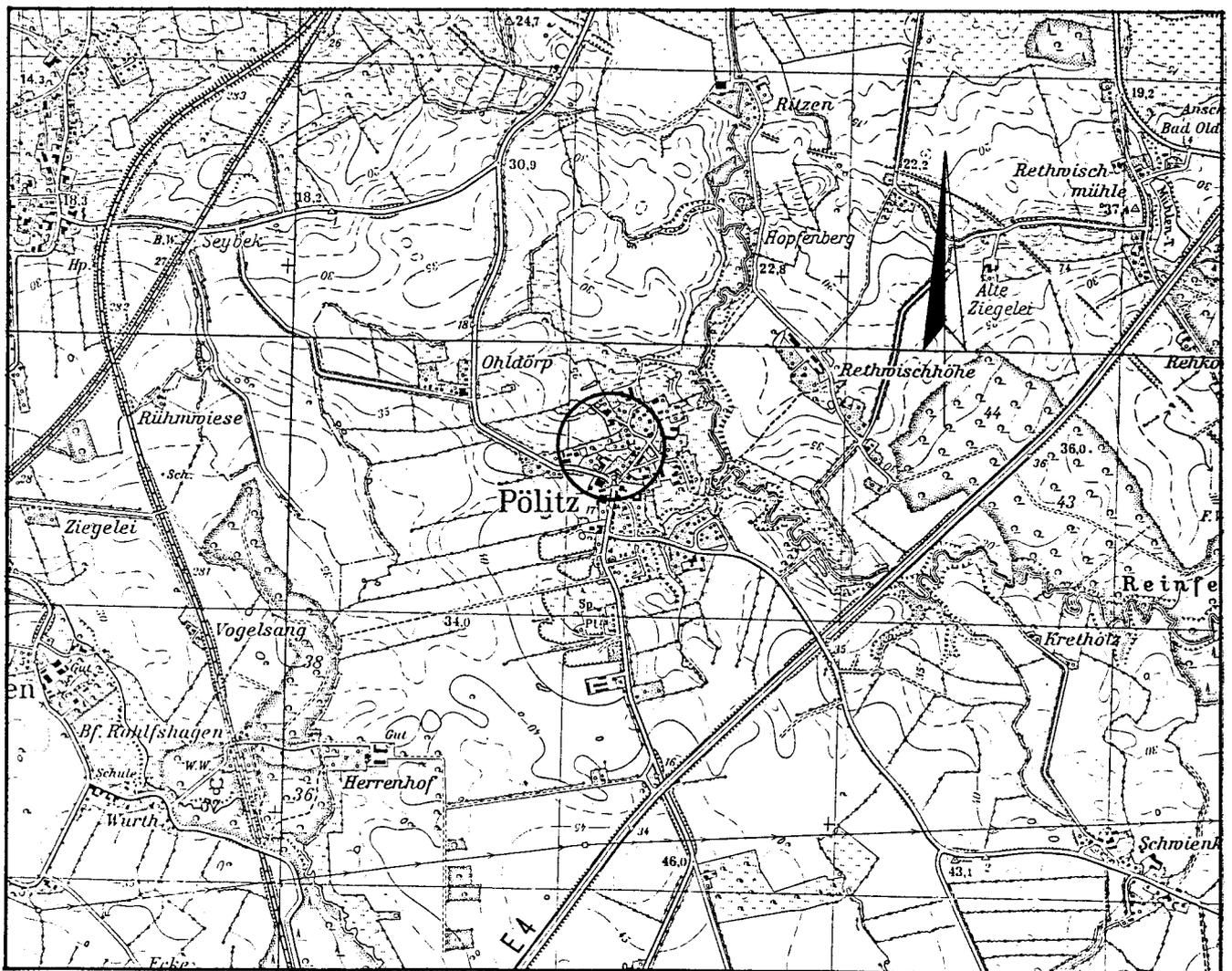


Begründung

über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Pölitz

Baugebiet : nördlich der Hauptstraße (L90) u. nordwestlich des Borweges
(Gelände der ehem. Gaststätte „Zur Tenne“),
ohne Flurstücke 91/3 u. 91/2 tlw.



