

INHALTSVERZEICHNIS

**der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 8
der Gemeinde Pölitz
Ortsteil Schulenburg
(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite	3
2.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite	4
3.	Lage des Baugebietes	Seite	4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite	5
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	8
	a) Wasserversorgung	Seite	8
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	8
	c) Gasversorgung	Seite	8
	d) Fernwärme	Seite	8
	e) Fernsprechversorgung	Seite	8
	f) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite	9
	g) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite	9
	h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite	10
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite	10
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite	11
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	11
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	12
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	12
11.	Verschiedenes / Hinweise	Seite	12
12.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	13
13.	Beschluß über die Begründung	Seite	13
14.	Bearbeitungsvermerke	Seite	14

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 8

Der Bebauungsplan Nr. 8 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölitz (für den Ortsteil Schulenburg), der mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 25. Oktober 1977, Az. IV 810c-512.111-62.56, genehmigt wurde sowie seiner 6. Änderung, die parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes aufgestellt wird.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

Auf die Übernahme von Höhenschichtenlinien aus der Deutschen Grundkarte wurde verzichtet. Dafür wurden verschiedene Höhenpunkte (Sieldeckelhöhen) eingemessen sowie Höhen an Gebäudeecken. Dies wurde für angebrachter angesehen, weil das Gelände doch teilweise erhebliche Höhenunterschiede aufweist.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 8 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986; in Kraft getreten, am 01. Juli 1987 (BGBl. I Seite 2253),
- b) die "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke" (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 -BGBl. I Seite 1763-, geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 -BGBl. I Seite 2665-,
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 14. Februar 1983 -LBO '83- (GVBl. Schl.-H. Seite 86) sowie

- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes" (Planzeichenverordnung 1981 -Planz.V. 81-) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Innerhalb des ehemaligen Herrenhauses des ehemaligen Gutes Schulenburg befindet sich bereits seit vielen Jahren ein Alten- und Pflegeheim, deren Betrieb zwischenzeitlich zu einem psychiatrischen Pflegeheim umgestellt wurde. Im Jahre 1987 wurde ein Therapiegebäude errichtet und zwischenzeitlich in Betrieb genommen.

Die starke Nachfrage nach Pflege- und Therapieplätzen sowie der im Bereich der Stadt Bad Oldesloe bestehende Bedarf macht eine Erweiterung der Anlage und damit eine Verbesserung der Gesamtsituation bezüglich der Unterbringung erforderlich.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehenen baulichen Anlagen sollen den unmittelbar bestehenden Bedarf an Pflegeplätzen decken. Eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten ist jedoch wahrscheinlich.

Gleichzeitig soll durch den aufgestellten Bebauungsplan der vorhandene Bestand an Wald sowie Einzelbäumen und Baumgruppen sichergestellt und ergänzt werden.

3. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Schulenburg. Er wird im Norden durch die K 101 (Pölitzer Straße) begrenzt, im Osten durch das ehemalige Gut Schulenburg (im Westen der K 88) sowie im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplanbereich umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 2.29 ha, die sich in folgende festgesetzte Nutzungen aufteilen:

- ca. 1.44 ha "Sonstiges Sondergebiet -psychiatrisches Pflegeheim-" nach § 11 BauNVO,
- ca. 0.48 ha private Grünflächen -Parkanlage- nach § 9(1)15 BauGB,
- ca. 0.20 ha Wald nach § 9(1)8 BauGB und
- ca. 0.17 ha Verkehrsflächen nach § 9(1)11 BauGB als Teilstück der K 101 (Pölitzer Straße).

