



BÖRNSEN

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Börnsen

Stand:

Frühzeitige Beteiligung und Unterrichtung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
und der Behörden und Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Bearbeitet im Februar 2024

Verfasser:

BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

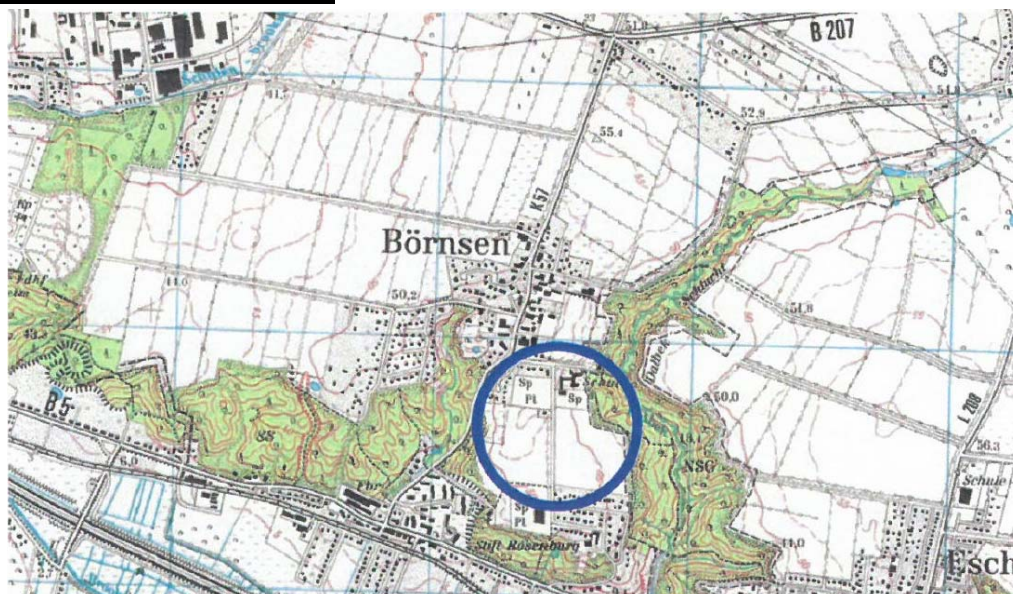
Bearbeitung:

Horst Kühl
Franziska Feldt
Lena Lichtin

Auftraggeber:

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

INHALTSVERZEICHNIS



1. **Planungsanlass und -ziel**
2. **Planerische Konzeption**
3. **Beschreibung des Plangebietes**
 - 3.1 Lage der Gemeinde im Raum
 - 3.2 Bearbeitungsgrenzen
4. **Grünordnungsplanung**
 - 4.1 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung
 - 4.2 Grünordnerische Festsetzungen
5. **Rechtsgrundlagen**
6. **Ver- und Entsorgung**
 - Abwasser/Regenwasser
 - Versorgungseinrichtungen
 - Abfallentsorgung
 - Löschwasser
 - Tiefbauarbeiten
 - Ausgleichsmaßnahmen
7. **Verkehr/ Erschließung**
8. **ÖPNV-Erschließung**
9. **Schallschutz/Einwirkungen der Flutlichtanlage**
10. **Baugrunduntersuchung**
11. **Denkmalschutz**
12. **Kampfmittel**
13. **Störfallbetrieb**
14. **Beschluss**

1. PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Börnsen ist die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und höheren Ausnutzung des Plangeltungsbereiches.

Dies erfolgt durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und dem Zusammenführen von Baugrenzen sowie der Erhöhung zulässigen Wohneinheiten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes.

Für die Wohnbaufläche bleibt die Festsetzung des „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 9 (1) 1 BauGB / § 4 BauNVO bestehen.

Dieses Ergebnis vorweggeschickt hat dann die Gemeinde bewogen am 13.12.2023, für den Teilbereich: Westlich des "Hamfeldderredders" gegenüber der Grundschule Börnsen bis zur vorhandenen Bebauung "Am Hang", die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 aufzustellen.

