

Begründung:

zum Bebauungsplan Nr. 12
für das Neubaugebiet in Gothendorf östlich der
K 55 und nördlich vom Möhlenkampsweg
der Gemeinde Süsel

1. Die Struktur des Ortes Gothendorf

Gothendorf liegt mit ca. 280 Einwohnern im nördlichen Bereich der Gemeinde Süsel. In Gothendorf überwiegt die Agrar- und Wohnfunktion. Die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden und weitere Folgeeinrichtungen befinden sich in den nächst größeren Orten wie Röbel, Süsel und Eutin.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das künftige Dorfgebiet liegt im nördlichen Bereich von Gothendorf und wird begrenzt

- im Norden durch das Flurstück 110/12
- im Osten durch die Achse der K 55
- im Süden durch die Achse des Möhlenkampsweges
- im Westen durch das Flurstück 109

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 2,9 ha groß,

3. Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 28.01.1975, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.41, genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des teilweise bebauten Gebietes sichern und die Bebauung der bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sichern.

Um langfristig den Eigenbedarf an Wohnungen zu decken, wird am nördlichen Ortsrand von Gothendorf ein MD-Gebiet ausgewiesen, in dem insgesamt 18 neue Gebäude entstehen können.

Lt. Landesraumordnungsplan Nr. 5.3.9 ist in ländlichen Gemeinden von einem Ersatz- und Nachholungsbedarf i.d.R. von 15 % des vorhandenen Wohnungsbestandes auszugehen. Hierauf bezogen können in Gothendorf bei einem Bestand von 70 Gebäuden in dem Zeitraum von 10 Jahren 11 neue Häuser entstehen.

Der Bau von 18 neuen Gebäuden ist aufgrund der Lage und um eine zusammenhängende und in sich geschlossene Bebauung zu ermöglichen, die den langfristigen Bedarf abdecken soll, zu vertreten.

Im übrigen Dorfgebiet gibt es keine Erweiterungsflächen, da sich hier die landwirtschaftlichen Betriebe befinden und mit Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Die geplante Bebauung wird vom Möhlenkampsweg aus über eine verkehrsberuhigte Stichstraße (Wohnweg) erschlossen. Vom Wohnweg aus führt in Richtung Norden ein 4,50 m breiter Wirtschaftsweg zu den landwirtschaftlichen Flächen. Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches werden 8 öffentliche Parkplätze versetzt angeordnet. Je 2 Parkplätze sollen zwischen den erhöhten Baumscheiben der zu pflanzenden Bäume entstehen.

Aufgrund der Siedlungsstruktur werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Um die neuen Bauflächen besser in die Landschaft einzugliedern, ist der vorhandene Knick an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches zu erhalten. Zu der freien Landschaft Richtung Norden wird ein neu anzupflanzender Knick auf einer Anschüttung festgesetzt.

Gleichzeitig dienen die Knicks als Wind-, Sicht- und Lärmschutz und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die festgesetzten flächenhaften Anpflanzungen parallel zur K 55 im Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante dienen als Immissions- und Sichtschutz. Durch diese Grünabpflanzungen wird die geplante Neubausiedlung besser in die Landschaft eingepaßt. Die Anpflanzungen sind dicht gemischt mit den festgesetzten Arten zu bepflanzen. Durch Erschließungsvertrag wird sichergestellt, daß die vorgesehene Begrünung im Zuge des Baues der Erschließungsstraße auch tatsächlich durchgeführt wird und dauernd zu unterhalten und zu erhalten ist.

Weitere Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Kinderspielplatz ist gegenüber den Anliegern allseitig einzugrünen.

Immissionsschutz

Der Nachweis der Schallimmissionen von der K 55 her auf das Baugebiet stellt sich wie folgt dar:

Der durchschnittliche tägliche Verkehr beträgt z.Zt. lt Aussagen des Straßenbauamtes 3000 Kfz/24 h.

Hieraus ergibt sich folgende durchschnittliche stündliche Verkehrsmenge:

tagsüber	=	$3000/17.6$	=	170 Kfz/h	=	54 dB(A)
nachts	=	3000×0.0114	=	34 Kfz/h	=	46 dB(A)

Der Planungsrichtpegel für MD-Gebiete beträgt

tagsüber	60.-	dB(A)
nachts	45.-	dB(A)

Somit ergibt sich eine Schallpegelminderung von 1.- dB(A) in der Nacht, die durch die 14 m breite Anpflanzung gemindert wird.

Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Im Bereich des Flurstückes Nr. 34 ist keine Anpflanzung mehr erforderlich, da hier der Immissionsschutz bereits durch Entfernung eingehalten wird.

5. Ver- und Entsorgung

Die Frischwasserversorgung wird vom Zweckverband Ostholstein vorgenommen. Sie ist aus Transportleitungen, die auch den Ort Gothendorf versorgen, möglich.

Die Abwässer werden der zu errichtenden Kläranlage 50 m nördlich des Bebauungsplangebietes zugeleitet.

Das Oberflächenwasser wird gesammelt und über einen Sandfang der vorhandenen Vorflut zugeleitet. Die Genehmigung der Wasserbehörde wird hierfür eingeholt.

Der Müll wird vom Zweckverband Ostholstein abgefahren. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswig AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel.-Nr.: 04524/8901-2) durchzuführen.

Bei Bedarf sind der Schleswig AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig AG zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswig AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Gemäß § 29 (1) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30. Januar 1979 dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße Nr. 55 in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Kreisstraße Nr. 55 nicht angelegt werden.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

6.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG), ist vorgesehen.

6.2 Die Sicherung des besonderen Verkaufsrechts als Satzung (§§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

6.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gebiet in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstück nach § 45 des BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BBauG statt.

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

7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungs-

7.1 Umfang des Erschließungsaufwandes

(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

- den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen 46.000.-- DM
- die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen, ihrer Entwässerung, Bepflanzung und Beleuchtung 236.000.-- DM
- Erwerb und Anlage der öffentlichen Grünflächen sowie erstmalige Bepflanzung (Kinderspielplatz) 20.000.-- DM

7.2 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten 302.000.-- DM
- Erschließungsbeiträge 271.800.-- DM
- Gemeindeanteil 10% der Gesamtkosten 30.200.-- DM

7.3 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

7.4 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 Abs. 4 BBauG)

Die Kosten für die Wasserversorgung werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

Süsel/Röbel, den 05. Aug 1984



- Der Bürgermeister -

