

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 1



BÖRNSEN

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

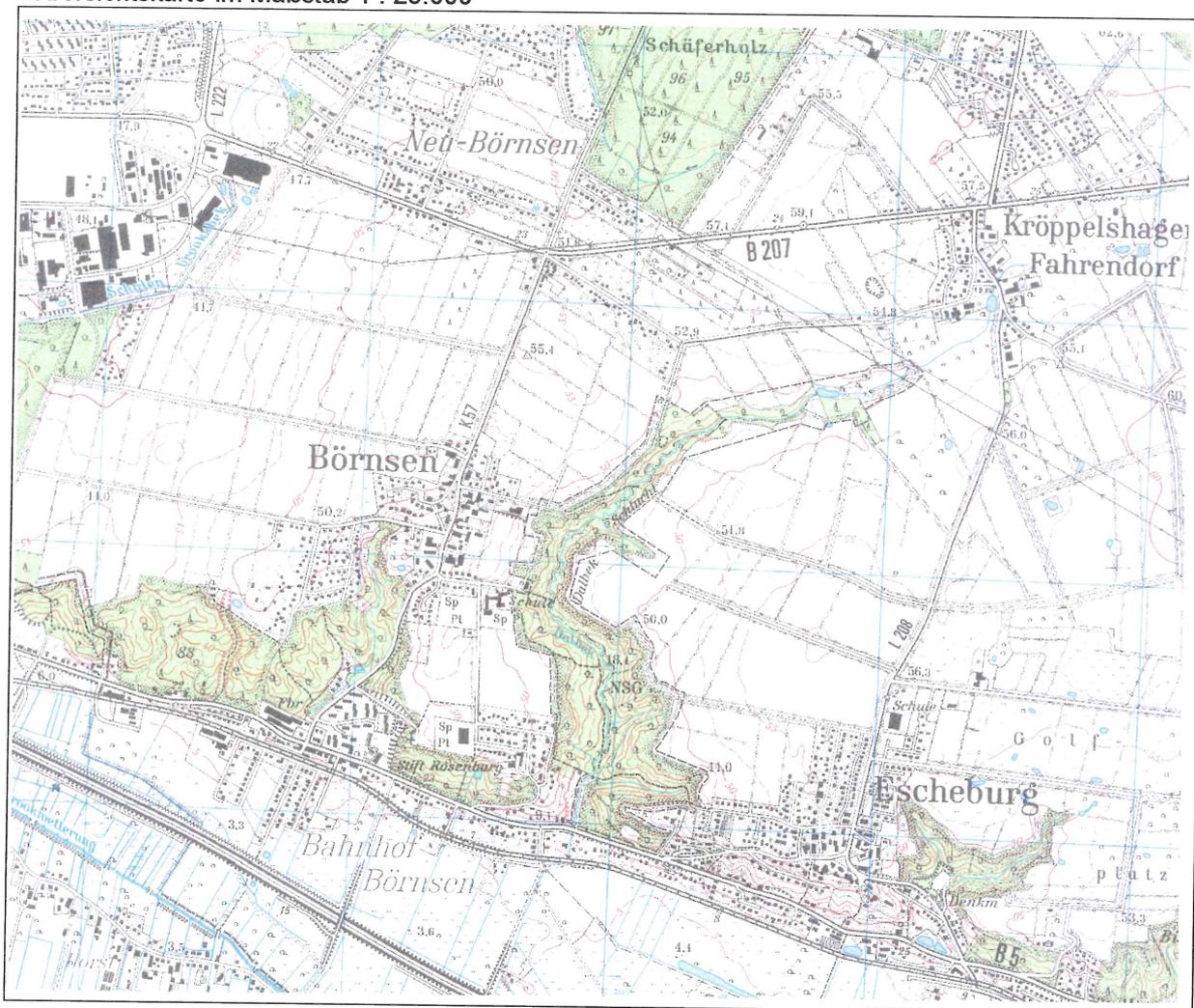
BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN Nr. 19

Für das Gebiet südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000



Börnsen, im März 2006

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 2



BÖRNSEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen

- 1.1 Einleitung
- 1.2 Flächennutzungsplan

2. Rechtsgrundlagen

3. Beschreibung des Plangebietes

- 3.1 Lage der Gemeinde im Raum
- 3.2 Bearbeitungsgrenzen

4. Planung

5. Flächenbilanz

6. Grünordnungsplanung

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Elektrizität
- 8.2 Nahwärme
- 8.3 Wasser
- 8.4 Abwasser/Regenwasser
- 8.5 Abfallentsorgung
- 8.6 Löschwasser
- 8.7 Tiefbauarbeiten
- 8.8 ÖPNV