Übersichtsplan M. 1:25000

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1. Lage des Baugebietes
2. Grundlage des Bebauungsplanes
3. Gründe zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes
 - a) Wasserversorgung
 - b) Versorgung mit elektrischer Energie
 - c) Fernsprechversorgung
 - d) Beseitigung des Schmutzwassers
 - e) Beseitigung des Oberflächenwassers
 - f) Feuer-Schutzeinrichtungen
 - g) Müllbeseitigung
6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes
7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes
8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen
 - a) Lärmimmission
 - b) Geruchsimmission
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten
11. Realisierung des Bebauungsplanes
12. Beschluß über die Begründung

1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt im Ortsteil Pölitz der Gemeinde Pölitz, die sich gliedert in die Ortsteile Pölitz mit 622 Einwohnern und Schulenburg mit 434 Einwohnern (Stand: September 1983), wobei sich Schulenburg noch unterteilt in Schulenburg, Schmachthagen und Schwienköben.

Das Baugebiet am Rande des Ortskernes liegt direkt am Nordrand der Landesstraße Nr. 90 Bad Oldesloe - Hoisdorf.

Im Norden und Osten grenzen Wohngebiete bzw. Gartenflächen an das Baugebiet, im Nordwesten und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. das zugehörige Gehöft.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 befand sich die Gastwirtschaft "Zur Tenne".

Seit der Schließung des Lokals vor ca. 7 - 8 Jahren liegt das gesamte Gelände brach.

Vor einem Jahr wurde der Gebäudekomplex als Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme abgebrochen.

2. Grundlage des Bebauungsplanes

Am 23. Juli 1979 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölitz, der mit Erlaß des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 9. Juli 1963 unter dem Aktenzeichen IX 310b-312/2-15.60 genehmigt wurde, sowie seiner 5. Änderung, deren Genehmigung durch

Erlaß des Herrn Innenministers am
08.09.1981 unter dem Aktenzeichen
IV 810c-512.111-62.56 erfolgte.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan
dient eine Abzeichnung der Flurkarte,
deren Richtigkeit durch das Katasteramt
Bad Oldesloe bescheinigt wird.

Auf die Darstellung von Höhenschichtenlinien
wurde verzichtet, da im Bereich des B-Planes
nur geringe Höhenunterschiede vorhanden sind.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan
Nr. 6 gelten:

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August
1976 (BGBl. I, Seite 2256), zuletzt ge-
ändert durch das Gesetz zur Beschleuni-
gung von Verfahren und zur Erleichterung
von Investitionsvorhaben im Städtebau-
recht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, Seite 949),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom
15. September 1977 (BGBl. I, Seite 1763),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein
vom 24. Februar 1983 -LBO 83- (GVOBl.
Schl.-H., Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der
Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-
inhalts" (Planzeichenverordnung 1981
-PlanzV 81-) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I,
Seite 833).

Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der

Planausfertigung -Teil A- und dem Text -Teil B-, wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz am 8. Dezember 1980 als Satzung beschlossen.

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens gingen verschiedene Hinweise und Bedenken ein, u.a. von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein sowie von dem nordwestlich des Geltungsbereiches ansässigen Landwirt Westphal, die sich hauptsächlich auf die vorhandene Schweineintensivhaltung des Herrn Westphal sowie deren beabsichtigte Erweiterung bezogen.

Da in nachfolgenden Gesprächen mit dem Landwirt dieser nicht bereit war, bauliche Veränderungen an seinem Betrieb vorzunehmen, die eine wesentliche Geruchsminderung zur Folge hätten, wurde der Teilbereich des Bebauungsplanes nordwestlich der ursprünglichen Planstraße A sowie südwestlich der Fläche für die Beseitigung von Abwasser, der wegen seines geringen Abstandes zum Betrieb Westphal innerhalb des Geruchsschwellenwertes im Sinne der VDI-Richtlinie liegt, von der Genehmigung ausgenommen.

Für den übrigen Teilbereich wurde die Genehmigung erteilt.

Die teilweise Vorweggenehmigung durch den Herrn Landrat des Kreises Stormarn erfolgte am 20. Mai 1981.

3. Gründe zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Ein am 4. August 1983 auf der Grundlage des vorweggenehmigten Teilbereiches durchgeführtes

Ausschreibungsverfahren zeigte, daß eine Realisierung der Erschließung in der vorgesehenen Form nicht durchzuführen sein würde.

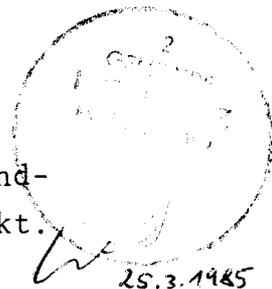
Eine Umlegung der Erschließungskosten auf das verbleibende Bauland hätte zu unrealistisch hohen Grundstückspreisen geführt.

Aus diesem Grund wurde von der Gemeindevertretung Pölitz am 19. März 1984 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 so neu aufzustellen, daß sich unter Einarbeitung von kosteneinsparenden Maßnahmen eine Verminderung der Erschließungskosten bezogen auf den einzelnen Quadratmeter Bauland ergeben wird.

