

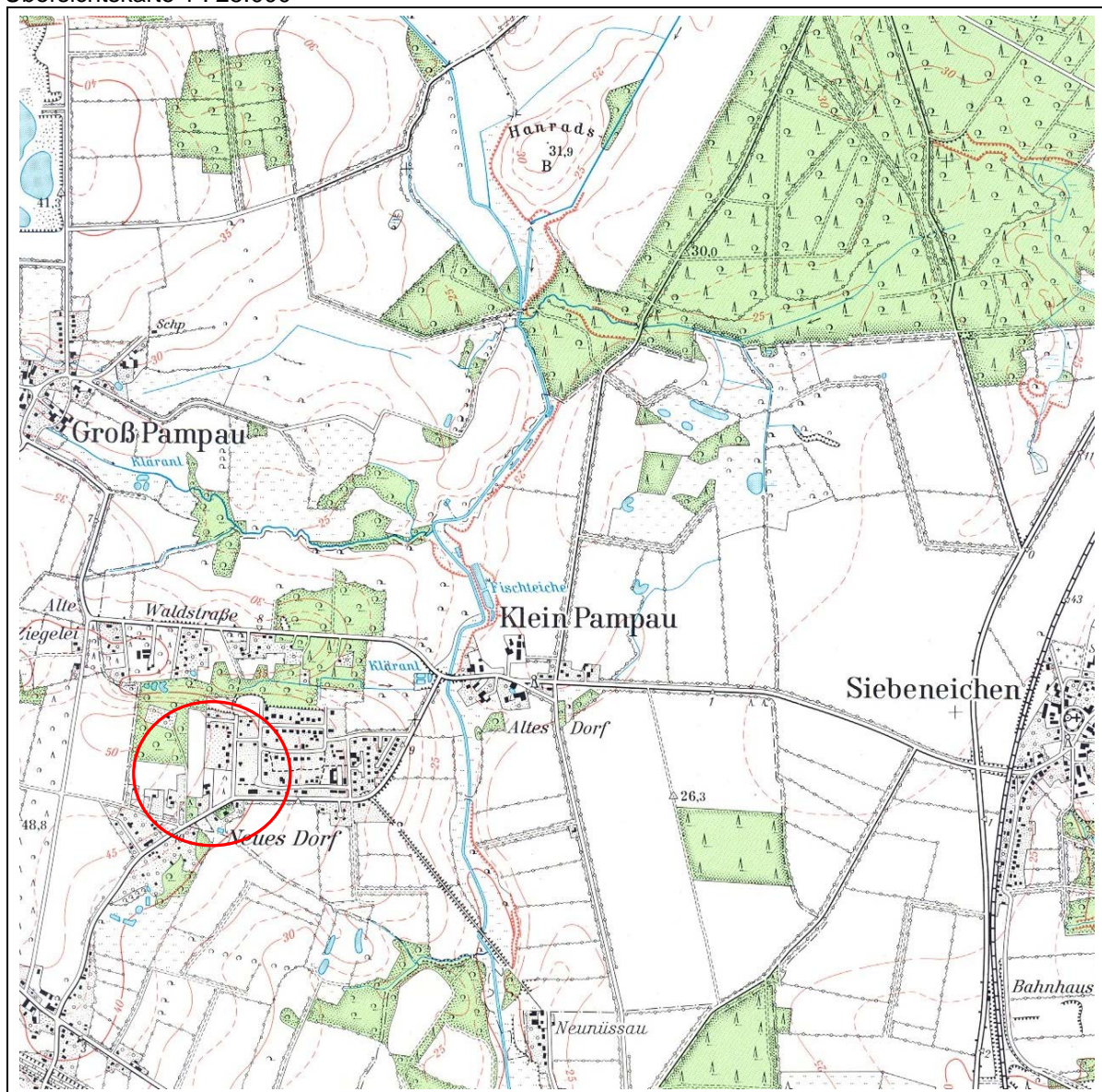
GEMEINDE KLEIN PAMPAU
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B
BEGRÜNDUNG