9. Verkehr /Erschließung

10. Kosten

11. Schallschutz

12. Baugrunduntersuchung und Beurteilung

13. Durchführung des Bebauungsplanes



1. VORBEMERKUNGEN

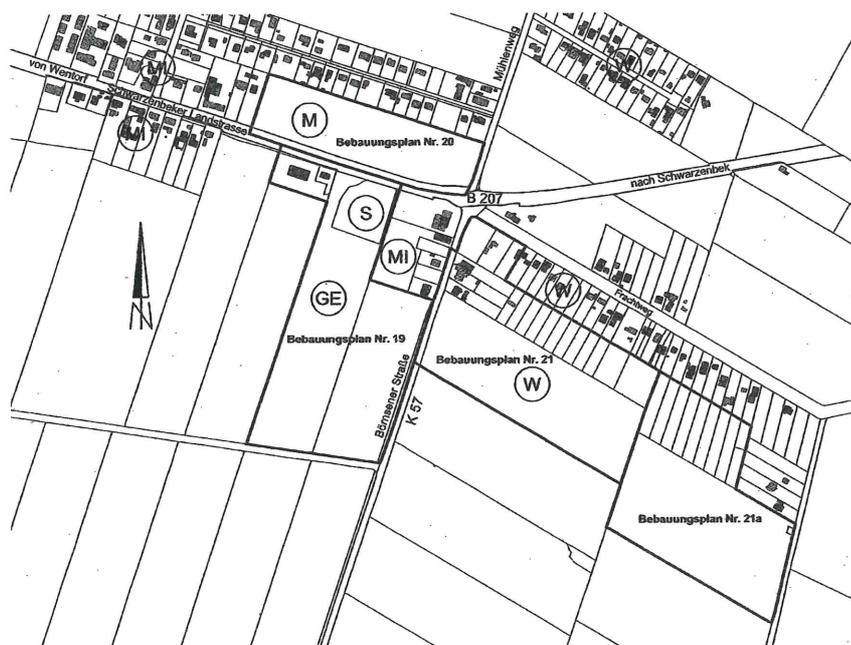
1.1 Einleitung

Zur städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Börnsen für die nächsten 10 Jahre ein städtebauliches Entwicklungskonzept entwickelt. Dieses Konzept berücksichtigt die Lage, die Entwicklungsmöglichkeiten und die vorhandenen Gesetzesgrundlagen.

Diese Entwicklungsplanung ist im Vorwege, vor der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, mit der Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein und dem Kreis Herzogtum Lauenburg abgestimmt worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börnsen hat am 06.11.2001 beschlossen, die Bebauungspläne Nr. 19, 20 und 21 aufzustellen.

Es sind: der *Bebauungsplan Nr. 19* für das Gebiet südlich der Schwarzenbeker Landstraße (B 207), westlich der Börnsener Straße;
der *Bebauungsplan Nr. 20* für das Gebiet nördlich der Schwarzenbeker Landstraße (B 207), westlich des Mühlenweges und der *Bebauungsplan Nr. 21* für das Gebiet östlich der Börnsener Straße, südlich der Bebauung „Frachtweg“.



GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 4



BÖRNSEN

Verstärkt wurde die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die hohe Nachfrage für Gewerbeansiedlung, zur Entwicklung umwelt- und landschaftsverträglicher Handwerks-, Handels und Dienstleistungsbetriebe.

Das Gewerbegebiet südlich der B 207 liegt teilweise zwischen einigen bereits bestehenden Betrieben, und ist zur weiteren Ansiedlung für Betriebe prädestiniert.

Aufgrund der Notwendigkeit für örtliche Gewerbebetriebe Flächen zur Verfügung zu stellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börnsen hat am 19.12.2002 beschlossen, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Diese Flächennutzungsplanänderung wurde durch Schreiben des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 24.05.2004 genehmigt.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Börnsen ist Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan teilweise aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Um die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 abzusichern, wird eine ca. 0,6 ha große Fläche als Sonderbaufläche ausgewiesen, die Gemeinde stellt hierzu die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung hat für das Gebiet südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße beschlossen, den Bebauungsplan Nr.19 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141) zuletzt geändert am 13.09.2001 (BGBl.IS.2376)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 5



BÖRNSEN

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage der Gemeinde im Raum

Die Gemeinde Börnsen liegt im Südwesten des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Im Nordwesten grenzt sie an die Gemeinde Wentorf b. H., im Norden an die Gemeinde Wohltorf und an den Sachsenwald, im Osten an die Gemeinden Kröppelshagen-Fahrendorf und Escheburg und im Süden an die Freie und Hansestadt Hamburg.

Die Gemeinde Börnsen gehört zum Amt Hohe Elbgeest.

3.2 Bearbeitungsgrenzen

Der Bebauungsplan Nr. 19 wird für das Gebiet südlich Schwarzenbeker Landstraße (B 207), westlich der Börnsener Landstraße aufgestellt.

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 7,4 ha.

