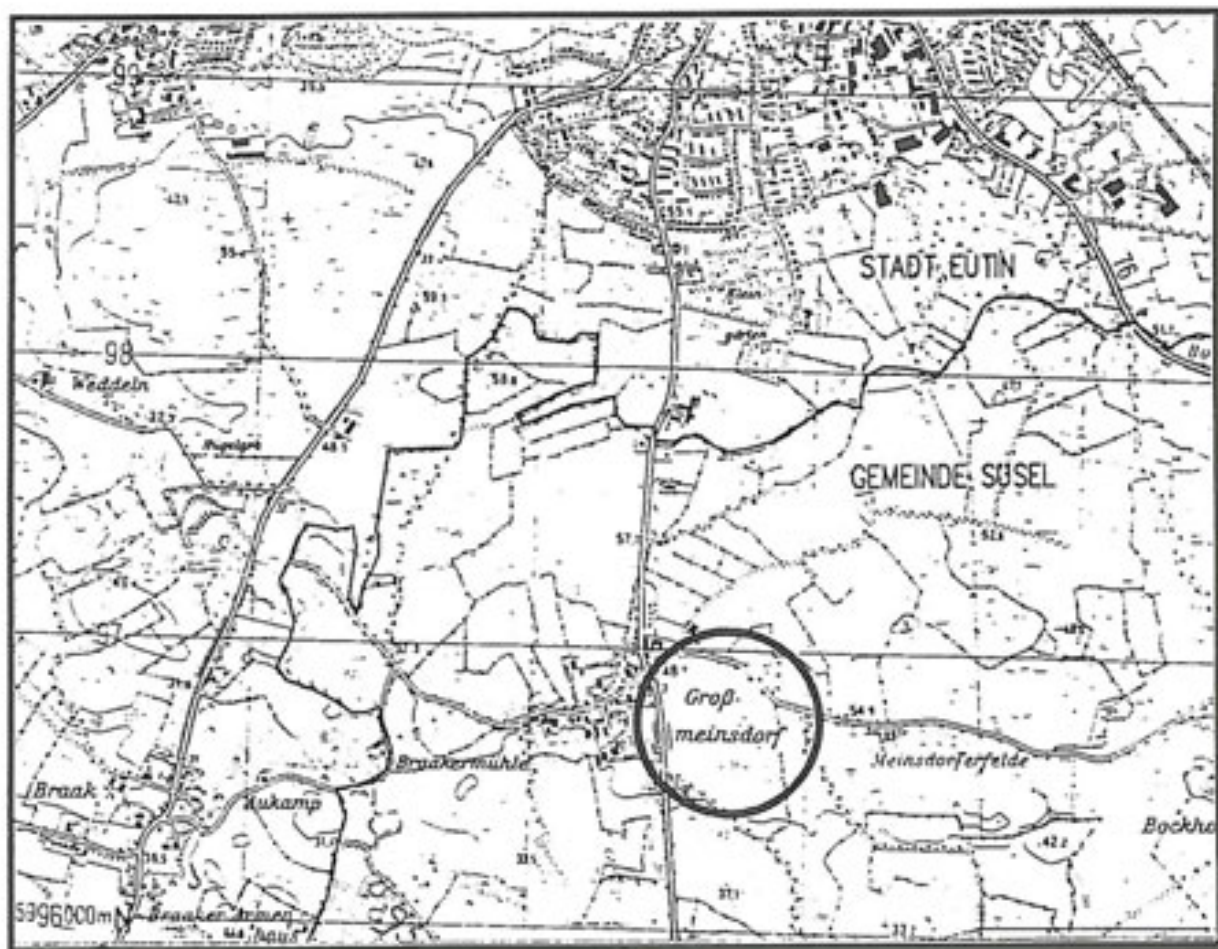


**FÜR DIE
ORTSCHAFT GROß MEINSDORF**
im Kreis Ostholstein



**zum Bebauungsplan Nr. 27 - für das Gebiet
östlich der K 55, begrenzt im Norden durch die Bock-
holter Straße, im Süden durch die an den Schülpweg
angrenzende Bebauung**

erstellt durch die LANDGESELLSCHAFT SCHLESWIG-HOLSTEIN
Kiel, den 4. August 1997

INHALT

I.	Grundlagen	
1.	Planungsanlaß und allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
2.	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
3.	Planerische Grundlagen	3
II.	Bestand	
1.	Bisherige Nutzung	4
2.	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten	4
3.	Zustand von Natur und Landschaft, Freiflächen	4
III.	Städtebauliche Planungen und Festsetzungen	
1.	Entwicklung des Planentwurfes	5
2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
4.	Erschliessung	8
5.	Grünordnung	10
5.1.	Ausgleichsflächen	10
5.2.	Eingriffs- und Ausgleichsberechnung	11
6.	Örtliche Bauvorschriften	11
7.	Immissionsschutz	12
IV.	Bodenordnung	12
V.	Städtebauliche Werte	13
VI.	Ver- und Entsorgung	14
1.	Wasser	
2.	Elektrizität	
3.	Wärme	
4.	Gas	
5.	Brandschutz	
6.	Abwasser	
7.	Abfall	
VII.	Kosten der Erschließung nach § 127 BauGB	15

I. Grundlagen

1. Planungsanlaß und allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Großgemeinde Süsel, zu der die Ortschaft Groß Meinsdorf gehört, beabsichtigt Flächen für Wohnbebauung auszuweisen, um den vorherrschenden dringenden Wohnbedarf zu decken.

