Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2

für das Gebiet Zur Schäferheide

der Gemeinde Schülp b. N., Amt Nortorf-Land

1. Rechtsgrundlagen

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 1763) auf der Grundlage

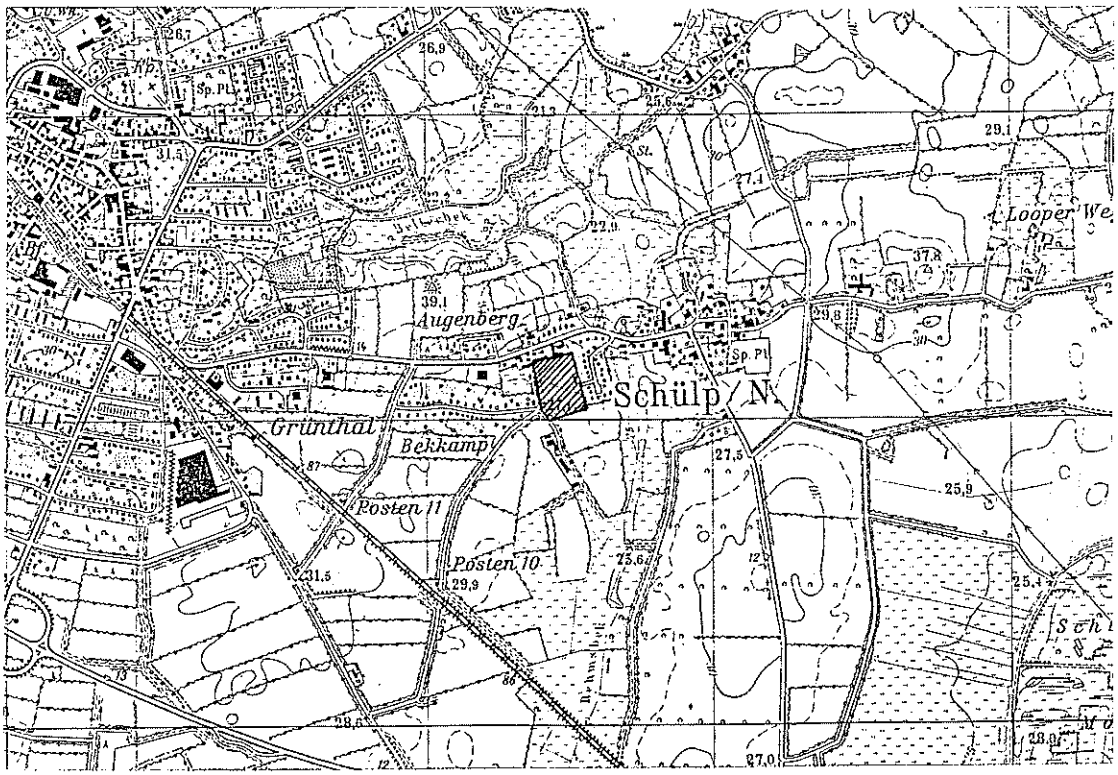
- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..16. Juni 97.... sowie des Entwurfsbeschlusses vom ...4. Nov. 97..... hierzu.

- des vorhandenen Flächennutzungsplanes sowie der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird für eine ca. 2,93 ha große Fläche aufgestellt. Diese Fläche beginnt eine Bautiefe südlich der Dorfstraße (Kreisstraße Nr. 11) und liegt östlich an die Straße Zur Schäferheide anschließend. Sie fügt sich westlich an das vorhandene Baugebiet Redderstücken an.

Die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ist aus der nachstehenden Übersichtskarte ersichtlich.



3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. In diesem Bereich ist die Schaffung von 26 Grundstücken für Wohnhäuser vorgesehen. Die Gemeinde sieht für die Grundstücke einen örtlichen Bedarf.
Der Umgebungsbereich wird durch Einfamilienhäuser und Wohnhäuser mit bis zu 2 Wohnungen geprägt. Aus diesem Grund wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 WE je Wohngebäude begrenzt.

4. Rechtliche Grundlagen

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes weist für den betreffenden Bereich Wohnbauflächen sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und eine Grünfläche Spielplatz aus. Diese Ausweisungen werden im Bebauungsplan parzellengenau überplant und detailliert festgesetzt.

5. Verkehrserschließung

Die Frage der Anbindung an die Straße Schäferheide bzw. alternativ der direkten Anbindung an die Kreistraße sind eingehend untersucht worden. Dabei ist aus verkehrlicher Sicht eine weitere Anbindung an die Kreisstraße nicht erwünscht. Die Straße Zur Schäferheide ist für die Aufnahme zusätzlichen Verkehrs ausreichend dimensioniert.

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt durch die Erstellung eines Einhanges, der an die Straße Zur Schäferheide angebunden wird. Ferner ist eine fußläufige Verbindung unmittelbar zur Kreisstraße Nr. 11 geplant sowie die fußläufige Anbindung an das Baugebiet Redderstücken.

6. Vor- und frühgeschichtliche Denkmale

Lt. Stellungnahme des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte gibt es aus dem Jahr 1973 einen Vermerk „drei Scherbenbruchstücke bei Schröder's Grundstück". Vermutlich ist das überplante Grundstück damit gemeint.