4. PLANUNG

Die Baustruktur in Börnsen ist weitgehend vom freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus geprägt.

Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich entlang der Hauptverkehrsstraßen B5 und B 207.

Aufgrund vorhandener Betriebe erfüllt die Gemeinde Börnsen eine gewisse Gewerbefunktion.

Im Ortsteil Neu-Börnsen ist eine Vielzahl kleinerer gewerblicher Betriebe innerhalb der dortigen Wohnbebauung angesiedelt.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes weist ein neues ca. 3,5 ha großes Gewerbegebiet aus, durch die Festsetzung des Gewerbegebietes soll die Möglichkeit geschaffen werden, einigen Börnsener Gewerbetreibenden ihre Betriebe umzusiedeln bzw. zu erweitern.

Es ist auch daran gedacht, einen gewissen geringen Zuwachs neuer Betriebe in Börnsen zuzulassen.

Um die Errichtung eines „Nahversorgungsmarktes“ abzusichern, wird ein ca. 0,6 ha große Fläche als Sondergebiet ausgewiesen, die Gemeinde stellt hierzu die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 6



BÖRNSEN

Aufgrund dieser ausgewiesenen Flächen hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 19 setzt für das Gebiet (Neu-Börnsen) westlich der Börnsener Straße, südlich der B 207 ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet – „Nahversorgungsmarkt“ fest.

Gewerbegebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 8 BauNVO festzusetzen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Das Sondergebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 / § 11 BauNVO festgesetzt.

Im südöstlichen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 an der Einmündung der Erschließungsstraße, direkt an der Börnsener Straße, ist eine Fläche für den Eigenbetrieb Gas- und Wärmedienst Börnsen (GWB) vorgesehen zur Sicherung des Gemeindegebietes mit einer ausreichenden Energieversorgung. Geplant sind auf dieser Fläche ein Heizwerk, ein Wasserspeicher, eine Trafoanlage und eine Druckregelanlage.

Ausgleichsfläche

Die Gemeinde stellt südlich an das Gewerbegebiet anschließend eine Fläche für den Ausgleich zur Verfügung. Hintergrund der Festsetzung dieser Ausgleichsfläche ist es, eine qualifizierte Ausbildung des zukünftigen Siedlungsrandes zur offenen Landschaft umzusetzen und dieses insbesondere aufgrund der geplanten Gewerbeansiedlung.

Die darüber hinaus zu erbringenden Ausgleichsflächen werden im Ausgleich mit den künftigen Vorrangflächen für Naturschutz gemäß der Teiländerung des Landschaftsplanes in den nachfolgenden Bebauungsplänen realisiert und festgesetzt.

Bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes wird darauf geachtet, dass die Ausgleichsflächen an einer Stelle liege, die nebeneiner vernünftigen, landschaftsgerechten Einbindung von Baugebieten, auch eine Verbindung herstellen zu anderen naturschutzfachlichen wertvollen Strukturen.

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 7



BÖRNSEN

5. FLÄCHENBILANZ

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst eine Gesamtfläche von 7,4 ha.

Davon nimmt die Gewerbegebietsfläche eine Flächengröße von 2,9 ha, Sondergebietsfläche 0,6 ha ein.

Die Straßenverkehrsflächen betragen 0,8 ha und die Flächen für die Versorgungsanlagen 0,20 ha (Gesamt 4,5 ha).

Die Restfläche von 2,9 ha wird für den Ausgleich bereitgestellt, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

6. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Der Grünordnungsplan wurde erarbeitet von dem
Büro Landschaftsplanung Jacob
Freie Landschaftsarchitekten
22848 Norderstedt

MASSNAHMEN VON NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Im Grünordnungsplan werden aufbauend auf die in Kapitel 4 genannten Anforderungen und konzeptionellen Maßnahmen zur Grünordnung Festsetzungen zur nachhaltigen Sicherung der Knicks, zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Einzelbäumen, zur Gestaltung der Ausgleichsflächen sowie zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes getroffen. Die Darstellungen und Festsetzungen werden weitestgehend in den B-Plan übernommen.

GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE (§ 15 b LNatSchG)

Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch Arten des heimischen Knickartenspektrums zu schließen:

Knicks (Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums)

Überhälter:	Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 14-16 cm Stammumfang
sonst. Baumarten:	Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten:	Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 8



BÖRNSEN

Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.

Die fachgerechte Pflege der vorhandenen, mit Erhaltungsgebot belegten Knicks wie auch der neuangelegten Knicks ist gemäß § 15b LNatSchG zu gewährleisten. Sie sind alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 24 (4) LNatSchG sind zu berücksichtigen. Vorhandene Überhälter sind zu erhalten. Ein Knicken vor oder während der Bauzeit darf nicht erfolgen.

