Gemeinde Güster

Kreis Herzogtum Lauenburg

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplanes Nr. 17

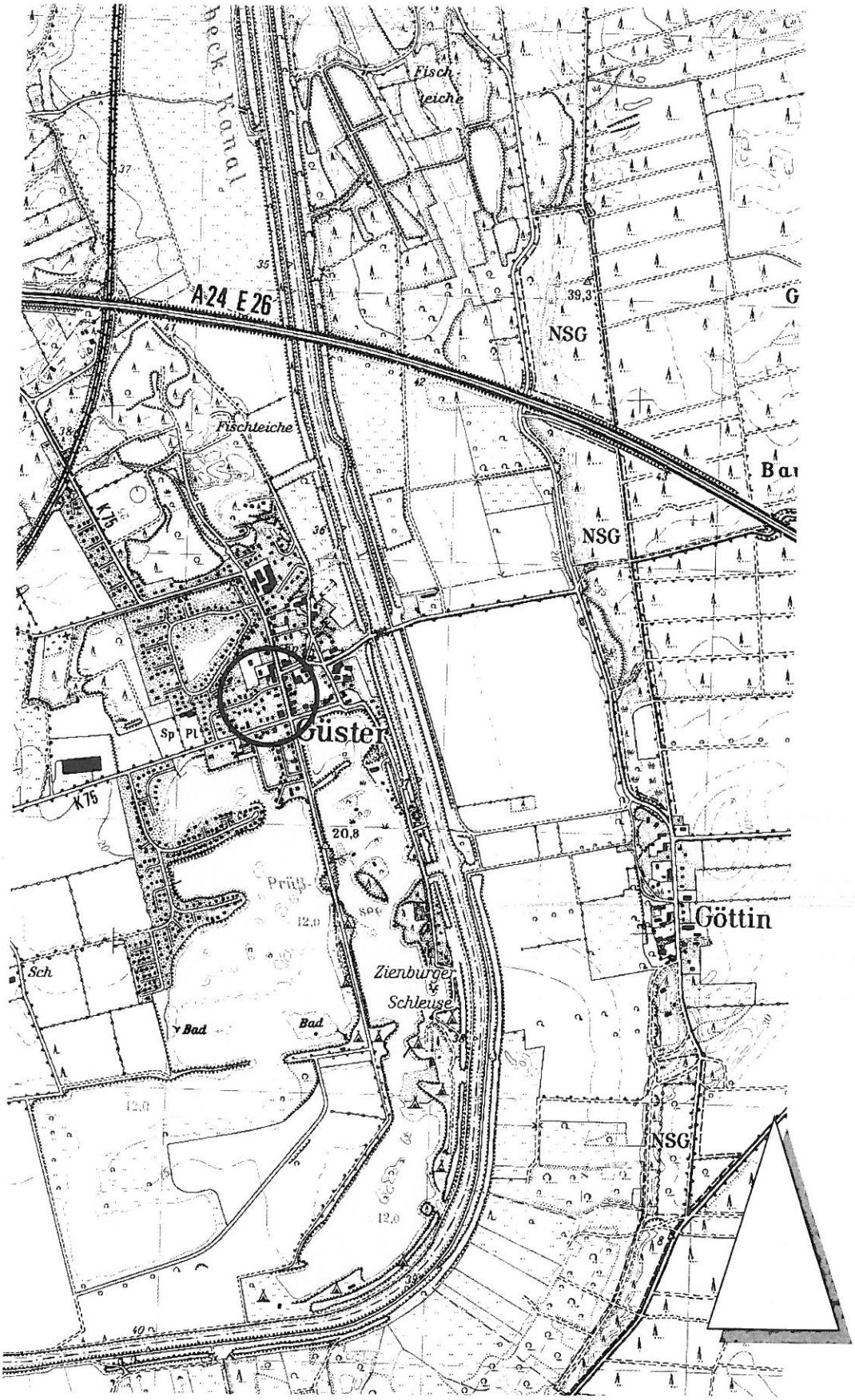
der Gemeinde Güster

Gebiet:

„südlich der Straße Am Dorfplatz,
Flurstück 67/6“

Stand: Originalausfertigung

Übersicht


A 24 E 26
NSG
Fischteiche
K 75
Güster
Sp
Pl
20,8
Prüß
Göttin
Zienburger
Schleuse
Bad
Bad
Sch
NSG
NSG

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 Verkehrserschließung
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

Anlage:
Immissionsschutz-Stellungnahme Geruch, Stand 10.03.2016

...4

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

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

„Südlich der Straße Am Dorfplatz, Flurstück 67/6"

den Bebauungsplan Nr. 17 aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 17 wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst in der Hauptsache das Grundstück Am Dorfplatz 4, Flurstück 67/6, sowie die westliche Teilfläche des Flurstückes 67/7.