2. PLANERISCHE KONZEPTION

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Börnsen hat das Ziel, durch Änderungen in den Festsetzungen der Gemeinde Börnsen mehr Wohnraum innerhalb des Plangeltungsbereiches zu schaffen.

Die Stellplätze an der Ostseite des allgemeinen Wohngebietes (WA), westlich der Fahrbahn, entfallen. Dies erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für die unterschiedlichen Nutzungen wurde überprüft. Es wären 111 Stellplätze erforderlich und zur Verfügung stehen 136 Stellplätze.

Die Stellplätze am Hamfeldderredder können deshalb entfallen.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, (6) BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

4. Gartenbaubetriebe,

Ausgeschlossen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
5. Tankstellen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist die Oberkante des fertigen Daches. Oberster Bezugspunkt der baulichen Anlage beträgt maximal 9,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF).

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,25 und 0,3 festgesetzt.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

Als Dachformen sind Walm-, Krüppelwalm-, und Satteldächer mit einer Dachneigung von 5-50° zulässig. Gauben sind zulässig, sie müssen aber 1,50 m vom Ortgang entfernt beginnen oder enden. Die gesamte Länge der Gauben darf nur 1/2 der Gesamtlänge der jeweiligen Traufseite betragen. Die Länge eines Giebels maximal 1/3 der Gebäudelänge der jeweiligen Traufseite betragen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die minimale Grundstücksgröße 550 m². Für eine Doppelhaushälfte sind mindestens 400 m² erforderlich.

In den Wohngebäuden als Einzelhaus, auf der überbaubaren *Grundstücksfläche 1*, sind wie in den Festsetzungen vorgeschrieben, maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Für die überbaubare *Grundstücksfläche 2* sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig. Auf den überbaubaren *Grundstücksflächen 3 bis 6*, sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Für die überbaubare *Grundstücksfläche 7* sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. In Wohngebäuden die als Doppelhäuser errichtet werden, ist pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

Auf den Flächen für Einzel- und Doppelhäuser sind für die 1. Wohneinheit zwei Stellplätze erforderlich. Für die 2. Wohneinheit ist ein Stellplatz erforderlich.

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage der Gemeinde Börnsen 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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird für das Gebiet und den Teilbereich: für den Teilbereich: Westlich des "Hamfeldderedders" gegenüber der Grundschule Börnsen bis zur vorhandenen Bebauung "Am Hang" aufgestellt.

Das Bearbeitungsgebiet und der Plangeltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 10.700 m².

4. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

4.1 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Für alle Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild gilt generell, dass diese so gering wie möglich zu halten und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind (§ 14, § 15 BNatSchG).

Das Planänderungsgebiet umfasst den südlichen und den östlichen Bereich des im Ursprungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA). Im Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 24) wurde für diese Bereiche einzelnen Baufenstern und eine Grundflächenzahl von GRZ 0,22 festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sollen mehreren Einzelbaufenster zusammengefasst und die Grundflächenzahl von 0,22 zu 0,25 sowie in zwei Bereiche zu 0,3 erhöht werden.

Sonst haben die ursprünglichen Festsetzungen weiterhin Bestand und sind verbindlich.

Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl durch die 1. Änderung wird, in Vergleich mit dem Ursprungsplan, entsprechend die zugelassene Versiegelung der Fläche nach folgender Aufstellung erhöht.

	B-Plan Nr. 24	1.Änderung B-Plan Nr. 24
GRZ 0,22	9.985 m ² x 0,22 = 2.196 m ²	
Zzgl. 50 % Nebenflächen	2.197 x 0,5 = 1.098 m ²	
GRZ 0,25		7.985 m ² x 0,25 = 1.996 m ²
Zzgl. 50 % Nebenflächen		1.996 x 0,5 = 998 m ²
GRZ 0,3		2.000 m ² x 0,3 = 600 m ²
Zzgl. 50 % Nebenflächen		600 x 0,5 = 300 m ²
Summe zugelassene Versiegelung:	3.294 m ²	3.894 m ²

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 lässt somit 600 m² (3.894 m² - 3.294 m²) mehr Versiegelung zu als der Ursprungsplan.

