



**GEMEINDE HEILSHOOP  
BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

B E G R Ü N D U N G  
zum Bebauungsplan Nr. 2  
der Gemeinde Heilshoop

Gebiet: Nordwestlich der Reinfelder Straße gerade Nr. 14 bis Nr. 20 sowie südwestlich der Straße Am Moorteich ungerade Nr. 1.

Inhalte:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen
6. Maßnahmen zum Schutze und zur Pflege der Landschaft
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten
9. Hinweise
10. Schalltechnische Ermittlung sowie Ergänzung hierzu

Vermerk: Beschluß über die Begründung

## 1. Allgemeines:

Die Gemeindevertretung Heilshoop beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, Gebiet: Nordwestlich der Reinfelder Straße gerade Nr. 14 bis Nr. 20 sowie südwestlich der Straße Am Moorteich ungerade Nr. 1 in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09. Februar 1990.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Vergrößerung der Flurkarten. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

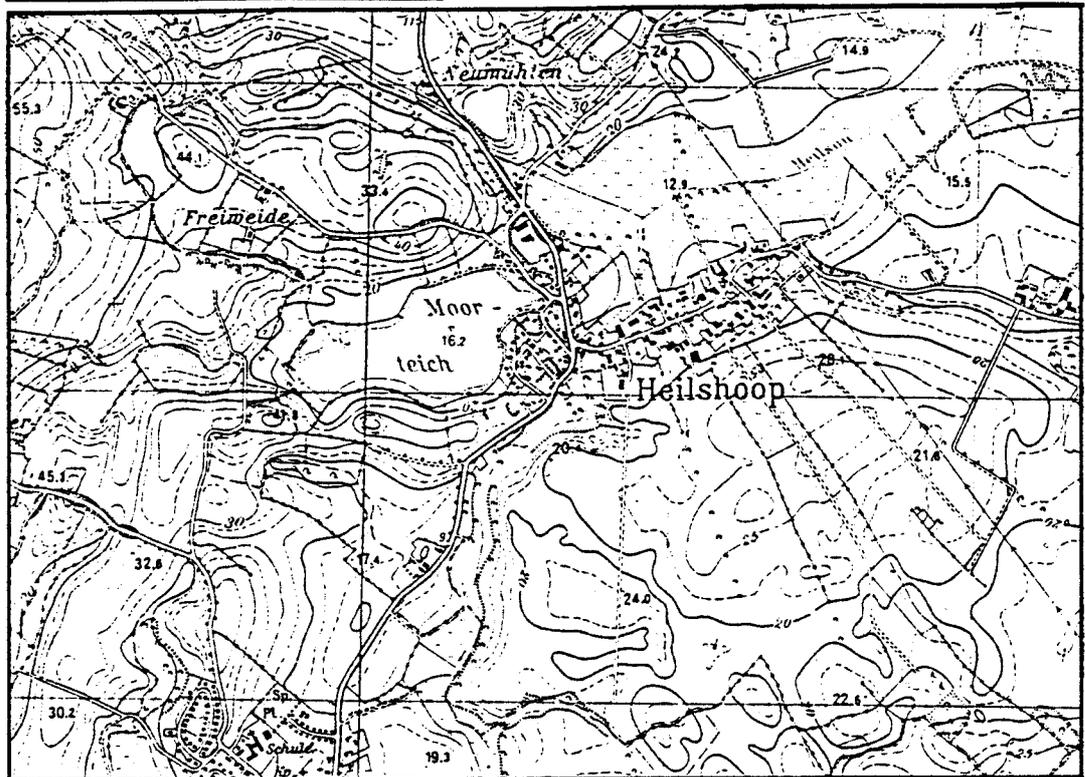
Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich nur im Bereich der Grundstücke Am Moorteich Nr. 1 und Reinfelder Straße Nr. 14 bis Nr. 18 um Bauflächen die bereits bebaut sind. Sie sind entstanden auf der Grundlage eines inzwischen aufgehobenen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 2). Das Grundstück Reinfelder Straße Nr. 20 sowie die dahinterliegenden Flächen sind bisher unbebaut.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der folgenden Seite eine Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 2 entsprechend dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 umfaßt folgende Flächen: Als Bauflächen "Dorfgebiet" (MD) den Bereich der Grundstücke Am Moorteich und an der Reinfelder Straße mit einer Fläche von ca. 6,7 ha, als Verkehrsfläche ein den Altbaubestand umschließenden Weg sowie eine hiervon nach Südwesten abgehende Verlängerung mit einer Fläche von ca. 0,1 ha, als private Grünfläche - Biotopfläche ~~den~~ südöstlichen Bereich des Flurstückes 18/1 innerhalb des Erholungsschutzstreifens nach § 40 Landschaftspflegegesetz mit einer Fläche von ca. 0,18 ha.