Mit Erschließungsbeginn sind die zu erhaltenden Knicks und öffentlichen Knickschutzstreifen gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen dauerhaft auszuzäunen und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten. Innerhalb der Knickschutzstreifen ist das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind mit einer arten- und krautreichen Wiesenmischung einzusäen und max. einmal pro Jahr zu mähen (ab August). Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist unzulässig.

Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen für die Erschließungsstraßen sind keine weiteren zulässig. Leitungsanschlüsse und -verlegungen durch vorhandene Knicks sind nur in den festgesetzten Leitungs- und Straßentrassen zulässig. Ausnahmsweise zulässige Leitungsverlegungen außerhalb dieser Trassen sind durch Unterpressung bzw. Unterminieren vorzunehmen.

Die bei der Knickbeseitigung neu entstehenden Knickenden sind mit Oberboden abzuböschten. Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen.

ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 (1) 25 B BauGB)

Die überwiegenden Maßnahmen zum Schutz des Vegetationsbestandes werden über die Festsetzungen zum Knickerhalt geregelt. Darüber hinaus wird empfohlen den vorhandenen Bewuchs grundsätzlich zu weit wie möglich zu schonen. Ein gesondertes Erhaltungsgebot für die vorkommenden Gehölzbestände wurde aber nicht getroffen, da der Bestand insgesamt als nicht deutlich prägend zu bezeichnen ist. D.h. die auf den bereits überbauten Grundstücken vorhandene Vegetation ist möglichst in die künftige Bebauung einzubeziehen. Dabei sind insbesondere die einschlägigen Schutzvorschriften während der Bauzeit (DIN 18920, Merkblatt der FGSV über Baumstandorte

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 9



BÖRNSEN

und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen) zu berücksichtigen. Beim Bau sind somit die vorhandenen Gehölzbestände durch entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Lagerung von Baustoffen, Bodenverdichtung, Schäden im Wurzel- und Kronenbereich sowie an der Rinde etc. zu sichern.

ANPFLANZUNGSGEBOTE (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
Sträucher: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Der neu anzulegende Knick ist wie folgt herzustellen:

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen und aus mineralischem Boden aufzusetzen und mit Oberboden abzudecken:

Als heimische knicktypische Arten sind demnach zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus piraster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa spec.</i>	Strauchrosen, heimisch
<i>Rubus div. spec.</i>	Brombeer-Arten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraßen kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten variabel vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist jedoch einzuhalten.

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 10



BÖRNSEN

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Einzelbäume (entlang der Straßen, innerhalb privater Stellplatzanlagen):

heimische, mittel- bis großkronige Laubbaumarten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

Dabei sind folgende Straßenbäume alternativ zu verwenden:

Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus `Fastigiata`	Säulen-Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Innerhalb der Stellplatzflächen zusätzlich folgende Baumarten:

Acer campestre `Elsrijk`	Feld-Ahorn
Pyrus piraster	Wild-Birne
Sorbus aria	Gemeine Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Für alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum und auf den Stellplätzen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Qualitäten zu verwenden:

a) Knicks (Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums)

Überhälter:	Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 14-16 cm Stammumfang
sonst. Baumarten:	Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten:	Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 11



BÖRNSEN

Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.

b) Einzelbäume (entlang der Straßen, innerhalb privater Stellplatzanlagen):

heimische, mittel- bis großkronige Laubbaumarten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

c) truppartige Gehölzpflanzungen innerhalb der Maßnahmenfläche

Baumarten: leichte Heister, 1 x verpflanzt, 100/150 cm

Straucharten: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, 70/90 cm

Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Ausgleichsfläche ist mit Erschließungsbeginn gegenüber den angrenzenden Bauflächen dauerhaft durch landschaftstypische Zäune auszuzäunen und gegen Betreten zu sichern. Relief und Boden sind zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Bodenauf- oder -abtrag sind unzulässig. Die Verbringung von Bodenaushub sowie jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb ist unzulässig. Davon ausgenommen ist die Trasse der Gasleitung zzgl. eines beidseitig 2 m breiten Arbeitsstreifens. Die Leitungsverlegung innerhalb der Ausgleichsfläche ist vor Kopf vorzunehmen.

Auf der Ausgleichsfläche ist die Entwicklung von Sukzessionsflächen mit Gehölzinitialpflanzungen vorgesehen. Die Fläche ist aus der Nutzung zu nehmen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Auf 20 % der Fläche sind truppartig heimische Gehölze der Arten und Qualitäten gemäß Ziffer 3.7 zu pflanzen. Düngergaben und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.