Aufgrund der erhöhten Grundflächenzahl und die daraus entstehenden zusätzlichen Versiegelung werden die Schutzgüter Boden und Wasser betroffen.
Andere Schutzgüter werden durch die 1. Änderung nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Für die Erhöhung der Grundflächenzahl werden zusätzliche Flächen versiegelt.

Die versiegelten Flächen wirken sich auf sämtliche Bodenfunktionen aus:

1. Störung der Bodenfauna und –flora,
2. Verminderung oder Ausfall der Puffer- und Filterfunktion des Bodens für Wasser und Fremdstoffe
3. Störung der Bodenstruktur.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erfolgt gemäß des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 01.01.2014: „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

Gemäß dem Runderlass, ist für eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, als erforderliche Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung, eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, ist als Ausgleichsmaßnahme eine Fläche im Verhältnis 1:0,5 aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und diese z.B. zu einem naturbetonten Biotoyp zu entwickeln.

Durch die Minimierung der vollversiegelten Flächen bei den Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter wird der Eingriff in das Schutzgut Boden reduziert.

Erforderlicher Ausgleich für das allgemeine Wohngebiet:

Für die erhöhte Versiegelung von insgesamt 600 m² ist eine Kompensation bei einem Eingriffs- /Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 = **300 m²**

Somit wird insgesamt für das Planänderungsgebiet 300 m² Kompensationsfläche für die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden, bei Ackerflächen, die aus der Nutzung genommen werden erforderlich.

Schutzgut Wasser

Durch den erhöhten Versiegelungsgrad entstehen unvermeidbare Eingriffe in den Wasserhaushalt. Sie sind geringfügig über Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar.

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

Eine Versickerung des von den Dachflächen anfallenden, gering verschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist nicht möglich.

Das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser wird deshalb größtenteils gesammelt und dem Regenrückhaltebecken südöstlich des Planänderungsgebiets zugeführt. Nähere Bestimmungen hierzu sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

Die Eingriffe durch die bauliche Entwicklung in das Schutzgut Wasser gelten damit nach dem Erlass z.T. als ausgeglichen, nicht ausgleichbar ist die fehlende Versickerungsleistung. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich. Da die Ausgangssituation keine Versickerungsleistung auf den betroffenen Flächen erwarten lässt, wird für die mögliche Versiegelung von 600 m² folgendes Ausgleichsverhältnis angesetzt:

Eingriffs-Ausgleichsverhältnis von 1:0,1 600 m² x 0,1 = **60 m²**

Zusammenstellung Ausgleichsbedarf:

Schutzgut Boden	300 m²
Schutzgut Wasser	<u>60 m²</u>

Die erforderliche Flächengröße der Ausgleichsfläche beträgt: **360 m²**

Die erforderliche Kompensation von 360 m² wird wie folgt erbracht:

- **Extern; auf dem gemeindeeigenen Ökokonto, Flurstück 10/4 der Flur 2, der Gemarkung Börnsen, erbracht.**

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 24) festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben weiterhin Bestand und sind verbindlich.

Nachstehend werden die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan aufgeführt, die die 1. Änderung des Bebauungsplanes betreffen.

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle für die Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung (z.B. Lupine) einzusäen (Schutz des Oberbodens).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden. Überschüssiges Regenwasser ist in das geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten. Nähere Bestimmungen hierzu sind über wasserrechtliche Verfahren zu benennen. Grundstücksdrainageanlagen dürfen nicht an die öffentliche Regenwasserleitung angeschlossen werden.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die verschiedenen Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und schaffen einen harmonischen Übergang zur umliegenden Landschaft

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Baumpflanzungen im Straßenraum (Erschließungsstraße)

In der Erschließungsstraße sind mindestens 3 standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. Die Baumpflanzung dient u.a. zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes in das Ortsbild.