Durch diese Maßnahme sollte dem Erschließer die Möglichkeit gegeben werden, die Grundstücke noch zu kostendeckenden, den ortsüblichen Baulandpreisen angepaßten Preisen verkaufen zu können.

Die Ausweisung von 10 neuen Wohneinheiten ist in etwa gleich mit der ursprünglichen Anzahl von 11 Wohneinheiten.

Mit diesen neu ausgewiesenen Bauplätzen ist der in der Gemeinde ~~bestehende~~^{örtliche} Baulandbedarf für einen längeren Zeitraum gedeckt.



4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 mit einer Gesamtgröße von rd. 0,664 ha wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO sowie im Nordwestbereich als

private Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BBauG
festgesetzt.

Die Gesamtfläche unterteilt sich wie folgt:

Öffentliche Verkehrsfläche	=	0,0210 ha
Bauland (Grundstücke 1 - 10)	=	0,4725 ha
private Grünfläche	=	0,1205 ha
Fläche für die Entsorgung	=	<u>0,0500 ha</u>
gesamt	=	0,6640 ha.
		=====

Die Baureifmachung der Grundstücke 1 - 10 soll
in einem Bauabschnitt erfolgen.

Es sind 4 Grundstücke für Einzelhausbebauung
vorgesehen, auf 3 Grundstücken sind Doppel-
häuser zulässig, so daß insgesamt 10 Wohn-
einheiten vorhanden sein werden.

Vorgesehen ist eine eingeschossige Bauweise
mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4.
Die Dachformen werden als Walm- oder Sattel-
dach festgesetzt.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke
(1 - 7, 9), der Kläranlage sowie der privaten
Grünfläche erfolgt über eine mit Geh-, Fahr-
und Leitungsrechten belastete Fläche.

Es ist vorgesehen, diese Fläche in Abstimmung
mit den zukünftigen Eigentümern und dem Er-
schließer zu befestigen, z.B. mit Verbund-
pflaster.

Die Erschließung der vorderen Grundstücke
(8, 10) erfolgt direkt von der L 90 (Haupt-
straße) aus.

Die Unterbringung von Garagen bzw. Stellplätzen ist jeweils auf den Grundstücken vorgesehen. Sämtliche Garagen bzw. Stellplätze sind über die Fläche für GFL-Recht zu erreichen.

Die private Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches ist als Parkanlage vorgesehen.

Diese Fläche ist den zukünftigen Eigentümern der Grundstücke 1 - 10 zur gemeinsamen Nutzung gewidmet.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der Ortsteil Pölitz wird über zentrale Anlagen von den Stadtwerken Bad Oldesloe mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

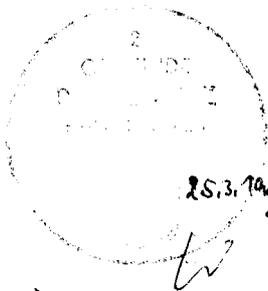
Das künftige Baugebiet wird an das bestehende Rohrnetz angeschlossen.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Pölitz wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt.

~~Da nach Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich ist, wurde durch den Bebauungsplan eine entsprechende Fläche auf der Versorgungsfläche und~~

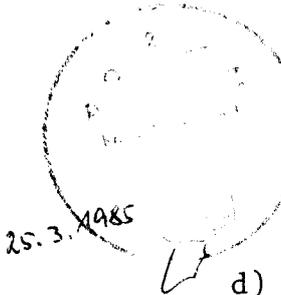
25.3.1985



~~und Fläche für das Beseitigen von Abwasser festgesetzt.~~

c) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Pölitz ist an das Ortsnetz Bad Oldesloe im Fernsprechnetzt der Deutschen Bundespost angeschlossen.



Die Möglichkeit zum Anschluß des Baugbietes ist gegeben. Über den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen wird das Fernmeldeamt Lübeck 6 Monate vor Baubeginn unterrichtet.

d) Beseitigung des Schmutzwassers

Für die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde Pölitz sind Voruntersuchungen durchgeführt worden.

Ein konkretes Ergebnis liegt jedoch noch nicht vor.

Für das Bebauungsplangebiet ist daher als Zwischenlösung geplant, die vorhandene Kläranlage der ehemaligen Gaststätte, die nordöstlich der privaten Grünfläche liegt, so umzubauen bzw. zu ergänzen, daß die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Auflagen erfüllt werden.

Das gereinigte Schmutzwasser wird unterhalb der Kläranlage in das Regenwasserseil eingeleitet und fließt ab.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die herzustellen Leitungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Gemeinde gesichert.