Zu diesem Zweck hat die Gemeindevertretung am 23. Mai 1996 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet östlich der K 55, begrenzt im Norden durch die Bockholter Straße, im Süden durch die an den Schülpweg angrenzende Bebauung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dessen 26. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wird. Hieraus ergibt sich das in der Präambel zum Bebauungsplan genannte Anzeigeverfahren beim Landrat des Kreises Ostholstein.

Durch die unmittelbare Randlage zur Stadt Eutin, deren Baulandreserven z.Zt. weitestgehend erschöpft sind, besteht im Bereich Groß Meinsdorf ein besonders hoher Druck auf Baugrundstücke, nicht nur von ortsansässigen Bürgern.

Aus diesem Grunde entstand schon Mitte 1995 der Gedanke, in Groß Meinsdorf ein Wohngebiet auszuweisen, welches die sonst durch die Landesplanung eher enggesteckten Entwicklungsmöglichkeiten einer Gemeinde überschreitet. In enger Abstimmung mit der Landesplanung und den Vertretern des Kreises Ostholstein wurde ein Grundgedanke entwickelt, der diese erhöhte Ausweisung von Wohneinheiten in einer relativ kleinen Ortschaft rechtfertigen konnte.

Südöstlich des heutigen Siedlungskernes soll eine Weiterentwicklung des Ortes stattfinden, die die Vorgaben der Topographie und des Landschaftsbildes ebenso berücksichtigt wie Kriterien für ein ökologisches Grundkonzept des Bebauungsplanes.

Hierbei sollten naturnahe Grün- und Freiraumgestaltung neben der Einbeziehung der topographischen Lage (Südwesthänge) ebenso eine entscheidende Rolle spielen, wie auch die Berücksichtigung von Standards und weitergehenden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes.

Wichtig war der Gemeinde allerdings, hier kein Gebiet für besondere Einkommenschichten von Bauinteressierten zu schaffen, die später nicht in das Dorf integriert werden, sondern unter behutsamer Einfügung in das vorhandene Landschaftsbild ein Baugebiet zu schaffen, welches ökologische Grundgedanken enthält und diese soweit wie planungsrechtlich möglich in den Bebauungsplan einzubringen.

Ziel war es, Anreize zu energie- und ressourcensparendem Bauen zu geben und „normales“ Bauen weiterhin zu ermöglichen.

2. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage der Ortschaft Groß Meinsdorf an der Kreisstraße 55 nach Eutin.

Groß Meinsdorf liegt ca. 1,5 km südlich des Ortsrandes der Kreisstadt Eutin und nördlich angrenzend an das Schwartau-Tal.

Der Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen die Flurstücke 61 „Wischhof“ und einen Teil des Flurstücks 62/2 „Selmstörb“ der Flur 4 der Gemarkung Groß Meinsdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 27 wird begrenzt:

- im Norden durch die Bockholter Straße,
- im Westen durch die Eutiner Landstraße (K 55),
- im Süden durch den Schülpweg, hier schließt sich allerdings noch eine weitere, teilweise bebaute Fläche an, die nun mit in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, um hier eine geplante bauliche Entwicklung steuern zu können.

Nach Osten schließt eine weitere landwirtschaftliche Fläche an.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 beträgt ca. 11,0 ha, hiervon entfallen auf die neu zu bebauende Fläche (nördlich des Schülpweges) ca. 10,0 ha.

3. Planerische Grundlagen

Ein Bebauungsplan sollte gem. § 8 BauGB aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel ist am 28.01.1975 genehmigt worden. Hier ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 27 noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Somit ist eine Entwicklung aus dem bestehenden Flächennutzungsplan nicht möglich. Die Gemeindevertretung hat deshalb am 23.05.1996 beschlossen, den betreffenden Teil des Flächennutzungsplanes zu ändern. Diese Änderung wird in Form der 26. Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Süsel befindet sich in der Anpassung an das Landesnaturschutzgesetz. Der vorliegende Entwurf (Büro TGG 1992) weist die zu überplanende Fläche bereits als Eignungsfläche für eine bauliche Entwicklung der Gemeinde aus.

Parallel und in enger Abstimmung zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser hat Maßnahmen vorgeschlagen, die zum überwiegenden Teil als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

II. Bestand

1. Bisherige Nutzung

Die überplante Fläche besteht zum großen Teil aus Ackerland, welches derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Kleinere Flächen sind nährstoffreiches Grünland. Im Norden und Süden begrenzen Knicks die Hauptfläche des Plangebietes, eine Gehölzreihe mit Einzelbäumen an der K 55 ergänzt diese Landschaftselemente.

2. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Das Relief der Fläche ist als leicht wellig zu bezeichnen und mit einer nur geringen Dynamik ausgestattet. Von Norden nach Südwesten fällt das Gelände um ca. 10 m ab. Der höchste Punkt befindet sich im östlichen Bereich mit ca. 52 m ü. NN; der tiefste mit etwa 40 m ü. NN ist in der Südostecke des Plangebietes (nördlich des Schülpweges) zu finden.

Es herrscht ein sogenannter mittelschwerer Boden vor, der geringere Durchlässigkeiten als leichtere Sandböden besitzt. Nach den Erfahrungen auf den Nachbargrundstücken ist eine Bebaubarkeit hinreichend gegeben. Dies wurde durch Bohrungen, die im Gebiet durchgeführt wurden bestätigt.

Am nördlichen Rand des Gebietes ist ein Kleingewässer zu finden. Ansonsten ist im Gebiet selbst nur ein verrohrter Graben vorhanden.

Altlasten sind nicht bekannt.

3. Zustand von Natur und Landschaft, Freiflächen

Baulich genutzte Flächen gibt es im Plangebiet nur südlich des Schülpweges. Hier befindet sich auch der ehemals landwirtschaftlich genutzte Betrieb, der nun umgenutzt werden soll. Nordwestlich der Fläche befindet sich ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück.

Die überplante Fläche stellt sich relativ offen dar und geht im Osten Übergangslos in eine großflächige, nicht weiter gegliederte landwirtschaftliche Nutzfläche über.

III. Städtebauliche Planungen und Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in Abschnitt I. dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke einer Planung umzusetzen und planungsrechtlich abzusichern. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird im folgenden für die wesentlichen Festsetzungen dargelegt.

1. Entwicklung des Planentwurfes

Grundgedanke war, wie oben schon dargelegt, die Entwicklung eines Baugebietes, welches sich nicht durch ein Höchstmaß an baulicher Ausnutzung, sondern durch ein integriertes Konzept auszeichnet. Es sollte in die Landschaft eingebettet, eine ökologische Zielrichtung beinhalten, die schon im Grundkonzept ablesbar wird.

So wurde in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Grünordnungsplanung ein Strukturkonzept entwickelt, welches folgende Funktionsräume miteinander verbinden sollte:

- zwei getrennte, kostengünstige, flächensparende Erschliessungskonzepte
- fußläufige Verbindungen und Anbindung an bestehende Bereiche
- Förderung energie- und ressourcensparender Bauweisen
- Anordnung der Bauflächen zur Ausnutzung von aktiver und passiver Sonnenenergie
- Verschattungsfreiheit von Süd- und Südwestfassaden
- Minimierung der Versiegelung zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes
- Erhalt von Knicks und Gehölzstreifen
- Entwicklung von Grün- und Ausgleichsflächen
- Entwicklung von Wasserläufen und -flächen

Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte wurden im Vorfeld des Planverfahrens mehrere städtebauliche Alternativen für das Plangebiet erarbeitet und in den entsprechenden Gremien erörtert.

Darüber hinaus fanden zwei öffentliche Bürgerinformationen statt, die zum Ziel hatten, die Akzeptanz der Bevölkerung von Groß Meinsdorf für die Weiterentwicklung ihres Ortes zu schaffen.

In die Vorgespräche waren die entsprechenden Fachdienste des Kreises Ostholstein ebenso wie die Energieagentur Schleswig-Holstein der I-Bank eingebunden.

Ziel der Gemeinde war es immer, zwar ein Pilotprojekt hinsichtlich der Ausbildung solch eines Baugebietes zu schaffen, die Machbarkeit, Akzeptanz und Realisierbarkeit des Gesamtprojektes aber nie aus den Augen zu verlieren.

Neben der Erstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) wurde ein hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt. Hierdurch sollte Klarheit geschaffen werden, inwieweit die Bauherren anfallendes

Regenwasser auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung bringen können und inwieweit das auf den öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser schadlos dezentral versickert werden kann. Gleichzeitig galt es im Grünordnungsplan die nach § 8 a BNatSchG erforderlichen Kompensationsflächen nachzuweisen.

Darüberhinaus mußte ein Konzept zur Schmutzwasserentsorgung entwickelt werden, welches sich in das bestehende der Gemeinde einfügt und auch zukunftsorientiert ausgerichtet sein mußte.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen des Abs. 3, § 4 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die hier genannten Nutzungen (z.B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen) hält die Gemeinde in diesem Gebiet für nicht geeignet da sie - im Falle der Gartenbaubetriebe - sehr flächenintensiv sind - im Falle der Tankstellen - diese sich mit der Schutzbedürftigkeit des Wohnens, aber auch mit den gestalterischen Ansprüchen an dieses Gebiet nur sehr schwer in Einklang bringen ließen.

Das städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, daß für Bevölkerungskreise mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen hier Bauland zur Verfügung gestellt werden kann. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum, in der Nähe zur Kreisstadt Eutin, sollen hier vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Entsprechend dem ökologischen Grundkonzept und der Forderung des § 1 BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen, aber auch um dem 'schmaleren Geldbeutel' die Möglichkeit zu geben Bauland zu erwerben, ist neben der Zulässigkeit von Doppelhausbebauung ebenso an die Ausweisung von Flächen für eine Reihen- oder Kettenhausbebauung gedacht worden.

