

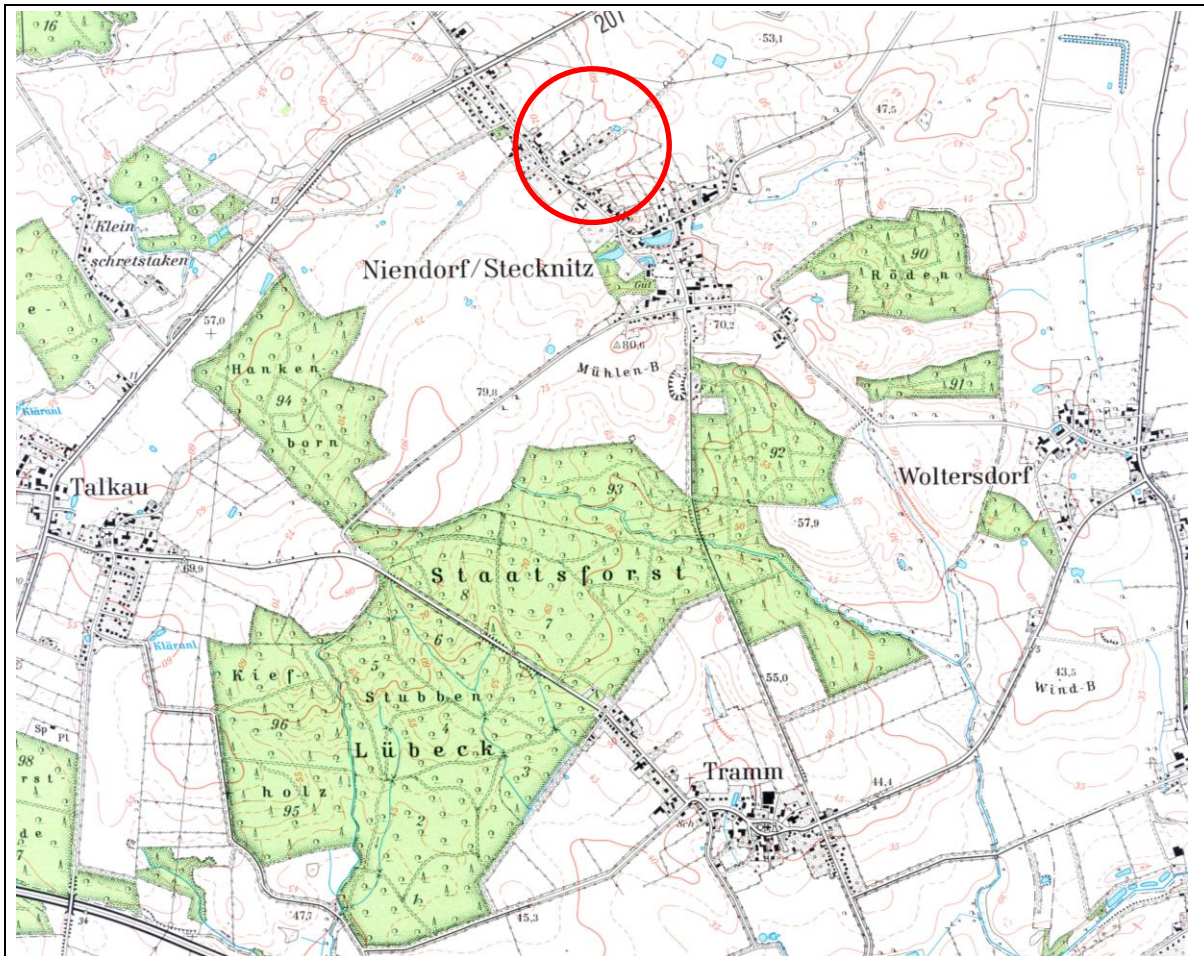
Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 1

BEGRÜNDUNG
zum
Bebauungsplan Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz



Für das Gebiet nordwestlich des Schäpperredders, nordöstlich der Dorfstraße

Übersichtskarte 1:25.000



Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 2

Inhalt

1.	Allgemeine Grundlagen	3
2.	Planungsanlass	4
3.	Entwicklung des Planes	4
3.1	Bebauung, Nutzung, Gestaltung	4
3.2	Grünordnerische Maßnahmen	6
4.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	11
5.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	12
5.1	Trink- und Brauchwasser	12
5.2	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	12
5.3	Abfallentsorgung	12
5.4	Löschwasser	13
5.5	Tiefbauarbeiten	13
6.	Verkehrerschließung	13
7.	Kosten	14
8.	Durchführung der Bebauungsplanänderung	14
9.	Landwirtschaftliche Immissionen	14
10.	Faunistische Potenzialanalyse	14

Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 3

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz hat am 30.10.2007/06.02.2008 beschlossen, für das Gebiet nordwestlich des Schäpperredders, nordöstlich der Dorfstraße den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bek. vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ebenfalls abgesehen.

