



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Börnsen

Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im März 2022

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Auftraggeber:
Gemeinde Börnsen
über das
Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. RECHTSGRUNDLAGEN**
- 2. PLANUNGSZIELE**
- 3. ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG**
- 4. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN,**
Elektrizität, Hochspannungsfreileitungen, Gas, Fernwärme
- 5. ABFALLBESEITIGUNG**
- 6. LÖSCHWASSER**
- 7. TIEFBAUARBEITEN**
- 8. DENKMALSCHUTZ**
- 9. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**
- 10. ERSCHLIESSUNG**
- 11. 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 29.09.2021 beschlossen, für das Gebiet „Zwischen den Kreiseln“, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 aufzustellen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, durchgeführt.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422).

Die Bebauungsplanänderung im Maßstab 1:1.000 gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 Baugesetzbuch entwickelt sich nicht aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Börnsen. Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Börnsen ist das Plangebiet als Gewerbegebiet bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Die an das Plangebiet angrenzenden südlichen Flächen sind als Mischgebiet dargestellt.

Die mit diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Mischgebiet weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Bereich ab. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden, sondern wird im Wege der Berichtigung den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet zukünftig gemischte Bauflächen (M) darstellen.

2. PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteils Neu-Börnsen.

Das planerische Ziel der Gemeinde ist neben der gewerblichen Nutzung der Grundstücke auch die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen.

Diese gemischte Nutzung ist nur über ein Mischgebiet (MI) möglich, deshalb stellt die Gemeinde diese Änderung des Bebauungsplanes auf.

Aufgrund der zentralen Lage und der angrenzenden Hauptverkehrsstraße (B 207 und Gemeindestraße) eignet sich der vorliegende Bereich städtebaulich für die Entwicklung eines Mischgebietes.

Zur Verbesserung der Wohnungsversorgung soll daher das bisher festgesetzte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet, das neben dem Gewerbe auch dem Wohnen dient, umgewandelt werden.

Auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten dieser innerörtlichen Fläche sinnvoll. Die Gemeinde entspricht damit gleichzeitig der Forderung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

3. ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücksflächen und der Straßenverkehrsflächen wird eingeleitet in das Regenrückhaltebecken, das sich an der Nordwestseite des Plangeltungsbereiches befindet.

Hier erfolgt eine Rückhaltung, die nur einen sehr geringen Drosselabfluss zulässt. Dieser Abfluss fließt über eine Rohrleitung in die Regenwasserleitung der Straße „Zwischen den Kreiseln“, die wiederum in das Regenrückhaltebecken innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 einleitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

Grundstücksdrainageanlagen dürfen nicht an die öffentlichen Regenwasserleitungen angeschlossen werden.

Das häusliche Schmutzwasser wird durch das Kanalnetz des Abwasserverbandes der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden abgeführt bzw. entsorgt.

Die Schmutzwassererschließung hat durch Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Abwasserverband zu erfolgen.

4. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt bei Neubauten über die Gas- und Wärmedienst Börnsen GmbH (GWB).

Hochspannungsfreileitungen

Durch das Plangebiet verlaufen Hochspannungsfreileitungen, zum Einen eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung 78/79 der Stromnetz Hamburg GmbH, zum Anderen eine 380-kV-Hochspannungsfreileitung der 50Hertz Transmission GmbH.

Für die Hochspannungsfreileitungen sind die Richtlinien für Bauvorhaben im Bereich der Freileitungen zu berücksichtigen. **Hierzu Text-Teil B, Ziffer: 2. 4. und die zwingend zu beachtenden Hinweise.**

Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von bis zu 27,63 m beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht.