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria Majestica</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Eberesche (<i>Sorbus intermedia</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Pflaumenblättriger Weißdorn (<i>Crataegus crus-galli</i>)	Stadtlinde (<i>Tilia cordata Greenspire</i>)
<u>Rotdorn</u> (<i>Crataegus laevigata Paul's Scarlet</i>)	Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>)

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. m.B., mind. 18-20 Stammumfang.

Die Baumstandorte sind als offene, 10 m² große Baumscheiben, ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten bodendeckenden Stauden, Wildrosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa*; geeignet ist z.B. die Ackerrose *Rosa repens* "Alba") oder Grasansaat zu unterpflanzen.

Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 80 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben, noch vor der Pflanzung, etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft ist pro Grundstück je ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Gehölzart: Obstbäume, norddeutsche Sorten

Folgende Sorten sind z.B. zu verwenden:

Glockenapfel	Gellerts Butterbirne
Gravensteiner	Augustbirne
Ontario-Apfel	Große schwarze Knorpel
Rote Sternrenette	Büttners Rote Knorpelkirsche
Schöner von Boskop	Hauszwetschge
Signe Tillisch	Anna Späth

Pflanzgut: Halb- /oder Hochstämme, mind. 12-14 cm Stammumfang

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 80 x 80 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Heckenpflanzungen

Zur Straßenseite hin sind nur Hecken mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Die Höhe der Hecke ist auf maximal 1,50 m über die Straßenoberkante zu begrenzen. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Erforderliche Zuwegungen zu den Grundstücken sind in den Heckenpflanzungen zulässig.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B.:

- Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	- Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
---------------------------------------	---------------------------------------

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Kletterpflanzen

Die geschlossenen Seiten der Carports und/oder Garagen sind mit 50% der Wandfläche zu begrünen.

Geeignete Arten sind:

- | | |
|--|---|
| Bergwaldrebenarten (<i>Clematis montana spec.</i>) | Echtes Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>) |
| Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>) | Waldgeißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>) |
| Gemeiner Efeu (<i>Hedera helix</i>) | Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>) |
| Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>) | Kletterrosen (<i>Rosa spec.</i>) |
| Spalierobstgehölze | |

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Baugrundstücke wird empfohlen, Anpflanzungen vor allem mit geeigneten standortsheimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

- | | |
|---|---|
| Ahornarten (<i>Acer spec.</i>) | Kirschenarten (<i>Prunus spec.</i>) |
| Hartriegelarten (<i>Cornus spec.</i>) | Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) |
| Birke (<i>Betula pendula</i>) | Strauch- und Wildrosenarten (<i>Rosa spec.</i>) |
| Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | Salweide (<i>Salix caprea</i>) |
| Weißdornarten (<i>Crataegus spec.</i>) | Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) | Vogelbeerarten (<i>Sorbus spec.</i>) |
| Heckenkirschenarten (<i>Lonicera spec.</i>) | Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) |
| Obsthochstämme | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*).

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

Begrünte (bepflanzte) Dächer

Für Nebengebäude mit Flachdächern und mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als begrünte Dächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

- | | |
|--|--|
| Schnittlauch (<i>Allium schoenopr.</i>) | Weißer Mauerpfeffer (<i>Sedum album</i>) |
| Schöner Lauch (<i>Allium pulchellum</i>) | Fetthenne (<i>Sedum floriferum</i>) |
| Zittergras (<i>Briza media</i>) | Mongolen- Sedum (<i>Sedum hybridum</i>) |
| Aufrechte Trespe (<i>Bromus erectus</i>) | Tripmadam (<i>Sedum rupestre</i>) |

Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*)
Horst-Rotschwingel (*Festuca rubra*)
Hauswurz (*Jovibarba globifera*)
Kleine Kammschmiele (*Koeleria glau.*)

Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
Kaukasus- Fetthenne (*Sedum spurium*)
Dachwurz (*Sempervivum tectorum*)

Externe Maßnahmen

Externer Ausgleich für die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser

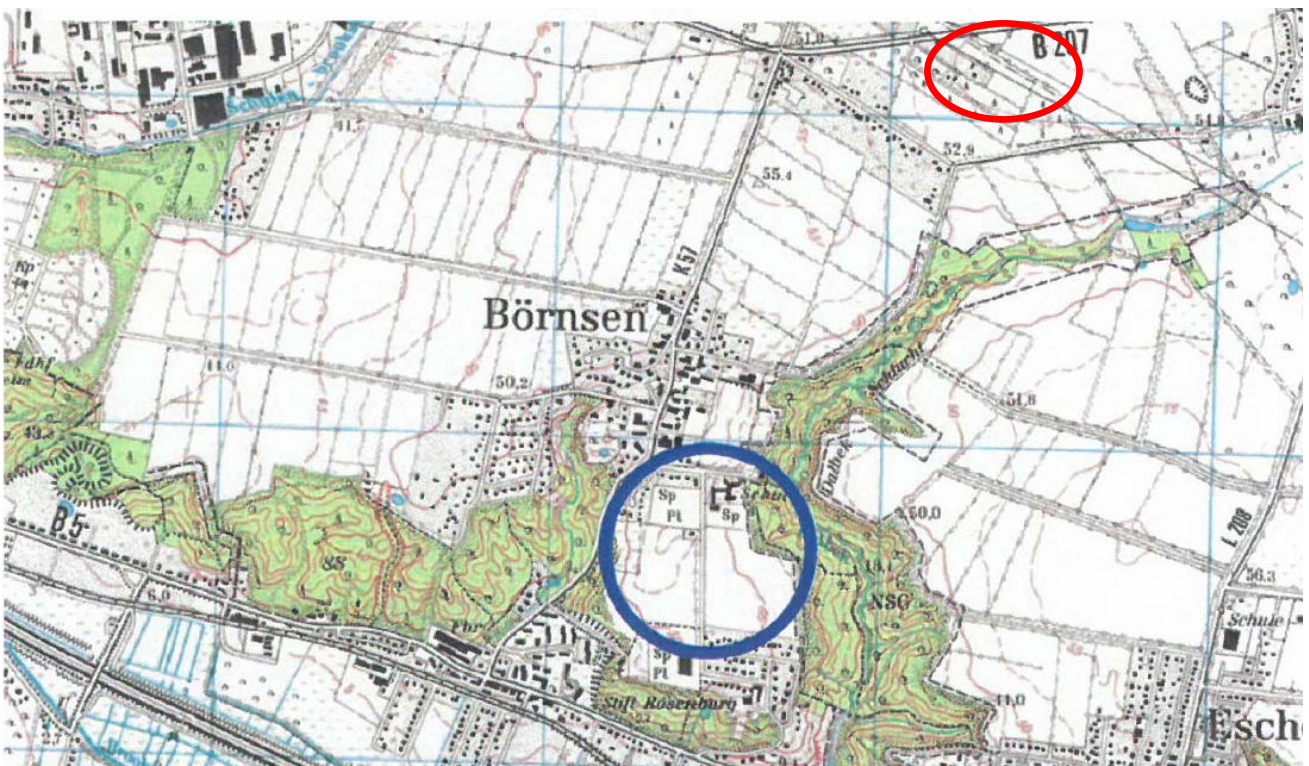
Der erforderliche Ausgleich von insgesamt **360 m²** für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser ist extern, auf dem Ökokonto der Gemeinde Börnsen (Flurstück 10/4 der Flur 2, der Gemarkung Börnsen), an der nordöstlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Kröppelshagen hin, direkt südlich der B 207, zu erbringen.