Da das Planverfahren ein beschleunigtes Verfahren ist (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zusammen mit dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 8.428 m² groß und befindet sich in einem Raum nördlich des alten Dorfkerns Niendorf/St., nördlich des "Schäpperredders" und östlich der "Dorfstraße".

Das Planungsgebiet befindet sich direkt im Anschluss an die vorhandene Bebauung an der nördlichen Seite der Straße "Schäpperredder" sowie an der östlichen Seite der „Dorfstraße“.

Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 4

2. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Niendorf a.d.St. beabsichtigt, nordwestlich des Schäpperredders bzw. nordöstlich der Dorfstraße, den Bebauungsplan Nr. 4 nach § 2 BauGB aufzustellen.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst einen im Dorf gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofbetrieb mit angrenzender Hofkoppel sowie zwei Einfamilienhäuser.

Der Betrieb besteht nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb. Deshalb soll die Fläche überplant und umstrukturiert werden. Hier sollen Einzelhäuser mit einer eingeschossigen Bebauung errichtet werden. Der Geltungsbereich befindet sich auf der Flur 4, Gemarkung Niendorf a. d. St. und umfasst die Flurstücke 39/10 (Hofstelle), 38/4, 38/6 (beide Hofkoppeln), 103/38 sowie 91/38 (beide Einfamilienhäuser) und 38/2.

Der vorhandene alte Hofbetrieb ist aufgelöst, die Scheunen, bzw. Stallgebäude sind schon seit Jahren abgerissen worden, nur das Hauptgebäude mit Garten ist noch übrig geblieben.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt (siehe Ziffer 1. der Begründung).

3. ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Da aufgrund der Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes dieses Gebiet mit Wohngebäuden bebaut wird, erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Da im Flächennutzungsplan die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen ist, entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz, der seit 1981 wirksam ist.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde im Wege der Berichtigung angepasst, d. h. der Flächennutzungsplan wird redaktionell berichtigt.

Als Ausweisung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ 4 BauNVO vorgesehen, in dem Einzelhäuser mit einer eingeschossigen Bebauung errichtet werden können.

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

Die Dachneigung beträgt in Anpassung an die umliegende Bebauung, 30° - 48°.

Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 5

Die Dachneigung darf bei Gründächern die festgelegte Dachneigung unterschreiten.

Die Außenwandgestaltung ist nur in Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Rot/Braun oder Braun zulässig. Zugelassen sind auch Holzhäuser in Natur oder in den Farben des Verblendmauerwerkes.

Andere Außenwandgestaltungen sind unzulässig.

Unzulässig sind auch Holzhäuser in Blockbauweise, die in Blockbohlenbautechnik errichtet werden ((Blockbohlenbautechnik: Das Grundprinzip des Blockbohlenbaus ist das horizontale Aufeinanderschichten von runden naturbelassenen oder behauenen, bzw. gefrästen Holzstämmen. Durch die Verkämmung bzw. Verblattung der einzelnen Stämme / bzw. Bohlen in den Eckbereichen wird die notwendige Aussteifung der Gebäude erreicht).“

Die Dacheindeckung sind in Ton- oder Betonpfannen nur in den Farben Rot, Rot/Braun, Schwarz und Anthrazit zulässig. Dacheindeckungen sind auch als Grün- oder Reetdächer zulässig. Flachdächer sind bei Hauptgebäuden ausgeschlossen. Hochglänzende Pfannen sind unzulässig.

Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 6

3.2 Grünordnerische Maßnahmen

Aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag entnommen,
Verfasserin:
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin LAR
Lena Lichtin
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Für alle Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gilt generell, dass diese so gering wie möglich zu halten sind (§12 LNatSchG).

Bei „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB sind, bei Flächen weniger als 20.000 m², Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Überplanung nicht ausgleichspflichtig.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:

1. Baugesetzbuch:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.

2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

3. DIN 18.300, Ziffer 3.4 führt aus:

- Oberboden ist besonders zu sichern, keine Verdichtung, keine Vermengung mit anderen Böden oder gar Schutt.

Darüber hinaus sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens durch rechtzeitigen Ausbau, geeignete Zwischenlagerung nach DIN 18.300 bzw. Verwertung an anderer Stelle

Insgesamt sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltung hochwertiger Gehölzstrukturen und Landschaftselemente (Einzelbäume)
- Minimierungsmaßnahmen
- Gestaltungsmaßnahmen: Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den Grundstücken
- Anlage einer zweireihigen freiwachsenden Hecke
- Empfehlungen zur Begrünung der Baugrundstücke.

Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 7

Erhaltungsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 9 (1) 25b BauGB)

Erhaltung von Landschaftselementen

Die folgenden Landschaftselemente sind durch Festsetzung zu erhalten:
die benannten Einzelbäume

Erhaltungsmaßnahmen Einzelbäume:

- Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie durch verschulte Hochstämme, gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, umgehend zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind langfristig zu sichern und zu erhalten.
- Die Bäume sind, soweit erforderlich, nach DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RASLG Abschnitt 4 vor Baubeginn und während der Bauphase auf den Grundstücken vor Beschädigung zu schützen und zu sichern.

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

Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 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).
- Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzen und Gehölze). Die Grundstücke sollen strukturreich und so naturnah wie möglich gestaltet und erhalten werden.
- 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.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen und öffentlichen Flächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuleiten. Für die Rückhaltung ist im Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

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

Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 8

Gestaltungsmaßnahmen (Festsetzung nach § 9 (1) 25a BauGB)

Baumpflanzungen im Straßenraum

In der Planstraße sind insgesamt 2 großkronige, standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Empfohlene Gehölzarten:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzgut:

Hochstämme, 3xv.mDb, mind. Stammumfang 20-25 cm

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 80x80cm, 50cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Erde zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5m langen Stützpfehlen aus nicht druckimprägniertem Holz (z.B. aus Lärchenholz) zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen. Die Baumstandorte sind als offene Baumscheiben, 8 m² groß, ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten Wildrosenarten zu unterpflanzen (jedoch nicht *Rosa rugosa*). Geeignet ist z.B. die Ackerrose (*Rosa repens alba*).

Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Pro Grundstück ist ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei den Grundstücken in der zweiten Reihe sind die Obstbäume in den nordwestlichen Bereichen der Gärten, zur freien Landschaft hin, zu pflanzen. Bei den restlichen Grundstücken ist der Standort beliebig zu wählen.

Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit einem neuen Obstbaum zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen.

Gehölzarten:

Obstbäume, Hochstämme, norddeutsche Sorten,
Folgende Sorten sind z.B. zu verwenden:

- Glockenapfel
- Gravensteiner
- Ontario-Apfel
- Schöner von Boskop
- Gellerts Butterbirne
- Große schwarze Knorpel
- Hauszwetschge

Pflanzgut:

Hochstämme, Stammhöhe zum untersten Kronentrieb mind. 160 cm, mind. 12-14 cm Stammumfang

Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 9

Pflege:

Die Obstbäume sollen extensiv bewirtschaftet werden, d.h.: Verzicht auf Mineraldünger und chemischen Pflanzenschutz.

In den ersten 5 bis 10 Jahren ist jährlich ein fachgerechter Erziehungsschnitt auszuführen um die Entwicklung einer tragfähigen Kronenschicht zu ermöglichen.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 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 2,5m 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.

Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.

Freiwachsende 2-reihige Hecke

An der nordwestlichen Grenze der geplanten Bebauung ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist beidseitig mit einem 1 m breiten Saumstreifen zu versehen.

Gehölzarten:

Folgenden Gehölzarten zur Pflanzung in zwei Reihen sind geeignet:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Filzrose (*Rosa tomentosa*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wildapfel (*Malus silvestris*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzgut:

Leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv, Pflanzabstand 0,75m x 0,75 m. Die Flächen sind zu mulchen. Für die Heckenanlage ist ein Gewährleistungszeitraum von 5 Jahren anzusetzen, ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.

Pflege:

Die Hecke ist in regelmäßigen Abständen (alle 10 - 15 Jahre) fachgerecht zu pflegen (auf den Stock setzen bzw. eine Handbreite über dem Boden absägen). Die Fristen des § 34 Abs. 6 LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Oktober bis 14. März) sind zu beachten und anzuwenden. Das Reisig bleibt nicht in der Hecke liegen.

Einzäunung:

Die Hecke ist zum Schutz vor Verbiss einzuzäunen.

Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 10

Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Baugrundstücke und privaten Grünflächen wird empfohlen, Anpflanzung vor allem mit geeigneten standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

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

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*).
Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

Gründächer und Kletterpflanzen

Für Flachdächer von Garagen, Carports usw. wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer mind. 10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und zu bepflanzen.

