

B E G R Ü N D U N G

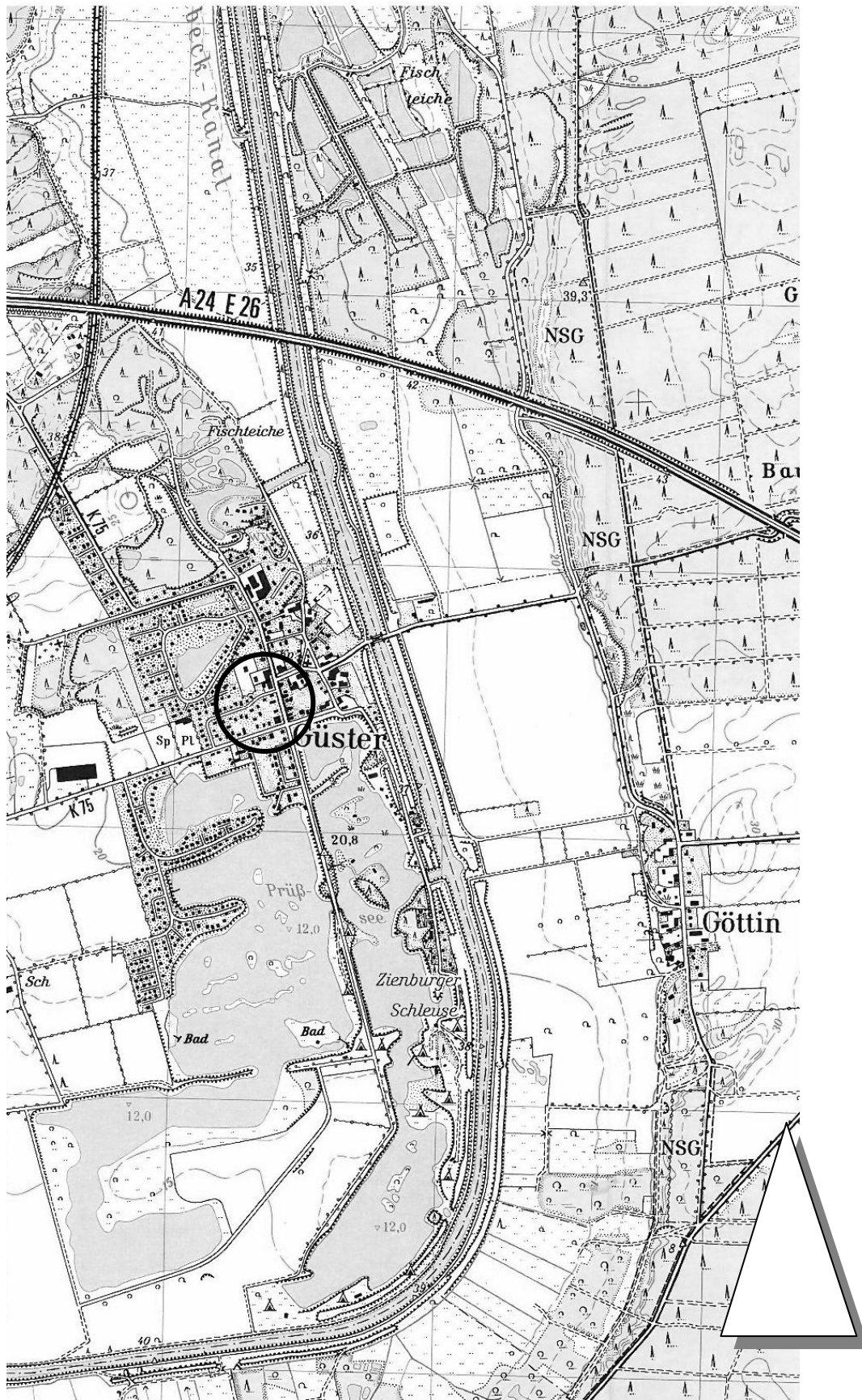
für den Bebauungsplanes Nr. 18
der Gemeinde Güster

Gebiet:

**„nördlich der Straße Am Prüßsee,
westlich Dorfstraße
Grundstück alte Schule“**

Stand: 12. Mai 2015

Übersicht



Inhaltsübersicht

1.00	Planungsrechtliche Grundlagen
1.10	Beschlussfassung
1.20	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
1.30	Technische und rechtliche Grundlagen
2.00	Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
2.10	Lage
2.20	Bisherige Nutzung / Bestand
2.30	Grenzen des Plangeltungsbereiches
2.40	Flächenbilanz
3.00	Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
4.00	Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
5.00	Verkehrerschließung
5.10	Innere und äußere Erschließung
5.20	Ruhender Verkehr
6.00	Ver- und Entsorgungsanlagen
6.10	Wasserversorgung
6.20	Schmutzwasserentsorgung
6.30	Regenwasserentsorgung
6.40	Energieversorgung
6.50	Fernsprechversorgung
6.60	Abfallentsorgung
6.70	Feuerlöscheinrichtungen
7.00	Geruchsimmissionen
8.00	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9.00	Hinweise
10.00	Beschluss über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 11.02.2015 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Güster den Beschluss, für das Gebiet:

„Nördlich der Straße Am Prützsee,
westlich Dorfstraße, Grundstück Alte Schule

den Bebauungsplan Nr. 18 aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 18 wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Alte Schule, Flurstück 54/4.