Nach Angaben des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein bestehen jedoch keine Bedenken gegen eine Bebauung. Sollten dennoch bei Baumaßnahmen unvermutete Funde gemacht werden, ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, Schloß Annettenhöh, Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig, Tel. (0 46 21) 3 87-0, zu benachrichtigen.

7. Immissionen

Nordwestlich des Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Mit Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche ist zu rechnen. Gemäß Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 03.04.1996 ist die probeweise angewendete VDI-Richtlinie 3473 vorerst zurückgezogen worden. Insofern sind keine Abstände nach einer Richtlinie einzuhalten. Die Landwirtschaftskammer empfiehlt jedoch einen Abstand der heranrückenden Wohnbebauung zum Kernstandort von 100 Metern sowie einen Abstand zu Güllebehältern und Silageplätzen von 30 - 50 Metern.

Für die Erstellung eines Liegeboxenlaufstalles auf dem Flurstück 8/1 Flur 3 Gemarkung Schülp (d.h. westlich an das Baugebiet angrenzend) liegt ein Bauvorbescheid vor.
In diesem Vorbescheid sind die Geruchsschwellenwertentfernungen wie folgt ermittelt worden:
Abstand zur Wohnbebauung Bekkamp und Schäferheide

Liegeboxenlaufstall	30 m
Güllebehälter	15 m
Silage	25 m

Diese Abstände werden auch mit dieser Planung eingehalten.

8. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung

Für den entsprechenden Bereich des Bebauungsplanes wird das eingeschaltete Fachbüro 'Büro für Landschaftsentwicklung Eckernförde' die Eingriffe und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bilanzieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen bestehen aus einem 25 m breiten Streifen parallel zur südlichen Grenze des Baugebietes als Pflanzstreifen für heimische Hölzer. Der Abschluß nach Süden wird durch eine Knickneuanlage erfolgen.

Ferner wird im Bereich des Spielplatzes eine kleinere Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls als Pflanzfläche für heimische Hölzer vorgesehen. Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen beträgt ca. 4.300 qm.

9. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Gemeinschaftsbrunnen. Das Baugebiet wird an das Versorgungsnetz der Wassergenossenschaft mit einer Brunnenanlage auf dem Flurstück 18 (an der Ostgrenze des Baugebietes) angeschlossen. Hier wird ein 2. Brunnen erstellt. Die Brunnenschutzzone II überdeckt einige der geplanten Grundstücke und ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Brunnen mit Hydranten, die in Absprache mit dem örtlichen Wehrführer festgelegt werden.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage mit einer Schmutzwasserkanalisation und Ableitung zum Klärwerk der Stadt Nortorf.

Anfallendes Regenwasser wird in Richtung der Rehmsbek abgeleitet.

Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung ist das ATV-Arbeitsblatt A-138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlichen verunreinigtem Niederschlagswasser".
Für die Regenwasserentsorgung von Straßen und Gewerbeflächen sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" zu berücksichtigen.

In den Grundstücken 10 bis 16 verläuft ein Regenwasserkanal DN 300 der als Vorfluter für die Oberflächenentwässerung des Baugebietes „Bekkamp" dient. Dieser Kanal muß aus dem Bereich der Baugrundstücke entfernt und im Bereich der Ausgleichsfläche neu verlegt werden. Es sollte daher im B-Plan ein Leitungsrecht festgesetzt werden. Dieses Leitungsrecht wäre auch für das Grundstück Nr. 14 festzulegen, um eine Anbindung des baugebietsinternen RW-Kanals an den neuen Vorfluter zu ermöglichen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster.

9.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswag AG.

Die bestehenden Versorgungsanlagen müssen bei der vorgesehenen Bebauung berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der Arbeiten die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Die im Baubereich liegenden Gasleitungen haben eine Regelüberdeckung von 0,8 m. Diese Überdeckungen sind bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit der Schleswag AG abzustimmen, um spätere Schäden an den Versorgungsanlagen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Daher möchte die Schleswag AG eine Energietrasse zugewiesen bekommen, die innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes für alle Versorgungsträger festgelegt ist.

Die Schleswag AG gibt nur dann ihre Zustimmung zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Versorgungsleitungen, wenn etwa durch Schutzmaßnahmen sichergestellt wird, daß jede Gefährdung der Versorgungsleitungen ausgeschlossen ist. Die Kosten für die Schutzmaßnahmen haben, soweit nicht anders vereinbart, die Veranlasser der Bepflanzung zu tragen.

Die Kosten zum Anschluß an unsere Versorgungsnetze werden nach den gültigen Anschlußkosten-Richtlinien den einzelnen Bauherren oder dem Baulastträger in Rechnung gestellt.

9.5 Fernmeldewesen

Die Versorgung erfolgt durch die Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, abgesetzte Planungsgruppe SuN, Postfach 12 00, in 24100 Kiel, Telefon (04 31) 1 45-24 85, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9.6 Beseitigung von Müll und Abfällen

Die Müllbeseitigung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Aufgestellt:

Schülp b. N. , den 10. Juli 98

GEMEINDE SCHÜLP BEI NORTORF · KREIS RENDSBURG ECKERNFÖRDE

- Der Bürgermeister -

Stand: 26.02.97/24.06.97/ 04.11.97