Das Flurstück 10/4 umfasst insgesamt 22.144 m² und wird überwiegend intensiv als Ackerfläche genutzt.

Die gesamte Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandfläche zu entwickeln.

Eine Bodenbearbeitung inklusive Schleppen und Walzen ist nicht zulässig. Pflanzenschutzmittel und Düngermittel jeglicher Art dürfen nicht eingesetzt werden. Rundballen, Geräte und sonstige Materialien dürfen auf der Fläche nicht gelagert werden. Die Fläche ist 1-mal im Jahr, ab August, zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren, um die Fläche mit der Zeit auszumagern.

Lage der externen Ausgleichsfläche (in rot):



Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich

Schutzgut	erforderliches Ausgleichsvolumen	geplante Ausgleichsmaßnahmen	Flächengröße
Boden	Neuversiegelung: 600 m ² allg. Bedeutung 1:0,5 = 300 m ²	- extern; auf dem Flurstück 10/4, Flur 2, Gemarkung Börnsen	300 m ²
Wasser	Versiegelung: 600 m ² 1:0,1 = 60 m ²	- Offenporige Versiegelung - extern; auf dem Flurstück 10/4, Flur 2, Gemarkung Börnsen	60 m ²
Arten- und Biotopschutz	Verlust landwirtschaftlicher Fläche	- Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken	
Klima, Luft	Schaffung günstiger Kleinklimatischer Bedingungen	- Ein- bzw. Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen sowohl im privaten wie im öffentlichen Bereich	
Landschaftsbild	Ausgleich für die Beeinträchtigung durch Baukörper	- Durchgrünung des Plangebietes mit Einzelbäume sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich,	

Nach der Bilanzierung sind die anstehenden Eingriffe mit den vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplanes sind die § 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) und die Inhalte der gültigen Baunutzungs- und Planzeichenverordnung von 1990.

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

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Aufgabe ist es, die bauliche sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Der qualifizierte Bebauungsplan ist die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben, § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S: 58), 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 (GVObI. S. 1422).

6. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasserbeseitigung

Das im Bereich der geplanten Bebauung anfallende häusliche Schmutzwasser wird über die im öffentlichen Raum geplanten Hauptleitungen DN 200 zu einem in einen neu zu setzenden Pumpenschacht im Kreuzungsbereich Hamfelderredder - Hamfelderredder abgeleitet. Von der Pumpstation wird das Abwasser über eine neu zu verlegende Druckrohrleitung seitlich in das vorhandene Schachtbauwerk gepumpt.

Der Schmutzwasseranfall ist im Zuge der weiteren Planungen mit der Gemeinde und den zuständigen Behörden abzustimmen und die Leistungsfähigkeit der geplanten Schmutzwasserleitung und des Schmutzwasserpumpwerkes in den erforderlichen weiteren Planungen zu ermitteln und nachgewiesen.

Vorflut- und Entwässerung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Bebauungsplangebiet erfolgt über die im südöstlichen Teil liegenden Regenrückhalteanlagen in einen Vorfluter. Bei diesem Vorfluter handelt es sich, mangels alternativer Gewässer, um die Dalbek im Naturschutzgebiet Dalbekschlucht.

Ableitungen in ein Naturschutzgebietsgewässer dürfen nur so erfolgen, dass keine nachteiligen Auswirkungen für das Gewässer sowie den Talbereich zu besorgen sind. Wie bei anderen Einleitungen in die Dalbek steht dabei insbesondere die Erosionsproblematik im Vordergrund.

Das bedeutet zum einen, dass die Ableitung zum Gewässer hin so zu erfolgen hat, dass keine weiteren Ausspülungen im Hangbereich entstehen können zum anderen darf die eingeleitete Wassermenge in die Dalbek nicht zu erhöhtem Geschiebetransport führen.

Diese geplante Ableitung ist ggf. mit den Ableitungen aus dem Ursprungsplan und den vorhandenen Ableitungen zusammenzufassen und in einer gemeinsamen, unschädlichen Ableitung in die Dalbek zusammen zu bearbeiten.