Durch die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Durchführung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren, entsprechend § 13 Abs. 2 + 3, Satz 1. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Benachrichtigung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufstellung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 entwickelt sich grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan. Die derzeitige Ausweisung ist nicht ganz eindeutig, voraussichtlich MD „Dorfgebiet“. Da sich in diesem Bereich kein landwirtschaftlicher Betrieb befindet wird die Ausweisung MI „Mischgebiet“ gewählt, die der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Eine Korrektur des Flächennutzungsplanes wird für nicht erforderlich gehalten.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine digitale Planunterlage im Maßstab 1:500 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Kummer/Lübeck verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 18 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.

- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 6) in zuletzt geänderter Fassung.
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich im Zentrum der Gemeinde Güster.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Gebiet und das Umfeld sind überwiegend bebaut. Westlich und nördlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Östlich angrenzend befinden sich größere landwirtschaftliche Gebäude. Auf dem Grundstück selbst befindet sich das Gebäude der alten Schule mit den Lehrerwohnungen. Zurzeit wird ein Teil von einer Gemeinschaftsarztpraxis genutzt. Im Obergeschoss befindet sich Wohnraum. Der westliche Teil wird von der Gemeinde als Bürgermeisterbüro und der alte Schulraum als Versammlungsraum genutzt.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch das Flurstück 59/1.

Im Osten:

Durch die Mitte der Dorfstraße.

Im Süden:

Durch die Mitte der Straße Am Prüßsee.

Im Westen:

Durch die Flurstück 54/3.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Mischgebietsfläche	2.600 m ²
--------------------	----------------------

Verkehrsflächen	400 m ²
-----------------	--------------------

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	3.000 m ²
--	----------------------

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18:

Der alte Landgasthof in der Dorfmitte mit Versammlungsraum, der häufig durch die Gemeinde gemietet wurde, steht durch Aufgabe des Landgasthofes nicht mehr zur Verfügung.

Aus diesem Grunde ist die Gemeinde gezwungen selbst einen Saal zu bauen, für Gemeindevertretersitzungen und Veranstaltungen der Gemeinde. Als bester Standort eignet sich hierfür ein Anbau an bereits vorhandene gemeindliche Einrichtungen an der alten Schule. Hierzu erfolgt eine Überplanung mit Ausweisung von größeren rückwärtigen überbaubaren Flächen, zur Herstellung eines Saales sowie zur Festlegung von größeren Stellplatzflächen, um den Stellplatzbedarf für die gesamten Nutzungen abzudecken.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

Es handelt sich hierbei um eine überwiegend bebaute Fläche. Die gestalterischen und sonstigen Festsetzungen entsprechen dem vorhandenen Gebäude und dem Umfeld. Bis auf Festsetzung der Fassaden, die sollten identisch sein mit denen des Vordergebäude, ebenso bei der Dacheindeckung.

Weitere Festsetzungen werden für nicht erforderlich gehalten, da der Bauherr die Gemeinde selbst ist.

Zur Ermöglichung großzügiger Stellplatzflächen, insbesondere bei Veranstaltungen, wurden große Flächen für Stellplätze ausgewiesen und eine Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl ausgewiesen.

5.00 Verkehrserschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weiträumig über die BAB 24 Hamburg – Berlin erschlossen.

Weiterhin erfolgt die Erschließung über die L 200, sowie über die Roseburger Straße nach Güster.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Straßen „Dorfstraße“ und „Am Prüßsee“.

Diese Straßen sind vollständig ausgebaut.

In kurzer Entfernung in der Straße „Am Dorfplatz“ befindet sich eine Bushaltestelle der Buslinien 8813, 8831, 8830 (Büchen-Güster-Mölln).

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten.

Hier soll ein Übermaß festgesetzt werden, entsprechend des tatsächlichen Bedarfes.

Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht nicht.

6.00 Ver- und Entsorgungsanlagen

6.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen.

6.20 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Abwasserentsorgungseinrichtungen der Gemeinde Güster.

6.30 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über Verrieselung auf den eigenen Grundstücken.

6.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die vorhandenen Anlagen der E.ON.

6.50 Fernsprechversorgung

Die Fernsprechversorgung erfolgt über die Anlagen der Telekom.

6.60 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

6.70 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz wird gewährleistet durch die freiwillige Feuerwehr Güster.

7.00 Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Grundstückes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung, sodass Geruchsimmissionen nicht vorliegen.

8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grunds und Boden sind nicht erforderlich.

Erschließungskosten fallen somit nicht an, sodass auch keine Kostenbeteiligung für die Gemeinde Güster anfällt.

9.00 Hinweise

- o Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird, auf Antrag, durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.

- o Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Güster am gebilligt.

Güster, den

Bürgermeister