Bei einer Realisierung der zentralen Abwasserbeseitigung wird diese Kläranlage umgebaut und als Pumpstation weiter betrieben.

e) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird überherzustellende Rohrleitungen der vorhandenen Vorflutleitung aus dem bestehenden Feuerlöschteich zugeleitet und fließt dann in den Vorfluter Barnitz, ein Gewässer II. Ordnung, ab.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf Privatgrund außerhalb des Geltungsbereiches werden die Leitungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. durch Leitungsrechte für die Gemeinde Pölitz gesichert.

f) Feuer-Schutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Pölitz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Pölitz" sichergestellt.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet, deren Lage in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Oldesloe, der örtlichen Feuerwehr sowie der Gemeinde festgesetzt wird.

g) Müllbeseitigung

Für das Baugebiet werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Müllsammelbehälter aufgestellt.

Die Beseitigung des Mülls ist durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn gesichert.

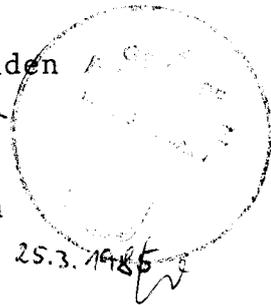
6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes

an das vorhandene Straßennetz, hier die Landesstraße Nr. 90, erfolgt über ein rd. 15 m langes Straßenstück, das sich größtenteils als Einmündungsbereich für die anschließende, befestigte, mit GFL-Rechten belastete Fläche darstellt.

Die Fahrbahn wird 5,50 m breit ausgebildet mit beiderseitigen 0,50 m breiten Schutzstreifen.

Zur Sicherstellung des öffentlichen ruhenden Verkehrs werden die erforderlichen ~~Stell~~^{Park-}plätze, insgesamt 4 Stück, in Senkrechtaufstellung an der Westseite der Fahrbahn angeordnet.



7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

An der Nordseite der vorgesehenen Grundstücke 1 und 2 ist ein gut gewachsener, erhaltenswerter Knick vorhanden, der sich nach dem Kataster größtenteils ganz, ansonsten bis zur Wallkrone innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.

Dieser Bereich wird durch den Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b BBauG als zu erhalten festgesetzt.

Auf der Südostseite des Geltungsbereiches befindet sich eine große Kastanie, die als Einzelbaum ebenfalls nach § 9 (1) 25 b BBauG als zu erhalten festgesetzt wird.

Weitere Festsetzungen für die pflanzliche Gestaltung des Baugebietes werden nur noch

für die nördliche bzw. nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches sowie für das Kläranlagengelände getroffen.

Für diese Bereiche wird jeweils ein 3,0 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die in ihrer Art dem vorhandenen Bewuchs der Umgebung entsprechen sollen, nach § 9 (1) 25 a und 25 b BBauG festgesetzt.

Die Gestaltung der privaten Grünfläche bleibt den künftigen Eigentümern überlassen.

Ebenso werden Grenzbepflanzungen nicht festgesetzt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Bauherren von sich aus entsprechende Pflanzungen vornehmen werden, die sich ihrem Charakter nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes anpassen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sind Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen erforderlich:

a) Lärmimmission

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsmenge auf der L 90 ist in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr mit einer Überschreitung des zulässigen Planungsrichtpegels im Bereich der unmittelbar an der L 90 gelegenen Bebauung zu rechnen.

Aus diesem Grunde wurde die Vorweggenehmigung vom 20. Mai 1981 unter der

Auflage erteilt, daß für diese Häuser die Anordnung der Fenster von Schlaf- räumen nur nach Norden, also der L 90 abgekehrten Seite, zulässig ist.

Fensteröffnungen an der der L 90 zuge- wandten Seite (Ost-, Süd- und Westseiten) sind mit Lärmschutzfenstern zu versehen, die ein Mindest-Schalldämmmaß von 35 dB (A) erreichen.

Diese Forderung wurde für die Neuaufstel- lung des Bebauungsplanes Nr. 6 unverändert übernommen.

b) Geruchsimmissionen

Durch die Herausnahme der unter Pkt. 2 be- schriebenen Fläche aus der Bebauung kann in diesem Bereich eine Parkanlage als Grünfläche angelegt werden.

Mit den festgesetzten Knickanpflanzungen auf der Nordwestgrenze dient diese Fläche als Puffer und kann so das Baugebiet gegen Geruch von landwirtschaftlich ge- nutzten Flächen sowie aus der vorhandenen Schweineintensivhaltung auf dem Nachbar- grundstück wirkungsvoll abschirmen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich in Privatbesitz.

