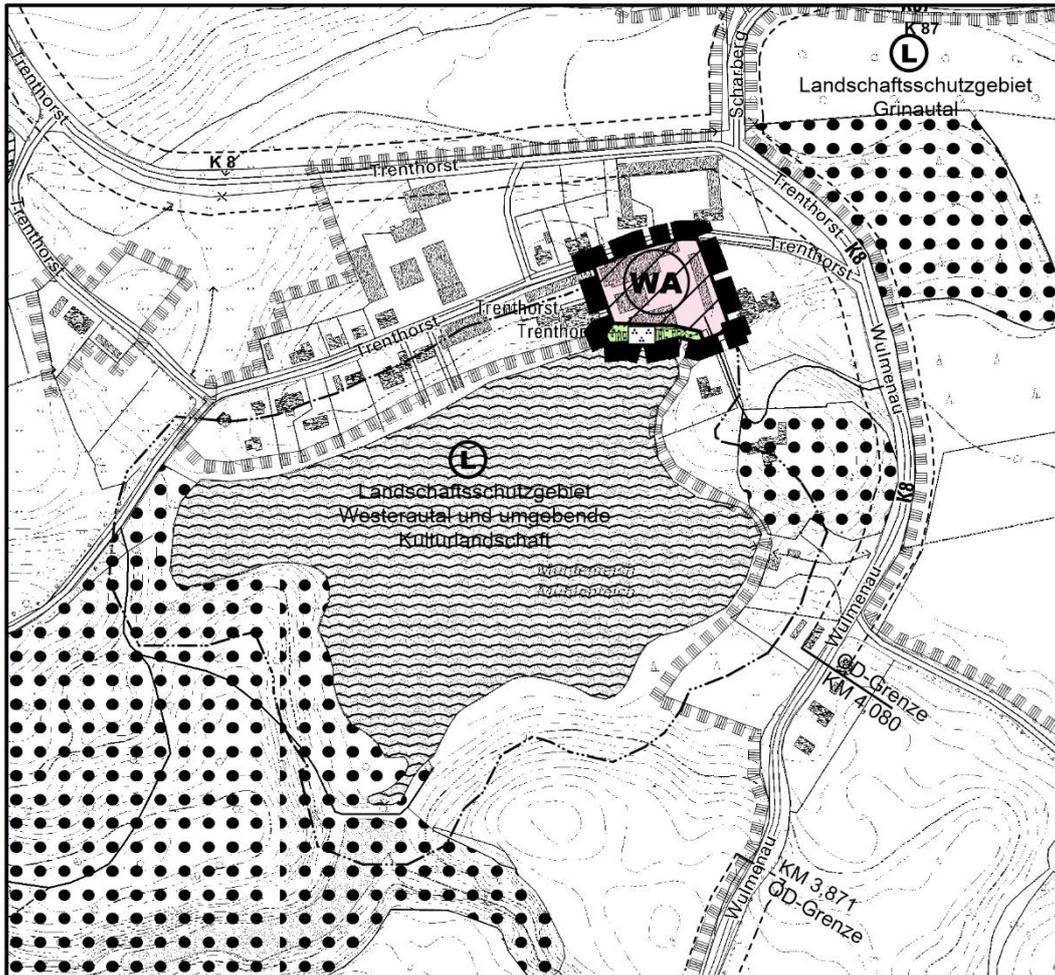
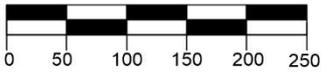
Der Bebauungsplan Nr. 9 ist am ..... rechtskräftig geworden.

**ANHANG : Berichtigung des Flächennutzungsplans**

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Westerau  
durch Berichtigung**

Ortsteil Trenthorst, Trenthorst zwischen Haus Nr. 26 und 32, nördlich des Mühlenteiches

**PLANZEICHNUNG  
M.: 5.000**



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Westerau, der mit Wirkung vom ..... Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Grünfläche.

Westerau, den

Siegel

(Petra Jürß)  
- Die Bürgermeisterin -