Seite 1

BEGRÜNDUNG
zur
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B
der
Gemeinde Klein Pampau

Für das Gebiet im westlichen Bereich der Gemeinde Klein Pampau mit den Erschließungsstraßen „Massower Straße“, „Am Wiesengrund“, „Hasenböge“, „Quellenweg“, „Am Hang“, „Müssener Straße“ und „Hasenheide“

Übersichtskarte 1 : 25.000



GEMEINDE KLEIN PAMPAU
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B
BEGRÜNDUNG

Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Gemeindevertreterversammlung am 03.03.2011 beschlossen, für das Gebiet im westlichen Bereich der Gemeinde Klein Pampau, mit den Erschließungsstraßen „Massower Straße“, „Am Wiesengrund“, „Hasenböge“, „Quellenweg“, „Am Hang“, „Müssener Straße“ und „Hasenheide“, die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 1B ist seit dem 20.11.1987 rechtsverbindlich.

Die 4. vereinfachte Bebauungsplanänderung wird im Maßstab 1:1000 gem. § 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB erstellt.

Der Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6)

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt die Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B nach § 3 Abs. 2. BauGB, gleichzeitig wird das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

2. PLANUNGSGRÜNDE UND –ZIELE

Der Bebauungsplan Nr. 1B der Gemeinde Klein Pampau trat am 20.11.1987 in Kraft.

Die Änderungsflächen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B liegen innerhalb der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1B.

Planungsziel ist es, auf der Änderungsfläche östlich und westlich der Straße „Hasenheide“ liegend, durch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Anbauverbotszone heran, eine Bebauung mit einem Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten zu ermöglichen.

GEMEINDE KLEIN PAMPAU
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B
BEGRÜNDUNG

Seite 3

Auf der Änderungsfläche, südlich der Straße „Am Hang“ liegend, die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche von der Straße „Am Hang“ ausgehend, festzusetzen, um auf dem Flurstück 20/43 tlw. eine Bebauung zu ermöglichen.

Die Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen der 1. und 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B bleiben in der 4. vereinfachten Änderung bestehen:

- Einzelhausbebauung
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Grundflächenzahl mit 0,25 im südlichen Änderungsbereich
- Geschossflächenzahl von 0,3 im nördlichen Teil des nördlichen Änderungsbereiches
- Geschossflächenzahl von 0,2 im südlichen Teil des nördlichen Änderungsbereiches
- Mindestgröße der Baugrundstücke – F mind. 700 m²

Durch die Planungsziele der 4. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes geht die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes 1B nicht verloren.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Planzeichnung Teil A und des Textes Teil B des Ursprungsplanes Nr. 1B aus dem Jahre 1987 und der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B.

3. GRÜNORDNUNG

Bodenschutzmaßnahmen

Der Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorzunehmen.

Die Ansaat ist nach DIN 18917 durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht verdichtet oder verschmiert werden. Entsprechend sind bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Oberbodenarbeiten durchzuführen. Abzufahrender Oberboden ist als wertvolles Naturgut zu erhalten und weiterzuverwenden.

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Um die Durchgrünung mit heimischen Gehölzen im Änderungsbereich zu fördern, ist auf dem Grundstück ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Verwendung wasserdurchlässiger Wegebeläge für die Nebenflächen

Zuwegungen und sonstige Nebenflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen, damit anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann (Dränfugenpflaster, Kopfsteinpflaster, wassergebundene Wege, Schotterrasen bzw. großfugiges Pflaster mit Abstandhaltern oder Rasengittersteine).

Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist bevorzugt, sollte dieses auf den Grundstücken nicht möglich sein, so ist als weitere Lösung der Anschluss an die Mischwasserleitung vorgesehen.