Um die überbaubare Fläche des Plangebietes städtebaulich zu ordnen, beschloß die Gemeindevertretung Heilshoop die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2.

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Der Bereich der unbebauten Grundstücke (Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 4) sind zur Deckung des in der Gemeinde seit längerem bestehenden örtlichen Baulandbedarfes vorgesehen. Die Vergabe soll an örtliche Baulandbewerber erfolgen. Die Gemeinde wird diese Grundstücke jedoch nicht erwerben, sondern die Bewerber dem Grundstückseigentümer vorschlagen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seiner gleichzeitig aufgestellten 4. Änderung.

## 2. Gründe für die Aufstellung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll zum einen die Bebaubarkeit der bereits bebauten Grundstücke geordnet werden zum anderen sollen durch geeignete Maßnahmen die verkehrlichen Belange im Bereich der Einmündung der Straße "Am Moorteich" in die "Reinfelder Straße" (L 71) verbessert und dies durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden.

Darüber hinaus soll zur südwestlichen Ortsabrundung ein bisher unbebautes Grundstück der Bebauung zugeführt werden. Es dient dem bereits langfristig bestehenden Baulandbedarf des jetzigen Heils-  
hooper Grundstückeigentümers. Aufgrund landschaftspflegerischer Erfordernisse sind Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Neubebauung verursachten Eingriff dergestalt vorgesehen, alsdaß der Grundstücksteil vom Moorteich bis zur Grenze des Erholungsschutzstreifens gemäß § 40 Landschaftspflegegesetz als private Grünfläche - Biotopfläche - festgesetzt wird. Die Biotopfläche soll als extensiv genutztes Dauergrünland entwickelt werden. Die hier vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden als ausreichend angesehen, da die früher hier vorhandene Uferschwalbenkolonie aufgrund des zwischenzeitig abgeschlossenen Kies- und Sandabbaus nicht mehr vorhanden ist.

Die Gemeindevertretung geht davon aus, daß durch die vorliegende Planung und den darin getroffenen Festsetzungen eine sinnvolle Lösung der Planung erreicht wird.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes ist als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Für die Grundstücke sind überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist für den bereits bebauten, wie auch unbebauten Bereich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind verschiedene Festsetzungen sowohl durch Zeichen als auch durch Text festgesetzt.

Der rückwärtige Teil des unbebauten Flurstückes 18/1 vom Moorteich bis zur Grenze des Erholungsschutzstreifens ist als private Grünfläche - Biotopfläche - festgesetzt, sie wird als extensiv genutztes Dauergrünland entwickelt.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 wird durch die bereits bestehenden Straßen "Reinfelder Straße" und "Am Moorteich" sowie den die vorhandene Bebauung umschließenden Weg erschlossen. Für eine mögliche künftige Baugebietserweiterung ist ein neu anzulegender Weg als Verlängerung des bestehenden Weges nach Südwesten hin vorgesehen. Für die Reinfelder Straße und die Straße Am Moorteich ist kein weiterer Ausbau mehr erforderlich. Im Bereich des Weges ist ein ergänzender Teilausbau vorgesehen, bei dem im Zuge einer verkehrsverlangsamten Planung zwei erforderliche Parkplätze errichtet werden sollen. Durch den Ausschluß direkter Auf- und Abfahrten sowie Zugänge für das Grundstück Reinfelder Straße Nr. 20 zur Reinfelder Straße hin soll sichergestellt werden, daß die verkehrliche Erschließung dieses Grundstückes nur über den vorhandenen Weg erfolgt. Zur Nutzung und Unterhaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen des Flurstückes 18/1 ist ein 3,2 m breites Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der rückwärtigen Grundstücksteile vom Weg her festgesetzt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Besondere Versorgungseinrichtungen sind nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Gas ist für die Gemeinde Heilshoop in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Heilshoop ist an das Ortsnetz Stockelsdorf-Krumbeck der DEUTSCHEN BUNDESPOST TELEKOM angeschlossen. Wegen gegebenenfalls notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT LÜBECK, Postfach 555, 2400 Lübeck 1 nach Möglichkeit 6 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bestehende gemeindeeigene zentrale Abwasserbeseitigungssystem zur gemeindlichen Kläranlage sichergestellt. Notwendige Erweiterungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Abfallbeseitigung wird durch den ABFALLWIRTSCHAFTSVERBAND STORMARN LAUENBURG sichergestellt. Die Gemeinde ist Mitglied dieses Verbandes.

Die Oberflächenentwässerung wird durch vorhandene, hinreichend leistungsfähige Vorflutleitungssysteme sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die bestehenden zentralen Versorgungseinrichtungen des ZWECKVERBANDES OST-HOLSTEIN sichergestellt.