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

Geeignete Arten sind:

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

Für Nebengebäude mit Flachdächern und mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer 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. :

- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Fetthenne (*Sedum floriferum*)
- Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
- Mongolen- Sedum (*Sedum hybridum*)
- Kaukasus- Fetthenne (*Sedum spurium*)
- Tripmadam (*Sedum rupestre*)
- Schöner Lauch (*Allium pulchellum*)
- Schnittlauch (*Allium schoenopr.*)
- Aufrechte Trespe (*Bromus erect.*)
- Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*)
- Rotschwingel (*Festuca rubra*)
- Kl. Kammschmiele (*Koeleria glau.*)

Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 11

- Hauswurz (*Jovibarba globifera*)
- Dachwurz (*Sempervivum tectorum*)
- Zittergras (*Briza media*)

Grundstücksabgrenzungen

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind Hecken, Feldsteinmauern und auch Holzstakkettenzäune besonders geeignet. Hierdurch kann eine ortstypische, harmonische Eingrünung der Grundstücke erreicht werden, die sich an der ortstypischen Gestaltung orientiert.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B. (Pflanzung von 3 Stück/ lfdm):

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen) sowie *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*.

4. 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 genannte⁸²ⁿ Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 12

5. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

5.1 Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Stadt Mölln.

5.2 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Abwassers erfolgt über ein gemeindeeigenes Rohrnetz, an das die bereits vorhandenen Gebäude des Schäpperredders angeschlossen sind.

Die Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz befördert ihr Abwasser im Trennsystem zum Klärwerk Mölln, indem das Wasser gereinigt und dem Elbe-Lübeck-Kanal zugeführt wird.

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen und öffentlichen Flächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuleiten. Für die Rückhaltung ist im Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

Bei einer evtl. Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers über das Regenwasserrückhaltebecken in das Verbandsgewässer Nr. 3.14.1 ist die aus dem Bebauungsgebiet anfallende Abflussmenge nachzuweisen und geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Spitzen – Abflussmengen darzustellen.

Die einzuleitende Abflussmenge darf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l/s pro ha nicht überschreiten.

Eine hydraulische Mehrbelastung des Verbandsgewässers ist auszuschließen. Die Ausführungsplanung der wasserwirtschaftlichen Anlagen (Ableitung) ist mit dem Verband abzustimmen.

5.3 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. Für die Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die „Allgemeinen Entsorgungsbedingungen“ (AEB).

Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 13

5.4 Löschwasser

Für das Gebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h, eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten. Dies ist über eine zentrale Wasserversorgungsanlage zu ermöglichen.

5.5 Tiefbauarbeiten

Die Straßenprofile sind so gewählt, dass innerhalb dieser Straße geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten sind alle zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu informieren.

Vor Beginn der erforderlichen Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der zuständigen Betriebsstelle der E.ON Hanse AG und/oder anderen Anbietern zu erfragen.

Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Telekom und/oder anderen Anbietern zu informieren.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Lübeck und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich mitzuteilen.

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird über eine Erschließungsstraße und einer ausreichend bemessenen Einmündung an die Straße „Schäpperredder“ angeschlossen. Die geplante Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 4 wird als verkehrsberuhigter Bereich mit ausreichender Straßenbreite und dazu angeordneten Pflanz- bzw. Parkplatzbereichen ausgebaut (siehe Straßenprofile - Gestaltungsbeispiele).

Der Ausbau ist entsprechend StVO und VwV-StVO (VZ 325/326) und der dazu ergangenen Erlasse vorzunehmen.

Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 14

7. KOSTEN

Für die in dem vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz Kosten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen entstehen.

8. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden. Die Anpflanzungsmaßnahmen sind im Zuge der Bebauung mit durchzuführen.

9. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Gemäß Landwirtschaftskammer ist der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb in der Dorfstraße 27. Dieser Betrieb ist verpachtet worden, auf den dazugehörigen Weideflächen weiden Pferde und ein paar Rinder. Daraus ergibt sich keine negative Wirkung auf das Plangebiet.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

10. FAUNISTISCHE POTENZIALANALYSE

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird eine Bebauung der vorhandenen Grünlandflächen ermöglicht. Es werden somit Grünland sowie evtl. in geringem Umfang Gehölze überplant. Die im Gebiet bereits vorhandenen Gebäude bleiben erhalten, so dass kein Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von in Gebäuden brütenden Vögeln oder Fledermäusen zu erwarten ist.

Es ist im Rahmen der Umsetzung der sich aus der Ausweisung als Wohngebiet ergebenden Vorhaben nicht mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen, eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung wird daher nicht erforderlich.

Begründung
zum
Bebauungsplanes Nr. 4
der
Gemeinde Niendorf a.d. Stecknitz
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 15

Aufgestellt:
Niendorf a.d. Stecknitz, im August 2008

-Bürgermeister-