

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Süfeld,
Ortsteil Borstel, Kreis Segeberg,
für das Gebiet „Südlich der Lindenallee und westlich der
Alten Poststraße“**

Inhaltsübersicht

1. Entwicklung des Planes
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Inhalt des Bebauungsplanes
 4. Ver- und Entsorgung
 5. Bodenordnende Maßnahmen
 6. Kosten
-

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süfeld hat am 25.02.1999 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 14 gefaßt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan Nr. 14 aufgestellt.

Die festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der seit dem 21.11.1993, Az.: IV 810 b – 512.111 – 60.85 wirksam geworden ist, überein.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58).
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVObI. S. 321).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Borstel-Gut, Flur 10 und wird begrenzt:

im Norden durch die Lindenallee,
im Osten durch die „Alte Poststraße“,
im Süden durch die Straße „Mühloh“;
im Westen durch den Mühlenteich.

Das Plangebiet umfaßt ca. 0,37 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Planungsziel der Gemeinde ist

- die Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen an der K 54,
- die Sicherung eines Wanderweges von der Lindenallee über die Seeschleuse bis zur „Mühloh“,
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Sicherung eines Durchganges von der Lindenallee zur Seeschleuse.

Auf dem Flurstück der alten Wassermühle sind die Gebäude abgängig.

Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, welche die Bebauung mit Einzel-, und/oder Doppelhäusern als auch mit Hausgruppen oder gewerblichen Gebäuden ermöglicht. Das Maß der Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung, damit eine Einfügung in die vorhandene Ortsstruktur gewährleistet werden kann.

Die Gemeinde Sülfeld plant, an der K 54, Einmündung L 81, in Richtung bis zur Brücke der Norderbeste einen Gehweg anzulegen bzw. den vorhandenen Gehweg zu befestigen. Um diesen Ausbau zu ermöglichen, soll das hierfür erforderliche Gelände erworben werden.

Die seenahe fußläufige Verbindung von der Lindenallee bis zur Straße „Mühloh“ und der Fußweg von der Bushaltestelle Lindenallee zum See, beide größtenteils in Privatbesitz, ist für die Erholungssuchenden und die Bewohner aus den Siedlungsgebieten „Mühloh“, „Alte Poststraße“ und „Zur Hahnenbrücke“ von großer Bedeutung.

Aus diesem Grunde soll die Verbindung jetzt öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Damit sich im vorliegenden Geltungsbereich keine störenden Betriebe ansiedeln, die nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen, werden Tankstellen ausgeschlossen.

Zur Kreisstraße 54 ist eine 15 m breite Anbauverbotszone, gem. § 29 Straßen- und Wegegesetz, einzuhalten.

Auf dem Grundstück Borsteler Mühlenteich ist ein Staurecht verliehen worden. Bestandteil dieses Rechtes ist die vorhandene Stauanlage, die gleichzeitig Bestandteil der alten Wassermühle ist. In diesem Staurecht gem. § 2, 3 und 7 Wasserhaltungsgesetz sind folgende Nebenbestimmungen am 16.06.1998 festgelegt worden:

Nebenbestimmungen

Die festgesetzte Stauhöhe von NN 23,24 m darf nicht überschritten werden.

Die Unterhaltung der Stauanlagen ist durch die Erlaubnisinhaber zu gewährleisten. Sie haben auch die hierfür anfallenden Kosten zu tragen.

Der Mühlenteich darf frühestens ab dem 1.10 eines jeden Jahres abgelassen werden. Mit dem Aufstauen auf das Endniveau (NN + 23,24 m) ist im Interesse des Naturschutzes spätestens ab dem 01.03. des Folgejahres zu beginnen. In begründeten Ausnahmefällen ist das Ablassen des Mühlenteiches im Frühjahr zulässig. In diesen Fällen ist sofort nach dem Abfischen – spätestens jedoch am 15.04. d. J. – mit dem Einstauen des Gewässers zu beginnen. Das Ablassen des Mühlenteiches im Frühjahr ist der unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen.

Bei einem Abbruch der Wassermühle ist eine vorherige Klärung des eingetragenen Staurechtes bzw. der zukünftigen Bewirtschaftung und Unterhaltung der weiterhin erforderlichen Stauanlage mit der Wasserbehörde herbeizuführen.

Regelungen sind im Rahmen des konkreten Abrißgenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Wasserbehörde zu treffen.

Am Mühlenteich ist es gemäß § 11 LNatSchG (Gewässer- und Erholungsschutzstreifen) verboten, bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie zu errichten oder wesentlich zu ändern. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen. Eine solche Ausnahme wird für bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenze und in dem zulässigen-

Umfang in Aussicht gestellt. Eine Ausnahme für bauliche Anlagen, auch für solche, die keiner Baugenehmigung bedürfen, wird innerhalb der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nicht in Aussicht gestellt.

Verkehrsflächen

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Zufahrten im Einmündungsbereich der L 81 (Lindenallee) und im Kurvenbereich können aufgrund nicht ausreichender Sichtverhältnisse nicht genehmigt werden.

Es wird nur eine Zufahrt auf Höhe der Trafostation zugelassen.

Naturschutz- und landschaftspflegerische Belange

Die Planung ermöglicht eine Versiegelung, die bisher auch schon nach § 34 BauGB möglich war. Eine zusätzliche Versiegelung wird durch diese Planung nicht eingeleitet.

Wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung im Plangebiet und der umgebenden Nutzungen (Bebauung und Wald) nicht zu erwarten. Mögliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich wird lt. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems – Hauptverbundachse – eingestuft (näheres hierzu s. Ziff. 5.1.2 LRP).

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt im 50 m Erholungsschutzstreifen zur Norderbeste bzw. zum Mühlenteich gem. § 11 LNatSchG.

4. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz des Wasserversorgungseigenbetriebes des Amtes Itzstedt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch Anschluß an die Kläranlage des Forschungszentrums Borstel.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt dezentral durch Verrieselung auf den Grundstücken.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren. Die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermuldenflächen ist der Schachtversickerung vorzuziehen. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswig).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises.

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt durch Anschluß an das Leitungsnetz der Hamburger Gaswerke GmbH.

Feuerlöscheinrichtungen

Im Baugebiet ist eine ausreichende Wasserversorgung durch die vorhandenen Löscheinrichtungen und der unmittelbaren Nähe zum Mühlenteich sichergestellt.

Der Erlaß des Innenministers vom 24.08.1999 – IV 334 – 166.701.400 – ist zu Grunde zulegen.

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

Umlegung, Grenzlegung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Katastergrundstücksbezeichnung und Flächenangaben enthält.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Sülfeld voraussichtlich folgende zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb und Ausbau des Gehweges an der K 54

Gesamtkosten

20.000,-- DM

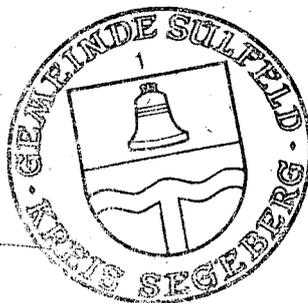
Gemeinde Sülfeld,

den. 27. Feb. 2001

Kreis Segeberg

Der Landrat

- Planungsamt -





(Bürgermeister)



(Stadtplanerin)