Regenwassersammlung und -ableitung

Die Festsetzungen bezüglich der Regenwassersammlung und -ableitung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind weiterhin verbindlich und anzuwenden.

Regenwasserbehandlung

Die Festsetzungen bezüglich der Regenwasserbehandlung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind weiterhin verbindlich und anzuwenden.

Versorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung wird in Börnsen von der Gemeinde über die Gas – und Wärmedienste Börnsen GmbH (GWB) sichergestellt. Die Gemeinde besitzt ein eigenes Wasserwerk nördlich des Rathauses.

Abfallentsorgung

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

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden 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 für Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Betriebsstelle der Schleswig-Holstein Netz AG 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 der Deutschen Telekom Technik GmbH und/ oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Nahwärme

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Heizwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung der Gas- und Wärmedienst Börnsen GmbH. Innerhalb des gesamten Gemeindegebietes sind Neubaubereiche an das Versorgungsnetz dieser Nahwärmeversorgungseinrichtung anzuschließen, aber auch die Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 21.

Es gelten die Anschlussbedingungen der Gas- und Wärmedienstes Börnsen GmbH.

Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass sich westlich, außerhalb des Plangebietes, eine Erdgasleitung der HanseWerkAG befindet. Nach geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten.

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Tiefwurzeln-Pflanzenwuchs freizuhalten.

Das e-werk Sachsenwald betreut im Auftrag der Gemeinde Börnsen die öffentliche Straßenbeleuchtungsanlage. Erweiterungen und Veränderungen sind mit dem e-werk abzustimmen.

Damit es bei der Erschließung des Bebauungsgebietes nicht zu unnötigen Bauverzögerungen kommt, sollten Versorgungsträger für die erforderlichen Tiefbauleistungen in die Gesamtausschreibung des Bauvorhabens integrieren.

7. VERKEHR/ ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgt über die Haupteerschließungsstraße „Hamfelderredder“.

Von der Straße „Hamfelderredder“ aus verläuft in westlicher Richtung die Planstraße durch das Wohngebiet.

Die Straße wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Dieser verkehrsberuhigte Ausbau erfolgt so, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge in genügender Breite, Straßenraum zur Verfügung haben.

Die Kennzeichnung des verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt mit dem Verkehrszeichen 325/326 der StVO.

8. ÖPNV-ERSCHLIESSUNG

An der Börnsener Straße befindet sich die Haltestelle „Hamfelderredder“ der Buslinien Nr. 8895 und Nr. 8890.

9. SCHALLSCHUTZ

Zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Situation des Bebauungsplanes Nr. 24 ist ein Gutachten Nr. 17223, im November 2018, von der LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, erstellt worden.

Es zeigt sich, dass die neu geplante Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich verträglich ist.

Dieses Gutachten ist weiterhin gültig und verbindlich.

10. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse sowie die Versickerungsmöglichkeit ist für den Bebauungsplan Nr. 24 ein Bodengutachten von der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Hamburg, im März 2018 erstellt worden.

Dieses Gutachten ist weiterhin gültig und verbindlich.

11. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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 oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein archäologisches Interessengebiet (IG Börnsen Nr. 4), da in diesem Bereich diverse Urnengräber und Siedlungsanzeiger der Bronze- bis Kaiserzeit (Herdstellen, Gefäßscherben, Mahlsteine etc.) bekannt sind und ein begründeter Verdacht auf weitere Bestattungen und Siedlungsspuren gegeben ist.

Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 (2) 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein, Brockdorf-Rantzau-Str. 70 in 24837 Schleswig.

12. KAMPFMITTEL

Die Gemeinde Börnsen liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet.

Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelfräumdienst nicht bekannt.

Bei der o.a. Fläche handelt es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelfräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

13. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung

eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

14. BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 am
als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Börnsen, den

-Bürgermeisterin-