Somit ergibt sich ein Gebiet mit unterschiedlichen Dichten, die sich auch in der Höhenentwicklung wiederfindet.

Generell ist nur eine eingeschossige (offene) Bauweise zugelassen, die in den örtlichen Bauvorschriften (vgl. Text - Teil B -) noch konkretisiert wird. Ausnahmen bilden die Flächen F 6 und F 8 (mit der Festsetzung für Hausgruppen) und die Fläche F 15 (Umnutzung des ehemals landwirtschaftlichen Betriebes); - hier ist eine maximal II - geschossige Bauweise (als Höchstgrenze) zugelassen.

Die Verschattungsfreiheit wird auf den zweigeschossigen Flächen aufgrund der Geländeausbildung nicht eingeschränkt.

Zur Vermeidung einer das Orts- und Landschaftsbild störenden Höhenentwicklung der Gebäude ist die Firsthöhe beschränkt worden (vgl. örtliche Bauvorschriften).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Vollgeschosses im Dachgeschoss ist auf Teilflächen festgesetzt worden, um eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Gebäudekörper im Ausnahmefall zu ermöglichen; dies unter der Voraussetzung, daß die zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird. Zudem gibt es Beispiele von

Energiesparhäusern, die entsprechend konzipiert worden sind; somit wieder ein Beispiel, diese Bauform in diesem Planungsgebiet zu fördern.

Nicht festgesetzt wurde die Hauptfirstrichtung - um die Grundstückserwerber nicht zu sehr einzuschränken -, jedoch wurde angestrebt, einen Großteil der Grundstücksflächen unter besonderer Berücksichtigung der Möglichkeiten für die Nutzung von Sonnenenergie auszurichten.

Um eine "Übernutzung" und damit baulichen Auswüchsen im Rahmen der Festsetzungen entgegenzuwirken, aber auch um die mit zunehmenden Wohneinheiten auf einem Grundstück eine entscheidendere Rolle spielende Frage der Unterbringung des ruhenden Verkehrs gerecht zu werden, wurde die zulässige Zahl der Wohneinheiten (zwei je Einzelhaus; eine je Doppelhaushälfte; eine je Ketten- oder Reihnhaus) begrenzt. Ausnahme bildet hier ebenfalls die Fläche F 15, da hier im Stallgebäude mehrere Wohneinheiten geplant sind.

Das Plangebiet soll in erster Linie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung dienen und nicht vorrangig der Bereitstellung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern. Daher wurde festgesetzt, die Wohneinheiten wie oben gesagt zu beschränken.

Als Reihenhäuser werden hierbei Hausscheiben mit einer Breite von 5 bis 6,5 m angesehen, die bei mindestens drei zusammenhängenden Einheiten je Hausscheibe eine eigene Erschließung haben müssen. Sie dürfen aus den o.g. Gründen jeweils nur eine Wohneinheit beinhalten.

Mit Ausnahme von drei Teilflächen auf denen eine GRZ von 0,35 festgesetzt wurde (da diese vorgeschlagene, kleinere Grundstücke vorsehen) ist im übrigen die GRZ auf 0,2 bis 0,25 festgesetzt worden, um einer zu starken Verdichtung des Gebietes bzw. Versiegelung der Flächen ("Schutzgut Boden") entgegen zu wirken. Ausreichende Möglichkeiten zur Bebauung sind in allen Fällen gegeben.

Aus dem eben genannten Grund ist auch die Möglichkeit, die nach § 19 BauNVO gegeben wäre, die festgesetzten GRZ-Werte durch Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen überschreiten zu dürfen, ausgeschlossen worden.

Die zukünftigen Erwerber (und ihre Architekten) sind also angehalten, sorgfältigst zu planen, die Versiegelung auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und somit dem konzeptionellen Grundgedanken der Planung zu entsprechen.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Gegensatz zu der Möglichkeit, die die neue Landesbauordnung Schleswig-Holstein bietet (30 m³ umbauter Raum ist genehmigungsfrei), vertritt die Gemeinde Süsel die Auffassung, daß Nebenanlagen mit max. 9 m² Grundfläche und max. 20 m³ umbauten Raum zulässig sein sollen, da 30 m³ - Räume, zusätzlich auf immer kleiner werdenden Grundstücken, unverhältnismäßig erscheinen und die städtebauliche Ordnung stören.

Zudem dürften die Funktionen, die für diese Nebenanlagen auf die Gartennutzung, bzw. -bewirtschaftung beschränkt wurden (Geräteschuppen, etc.),

auch mit Anlagen zu erfüllen sein, die diese Größenordnung haben. Insofern wurde als textliche Festsetzung 4.3 die entsprechende Einschränkung aufgenommen.