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. 17 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. 17 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. 17 befindet sich im Zentrum der Gemeinde Güster.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Gebiet und das Umfeld sind überwiegend bebaut. Im südlichen Bereich befindet sich noch ein Teilstück Gartenland. Der nördliche Bereich wird genutzt als Stellplatzfläche für den vorhandenen Gewerbebetrieb, sowie für den östlich angrenzenden Gewerbebetrieb.

Im Umfeld sind ein- und zweigeschossige Gebäude vorhanden mit gemischter Nutzung.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die Mitte der Straße „Am Dorfplatz".

Im Osten:

Durch das Flurstück 67/4, 67/5 sowie deren Verlängerung.

Im Süden:

Durch die Flurstücke 234/60 und 59/2 teilweise.

Im Westen:

Durch die Flurstücke 166/65 und 62/1.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Mischgebietsfläche	2.870 m²
Verkehrsflächen	530 m²
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	3.400 m²

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. 17:

- Schaffung eines Wohngebäudes mit maximal acht Wohnungen, im rückwärtigen Bereich,
- Regelung und Sicherung des ruhenden Verkehrs, Stellplätze mit der Zufahrt

Diese Bebauung soll erfolgen entsprechend der Grundsätze des Baugesetzbuches „Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

In Güster besteht ein erheblicher Wohnraumbedarf. Diesem möchte die Gemeinde Güster in geringfügigem Maße durch Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit im direkten zentralen Bereich von Güster, entsprechend der umliegenden Bebauung, Rechnung tragen.

Im straßenseitigen Bereich befinden sich alte erhaltenswerte Natursteinmauern, diese sollen gesichert und festgesetzt werden, Auch die ortsbildprägenden erhaltenswerten Linden, entlang der Straße „Am Dorfplatz" sowie im nördlichen Bereich, sollen zur Erhaltung des Ortsbildes festgesetzt werden. Hieraus ergibt sich auch die Festsetzung der bestehenden Zufahrt für die Flurstücke 67/6 und 67/7 – westlicher Teilbereich. Im südlichen Plangeltungsbereich befinden sich vier Bäume, die je nach Stellung der zukünftigen Gebäude teilweise entfallen können.

...7

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

Es handelt sich hierbei um eine fast vollständig bebaute Fläche. Die gestalterischen und sonstigen Festsetzungen entsprechen dem Umfeld. Weitere Festsetzungen werden für nicht erforderlich gehalten um den Bauherren für ihre Wünsche entsprechende Freiheiten zu erhalten.

Um die umliegende Bebauung zu berücksichtigen, werden Sockel-, First- und Traufhöhen festgesetzt. Des Weiteren wird eine Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile aufgenommen.

Zur weiteren Gestaltung des Ortsbildes wurden die ortsbildprägenden Linden sowie die Natursteinmauern festgesetzt.

Zur Ermöglichung großzügiger Stellplatzflächen, insbesondere für die Gewerbebetriebe, wurde eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze mit ihren Zufahrten zugelassen.

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 „Hauptstraße", „Dorfstraße" und „Am Dorfplatz".

Die Straße „Am Dorfplatz" ist vollständig ausgebaut. Veränderungen sollen hier nicht vorgenommen werden.

Direkt vor dem Grundstück befindet sich auch 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 des Gewerbebetriebes.

Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht nicht.

...8

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

Ob Geruchsimmissionen vorliegen wurde überprüft. Es wurde durch die Gutachter der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eine Immissionsschutz-Stellungnahme erstellt. Beeinträchtigungen liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

...9

Die Immissionsschutz-Stellungnahme ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

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

- 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.
- 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