Für das "Sonstige Sondergebiet -psychiatrisches Pflegeheim-" wird eine Geschößflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Nach § 29(1) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen Hochbaumaßnahmen außerhalb geschlossener Ortschaften innerhalb eines Schutzabstandes von 15 m entlang befestigter Fahrbahnkanten von Kreisstraßen nicht errichtet werden. Aus Gründen einer besseren städtebaulichen Gestaltung und der Gestaltung des Straßenraumes sowie im Interesse der Landschaftspflege wurde auf Antrag der Gemeinde eine Ausnahmegenehmigung von den entsprechenden Bestimmungen durch das Straßenbauamt Lübeck mit Bescheid vom 25.04.1989 erteilt. Dadurch ist ein Heranrücken der Bebauung auf 10 m an den befestigten Rand der Fahrbahn

der K 101 zulässig. Dies wiederum ermöglicht größere Abstände zum südwestlich gelegenen Wald und zur vorhandenen landschaftsprägenden Senke zwischen diesem Wald und der geplanten Bebauung.

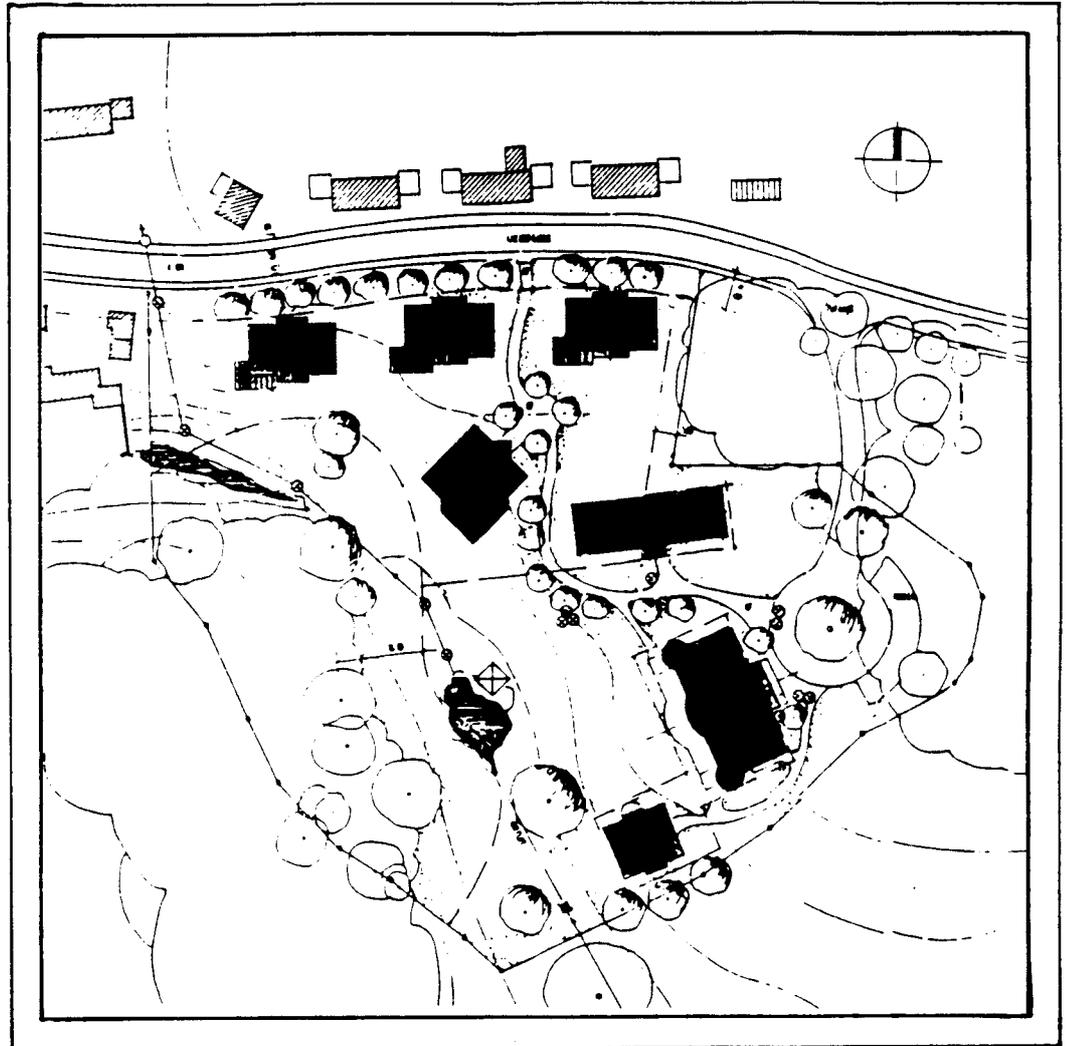
Wie bereits unter 2) ausgeführt, soll die Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich in mehreren Bauabschnitten vorgenommen werden. Hierzu wird eine Abstimmung mit dem Sozialamt des Kreises Stormarn erfolgen.

