

BEGRÜNDUNG

ZUR

3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25

DER GEMEINDE SÜSEL

FÜR

DEN BEREICH AM WITTENMOOR

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

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

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL. 0451-809097-0, FAX.0451-809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung des Bebauungsplanes	3
3.1	Bebauung	3
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.2	Erschließung	4
4	Ver- und Entsorgung	4
5	Hinweise	4
5.1	Bodenschutz	4
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	5
7	Kosten	5
8	Beschluss der Begründung	5

BEGRÜNDUNG

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Süsel für den Bereich Am Wittenmoor.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Süsel wurde am 12.07.1994 als Satzung beschlossen. Die für das Plangebiet geltenden 1. vereinfachte Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurden am 07.11.1996 bzw. am 25.02.1999 als Satzung beschlossen. Die 3. vereinfachte Änderung entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Süsel.

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird im vereinfachten

Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und da keine Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet werden. Es handelt sich bei der 3. Änderung um notwendige Anpassungsmaßnahmen im Bereich der Grundflächenzahl, ohne dabei den Gesamtversiegelungsgrad gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung zu erhöhen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel beschloss am 16.12.2010 die Aufstellung der 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Im Plangebiet ist innerhalb der letzten Jahre der bauliche Bestand um kleinere Neubauten (Wintergärten) erweitert worden. Dadurch kam es zu Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl. Somit besteht das Planungsziel darin kleinere Wintergärten planungsrechtlich abzusichern, indem die Regelung zur Berechnung der Grundflächenzahl angepasst wird. Es handelt sich um ein vollständig bebautes Wohngebiet und die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Süsel, östlich der Neustädter Straße. Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 14.390 m² (1,4 ha). Das Plangebiet ist bereits vollständig entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern bebaut.

3 Begründung des Bebauungsplanes

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt folgende Festsetzung für die Grundflächenzahl:

„In den WA-Gebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,25 und 0,3 kann die festgesetzte GRZ für Wintergärten bis zu einer Grundfläche von max. 15 qm nach § 16

Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise überschritten werden.“

Somit soll die planungsrechtliche Absicherung der Wintergärten gewährleistet werden. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine Ausnahme nach § 31 Abs.1 BauGB und somit ist auch das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderlich.

3.2 Erschließung

Bezüglich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

4 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

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

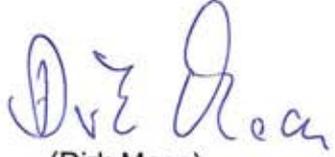
Es entstehen der Gemeinde Süsel aufgrund der Planung keine Kosten.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Süsel am 15.12.2011 gebilligt.

Süsel, den 27.01.2012




(Dirk Maas)
- Bürgermeister -

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist am 27.01.2012..... in Kraft getreten.