

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

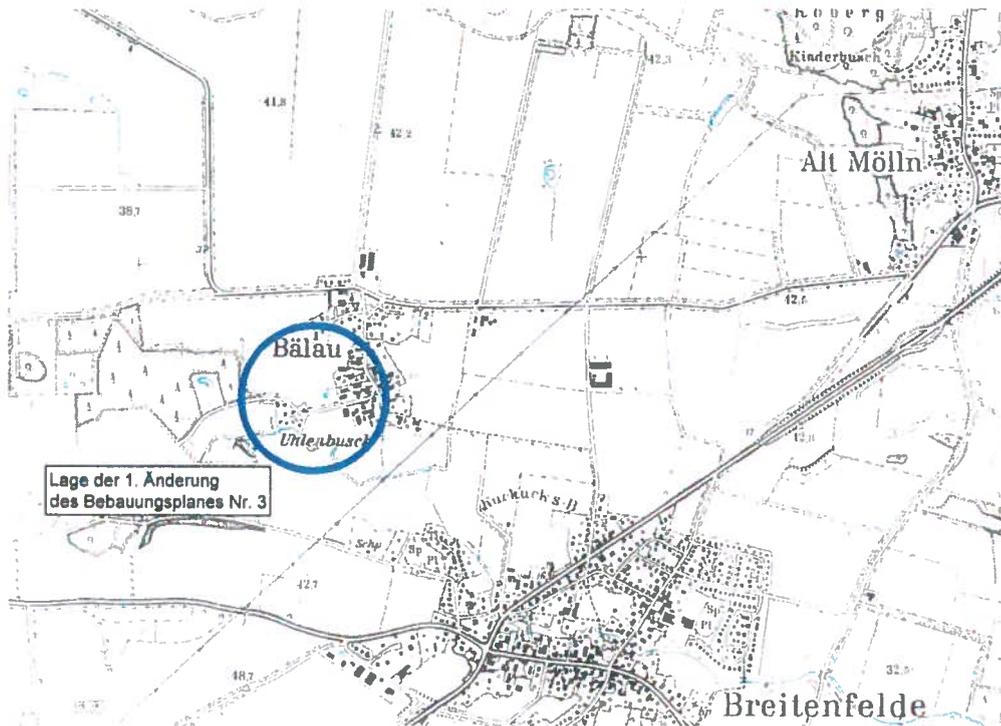
der Gemeinde Bälau

Stand:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Bearbeitet im April 2015

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Auftraggeber:
Gemeinde Bälau
über das
Amt Breitenfelde
Wasserkrüger Weg 16
23879 Mölln



INHALTSVERZEICHNIS

1. RECHTSGRUNDLAGEN
2. LAGE UND BESTAND DES GEBIETES
3. PLANUNGSZIEL
4. ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG
5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN
6. DENKMALSCHUTZ
7. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Die Gemeindevertretung hat am 07.04.2015 beschlossen, für das Gebiet nördlich der Straße „Im Uhlenbusch“, auf den Flurstücken 12/6 und tlw. 13/1 der Flur 6 der Gemarkung Bälau, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 G vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVObI. S. 3)

Die Bebauungsplanänderung im Maßstab 1:1.000 gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 Baugesetzbuch entwickelt sich aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Bälau. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, durchgeführt.

2. LAGE UND BESTAND DES GEBIETES

Die Gemeinde Bälau liegt mitten im Kreis Herzogtum Lauenburg etwa 5 km von der Stadt Mölln und 15 km von Büchen, Schwarzenbek und Trittau entfernt. Nach Ratzeburg sind es ca. 13 km und nach Lübeck ca. 33 km.

Bälau gehört zum Amt Breitenfelde.

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Straße „Im Uhlenbusch“ inkl. der Straße, zwischen dem Ortskern im Osten und dem Ortsteil Uhlenbusch im Westen. Uhlenbusch ist eine Wohnsiedlung, bestehend aus ein paar älteren Siedlungshäusern, mit z.T. strukturreichen, ländlich geprägten Gärten (Nutzgarten mit Gemüsebeeten und Obstbäumen) und ein paar neuen Wohnhäusern. Die neuen Wohnhäuser grenzen direkt an das Planungsgebiet. Etwas weiter weg befindet sich der Wald Uhlenbusch.

Ein Knick streckt sich nördlich der Siedlung Uhlenbusch bis zum Wald Uhlenbusch.

Im Norden befinden sich Grünländereien, Hofkoppeln, hauptsächlich mit intensiver Nutzung.

Im Osten befindet sich ein eingezäunter Feuerlöschteich mit einem dichten Gehölzbewuchs.

Ein Knick streckt sich vom Teich Richtung Osten und bildet die nördliche Grenze des Spielplatzes. Östlich des Spielplatzes.

Das Planungsgebiet wird im Süden mit einem Knick zur Straße Im Uhlenbusch abgegrenzt.

Südlich der Straße Im Uhlenbusch befinden sich Ackerflächen. Ca. 100 m südlich „Im Uhlenbusch“ fließt der Priesterbach in Richtung Osten/Breitenfelde.

3. PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Bälau hat an der Straße „Im Uhlenbusch“ ein Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhaus errichtet.
Dieses Gebäude mit Außenanlagen hat sich zu einem Treffpunkt der Bürger entwickelt.
Die Gemeinde beabsichtigt daher nordwestlich des Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhauses eine Spielanlage einzurichten, damit die gesamte Fläche multifunktional genutzt werden kann. Wenn sich die Eltern im und am Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhaus befinden, können die Kinder dann beaufsichtigt die Spielanlage in Anspruch nehmen. Dies fördert die Dorfgemeinschaft der Gemeinde.
Um dieses Ziel zu ermöglichen wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt.

Für das Gebiet ist eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Fläche für Sport und Spielanlagen gemäß § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt.

4. ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG

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

Das Regenwasser der Dach und Stellplatzflächen 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.

5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über E.ON Hanse AG und/oder anderen Anbietern.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung der Gemeinde Bälau mit Trink- und Brauchwasser und mit Erdgas erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke (VSG).

Abfallbeseitigung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) 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).

Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334-166.701.400-ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der und/oder anderen Anbietern zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck und /oder anderen Anbietern so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

6. DENKMALSCHUTZ

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6. GEWÄSSERUNTERHALTUNG

Der Plangeltungsbereich liegt im Gewässerunterhaltungsverband Priesterbach.

Betroffen von der Maßnahme ist die Rohrleitung Nr. 3.10.

Sie liegt im westlichen Bereich und durchquert die Fläche von Norden nach Süden. Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft werden vom Gewässer- und Landschaftsverband unterhalten.

Sie müssen in einem Abstand von 3 m nach jeder Seite zur Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung frei bleiben. Bäume und stark- sowie tiefwurzelnde Sträucher dürfen in den vorgenannten Bereichen nicht gepflanzt bzw. durch Sukzession zugelassen werden. Kontrollschächte müssen jederzeit zugänglich sein.

7. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung am _____ gebilligt.

**Im Übrigen gilt die Begründung zum Ursprungsplan, den
Bebauungsplan Nr. 3.**

Bälau, den

Siegel

-Bürgermeister-