Das Vorhaben löst sich von dem Prinzip der Unterbringung aller oder vieler Bewohner bzw. psychiatrisch Kranker "in einem Gebäude". Geplant sind Gebäude mit jeweils 8 bis maximal 12 Betten sowie den notwendigen Sozialräumen. Auch das bisherige Wohnhaus des Inhabers soll ggf. zu gegebener Zeit entsprechend umgestaltet werden.

Im Westen des jetzigen Wohngebäudes soll ein Gebäude errichtet werden, in dem ein Schwimmbad und Einzelbäder sowie Therapie-Einrichtungen untergebracht werden (Gebäude Nr. 4).

Als Notzufahrt für die Feuerwehr setzt der Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht nach § 9(1)21 BauGB zu Gunsten der Gemeinde fest. Für ein über das Gelände führendes Leitungsrecht werden entsprechende Festsetzungen zu Gunsten der Gemeinde und der Träger der Entsorgung (Oberflächenentwässerung) getroffen.

Der nachfolgende Übersichtsplan soll einen Eindruck von der derzeit geplanten Gesamtgestaltung geben. Dieser Entwurf wurde vom Architektenbüro Rolf Weber, Am Goldberg 1 + 3, 2060 Bad Oldesloe, erarbeitet. Herr Weber ist mit der Gesamtplanung des "Psychiatrischen Pflegeheimes Reimers" betraut.



Im übrigen setzt der Bebauungsplan den vorhandenen Bestand an Wald nach § 9(1)18 BauGB sowie Einzelbäume und Grünbestände nach § 9(1)25b BauGB als zu erhalten fest. Am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches wird der vorhandene Wald durch ein hieran angrenzendes Anpflanzgebot noch verstärkt.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) **Wasserversorgung**

Der Gesamtbereich der Gemeinde Pölitz ist an die Versorgungsleitungen der Stadt Bad Oldesloe angeschlossen. Auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 ist an diese Versorgungsleitungen angeschlossen.

b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Pölitz wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Notwendige zusätzliche Einrichtungen (Transformatorstation) sind in Abstimmung zwischen dem Bauträger und dem Versorgungsunternehmen festgelegt worden.

c) **Gasversorgung**

Eine Versorgung mit Stadtgas besteht zur Zeit in der Gemeinde Pölitz nicht.

d) **Fernwärme**

Eine Fernwärme-Versorgung besteht nicht und ist in absehbarer Zeit auch nicht vorgesehen.

e) **Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Pölitz ist, bezogen auf den Ortsteil Schulenburg an das Telefonnetz Westerau der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Bundespost soll ca. 12 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden, um notwendige fernmelde-technische Einrichtungen vornehmen zu können.

f) Beseitigung von Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers im Ortsteil Schulenburg erfolgt zur Zeit überwiegend in Einzel-, in wenigen Fällen in Gruppenkläranlagen.

Für den Bereich des "Psychiatrischen Pflegeheimes" besteht eine Gruppenkläranlage, die bis zur Fertigstellung des Gesamt-Abwasserkonzeptes der Gemeinde erweitert und "auf den neuesten Stand der Technik" gebracht werden soll.