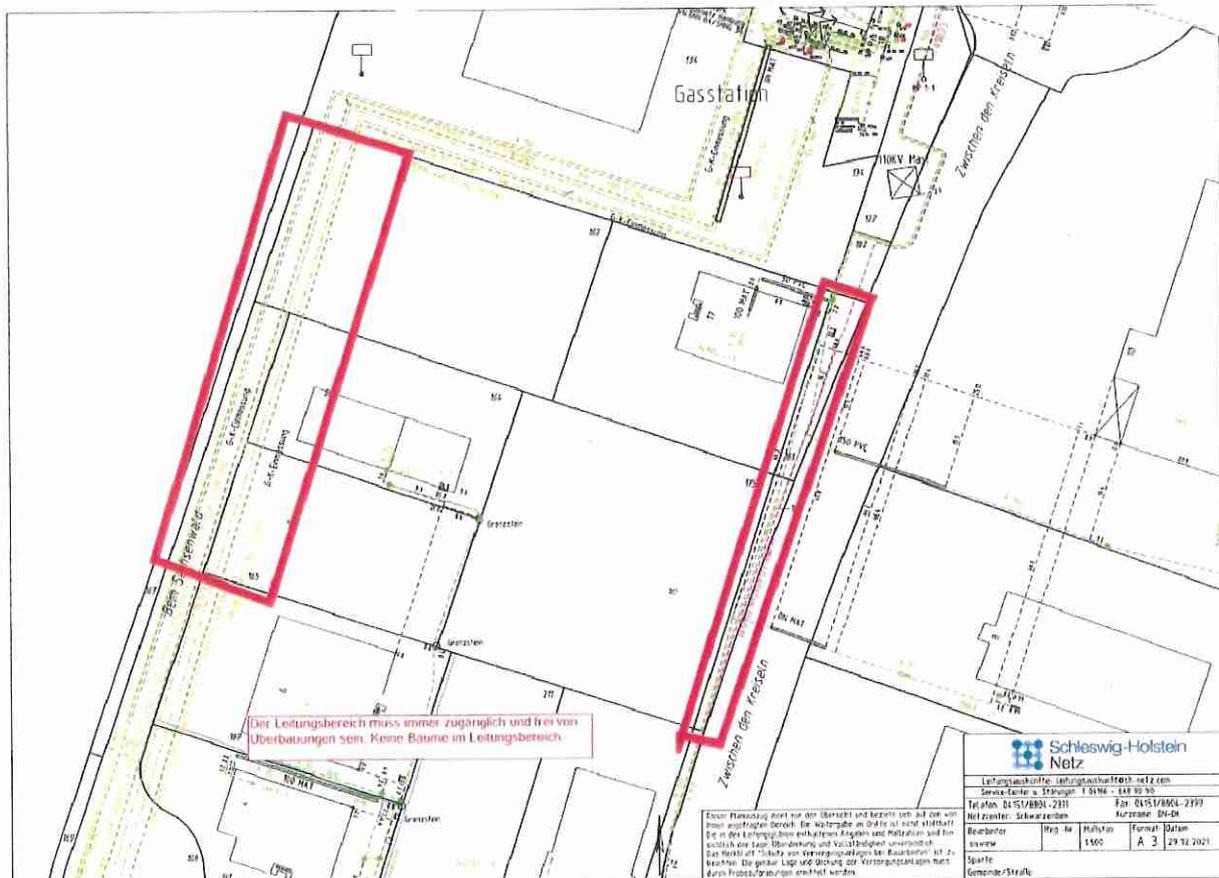
Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leistungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsleitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Gas

Die Gasversorgung für bestehende Gebäude erfolgt über die Gas- und Wärmedienst Börnsen GmbH.

In dem Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen des Schleswig-Holsteins Netz und Erdgasleitungen der Gas- und Wärmedienst Börnsen GmbH. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen von 4 m ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.

Für die vorhandene Gashochdruckleitung ist ein vier Meter breiter Schutzstreifen zwingend einzuhalten.



Fernwärme

Für Neubauten erfolgt die Versorgung ausschließlich mit Fernwärme aus den Heizwerken der Gas- und Wärmedienst Börnsen GmbH (GWB).

Innerhalb des gesamten Gemeindegebietes sind Neubaubereiche an das Fernwärmeversorgungsnetz der GWB anzuschließen. Es gelten die Anschlussbedingungen der GWB.

Für den Anschluss an das Fernwärmenetz ist eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit für GWB Voraussetzung.

Altbauten erhalten bei Wirtschaftlichkeit die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz der GWB.

Wasser

Die Wasserversorgung wird in Börnsen von der Gemeinde über die Gas – und Wärmedienste Börnsen GmbH (GWB) sichergestellt.

5. 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).

Die Abfallentsorgung findet im Rahmen einer Regelabfuhr von Behältern bis 1.100 l ausschließlich als Straßenrandentsorgung statt.

6. LÖSCHWASSER

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334-166.701.400-ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

7. TIEFBAUARBEITEN

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der Gas- und Wärmedienst Börnsen GmbH (GWB) 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.

8. 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 § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Börnsen verändert nur die Art der baulichen Nutzung (Baugebiete).

Im Bereich dieser Bebauungsplanänderung wird das Baugebiet umgewandelt von einem GE (Gewerbegebiet) in ein MI (Mischgebiet)

Die Ausnutzung der Baugrundstücke gegenüber dem Ursprungsplan verändert sich nicht. Deshalb bleibt die Bilanzierung (Eingriff – Ausgleich) des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 27) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes im vollen Umfang bestehen, Ergänzungen sind deshalb nicht erforderlich.

10. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über bereits hergestellte Erschließungsstraßen und über die Straße „Zwischen den Kreiseln“.

Die Entwässerung der Grundstücke muss durch die Anlieger bzw. die Gemeinde sichergestellt werden. Es darf kein Wasser auf zur Straße gehörende Flächen geführt werden.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl.S.1206) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 207 (B 207), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 207 nicht angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich über die Gemeindestraße „Zwischen den Kreiseln“ zu erfolgen.

Entsprechende Detailunterlagen für die neue Verkehrsführung sind dem jeweiligen Straßenbaulastträger zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Zur ordnungsgemäßen Durchführung des Linienverkehrs wird auf dem geraden Abschnitt der Straße „Zwischen den Kreiseln“, zwischen dem Kreisverkehr zur B 207 und der südlich nachfolgenden Kurve, eine Busbucht geschaffen.

11. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung am ~~30.04.2022~~ gebilligt.

30.03.2022

(geändert 15.07.2022)



Börnsen, den 15.07.2022




-Bürgermeister-