



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplanes Nr. 10

der Gemeinde Ziethen

Stand:
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Mai 2015

Verfasser:

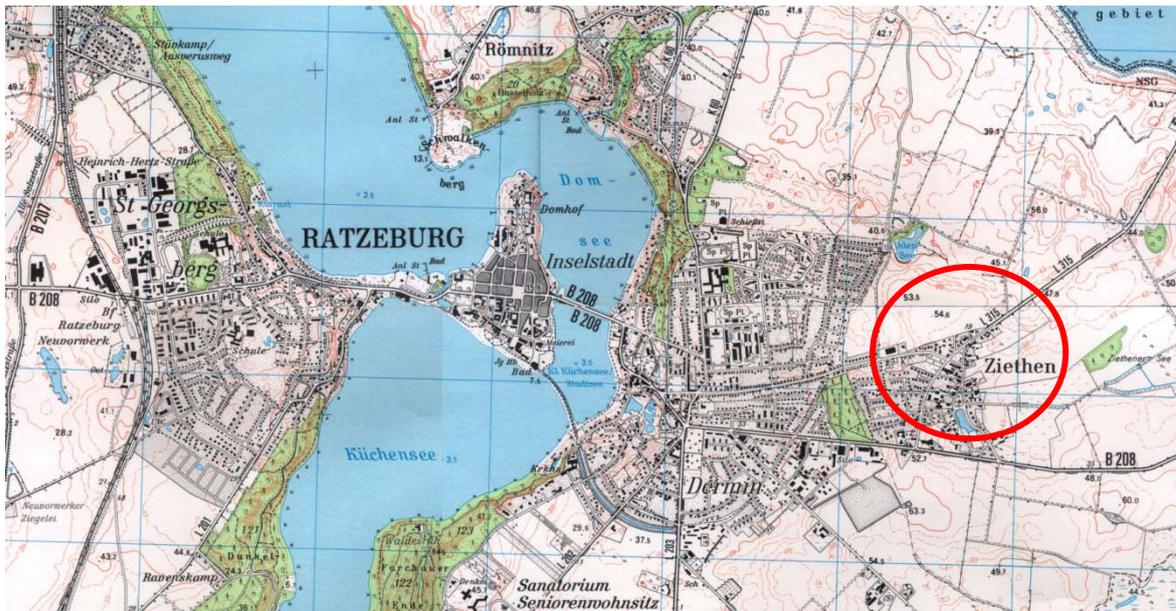
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:

Horst Kühl
Marion Apel
Lena Lichtin

Auftraggeber:

Gemeinde Ziethen
über das
Amt Lauenburgische Seen
Fünfhausen 1
23909 Ratzeburg



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Einleitung**
2. **Planungsanlass**
3. **Beschreibung des Plangebietes**
 - 3.1 Lage der Gemeinde Ziethen im Raum
 - 3.2 Bearbeitungsgrenzen
4. **Rechtsgrundlagen**
5. **Ver- und Entsorgung**
 - Abwasser-/Regenwasserbeseitigung
 - Versorgungseinrichtungen
 - Abfallentsorgung
 - Löschwasser
 - Tiefbauarbeiten
6. **Verkehr/ Erschließung**
7. **Denkmalschutz**
8. **Gewässerunterhaltung**
9. **Immissionen**

1. EINLEITUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziethen hat am 08.04.2014 beschlossen, für das Gebiet südöstlich der Schönberger Straße (L 315), östlich an der Dorfstraße, in der Gemeinde Ziethen gelegen, den Bebauungsplan Nr. 10 aufzustellen.

Es wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurden keine Anregungen vorgetragen.

Durch Stellungnahmen der fachlich betroffenen Behörden, besonders des Kreises Herzogtum Lauenburg, wurde die Plangeltungsbereichsfläche stark reduziert. Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung liegen keine Auswirkungen auf die Schutzgüter vor.

Somit wird das weitere Planverfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Der § 13a; in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB; dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei Flächen kleiner als 20.000 m², wie hier der Fall ist, gilt

- Das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung entfällt
- Eingriffe in Natur und Landschaft bei Überplanung von weniger als 20.000 m² sind nicht ausgleichspflichtig.

Dadurch wird erreicht, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dazu dient, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu verhindern.