Garagen - hierzu zählen auch 'Carports' als **überdachte Stellplätze** - und Stellplätze müssen zum Schutz der vorhandenen Knicks und der neuen Gehölzpflanzungen einen Mindestabstand von 3,00 m zu diesen einhalten. Garagen sind auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und die Bodenversiegelung auf das nötige Maß zu beschränken. Sie müssen also in der Regel im Zusammenhang mit den Wohngebäuden erstellt werden. Die Ausbildung der Flächen für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten ist auf bestimmte Materialien mit durchlässiger Oberfläche oder die Ausbildung als wassergebundene Fläche beschränkt. Hiermit soll einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt und das ökologische Bewußtsein der Bewohner geschärft werden. Eine Vollversiegelung dieser Flächen ist auch mit Blick auf das Landesnaturschutzgesetz nicht tragbar. Aus diesem Grunde darf gem. Festsetzung 2. die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Windkraftanlagen sind - nicht zuletzt aus gestalterischen und landschaftsschützenden Gründen - nicht zugelassen.

4. Erschliessung

Das Plangebiet wird von zwei Punkten aus verkehrsmäßig erschlossen. Im Norden (zum Baugebiet 'Wischhof') erfolgt die Anbindung an die Bockholter Straße. Diese kreuzt dann unmittelbar angrenzend die Eutiner Landstraße (K 55). Von dieser erfolgt weiter südlich die zweite Erschliessung, ebenfalls über eine Stichstraße, die in zwei Wendehämmern endet (Baugebiet 'Selmstörb').

Grundgedanke der Erschließung war, das verkehrsmäßige Aufkommen möglichst gleichmäßig zu verteilen (keine Überlastung einzelner Punkte) und Durchgangs - (oder 'Abkürzungs')- Verkehr zu vermeiden.

Dies gelingt im Bereich der Straße A/C dadurch, daß diese in zwei Wendeflächen endet, um die herum die Wohnflächen gruppenförmig angeordnet sind. Weiterhin dadurch, daß zwischen den neuen Straßen A/C und dem südlichen Bereich des B-Planes fußläufige Verbindungswege angeordnet wurden. Diese zweigeteilte Erschließung verhindert unzumutbare Belastungen einzelner Bereiche und trägt zur Wohnqualität des neuen Plangebietes bei.

Die Profile der Erschließungsstraßen und -wege sind bewußt auf Mindestmaße reduziert worden, um den Versiegelungsfaktor so gering wie möglich zu halten und die verkehrsberuhigende Wirkung zu unterstützen.

Für die Ausbildung ist bis auf die Straße A und B, wo ein seitlicher Fußweg angeordnet werden kann, das Mischungsprinzip vorgesehen. Hier sollen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sein; verschiedenfarbige Pflasterungen, Rinnenausbildung etc. können allerdings einzelne Bereiche voneinander abgrenzen.

Die Straßen (Wohnwege) C und D sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden; diese Bereiche sollen als Spielstraßen ausgebildet werden.

Verbunden werden diese einzelnen Bereiche durch Fuß-/Radwege, die über den Weg d zur K 55 eine gute Anbindungsmöglichkeit zu den Bushaltestellen und die Erreichbarkeit des Dorfmittelpunktes gewährleistet.

Weitere Fuß/Radwege nach Norden und Süden binden die vorhandenen Bereiche von Groß Meinsdorf an das Plangebiet an.

Neben dem Bedarfsparkplatz im Zufahrtsbereich der Straße B, der auch als Überlauf für das Dorfgemeinschaftshaus süd-westlich des Plangebietes dienen soll, sind im B-Plangebiet 'Wischhof' acht zusätzliche öffentliche Parkplätze ausgewiesen worden, im Plangebiet 'Selmstörb' sind es insgesamt 29. Die relativ hohe Zahl in diesem Gebiet wurde vorgesehen, da im südlichen Teilbereich (Straße D) doch mit einem höheren Aufkommen an ruhendem Verkehr zu rechnen sein wird. In der Regel sind die erforderlichen Stellplätze jedoch auf den Baugrundstücken im privaten Bereich vorzusehen. Öffentliche Parkplätze sind gedacht für Besucher, ggf. Kunden etc.

Ferner ist beschlossen worden, daß alle Fußwege ausdrücklich auch für die Nutzung durch Radfahrer vorgesehen sind.

Sichtdreiecke wurden, bezogen auf die untergeordneten Straßen, nicht aufgenommen. Sie sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der besonderen Bedeutung als verkehrsberuhigte Bereiche für die Verkehrssicherheit nicht erforderlich. Die Sichtdreiecke im Bereich der K 55 und der Bockholter Straße sind jedoch unbedingt von Bebauung und Bepflanzung ($> 0,70$ m) freizuhalten.

Im Bereich der Bebauung südlich des Schülpweges wurde die erforderliche Anbauverbotszone im Plan festgesetzt. Dies hat nicht zuletzt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zu erfolgen. Im nördlichen Teilbereich ist diese Anbauverbotszone allein durch die Anordnung der Wohnbauflächen gegeben.

Im Übergangsbereich vom nördlichen zum südlichen Baugebiet ist eine Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen; diese fügt sich in die landschaftliche Situation und soll entsprechend gestaltet werden. - Näheres s. GOP. -

Im westlichen Bereich nahe der K 55, ebenfalls im Übergangsbereich nördliches zu südlichem Baugebiet, wurde die Anlage eines Bolzplatzes vorgesehen. Die Lage ergibt sich aus der Topographie und der hier hervorragenden Erreichbarkeit.

