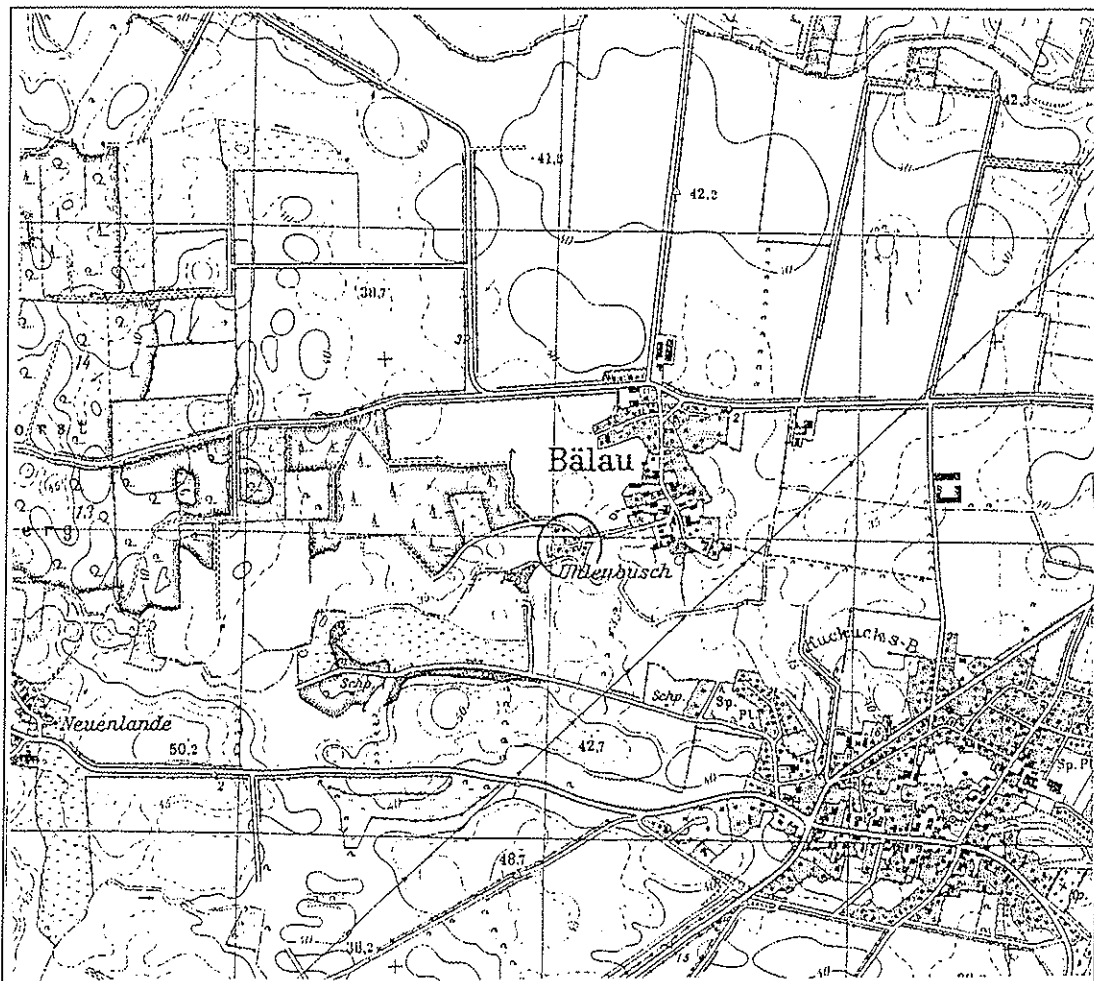


**B E G R Ü N D U N G**  
zur Satzung über die Siedlung Im Uhlenbusch als im  
Zusammenhang bebauter Ortsteil  
gemäß § 34 (4) 2 BauGB  
der Gemeinde Bälau

Übersichtskarte 1:25000



---

Bälau im Dezember 1998

### 1. RECHTSGRUNDLAGE

Die Satzung im Maßstab 1 : 1000 wird gemäß § 34 (4) 2 BauGB aufgestellt.

### 2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DER SATZUNG GEM. § 34 (4) 2 BauGB

In der Gemeinde Bälau steht kein Bauland mehr zu Verfügung.

Um diesen Bedarf an Bauland innerhalb des Ortsteiles zu decken, wird gemäß Beschluß der Gemeindevertretung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) 2 BauGB eine Satzung aufgestellt. Der bebaute Bereich im Außenbereich - Im Uhlenbusch - wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 (4) 2 BauGB festgesetzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

Das Gebiet erhält folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25

Zahl der Vollgeschosse ist max. 1 .

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind unzulässig.

Für die Sicherung der vorhandenen Struktur wird die Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen und zur Sicherung der vorhandenen Struktur, sind die Gestaltungsrichtlinien, an die vorhandenen Gebäude anpassend, festgesetzt.

### 3. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

#### 4. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser und mit Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Mölln.

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die Schleswag.

#### 5. ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung (Rohrleitungen bis zum Klärwerk) erfolgt durch das Amt Breitenfelde zum Klärwerk der Stadt Mölln.

Das Regenwasser der Dach- und Straßenflächen soll über Versickerungseinrichtungen dem Grundwasser bzw. einem Vorfluter zugeführt werden.