2. PLANUNGSANLASS

Die Planfläche befindet sich am östlichen Rande der Ortslage und schließt einen Bereich mit u.a. ehemaligen landwirtschaftlichen Höfen und dazugehörigen Wohngebäuden, Scheunen, Silos, Nebenflächen und Gartenflächen ein.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die städtebauliche und nutzungsstrukturelle Ordnung des Plangebietes.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 10 soll u.a. die Bebauung der innerörtlichen Hofflächen bauleitplanerisch gesteuert werden.

Durch den Bebauungsplan, der eine geringfügige Bebauung im südlichen Plangeltungsbereich ermöglicht, wird eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle Abrundung des östlichen Ortsrandes erreicht.

Im Hinblick auf die Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist einer innerörtlichen Nachverdichtung in dieser Form Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen in unbebauten Naturräumen zu geben.

Die im Planbereich bestehende Wohnbebauung sowie die landwirtschaftlichen Höfe sollen erhalten bleiben und bauleitplanerisch gesichert werden.

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage der Gemeinde Ziethen im Raum

Die Gemeinde Ziethen liegt im Nordosten des Kreises Herzogtum Lauenburg. Sie gehört mit insgesamt 25 amtsangehörigen Gemeinden zum Amt Lauenburgische Seen. Die Gemeinde Ziethen weist zu folgenden Nachbargemeinden gemeinsame Grenzen auf:

- im Süden zur Gemeinde Salem
- im Westen zur Stadt Ratzeburg
- im Nordwesten zur Gemeinde Mechow
- im Nordosten zur Gemeinde Schlagbrügge (Mecklenburg Vorpommern)
- im Osten zur Gemeinde Mustin

3.2 Bearbeitungsgrenzen

Das Gebiet liegt südöstlich der Schönberger Straße (L 315), östlich der Dorfstraße, in der Gemeinde Ziethen.

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 7.060 m² im Gemeindegebiet.

4. 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.

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.

Dem Bebauungsplan 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)

5. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Gemeinde Ziethen ist der zentralen Schmutzwasserbeseitigung des Amtes Lauenburgische Seen angegliedert und an das Amtsklärwerk in Einhaus angeschlossen.

Die Regenentwässerung der Grundstücke erfolgt über die Versickerung in den Untergrund.

Versorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung der Gemeinde Ziethen erfolgt über die zentrale Wasserversorgung. Versorgungsträger sind die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

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

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

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334-166.701.400 ist für das Wohnbaugebiet eine Löschwassermengen 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 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 im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck) und/oder anderen Anbietern so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom ist Folgendes aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- das vorhandene Netz der Telekom reicht für die Versorgung des B-Planes Nr. 9 nicht aus und muss, im Falle einer Versorgung des B-Planes durch die Telekom, in größerem Umfang erweitert werden.

6. VERKEHR/ ERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke sind von der Dorfstraße aus erschlossen.

Die Sichtfelder an der Einmündung der „Dorfstraße“ in die Landesstraße 315 müssen für wartungspflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden.

7. DENKMALSCHUTZ

Archäologische Funde werden in der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes vom 30. Dezember 2014 gemäß § 15 DSchG geregelt.

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.

8. GEWÄSSERUNTERHALTUNG

Sollte das aus dem Bebauungsplangebiet anfallende Oberflächenwasser in ein Verbandsgewässer eingeleitet werden, ist sicher zu stellen, dass die einzuleitende Abflussmenge den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l (s x h) nicht überschreitet.

9. IMMISSIONEN

Im Schallgutachten Nr. 14-01-3 vom 06.02.2014 zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziethen wurde auf die von der Schönberger Straße (L 315) ausgehenden Lärmimmissionen eingegangen. Danach liegen die Beurteilungspegel in einem Abstandsbereich bis 20 m zur Straßenmitte über den für Dorfgebiete geltenden Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Davon ist ein schmaler Streifen des nördlichen MD – Baufeldes mit Bestandsbebauungen betroffen. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird nicht für erforderlich erachtet. Bei eventuellen Ersatzbebauungen sind die baurechtlichen Anforderungen an den Schutz gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109 objektbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Ziethen, den

Siegel

-Bürgermeister-