GEMEINDE KLEIN PAMPAU
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B
BEGRÜNDUNG

Seite 4

4. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

4.1 Wasserversorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1B wird gemäß dem Generalwasserversorgungsplan im Raum Büchen, der einen Anschluss der Gemeinde Klein Pampau an die Gemeinde Büchen vorsieht mit Wasser versorgt. Alle Haushalte sind angeschlossen.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Mischwasserkanalisation, die einer vollbiologischen Abwasserbehandlungsanlage (linienbelüftete Simultanteiche) an der Steinau, zufließt.

Das gereinigte Abwasser wird in die Steinau eingeleitet.

4.3 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).

4.4 Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereit zu stellen.

Dies ist über eine zentrale Wasserversorgungsanlage zu ermöglichen.

4.5 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 für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Betriebsstelle der Schleswig-Holstein Netz AG und/oder anderen Anbietern zu erfragen.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, dem PTI 12, Fackenburger Allee 31, in 23554 Lübeck und/oder anderen Anbietern so früh wie möglich mitzuteilen.

GEMEINDE KLEIN PAMPAU
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B
BEGRÜNDUNG

Seite 5

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Grundsätzlich dürfen Gräben, Mulden und Baugruben im Wurzelbereich von Bäumen nicht hergestellt werden.

5. KOSTEN

Für die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Klein Pampau keine Erschließungskosten entstehen.

6. DENKMALSCHUTZ

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B bleibt der Versiegelungsgrad auf den beiden Teilflächen zum größten Teil wie im Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. 1B. Nur der südliche Bereich der nördlichen Teilfläche erhält einen erhöhten Versiegelungsgrad und verursacht somit einen erhöhten Eingriff in das Schutzgut Boden, der auszugleichen ist. Auf den restlichen Flächen sind die Eingriffe in den Schutzgütern unverändert im Vergleich mit dem Ursprungsplan.

Die betroffene Teilfläche misst ca. 1.056 m² und umfasst den hinteren Teil eines größeren Wohngrundstücks.

Im Ursprungsplan war eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,1 festgesetzt und damit eine Versiegelung von insgesamt 158 m² inkl. Nebenflächen und Zuwegungen zugelassen.

Mit der 4. Änderung ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die zugelassene Versiegelung auf der Fläche, inkl. Nebenflächen und Zuwegungen, wird damit von 158 m² auf 316 m² erhöht.

Für die erhöhte zugelassene Flächenversiegelung werden bisherige unversiegelte Flächen versiegelt, was zu Veränderungen des Bodens führt:

Auf die versiegelten Flächen ist der Ausfall sämtlicher Bodenfunktionen wie:

- 1 Störung der Bodenfauna und –Flora,
- 2 Puffer- und Filterfunktion des Bodens für Wasser und Fremdstoffe
- 3 Störung der Bodenstruktur

Durch die Minimierung der vollversiegelten Flächen bei den Stellplätzen, z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter, wird der Eingriff in das Schutzgut des Bodens reduziert und dadurch auch der zu leistende Ausgleich.

Die hierfür erforderliche Flächengröße beträgt:

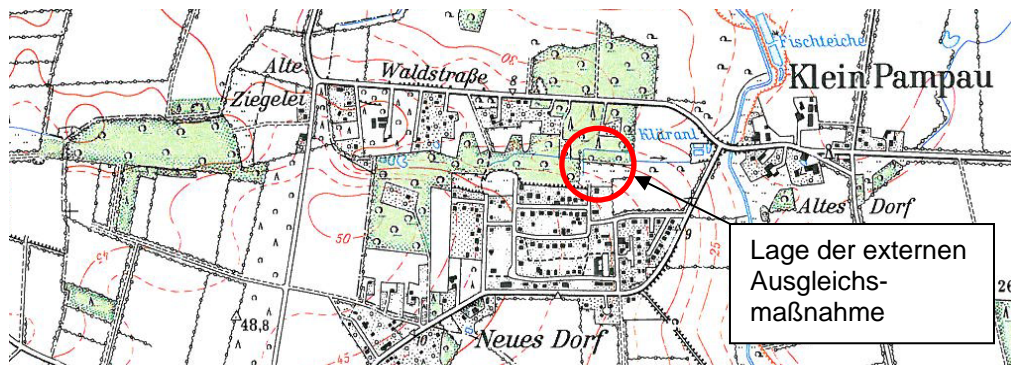
GEMEINDE KLEIN PAMPAU
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B
BEGRÜNDUNG