Die Gemeinde Pölitze hat das Ingenieurbüro Karl-Heinz Nußkern, Bad Oldesloe, beauftragt, ein Gesamt-Abwasser-Konzept für den Ortsteil Schulenburg zu erstellen. Dabei wird zur Zeit davon ausgegangen, daß eine zentrale Abwasserbeseitigung hier nicht möglich ist, weil eine sehr starke Streuung der einzelnen Siedlungsteile gegeben ist. Die Gemeinde rechnet mit einer baldigen Vorlage des Konzeptes. Sollte die neue Abwasserplanung, bezogen auf den Plangeltungsbereich, zu anderen Lösungen führen und ein Verbleiben der Gebietskläranlage auf dem Gelände selbst nicht mehr erforderlich sein, wären die bestehenden Anlagen abzubauen und ein Anschluß an neue Anlagen vorzunehmen.

g) Beseitigung des Oberflächenwassers

Die Beseitigung des Oberflächenwassers ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 gesichert. Es wird dem über das Gelände verlaufenden Vorfluter zugeleitet. Für diese bestehende Rohrleitung setzt der Bebauungsplan ein Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Entsorgung (Oberflächenwasser) und der Gemeinde fest. Der betroffene Wasser- und Bodenverband wurde am Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes beteiligt.

h) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz im Ortsteil Schulenburg der Gemeinde Pölitz wird durch die Ortswehr Schulenburg der Freiwilligen Feuerwehr Pölitz sichergestellt.

Für den Bereich des Geländes des psychiatrischen Pflegeheimes wird eine Notzufahrt für Feuerwehrfahrzeuge als Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Von dieser Zufahrt sind alle Gebäude erreichbar.

Sollten auf dem Grundstück selbst oder in den Gebäuden zusätzliche Wasserentnahmestellen (Hydranten) erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit der Ortswehr und der Ordnungsbehörde des Kreises Stormarn festgelegt.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Der Bereich des "Psychiatrischen Pflegeheimes" ist bereits, durch Grunddienstbarkeit abgesichert, über die Parzelle 9/5 im Nordosten des Plangeltungsbereiches an die K 101 ("Pölitzer Straße") angebunden. Neue Zu- oder Abfahrten zur K 101 werden, mit Ausnahme der Notzufahrt für die Feuerwehr, durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Auf eine spezielle Festsetzung von Stellplätzen innerhalb des Bebauungsplanes wird verzichtet, weil ohnehin ein entsprechender Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist.

Ebenfalls verzichtet der Bebauungsplan auf die Festsetzung öffentlicher Stellplätze (Parkplätze) im Straßenraum. Diese Plätze sollen zusätzlich im Rahmen des Nachweises privater Stellplätze erbracht werden.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB erforderlich werden, sind diese im Wege einer gütlichen Vereinbarung vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht vertretbaren Bedingungen möglich ist, sind Maßnahmen nach dem BauGB (Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB, Enteignung nach §§ 85 ff. BauGB) vorgesehen. Die dann vorgesehenen Maßnahmen sind aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Für die K 101 ("Pölitzer Straße") ist nach Mitteilung des Ministers für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein ein Ausbau vorgesehen. Die dabei entstehenden Ausbaurkosten gelten nicht als Erschließungskosten im Sinne der §§ 127 ff. BauGB.

11. Verschiedenes / Hinweise

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird auf folgendes besonders hingewiesen:

Die Gemeinde Pölitz legt den Bauherren nahe, das anfallende Dachflächenwasser im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes bei Eignung der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück selbst zu versickern.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehenen baulichen Anlagen sollen, dem Bedarf an Heim- und Pflegeplätzen entsprechend, wahrscheinlich in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Es wird davon ausgegangen, daß dies innerhalb eines Zeitraumes von 2 bis 3 Jahren der Fall sein wird.

Mit dem 1. Bauabschnitt (drei Gebäude entlang der K 101 mit ca. 30 bis 35 Betten) soll nach Abschluß des Bauleitplanverfahrens begonnen werden. Dies wird für das 3. Quartal 1989 erwartet.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Politz am 30.10.1989.

Politz, den 07.03.1990




Bürgermeister

14. Bearbeitungsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN

Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1

Tel.: 0451 / 89 19 32

Aufgestellt am: 01.08.1988

zuletzt geändert/
ergänzt am (Stand): 20.05.1989

30.10.1989

Geändert gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn
vom 22.05.1990: Az. 62/22-62.056(8)

Lübeck, den 18.12.89



Planverfasser