5. Grünordnung

Durch die geplante Maßnahme wird in Natur und Landschaft eingegriffen.

Im Rahmen eines Grünordnungsplanes wurde eine Ermittlung des Eingriffes und des notwendigen Ausgleichs vorgenommen (vgl. Pkt. 5.2). Grundvoraussetzung war natürlich das Vermeidungs-, bzw. Minimierungsgebot.

Die übernahmefähigen Maßnahmen des Grünordnungsplanes und die Entwicklungsziele für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Hierzu gehören auch die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Forderung, daß auf jedem Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Hier wurde eine zusätzliche Größenordnung eingefügt, so daß dies je 75 m² versiegelte Grundfläche zu erfolgen hat. Diese Maßnahme korrespondiert wieder mit dem ökologischen Grundgedanken des Plans und der Maßgabe zur Herabsetzung der Versiegelungsrate (Vermeidungsgebot). Die öffentlichen Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen dem Gesamtkonzept der Durchgrünung und sind aus gestalterischen Gründen von besonderer Bedeutung.

Die Vorgabe der 'Artenliste' (s. Tab. 10) wurde vorgenommen, um eine Richtschnur für die Pflanzungen im Geltungsbereich zu haben. Sie hat somit auch einen Selbstbindungszweck für die Gemeinde bezüglich der öffentlichen Flächen und dient auch den Privaten als Leitlinie - läßt aber genügend Alternativen offen.

Die Festsetzungen der GRZ von 0,2 bis 0,35 sollen dazu beitragen, die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten.

Durch die Grün- und Maßnahmenflächen im Anschluß an die Wohngebiete konnte erreicht werden, daß der Ausgleich innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden konnte. Das erforderliche Maß wird durch die Grundkonzeption des Planes hierbei erheblich überschritten - vgl. Grünordnungsplan -.

Der Grünordnungsplan wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und ist als Anlage beigelegt.

5.1. Ausgleichsflächen

Die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzter Grundfläche stellt gem. § 7 Landesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muß.

Um diesen Ausgleichsforderungen gerecht zu werden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 Ausgleichsflächen vorgesehen worden, die den Ausgleich abdecken sollen (Schutzgut Boden).

Tabelle 10 : Artenliste

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<u>Straßenbäume im öffentlichen Bereich</u>		
Acer platanoides	Spitzahorn	H,3 x v,m.B.,14 - 16
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
<u>Bäume auf Privatgrundstücken</u>		
Bäume 1. Ordnung :		
Acer platanoides	Spitzahorn	H,3 x v,m.B.,12 - 14
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	
Betula pendula	Birke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Bäume 2. Ordnung :		
Acer campestre	Feldahorn	H,3 x v,m.B.,12 - 14
Carpinus betulus	Hainbuche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	

Botanischer Name	Gemeinscher Name	Quadrat
<u>Knicks/Gehölzstreifen</u>		
Bäume 1. Ordnung:		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Populus tremula	Zitterpappel	
Prunus avium	Vogelkirsche	I.Hei, 1 x v, o.B., 100 - 150
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Bäume 2. Ordnung :		
Acer campestre	Feldahorn	
Betula pendula	Sandbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	I.Hei, 1 x v, o.B., 100 - 150
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus intermedia	Mehlbeere	
Sträucher :		
Cornus mas*	Hartriegel	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Euonymus europaea*	Pfaffenhütchen	Knicks:
Ligustrum vulgare	Liguster	I.Str., 1 x v, 70-90
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche	
Malus sylvestris	Holzapfel	Gehölzstreifen:
Prunus spinosa	Schlehe	Str., 2 x v, 60-100
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix aurita	Öhrchenweide	
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball	
* Diese Arten sind wegen ihrer giftigen Früchte bzw. Pflanzenteile nicht im Bereich des Kinderspielplatzes zu verwenden.		

Neben den naturnahen Regenrückhalteflächen sollen in den Randbereichen der Gewässer Feuchtflächen und Hochstaudenflächen sowie auf den Hangflächen Obstbaumwiesen entstehen.

Darüber hinaus ist eine umfangreiche Begrünung des Plangebietes vorgesehen. Anpflanzungen auf privaten Flächen ergänzen dieses Konzept.

- Näheres ist dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 27 zu entnehmen. Er ist als Anlage der Begründung beigelegt.

5.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß der Ausgleichsflächenberechnung des Grünordnungsplanes (Bestandteil der Begründung) wird eine Ausgleichsfläche von ca. 4.900 m² erforderlich.

Demgegenüber steht eine nachgewiesene Ausgleichsfläche von ca. 34.500 m², die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen worden ist. Der Eingriff ist somit ausgeglichen worden (s. Berechnung n. Seite).

6. Örtliche Bauvorschriften

Um einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung gerecht zu werden - Lage am Ortsrand; Einfügen in das Landschaftsbild - hat die Gemeinde Festsetzungen getroffen, die eine ungewollte Höhenentwicklung vermeiden. So sind Festlegungen für die Erdgeschoßfußbodenhöhe ebenso wie für Wandhöhen im Traufbereich und die Firsthöhe getroffen worden. Bauliche - nicht gewollte - Auswüchse sollen somit verhindert werden.

