

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Niendorf a. d. Stecknitz

### **1. Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 gem. §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BBauG (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976) ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Niendorf a. d. St. entwickelt worden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde erforderlich, da sich herausstellte, daß es sich hier um einen sogenannten "Nummernplan" handelt. Der Formfehler der nicht eindeutigen Gebietsbezeichnung zieht sich durch das gesamte Planverfahren in allen Bekanntmachungen. Das Planverfahren ist insgesamt neu durchzuführen.

### **2. Lage und Umfang**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt beidseitig der Gemeindestraße "Schäpperredder", die in die innerörtliche Straße einmündet, die von der B 207 zum Ortskern führt. Die Erschließung des gesamten Bebauungsplanbereiches erfolgt über die Erschließungsstraße "Schäpperredder", die neu auszubauen ist.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha.

### **3. Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff BBauG statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden.

#### **4. Versorgungseinrichtungen und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über gemeinschaftliche Gruppenwasserversorgungsanlage, bis zu dem Zeitpunkt, bis die Gemeinde an die Wasserversorgung der Stadt Mölln oder an den Zweckverband Wasserversorgung Sandesneben angeschlossen ist.

Die Gruppenwasserversorgungsanlage ist so auszubauen, daß sie so leistungsfähig ist, daß das Gebiet ausreichend mit Löschwasser versorgt werden kann. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse ein Brunnenausbau in der geforderten Größe nicht möglich sein, so kann ersatzweise auf dem für den Brunnen vorgesehenen Grundstück eine Zisterne errichtet werden in einer Größe, die die Löschwasserversorgung sichert.

#### **5. Abwasserbeseitigung**

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

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

#### **6. Regenwasserbeseitigung**

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücke wird mittels einer Betonrohrleitung an das vorhandene Regenwasserrohrleitungsnetz der Gemeinde Niendorf a. d. St. angeschlossen und fließt dann dem Vorfluter zu.

Bei direktem Anschluß an den Vorfluter ist davon auszugehen, daß dieser hydraulisch stärker belastet wird als zum jetzigen Zeitpunkt. Es ist daher bei der Planung der Erschließungsanlage zu prüfen, ob das anfallende Oberflächenwasser über ein Regenrückhaltebecken dem Vorfluter zugeleitet werden kann.

## 7. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in festen, verschleißbaren Gefäßen und wird gemäß Satzung des Müllzweckverbandes Stormarn, dem der Kreis Herzogtum Lauenburg angeschlossen ist, geregelt abgefahren.

## 8. Denkmalschutz

Das Gebäude Dorfstraße 35 auf dem Flurstück 4/7 ist ein erhaltenswertes Kulturdenkmal im Sinne des § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes.

## 9. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Niendorf a. d. St. gem. § 129 BBauG 10 % der Erschließungskosten, d. h. ca. DM 34.000,-- entstehen.

Erschließungskosten:

Straßenbau	DM 165.000,--
Regenentwässerung	DM 90.000,--
Straßenbeleuchtung	<u>DM 15.000,--</u>
	DM 270.000,--
+ 14 % Mehrwertsteuer	<u>DM 37.800,--</u>
	DM 307.800,--
+ Baunebenkosten, Unvorhergesehenes	<u>DM 29.200,--</u>
Erschließungskosten	DM 337.000,-- =====

## 10. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Bauabschnitt durchgeführt werden.

Dies ist erforderlich, da die Erschließungsanlagen funktionsgerecht nur in einem Bauabschnitt durchgeführt werden können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung von ca. 16 Wohneinheiten. Die Grundstücke sollen möglichst den ortsansässigen Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Flächenausweisung der Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ist der Bauflächenbedarf der Gemeinde Niendorf bis 1995 erfüllt. Die ausgewiesenen Bauplätze sollen vorrangig nur an ortsansässige Baulandbewerber abgegeben werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt 5 Hamburg, Postfach 90 05 00, 2100 Hamburg 90, angezeigt werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von einer 11.000-Volt-Freileitung überspannt und ist daher nur beschränkt bebaubar.

Mit allen Gebäuden ist daher ein Mindestabstand von 4,00 m von den Leiterseilen - auch unter Berücksichtigung des Ausschwingens der Leiterseile bei Wind - einzuhalten. Außerdem hat der Umgang mit Baugerüsten, Leitern, Fördereinrichtungen und Baumschienen unter ganz besonderer Vorsicht zu erfolgen. Es ist mit diesen Einrichtungen ebenfalls der Mindestabstand von 4,00 m von den Leiterseilen einzuhalten.

Wird die Entfernung der Leitung erforderlich, sind die Kosten vom Veranlasser zu tragen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich innerhalb des Schutzbereiches der Verteidigungsanlage Niendorf/St. (Öffentliche Bekanntmachung vom 18. 08. 1981) und unterliegt den Beschränkungen

nach § 3 (1) Schutzbereichgesetz. Hiernach bedarf die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von baulichen oder anderen Anlagen oder Vorrichtungen, wenn dort eine Höhe von 85,90 m über NN überschritten wird, der Genehmigung durch die Schutzbereichbehörde.

Aufgestellt:

Niendorf a. d. St., im Juni 1989

Der Bürgermeister