Die Erschließung und der Verkauf der Bau- grundstücke erfolgt durch den Bauträger.

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege gütlicher Vereinbarungen vorge- sehen.

Nur wenn dieses nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, sollen die entsprechenden Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) - §§ 45 ff (Umlegung), §§ 80 ff (Grenzregelung) bzw. §§ 85 ff (Enteignung)- zur Anwendung kommen.

Da sich das Gelände lediglich in einer Hand befindet, wird auf einen entsprechenden Hinweis im Eigentümerverzeichnis verzichtet.

Im übrigen wird zwischen der Gemeinde Pölitz und dem Grundeigentümer als Erschließer ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Für die Erschließung des Plangeltungsbereiches wurden die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten gemäß § 9, Absatz 8, BBauG bzw. im Sinne §§ 127 ff BBauG wie folgt ermittelt:

a) Verkehrsflächen einschl. Straßenentwässerung	ca. DM	44.000,--
b) Anpflanzungen	ca. DM	5.000,--
c) Straßenbeleuchtung	ca. DM	10.800,--
d) Grunderwerb für die Ver- kehrsflächen und die Kläranlage	ca. DM	10.200,--
gesamt	ca. DM	70.000,-- =====
e) Befestigung auf Privatgrund	ca. DM	58.000,-- =====
f) Schmutzwassersiel	ca. DM	40.000,--
g) Kläranlage einschl. Pumpenaggregate	ca. DM	27.000,--
gesamt	ca. DM	67.000,-- =====

h) Regenwassersiel einschl. Vorflutleitung	ca. DM 98.000,-- =====
i) Wasserversorgung	ca. DM 17.000,-- =====

Somit entstehen voraussichtlich Gesamt-
Erschließungskosten in Höhe von

ca. DM 310.000,--.
=====

Gemäß § 129 BBauG trägt die Gemeinde minde-
stens 10 % des beitragsfähigen Erschließungs-
aufwandes (Positionen a) - d)) in Höhe von

ca. DM 7.000,--

Dieser von der Gemeinde Pölititz zu tragende
Anteil wird rechtzeitig in dem entsprechen-
den Haushaltsplan zur Verfügung gestellt.

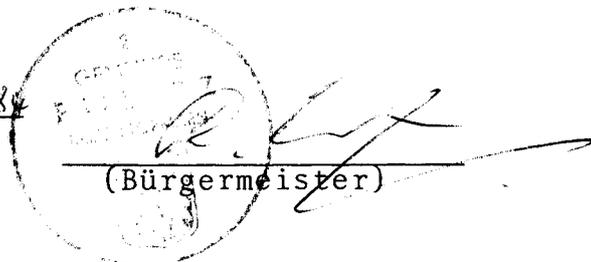
11. Realisierung des Bebauungsplanes

Nach den Vorstellungen des Erschließers,
der damit in Übereinstimmung mit der Ge-
meinde Pölititz liegt, soll unmittelbar nach
Abschluß des Verfahrens, nach Möglichkeit
jedoch schon, wenn das Verfahren den Stand
nach § 33 BBauG erreicht hat, mit den Er-
schließungsarbeiten begonnen werden.

12. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der
Gemeindevertretung Pölititz am 3. Sept. 1984
gebilligt.

Pölititz, den 13. Sept. 1984

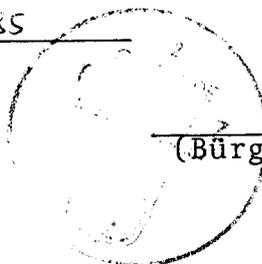
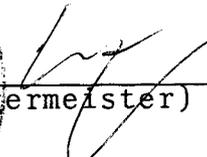

(Bürgermeister)

Aufgrund der Auflagen und Hinweise der
Genehmigungsverfügung des Herrn Land-
rates des Kreises Stormarn vom 14.12.1984,
Az.: 6113-62.056 (6N), wurde die Begrün-
dung in folgenden Punkten geändert:

Ziffer 3, letzter Absatz
Ziffer 5 b
Ziffer 5 c
Ziffer 6, letzter Absatz

und von der Gemeindevertretung durch ein-
fachen Beschluß in der Sitzung am 4.3.1985
gebilligt.

Pölititz, den 25.3.1985



(Bürgermeister)

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro K.-H. Nußkern VBI
Paperbarg 4
2060 Bad Oldesloe
Tel.: 04531/4169

am: 19. März 1984
geändert am: 11. September 1984

Bad Oldesloe, den 13. 9. 84



(Planverfasser)