Seite 6

- ca. 158 m² Fläche für Vollversiegelung (Wohnbebauung, Zuwegung, und Stellplätze)
Eingriffs- /Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 **= 79m²**

Im Planbereich ist für die Bodenversiegelung keine Entsiegelung des Bodens möglich, sondern wird extern, an einer anderen Stelle durch Aufgabe der Bodennutzung und Entwicklung zu naturbetonten Biototypen, mit dem eine Entlastung der Pufferfunktionen des Bodens und eine unbelastete Bodenentwicklung auf bisher genutzten Flächen, als Ausgleich vorgesehen.

Der vorgesehene Ausgleich ist eine Baumpflanzung entlang des vorhandenen Wanderweges auf dem gemeindeeigenen Grundstück (Flurstück 10 der Flur 4 in der Gemarkung Klein Pampau). Der Wanderweg beginnt an der Verlängerung des Weges „Am Wiesengrund“ und führt über die gemeindeeigene Wiese in Richtung „Freiheitsfläche“ in Richtung Norden.



Übersichtskarte 1:25.000

Standortgerechte Bäume sind wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen, da sie Schutz, Schatten und Nahrung geben (Faktoren Biotop- und Nutzungstypen sowie faunistische Lebensräume). Bäume beeinflussen auch die Bodenstruktur durch u.a. Auflockerung, Beschattung und Zufuhr von Kompost (Laub) positiv und verbessern so auch die abiotische Faktoren Boden und Wasser auf ihrem Standort.

Durch die Pflanzung von standortgerechten Bäumen können die Beeinträchtigungen der Faktoren Biotop- und Nutzungstypen sowie faunistische Lebensräume und die abiotische Faktoren Boden und Wasser ausgeglichen werden.

Insgesamt sind 79 m² Ausgleich erforderlich.

Ein Baum beeinflusst mit seiner positiven Wirkung ca. 25 m².

Umgerechnet führt das zu einer Kompensation des Eingriffs durch die Pflanzung von 3 Bäumen.

Maßnahme:

Auf dem Flurstück 10 der Flur 4 in der Gemarkung Klein Pampau sind insgesamt 3 standortheimische Laubbäume, Hochstämme, im Abstand von ca. 8 - 10 m entlang des Wanderweges zu pflanzen. Die Bäume sind in Pflanzlöcher 80x80 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost 2/3 Erde zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu sichern sind die Bäume jeweils mit zwei 2,3 – 2,5 m langen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfehle 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.

GEMEINDE KLEIN PAMPAU
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B
BEGRÜNDUNG

Seite 7

Gehölzarten: 3 Laubbäume, Hochstämme,

Folgende Sorten sind z.B. zu verwenden:

Ulme

Weide

Obsthochstämme norddeutsche Sorten wie
z.B.

Glockenapfel

Gravensteiner

Ontario-Apfel

Schöner von Boskop

Gellerts Butterbirne

Große schwarze Knorpel

Hauszwetschge

Pflanzgut: Hochstämme, Stammhöhe zum untersten Kronentrieb 140-160 cm, mind. 12-14 cm Stammumfang

Pflege:

Obstbäume:

Die Bäume 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 vor Verbiss zu schützen.

Klein Pampau, den 27.3.12

-L.S.-

gez. Horst Born
-Bürgermeister-