Ein 20 m breiter Streifen entlang der Bauflächen, die Gasleitungstrasse innerhalb der Ausgleichsfläche sowie die beiderseits jeweils 2 m breiten Schutzstreifen sind zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs alle 2-3 Jahre im Zeitraum August/September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 12



BÖRNSEN

Für einen Teil des ermittelten Kompensationsüberschusses im B 19 werden Zuordnungsfestsetzungen zu anderen Eingriffen wie folgt getroffen:

- eine Teilfläche der Ausgleichsfläche für den B-Plan 19 mit einem Ausgleichsflächenwert von 15.510 m² für das Schutzgut Boden
- eine Teilfläche der Ausgleichsfläche für den B-Plan 19 mit einem Ausgleichsflächenwert von 600 m² für die Eingriffe in Knicks
- eine Teilfläche der Ausgleichsfläche für den B-Plan 21 mit einem Ausgleichsflächenwert von 2.080 m² für das Schutzgut Boden.
- eine Teilfläche der Ausgleichsfläche für den B-Plan 21 mit einem Ausgleichsflächenwert von 1.260 m² für die dortigen Eingriffe in Knicks.

Nach Abzug der aufgeführten Zuordnungsfestsetzungen verbleibt für das Schutzgut Boden ein Überschuss von 5.250 m² für weitere zukünftige Eingriffe.

Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und -wegen oder Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen. Grundstückszufahrten, Stellplätze und die öffentlich zugänglichen Wege sind möglichst mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind zu vermeiden.

Tausalze und tausalzhaltige Mittel dürfen auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Bodenentseuchungsmitteln ist außerhalb von Gebäuden untersagt.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Für die durch die Beleuchtung der Gewerbeflächen, der Baukörper, sonstiger Werbeträger und des öffentlichen Straßenraums hervorgerufenen Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zur Minimierung festgesetzt. Nach neuestem Entwicklungsstand ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen vorzusehen, da diese Lampentypen keine oder nur noch geringe Anteile des kurzwelligen UV-Lichtes, geringere Oberflächentemperaturen, gerichtete Lichtabgaben ohne Fernwirkung in die Umgebung und eine Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten haben. Durch die Verwendung von Planflächenstrahlern, die ihr Licht nur zu einer Seite aussenden (nach unten) wird diffuses Seitenlicht verhindert.



Asymmetrische Reflektoren ermöglichen zudem eine optimierte Lichtausbeute und -verteilung. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden und ein Eindringen von Insekten nicht ermöglichen.

Die gewerbeaufsichtlichen Anforderungen an die Ausleuchtung des Geländes sind allerdings zu wahren.

REALISIERUNG

Die Straßenbäume sind im Anschluss an die Fertigstellung der Erschließungsabschnitte zu pflanzen.

Die Ausgleichsfläche ist in der nächsten Pflanzzeit nach Erschließungsbeginn anzulegen.

Die festgesetzten Knickneuanlagen sind im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten durchzuführen.

7. 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 dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über die Gas- und Wärmedienst Börnsen GmbH.

8.2 Nahwärme

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Heizwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung der Gas- und Wärmedienst Börnsen GmbH, es ergibt sich aber kein Zwang, da anzuschließen.



8.3 Wasser

Die Wasserversorgung wird in Börnsen durch die Gas- und Wärmedienst GmbH sichergestellt. Die Gemeinde besitzt ein eigenes Wasserwerk nördlich des Rathauses.

8.4 Abwasser/ Regenwasser

Laut Bodengutachten (siehe Ziffer 12 der Begründung) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach RAS-Ew „Richtlinien für die Anlage von Straßen –Teil: Entwässerung“ bzw. des ATV-Regelwerkes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers“ ist hier aufgrund der anstehenden bindigen Böden (Durchlässigkeitswert $k_f \leq 10^{-7} \text{m/s}$) und der möglichen hohen Stauwasserstände nicht möglich.

Es wird hier die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über Regenrückhaltebecken bzw. -teiche in den Vorfluter vorgesehen. Bei der Anordnung eines Regenrückhaltebeckens als Erdbecken gem. RAS-Ew im anstehenden Geschiebelehm ist eine zusätzliche Abdichtung nicht erforderlich.

Sollten dennoch Abdichtungsmaßnahmen gefordert werden, z.B. bei Anordnung in durchlässigen Sandschichten, kann hierfür der beim Aushub anfallende Geschiebelehm verwendet werden. Der Boden ist mit optimalem Wassergehalt in mindestens zwei Lagen ($d > 2 \times 0,25 \text{ m}$) gleichmäßig einzubauen und z.B. mit Schafffußwalzen auf einen Verdichtungsgrad von $D_{pr} \geq 95\%$ zu verdichten. Die Böschungsneigungen sollten nicht steiler als $n = 1 : 3$ ausgeführt.

