

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5

Baugebiet: Schulsteig

(Ortsteil Schulenburg/Schmachthagen, nördlich
der Dorfstraße (L 88), nordwestlich Krummerbach)

Allgemeines

Mit Beschluß der ehemals selbständigen Gemeinde Schulenburg vom 13. 12. 1973 wurde die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Er erhielt die Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Schulenburg". Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Planungs- und Hochbauamt des Kreises Stormarn beauftragt.

Nach dem Zusammenschluß der ehemaligen Gemeinden Pölitz und Schulenburg zur neuen Gemeinde Pölitz am 1. 1. 1976 beschloß die Gemeindevertretung die Übernahme der Planungen der vormaligen Gemeinde Schulenburg. Durch den neuen Aufstellungsbeschluß vom 14. Juni 1976 wird der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pölitz weitergeführt.

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird aufgestellt auf der Grundlage des von der ehemaligen Gemeinde Schulenburg aufgestellten Flächennutzungsplanes, dessen Inhalt durch Beschluß der Gemeindevertretung der neuen Gemeinde Pölitz vom 14. Juni 1976 als Flächennutzungsplan der Gemeinde Pölitz für den Ortsteil Schulenburg (einschließlich Schmachthagen und Schwienköben) übernommen wurde.

Die Genehmigung dieses Flächennutzungsplanes durch den Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein erfolgte mit Erlaß vom 25. OKT. 1977 , Az.: IV 810 c - 512.111 - 62.56.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von 23 neuen Bauplätzen für Einfamilienhäuser in einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Sie sollen überwiegend an Bauplatz-bewerber der Gemeinde oder des Amtes Bad Oldesloe-Land vergeben werden.

Zusätzlich werden Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) 5 Bundesbaugesetz (BBauG) festgesetzt. Sie betreffen das Gelände der ehemaligen Schule Schulenburg/Schmachthagen und sehen gemeindliche Einrichtungen in Form eines Gemeindehauses und des Feuerwehrgerätehauses vor.

Mit einer Fläche von ca. 11.700 qm wird für den Bereich des Bebauungsplanes auf der gemeindeeigenen Fläche ein Kinderspielplatz und Sportplatz (Bolzplatz) festgesetzt.

Landschaftspflege:

An der nordöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches wird für den vorhandenen gut erhaltenen Knick ein Erhaltungsgebot nach § 9 (1)25b BBauG festgesetzt. Die übrigen Baugrundstücke sollen durch das Anpflanzgebot für eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1)25a BBauG besser in die freie Landschaft eingebunden werden.

Für das Gelände des Klärwerkes sowie für die Abgrenzung des Spiel- und Sportplatzes zu den bebau-baren Grundstücken sind gleiche Anpflanzungen in einer Breite von 10 m als Sicht- und Immissions-schutz vorgesehen.

Durch die als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzten Grundstücksteile, die überwiegend Vorgartenflächen betreffen, sollen Freiräume an den Erschließungsstraßen geschaffen und die Errichtung baulicher Anlagen, wie z. B. Garagen und Stellplätze, ausgeschlossen werden. In diesen Bereichen sind daher lediglich Zufahrten, mit Ausnahme entlang der Dorfstraße (L 88), möglich.

Beteiligte Eigentümer:

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände steht überwiegend im Eigentum der Gemeinde, die sowohl die Erschließung des Baugebietes als auch die Vergabe der Baugrundstücke beabsichtigt. Die Eigentümer der übrigen Grundstücke sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis zu entnehmen.

Soweit die Gemeinde nicht Eigentümer der für die Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Flächen ist, wird eine gütliche Regelung mit den übrigen Eigentümern angestrebt. Nur wenn dies nicht oder nur zu nicht tragbaren Bedingungen möglich sein sollte, werden die Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses ergeben, eingeleitet.

Ver- und Entsorgung des Baugebietes:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zur Zeit hergestellte Versorgungsnetz der Gemeinde für die Ortsteile Schulenburg und Schmachthagen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG. (Schleswig) sichergestellt. Das Baugebiet erhält nach Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen eine Transformatorstation.

Zur Beseitigung des Abwassers wird in dem Bereich des Bebauungsplanes eine vollbiologisch arbeitende Kläranlage errichtet, die für die Aufnahme des Schmutzwassers auch von Altbebauung ausreichend dimensioniert wird. Das gereinigte Abwasser dieser Anlage sowie das Oberflächenwasser soll dem vorhandenen Vorfluter "Krummerbach" zugeleitet werden.

Es soll eine typisierte Anlage zur Durchführung kommen, die aufgrund ihrer geschlossenen Bauart (unterirdisch) Geruchsimmissionen auf die Nachbarschaft nachweisbar ausschließt.

Diese Anlage ist jedoch nur als Zwischenlösung zu werten, da ein Anschluß an überörtliche Abwassernetze vorgesehen ist.

Erschließung:

Das Baugebiet wird durch den von der Dorfstraße (L 88) abzweigenden auszubauenden "Schulsteig" erschlossen, der in einer Kehre gemäß RAST-E endet. Von ihm zweigt nach Südosten die Erschließungsstraße A ab, nach Nordwesten der befahrbare Wohnweg "Straße B". Der Ausbau erfolgt gemäß den Anforderungen der RAST-E.

Zur Gewährleistung des fließenden Verkehrs in der Dorfstraße (L 88) sind Grundstückszufahrten nur zu den inneren Erschließungsstraßen zulässig.

Überschlägig ermittelte Kosten nach § 9 Abs. 8

Bundesbaugesetz:

Für die Erschließung des Baugebietes entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

1. Straßenbau	ca. 238.000,-- DM
2. Straßenbeleuchtung	ca. 24.000,-- DM
3. Wasserversorgung	ca. 46.500,-- DM
4. Schmutzwasserbeseitigung	ca. 140.000,-- DM
5. Oberflächenentwässerung	ca. 75.000,-- DM

6. Spiel- und Sportplatz ca. 46.000,-- DM

in Höhe von insgesamt ca. 570.000,-- DM
=====

Gemäß § 129 BBauG entfallen auf die Gemeinde
mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungs-
aufwandes (Pos. 1, 2, 5 und 6 = ca. 383.000,-- DM);

d. h.: ca. 38.300,-- DM

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 20. AUG. 1977

Pölitz, den 30. AUG. 1977



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Aufgestellt durch
Kreis Stormarn
Der Kreisausschuß
Planungsamt 461/1a
am: 22. 11. 1976
Geändert am: 9. 2. 1977
16. 5. 1977
25. 4. 1978

Bad Oldesloe, den 30. 8. 77

Im Auftrage

[Handwritten Signature]