

BEGRÜNDUNG
ZUR
2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 27
DER GEMEINDE SÜSEL
FÜR DAS GEBIET
DER STRAßENZÜGE SELMSDÖRP UND GROTWISCH
IN GROß MEINSDORF.

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung des Bebauungsplanes	4
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
3.1.3	Höhenlage baulicher Anlagen	4
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	5
4	Ver- und Entsorgung	5
4.1	Stromversorgung	5
4.2	Wasserver- und -entsorgung	5
4.3	Müllentsorgung	5
4.4	Löschwasserversorgung	5
4.5	Gasversorgung	5
5	Hinweise	5
5.1	Bodenschutz	5
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
7	Kosten	6
8	Beschluss der Begründung	6

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Süsel in Groß Meinsdorf für das Gebiet der Straßenzüge Selmsdörp und Grotwisch in Groß Meinsdorf.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan Nr. 27 ist am 25.11.1998 in Kraft getreten. Zudem gilt für den Geltungsbereich die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans. Die 2. Änderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Eine Überprüfung der tatsächlich realisierten Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 hat ergeben, dass das zulässige Maß der Nutzung in weiten Teilen überschritten ist. Dies resultiert unter anderem aus der textlichen Festsetzung, dass Nebenanlagen vollständig auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Die von der Gemeinde Süsel gewünschte Steuerungsfunktion ist nicht mehr gegeben.

Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, die die aktuellen Gegebenheiten und Anforderungen an die Grundstücke berücksichtigt und die Steuerungsfunktion des Bebauungsplanes wiederherstellt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000m². Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Darüber hinaus sind die entsprechenden Zufahrten und Nebenanlagen entstanden.

3 Begründung des Bebauungsplanes

3.1 Bebauung

3.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 27 wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen, wie Stellplätze, deren Zufahrten und Gartenschuppen gemäß § 19 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vollständig auf die Grundflächenzahlen anzurechnen sind. Diese Festsetzung ist aufgrund der Grundstücksgrößen und der festgesetzten Grundflächenzahl nicht passend. Die zulässigen Grundflächen sind auf vielen Baugrundstücken überschritten.

In dieser 2. Änderung wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden darf. Die Überschreitung wird in Prozent ausgedrückt und wird entsprechend der Größe der Grundflächenzahl gestaffelt. Für die Grundstücke ergibt sich somit ein maximaler Gesamtversiegelungsgrad von 0,4 bis 0,53. Für die Hauptgebäude bleiben die ursprünglichen Grundflächenzahlen bestehen, so dass hierdurch keine weiteren baulichen Verdichtungen zu erwarten sind.

3.1.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die ursprüngliche Einschränkung für Nebenanlagen der Textziffer 4.3 des Ursprungsplanes wird weitestgehend aufgehoben. Eine Steuerung ist über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gegeben. Um eine optische Einengung des Straßenraums zu vermeiden, bleibt als Textziffer 4.3 die Festsetzung erhalten, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze unzulässig sind.

3.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird zukünftig einheitlich bestimmt. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,40m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist dabei jeweils die Mitte der dazugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand. Um die Geländebewegungen zu berücksichtigen, verändert sich der Bezugspunkt um das Maß der natürlichen Steigung bzw. das Maß des Gefälles.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Die Textziffer Nr. 4.5 des Ursprungsplans gilt nach dieser Änderung nicht mehr. Die Festsetzung entspricht nicht mehr dem Planungsziel der Gemeinde.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –“ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 **Kosten**

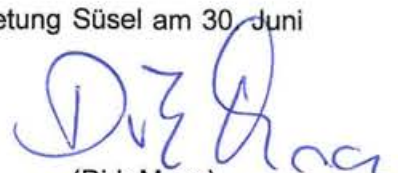
Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

8 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Süsel am 30. Juni 2011 gebilligt.

Süsel, 13.09.2011




(Dirk Maas)
- Bürgermeister -

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 ist am 23.09.2011 in Kraft getreten.