Ein Regenrückhaltebecken ist erforderlich, da der Abfluss ins Gewässer auf $1,2 \text{ l/s-ha}$ (landwirtschaftlicher Abfluss) begrenzt ist. Aufgrund der Geländeverhältnisse wird ein Regenrückhaltebecken innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 ausgewiesen und errichtet.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 ist kein Regenrückhaltebecken und daher auch keins festgesetzt, da dieses im Bebauungsplan Nr. 20 errichtet wird. Dies trifft für die nördlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 19 zu, die nach Norden entwässern. Für die südöstlichen Fläche des Bebauungsplanes Nr. 19 gilt das Regenrückhaltebecken innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 21a; diese Flächen entwässern über den Bebauungsplan Nr. 21 in den B-Plan Nr. 21a hinein.

Bei der Erschließungsplanung werden die entsprechenden Regenrückhaltebecken und Wassereinleitungsmengen beachtet.

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 15



BÖRNSEN

Bei der Planung des Entwässerungskonzeptes sind die Ergebnisse des wasserwirtschaftlichen Konzeptes Brookwetterung zu beachten. Auch die Kerbtalsituation in der Dalbek ist zu berücksichtigen.

Während dieser Planungsphase werden die wasserrechtlichen Genehmigungen beantragt und die dafür erforderlichen Abstimmungsgespräche geführt.

Bei der Ableitung des Oberflächenwassers ist auf eine Reduzierung zu achten, indem die Versiegelung innerorts auf öffentlichen und privaten Flächen auf das notwendige Maß minimiert wird.

Das Schmutzwasser wird durch den Abwasserverband der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden entsorgt.

Der bis zum Jahre 2015 aufgestellte Generalentwässerungsplan (GEP) des Verbandes Abwasserverband Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden wurde überarbeitet und von der Verbandsversammlung im Dezember 2005 als Grundlage der Arbeit und der Planungen des Verbandes beschlossen.

Die sich daraus ergebenden Umplanungen werden soweit beachtet, dass innerhalb der Erschließungsplanung das geplante Pumpwerk an der angegebenen Stelle vorgesehen wird.

8.5 Abfallentsorgung

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH ist für diesen Bereich beauftragte Dritte gemäß § 16.1 KrWirt/AbfG.

Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen ist die AWL Entsorgungsträger gemäß § 16.2 KrWirt/AbfG.

Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Gebührensatzung.

8.6 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.

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 16



BÖRNSEN

8.7 Tiefbauarbeiten

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die T-Com, Deutsche Telekom AG, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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 T-Com, Deutsche Telekom AG, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung der Neubaugebiete durch die T-Com, Deutsche Telekom AG, nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

8.8 ÖPNV

Die bisherigen Linien, die auf der ehemaligen Kreisstraße 57 ("Börnsener Straße") in Richtung B 207 verlaufen, werden über die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 19 geführt werden. Sollten aufgrund der Planungen irgendwelche Haltestellen verändert und verschoben werden, so wird dieses bei der detaillierten Erschließungsplanung beachtet.



9. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Das Straßennetz der Gemeinde Börnsen wird durch klassische Hauptverbindungen, die Bundesstraßen B 5, B 207 und die Autobahn A 25 als tangentielle Schnellverbindung in das südliche Hamburg gekennzeichnet. Die Struktur des Netzes ist radial auf Hamburg ausgerichtet.

Als weiterer wichtiger Verkehrsweg verbindet die Börnsener Straße die beiden Bundesstraßen und bildet gleichzeitig die Hauptstraße des ursprünglichen Dorfes.

Die B 207 besitzt vor allem für den Durchgangsverkehr Bedeutung. Sie führt quer durch das Kreisgebiet und verbindet die Städte Hamburg und Lübeck.

Als eine der Hamburger Ein-/Ausfallstraßen weist sie ein dementsprechend hohes Verkehrsaufkommen auf.

Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine noch herzustellende Erschließungsstraße, die von einem noch herzustellenden Kreisverkehr auf der Börnsener Straße in westlicher Richtung und an der westlichen Plangeltungsbereichsgrenze nach Norden verläuft.

Um den Beginn der Ortsdurchfahrt Börnsen deutlicher kenntlich zu machen sowie eine Einmündung des Gewerbegebietes und der Börnsener Straße zu ermöglichen in Verbindung mit der Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 20 wird ebenfalls ein Kreisverkehr geplant im Bereich der Bundesstraße 207.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebietes wird seitens der Gemeinde überprüft, ob nicht die Börnsener Straße über das neue Gewerbegebiet in die Bundesstraße 207 einmünden kann. Im Zusammenhang mit der Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 20 wäre dann ein geordneter Anschluss der vorgenannten Straße und der Börnsener Straße an die Bundesstraße 207 möglich. Die unübersichtliche Kreuzung im Bereich des Mühlenweges, des Frachtweges, der Börnsener Straße und der Bundesstraße 207 am jetzigen Standpunkt könnte dann insgesamt aufgehoben werden. Durch die Anlage des Kreisverkehrs wird der Mühlenweg über die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 20 an diesen Kreisverkehr herangeführt, so dass auch die vorhandene Einmündung des Mühlenweges in die Bundesstraße 207 entfallen kann.