Gerade auch im Bereich der östlichen Planbereichsgrenze sind auf Grund der Topographie (ansteigendes Gelände) weitergehende Firsthöhenbegrenzungen getroffen worden, um zu gewährleisten, daß sich besonders in diesem Bereich, Gebäude in die Landschaft einfügen.

Zu einem gestalterisch ansprechenden, zu einem dörflichen und ursprünglich der Landschaft entsprechenden Erscheinungsbild beitragend, sind auch Festsetzungen hinsichtlich der Außenwand - und Dachmaterialien und -farben getroffen worden. Teilflächen der Außenwände sind jedoch auch in anderen Materialien zulässig.

Auch für den Bereich der Einfriedigungen sind Einschränkungen gemacht worden. Zum einen sind als straßenseitige Abgrenzungen in Anlehnung an den Grünordnungsplan nur Laubholzhecken zulässig, zum anderen sind auch Höhenbeschränkungen für die zwischen den Grundstücken liegenden Grenzen festgelegt worden; diese gelten jedoch nur für den Vorgartenbereich. Hiermit soll vermieden werden, daß „gestalterische“ Auswüchse der Bauherren zu Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes des Straßenraumes führen.

Tabelle 12: Eingriffs/Ausgleichs-Bilanz

Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung zum Grünordnungsplan					
Art der Flächennutzung	Fläche in m ²	GRZ	Versiegelg. in m ²	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- fläche in m ²
I. <u>Berechnung der Eingriffs- flächen- Gesamtgröße</u>					
1. Neue Bauflächen					
Fläche A	23.958	0,20	4.791	0,3	1.437 qm
Fläche B	9.932	0,25	2.483	0,3	745 qm
Fläche C	7.419	0,35	2.597	0,3	779 qm
Fläche D südl. Schülpweg	8.500	0,25	850	0,3	255 qm
2. Nebenanlagen			420	0,3	12,6 qm
3. Verkehrsanlagen/Straßen			4600	0,3	1.380 qm
Gehwege			1040	0,2	208 qm
Summe der auszugleichenden Fläche:					- 4.930 qm
II. <u>Ermittlung der Ausgleichs- flächen</u>					
A 1. Gehölzneuanlage					775 qm
A 2 Gehölzneuanlage					7.890 qm
A 3 Gehölzneuanlage					1.175 qm
A 4 Gehölzneuanlage					560 qm
A 5 Gehölzneuanlage					1.445 qm
A 6 Gehölzneuanlage					2.425 qm
A 7 RRB + Feuchtgebiet					11.675 qm
A 8 RRB „Feuchtgebiet + Obstbäume.					8.000 qm
A 9 Grüninsel					380 qm
A 10 Gehölzpfl. privat			300 qm	x 0,7	210 qm
Summe Ausgleichsflächen					+ 34.535 qm
III. <u>Öffentliche Grün- + Freiflächen</u>					
G1 Kinderspielplatz					2.500 qm
G2 Bolzplatz					2.020 qm
G3 Bedarfsparkplatz					1.400 qm
G 4 Spielhang					4.812 qm
G 5 Einzelbäume					
Summe Grünflächen					10.732 qm
Summe der anzurechnenden Ausgleichsflächen:					+ 34.535 qm
Ausgleichsbedarf Boden					- 4.930 qm
Bilanz Eingriff- zur Ausgleichsfläche:					+ 29.605 qm

7. Immissionsschutz

Immissionen können im Plangebiet lediglich von der K 55 ausgehen. Bei den Neuplanungen der Hauptfläche sind die bebaubaren Flächen jedoch soweit zurückgelegt worden, daß ein ausreichender Abstand gewahrt bleibt.

Auf den südlich des Schülpweges angrenzenden Flächen ist aus diesem Grund eine Zone von Bebauung freizuhalten. Hier ist ein Abstand von 15 m von der Fahrbahnkante einzuhalten. Auf dieser Fläche sowie einer Teilfläche im nördlichen Plangebiet sind allerdings passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Baugenehmigungsverfahren (nach den Kriterien der DIN 4109) nachzuweisen sind. In den, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, sollen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im Dachgeschoßbereich nur zur Ostseite hin angeordnet werden. Dies gilt jedoch nur für Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbauvorhaben. Mit diesen Maßnahmen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Dieses war Maßgabe der Gemeinde. (Gutachten s. Anlage zur Begründung).

Immissionen vom Gebiet selber auf die umgebende Bebauung sind nicht zu erwarten.

IV. Bodenordnung

Die Fläche des Baugebietes (ca. 10,0 ha) ist im Besitz der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH. Sie wird nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen die Bauflächen an die Käufer veräußern.

Die Flächen südlich des Schülpweges sind in privater Hand.

V. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 umfaßt eine Fläche von **12,04 ha**. Diese Größe gliedert sich in ca. 0,94 ha umgebende Verkehrsfläche (K 55, Schülpweg, Bockholter Straße), ca. 0,88 ha private Wohnbaufläche (südlich des Schülpweges) und ca. 10,22 ha Planfläche 'Wischhof'/'Selmstörb'.