##### 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 wird auf seiner Südostseite von der Reinfelder Straße (Landesstraße 71) erschlossen. Von dieser Straße gehen schädliche Lärmimmissionen aus.

Auf Grund einer schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde ist festgestellt, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Dorfgebiete überschreiten.

Auf Grund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, insbesondere der wesentlichen abgeschlossenen Bebauung im betroffenen Bereich sind aktive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht mehr zu realisieren. Diese lärmbelasteten Bereiche betreffen die bereits bebauten Grundstücke entlang der Reinfelder Straße.

Zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen nachts sind durch Planzeichen und Text für die betroffenen Grundstücke entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach Entwurf DIN 4109 vom Oktober 1984, Teil 6, Tabellen 1 und 2 mit dem entsprechendem Lärmschutzpegelbereich festgesetzt. Diese Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Weiter ist für die betroffenen Grundstücke die Unzulässigkeit der Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der dem Lärm zugewandten Gebäudeseite festgesetzt, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen, bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Weitere Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes sind nicht zu treffen. Die schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 2 ist Bestandteil dieser Begründung.

In der Ortslage Heilshoop befinden sich landwirtschaftliche Intensivtierhaltungen. Es wird davon ausgegangen, daß die Intensivtierhaltungen die Bereiche des Plangebietes nicht berühren. Für

die Vorentwurfsphase ist eine weitergehende Überprüfung in Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachbehörden vorgesehen. Sollten sich hieraus zu berücksichtigende Belange ergeben, werden die soweit erforderlich in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Andere zu berücksichtigende Immissionen und Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

#### 6. Maßnahmen zum Schutze und zur Pflege der Landschaft:

Das Plangebiet grenzt in Teilbereichen an den Moorteich. Auf Grund der Größe des Moorteiches ist die Freihaltung des Erholungsschutzstreifens vorzusehen. In die Planzeichnung ist die Grenze des Erholungsschutzstreifens von 50 m Tiefe vom Gewässerrand aus nachrichtlich übernommen und dargestellt.

Weiter ist zum Schutze des Teiches wie zum Ausgleich des durch die vorgesehene Bebauung sich ergebenden Eingriffes in die Landschaft ein angemessener Ausgleich vorgesehen. Die überwiegenden rückwärtigen Teile des Flurstückes 18/1 vom Moorteich bis zur Grenze des Erholungsschutzstreifens sind hierzu als private Grünfläche - Biotopfläche - festgesetzt. Diese Fläche soll durch geeignete Maßnahmen einer Eigenentwicklung als extensiv genutztes Dauergrünland überlassen werden.

## 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Heilshoop vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragenden Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

## 8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die Erschließung soll über den vorhandenen Weg mit Anbindung an die Reinfelder Straße und die Straße Am Moorteich erfolgen. Der Weg ist im Bereich der neu entstehenden Bauflächen teilweise ausgebaut. Durch Teilausbaumaßnahmen soll innerhalb der bereits bestehenden Verkehrsfläche ein Bereich zur Anordnung von zwei Parkplätzen in Längsaufstellung hergerichtet werden, wobei zur Markierung am Ende je zwei Pflanzinseln mit einem Einzelbaum berücksichtigt werden soll.

Die Erschließungskosten ergeben sich wie folgt:

### Straße A

A) Grunderwerb	5.000,00 DM
B) Verkehrsfläche	27.000,00 DM
C) Oberflächenentwässerung (40%)	9.600,00 DM
D) Straßenbäume	2.000,00 DM
E) Straßenbeleuchtung	6.000,00 DM

### Weg 1

F) Verkehrsfläche	6.875,00 DM
-------------------	-------------

---

56.475,00 DM

### Planung und Abrundung

8.525,00 DM

---

65.000,00 DM

=====

Die vorgenannten Kosten sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 BauGB 1986. Hiervon trägt die Gemeinde Heilshoop 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 6.500,00 DM

=====

Entsprechend der vorgegebenen Realisierung der Planung wird ein erster Teil im Haushalt der Gemeinde für das Jahr 1992 ausgewiesen und bereitgestellt.

Auf eine Kostenermittlung für den Ausbau des Weg 2 wird verzichtet, da eine Realisierung des Ausbaus zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist. Dieser Weg wird erst im Zusammenhang mit einer möglichen Baugebietserweiterung ausgebaut.

---

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2, Gebiet: Nordwestlich der Reinfelder Straße gerade Nr. 14 bis Nr. 20 sowie südwestlich der Straße Am Moorteich ungerade Nr. 1 der Gemeinde Heilshoop wurde von der Gemeindevertretung Heilshoop gebilligt in ihrer Sitzung am 14. August 1991.

Heilshoop, den 22. August 1991

Siegel

---

(Bürgermeister)