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 18



BÖRNSEN

Die Gemeinde verspricht sich durch die Anlage der Kreisverkehre eine Reduzierung des Durchfahrtsverkehrs und Geschwindigkeitsreduzierung, sowie die städtebauliche Kenntlichmachung des Ortseinganges. Dies trifft insbesondere an der Bundesstraße 207 zu, aber auch für die die Börnsener Straße.

Die Flächen, die an der Börnsener Straße liegen, befinden sich gemäß Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG) außerhalb einer Ortsdurchfahrt.

- Gemäß § 24 StrWG gelten Zufahrten außerhalb der OD als Sondernutzungen. Damit Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (§ 24 Abs. 2) gewährleistet bleiben, wird der Straßenbaulastträger Einfluss auf Lage und Ausgestaltung der Zufahrten nehmen. Für die Flächen östlich – Wohnbau – sowie westlich – Gewerbe- der Börnsener Straße werden lediglich je eine Zufahrt zugelassen. Des weiteren müssen diese Zufahrten räumlich mindestens 100 m voneinander getrennt sein.
- Gemäß § 29 StrWG müssen Hochbauten einen Mindestabstand von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeug bestimmten Fahrbahn, einhalten.
- Die Entwässerung der Grundstücke muss durch die Anlieger bzw. die Gemeinde sichergestellt werden. Es darf kein Wasser auf zur Straße gehörende Flächen geführt werden.
- Sollte die Gemeinde in diesem Bereich die Anlage eines Gehweges planen, so ist dieses dem Straßenbaulastträger rechtzeitig während der Planungsphase mitzuteilen und eine Vereinbarung vor Anlage hinsichtlich Verkehrssicherungspflicht, Unterhaltung u.a. abzuschließen.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.04.94 (BGBl.S.854) 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, 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.

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

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 19



BÖRNSEN

10. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde keine Kosten entstehen. Durch Abschluss von städtebaulichen Verträgen die Erhebung von Ablöseverträgen wird die Gemeinde darauf achten, dass keine Kosten für die Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde direkt entstehen.

11. SCHALLSCHUTZ

Die Gemeinde Börnsen beauftragte die
Gesellschaft für Umweltschutz
TÜV Nord mbH
Große Bahnstraße 31
22525 Hamburg

mit einer schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung der
Bebauungspläne 19, 20, 21 und 21a im Ortsteil Neu-Börnsen.

Das Schallschutzgutachten vom 02.11.2005, TÜV Auftragsnummer
8000702290/05 LM 177, ist Bestandteil dieser Begründung und entsprechend
zu beachten.

Das Untersuchungsergebnis kann folgendermaßen zusammengefasst
werden:

Der einwirkende Verkehrslärm überschreitet an den hauptstraßenseitigen
Plangebietsgrenzen die schalltechnischen Orientierungswerte für die
städtebauliche Planung zur Tages- und Nachtzeit. Die sich nach DIN 4109
hierfür ergebenden Mindestanforderungen an den passiven Lärmschutz sind
wie folgt lt. Gutachten angegeben:

Die Mindestanforderungen an den baulichen (passiven) Schallschutz
von Gebäuden gegen Außenlärm zur Vermeidung von unzumutbaren
Lärmbelästigungen in den Wohnräumen werden im Rahmen der
Bauleitplanung nach der Norm DIN 4109 festgelegt. Hierzu wird die
Außenlärmsituation in Lärmpegelbereiche klassifiziert.

Es ergeben sich die Klassengrenzen gemäß des Gutachtens.

Den Lärmpegelbereichen sind Mindestvorgaben an das erforderliche
resultierende bewertete Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ zugeordnet, das
von der Summe der Außenhautelemente (Wand, Fenster,
Dachschrägen etc.) vor betroffenen Aufenthaltsraumfassaden
einzuhalten sind.

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 20



BÖRNSEN

Die aus Prognosesicht zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen durch das GE- und SO-Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 ergeben für das Mischgebiet (B-Plan Nr. 20) eine Einhaltung und für das Wohngebiet (B-Plan Nr. 21) eine überwiegende Einhaltung der Orientierungswerte. An einigen westseitigen Bauplätzen im Wohngebiet verbleibt eine geringe Überschreitung von max. 1½ dB(A) tags und max. 2 dB(A) nachts. Es obliegt der Abwägung der Gemeinde ob diese Überschreitungen hingenommen werden können oder ob eine strenge Einhaltung der Orientierungswerte erforderlich ist. Für letzteren Fall ist ein Vorschlag zur Festsetzung von Emissionsbegrenzungen auf einer Teilfläche wie folgt ausgeführt:

Tageszeit

Für die Tageszeit ergibt sich im Mischgebiet (B-Plan Nr. 20) eine sichere Unterschreitung des Orientierungswertes 60 dB(A). Im Wohngebiet (B-Plan Nr. 21) wird der Orientierungswert 55 dB(A) an den Baugrenzen nur geringfügig um max. 1½ überschritten. Eine genaue Einhaltung resultiert in max. 8 m hinter der Baugrenze.