Diese **10,22 ha** unterteilen sich wie folgt:

-	Baulandflächen	4,10 ha	
-	'Maßnahmen'-Flächen	1,55 ha	
-	Grünflächen	2,82 ha	
-	Spielplatz	0,17 ha	
-	Bolzplatz	0,12 ha	
-	Bed.-parkpl.	0,11 ha	0,40 ha
-	Wasserflächen		0,47 ha
-	Verkehrsfl. bes. Zweck-		
	bestimmung	0,40 ha	
	sonst. Verkehrs-		
	flächen	0,48 ha	0,88 ha

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht verbindlich sind, läßt sich folgende (maximale) Ausnutzung gemäß den Festsetzungen des Textes - Teil B - errechnen:

- Einzelhausgrundstücke: 30 mit max. 60 Wohneinheiten (WE)
realistischer Rechenwert: 45 WE
- Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser: 15
realistischer Rechenwert: 20 WE
- Flächen für Hausgruppen: 3 mit max. 40 WE

rechnerisch entstehen somit ca. 105 Wohneinheiten.

Umgerechnet in Einwohnerwerte: $45 \times 3 = 135 \text{ EW}$
 $20 \times 3 = 60 \text{ EW}$
 $40 \times 2,5 = 100 \text{ EW}$

Insgesamt also ca. 295 EW. Somit kann also mit einem maximalen Anstieg von ca. 300 bis 330 Einwohner gerechnet werden, wenn das gesamte Gebiet bebaut sein sollte. Dies käme, bei einer jetzigen Einwohnerzahl von ca. 300, nahezu einer Verdoppelung der Einwohnerzahl gleich.

Die Gemeinde verfügt z.Zt. über 13 ha Mischgebietsflächen. Hinzu kommen durch die Planung des B-Plans Nr. 27 $4,1 \text{ ha} + 0,88 \text{ ha} = \text{ca. } 5 \text{ ha}$ Wohnbauflächen. Dies entspricht einem Zuwachs von ungefähr 38,5 %. Wie unter Pkt. I., 1. dargelegt, ist dieser eher ungewöhnlich hohe Anstieg landesplanerisch abgesichert und gewollt.

VI. Ver- und Entsorgung

1. Wasserversorgung

Die Ortschaft Groß Meinsdorf wird durch die Stadt Eutin mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

2. Elektrizität

Die Schleswig versorgt die Gemeinde mit elektrischer Energie.

3. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebietes kann sowohl durch die Stadtwerke Eutin als auch durch die Schleswig erfolgen. Es ist z.Zt. auch noch offen, ob die Versorgung des Plangebietes mittels eines Heiz- oder Blockheizkraftwerkes erfolgen soll.

4 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas kann durch den Zweckverband Ostholstein erfolgen.

5. Brandschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Süsel wird durch die „Freiwillige Feuerwehr Süsel“ gewährleistet. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Barndfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Gemäß dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

6. Abwasser

Regen- und Schmutzwasser werden in das vorhandene Trennsystem der Gemeinde Süsel eingeleitet. Dieses System wird von der Gemeinde selbst betrieben. Der Anschluß erfolgt an die Klärteichanlage der Gemeinde. Die Anlage muß zu diesem Zweck technisch aufgerüstet werden.

7. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung für die Ortschaft Groß Meinsdorf wird durch den Zweckverband Ostholstein durchgeführt.

VII. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes werden folgende nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Ausbaukosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

1. Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

Bau sämtlicher Straßen- und Fußwegflächen einschl. Entwässerung	ca.:	1.675.000.- DM
Kläranlagenanschluß	ca.	375.000.- DM
Straßenbeleuchtung	ca.:	80.000.- DM
Regenrückhalteteiche	ca.	125.000.- DM
Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünanlagen	ca.:	480.000.- DM
Insgesamt:	ca.:	2.735.000.- DM

2. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle	ca.:	470.000.- DM
- (ohne Hausanschlüsse) -		
Wasserversorgung	ca.:	230.000.- DM
Insgesamt:	ca.:	700.000.- DM

3. Zusammenfassung

Erschließungsmaßnahmen	ca.:	2.735.000 .- DM
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca.:	700.000 .- DM
Gesamtkosten:	ca.:	3.435.000 .- DM

Die Gemeinde überträgt die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gemäß
§ 124 BauGB einem Dritten.

Gebilligt durch die
Gemeindevertretung Süsel

am 11. März 1998



Gemeinde Süsel

Zur Ausführung

A. Siedler

Bürgermeister

Süsel, 11. Mai 1998

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Süsel:

Schalltechnische Kurzstellungnahme des TÜV-Nord *)

***) Anmerkung:**

Nach Fertigstellung des Gutachtens ist das Ortschaftschild von Groß Meinsdorf versetzt worden, sodaß jetzt auf der gesamten Planstrecke Tempo 50 km/h als Richtgeschwindigkeit und Beurteilungsgrundlage gelten. Dies führt im Ergebnis dazu, daß auch im südlichen Teilbereich die Einschränkung hinsichtlich der Anordnung von Kinder- und Schlafzimmerfenster nur für das Dachgeschoß gilt!