Sollte anfallendes Oberflächenwasser dem Vorflutgewässer zugeführt werden, ist für die zusätzliche hydraulische Belastung des Gewässers Regenrückhaltung am Gewässer vorzusehen. Entsprechende Anträge sind bei der zuständigen Behörde zu stellen.

#### 6. ABFALLENTSORGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg m.b.H. (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als Beauftragter Dritter durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (abfallwirtschaftssatzung). Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

#### 7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an den "Priesterbach" an, und im Westen grenzt es an einen mit Wasser gefüllten Graben, der mit dem Priesterbach verbunden ist.

Im Landschaftsrahmenplanentwurf (Stand März 1996) ist der Priesterbach als Nebenverbundachse dargestellt. Die Nebenverbundachsen gehören zu den Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems. Zu den prinzipiellen Entwicklungszielen für die Nebenverbundachsen - hier Priesterbach - gehört die Renaturierung des Fließgewässers sowie die Entwicklung einer beidseitigen naturnahen bis halbnatürlichen Uferzone.

Die Ortslage liegt südwestlich der Hauptortslage der Gemeinde Bälau.

Die Bodenverhältnisse sind durch Grundmoränen bestimmt. Das vor Ort anstehende Material ist als schluffig bis tonig mit Sand und leichtem Kiesanteil zu beschreiben.

Damit sind die Bodenverhältnisse versickerungsfähig. Die Ortslage Uhlenbusch liegt etwa auf 35 m ü NN und außerhalb der Niederungsflächen des Priesterbaches. Der Hauptzweig des Priesterbaches begrenzt im Süden den Ortsteil, westlich bestimmt ein Nebenzweig des Priesterbaches die Grenze. Durch Entwässerungsmaßnahmen im Zuge der Melioration wurden die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen "ackerfähig" drainiert.

Eine Verrohrung verläuft in den Ackerflächen östlich der Siedlung und eine Verrohrung verläuft quer über die westlich angrenzenden Schilfwiesen. Wie dieser Flurname deutlich macht, waren Bodenverhältnisse um die Siedlung ehemals stärker feucht bestimmt. Heute sind die Flächen ackerbaulich genutzt.

Der südlich verlaufende Priesterbach ist mäßig ausgebaut. Es soll langfristig wieder einer natürlichen Gewässerdynamik überlassen werden. Die Uferzonen sind abschnittsweise mit Erlenbesatz gefestigt.

Der östlich die Siedlung begrenzende Teil des Priesterbaches ist ein noch offener Abschnitt dieses zum größten Teil verrohrten Gewässers, das seinen Einzugsbereich bis in die Niederung von Walksfelde ausdehnt.

Der offene, jedoch ausgebaute Gewässerabschnitt ist mit einem Regelprofil versehen und sehr tief gelegt (3 - 4 m). Die Randzonen sind mittelmäßig mit nährstoffreicher Krautflur bewachsen. Im südlichen Abschnitt wurden Ufergehölze wie Erlen und Weiden eingebracht, die den östlichen Uferstrand bestimmen. Im Siedlungsgebiet reichen die heterogen genutzten Hausgärten mit Kleintiernutzung (Hühner, Enten) bis an die Uferzonen heran. Nördlich wird die Siedlung durch einen Feldweg in Richtung Gemeindeweide, bzw. Gemeindewald begrenzt. Dieser ist im nördlichen Teil mit einem Knick begrenzt.

Unmittelbar an der Querung von Feldweg und nördlichem Priesterbach schließt von nordöstlicher Richtung der Gemeindewald mit beginnender Mischwaldstruktur an.

Die Waldgrenze ist ca. 100 m vom ersten Gebäude im Ortsteil Uhlenbusch entfernt.

Mit Erfolg wurde in Bälau in den letzten Jahren ein Storch angesiedelt. Das Nest liegt etwa 150 m von der Siedlung Uhlenbusch entfernt auf einem alten Strommast am Rande der Hauptortslage Bälau. Das Storchennest liegt näher zur Hauptortslage, als zur Siedlung Uhlenbusch und wird von der Satzung nicht berührt.

In der Siedlung bestimmt ein alter Baumbestand im nördlichen Bereich das Ortsbild. Das sind auch die Flächen mit dem ältesten Gebäudebestand. Andere Gebäude sind durch Hausgärten und Nutzgärten in typischer Mischstruktur bestimmt. Innerhalb der Siedlungslage sind keine Streuobstbestände, feuchte Senken oder niedrig liegende Grünlandflächen vorhanden.

Auf den Ackerflächen zwischen der Hauptsortlage Bälau und der Siedlung Uhlenbusch sind alte Burgwälle und archäologische Denkmale vorhanden.  
Der Abstand zur Siedlung Uhlenbusch beträgt ca. 150 bis 200 m.  
Die archäologischen Denkmale sind vom Geltungsbereich der Satzung nicht berührt.

#### 8. KOSTEN

Für die in der vorliegenden Satzung städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Bälau keine Erschließungskosten entstehen.

#### 9. DURCHFÜHRUNG DER SATZUNG GEM. § 34 (4) 2 BauGB

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

Aufgestellt:  
Bälau, im Dezember 1998

Der Bürgermeister



i. V. Frauke Dalmger