Nachtzeit

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert 45 dB(A) im Mischgebiet eingehalten bzw. unterschritten. Zum geplanten Wohngebiet ergibt sich überwiegend eine Einhaltung des Orientierungswertes 40 dB(A); für einen Teilbereich verbleibt der Baugrenze eine Überschreitung um max. 2 dB(A). diese Überschreitzungszone erstreckt sich bis max. 13 m hinter der Baugrenze.

Fazit

Generell ist als Ergebnis der Prognoseberechnung zum Gewerbelärm festzustellen, dass die Orientierungswerte generell eingehalten bzw. unterschritten werden. Ausnahme hiervon sind einige Bauplätze am Westrand des Plangebietes Nr. 21 mit geringen Überschreitungen bis 2 dB(A).

Dieses Überschreitungsmaß liegt für pauschale Emissionsansätze nach dem Verständnis des Gutachters im Toleranzbereich. (für die Nachtzeit liegt die Überschreitzungszone am dortigen Kreisverkehrsplatz, wodurch ohnehin ein im Vergleich zu rückwärtigen Bauplätzen angehobenes Gesamtgeräuschniveau besteht).

Falls dennoch eine aus Planungssicht strenge Einhaltung der Orientierungswerte erforderlich ist, könnte der östliche Ausläufer des GE-Gebietes nördlich der neuen Straßenzuges bis auf eine Fluchtlinie, die mit dem Ende des GE-Gebietes südlich des neuen Straßenzuges abschließt, mit einer Emissionsbegrenzung auf tags 55 dB(A)/qm und nachts 45 dB(A)/qm belegt werden.



12. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG UND BEURTEILUNG

Das Baugrundgutachten wurde vom
Baukontor Dümcke
Alfstraße 26
23552 Lübeck erstellt.

Die Bodenuntersuchungen für die Bebauungspläne Nr. 19, 20 und 21 in der Gemeinde Börnsen haben folgendes ergeben:

- Unterhalb des Mutterbodens stehen abwechselnd Geschiebelehm und unterschiedlich schluffige Sande an. Zur Tiefe folgt überwiegend Geschiebelehm bzw. -mergel.
- Der bindige Boden ist sehr frostempfindlich und praktisch wasserundurchlässig.
- Für die Verkehrsflächen wird ein frostsicherer Oberbau von $D = 60$ cm (Bauklasse V) bzw. $D = 70$ cm (Bauklasse IV), entsprechend dem nachfolgendem Aufbau, empfohlen:
 - 8 cm Pflaster
 - 3 cm Sandbett
 - 25 cm Schottertragschicht oder entsprechendes Recyclingmaterial mit Eignungsnachweis nach ZTVT-StB 95/98
(20 cm) Verformungsmodul $E_{V2} \geq 180$ MN/m²
(120 MN/m²)
 - 35 cm Verdichtungsgrad $D_{pr} \geq 103\%$
Frostschutzschicht (z.B. GW-DIN 18196)
oder entsprechendes Recyclingmaterial mit Eignungsnachweis
 - (39 cm) Verformungsmodul $E_{V2} \geq 120$ MN/m²
(100 MN/m²)
 - Verdichtungsgrad $D_{pr} \geq 103\%$.

Auf eine Planumsentwässerung gemäß RAS-Ew wird besonders hingewiesen.

- Der bei den Kanalisationsarbeiten anfallende bindige Boden ist für den Wiedereinbau nicht geeignet. Die anfallenden schluffarmen Sande können oberhalb der Leitungszone lagenweise wider eingebaut und verdichtet werden.
- Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gem. ATV A 138 ist hier nicht möglich. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken in den Vorfluter zu leiten.
- Eine Flachgründung der Gebäude auf dem Geschiebelehm und den Sanden ist generell möglich. In den Bereichen von bindigen Böden (Geschiebelehm) in Gründungsebene ist unterhalb der Fundamente und im Druckausstrahlungsbereich ein Teilbodenaustausch

GEMEINDE BÖRNSEN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Seite 22



BÖRNSEN

einzuplanen. Danach können die Fundamente gemäß DIN 1054 für Sohlpressungen von

$$\sigma_o \leq 150 \text{ kN/m}^2$$

bemessen werden. Höhere Sohlpressungen sind möglich, wenn zusätzliche Bodenuntersuchungen und Setzungsanalysen für den Einzelfall durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Durchfeuchtungen der Kellerwände und -sohle sind zusätzliche Trockenhaltungsmaßnahmen erforderlich.

13. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

Börnsen im März 2006

gez. Heisch
-Bürgermeister-