

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Westfehmarn · Kreis
Ostholstein · Ortsteil Petersdorf ·
Gebietsbezeichnung : " WUHRT RUHM - (östlicher Ortsrand) "

Das Baugebiet wird im Norden durch den Landgraben, im Osten durch
den zwischen Ratsollweg und LIO Nr. 209 verlaufenden Feldweg, im
Süden durch die Feldmark und im Osten durch die Ortslage begrenzt.

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN :

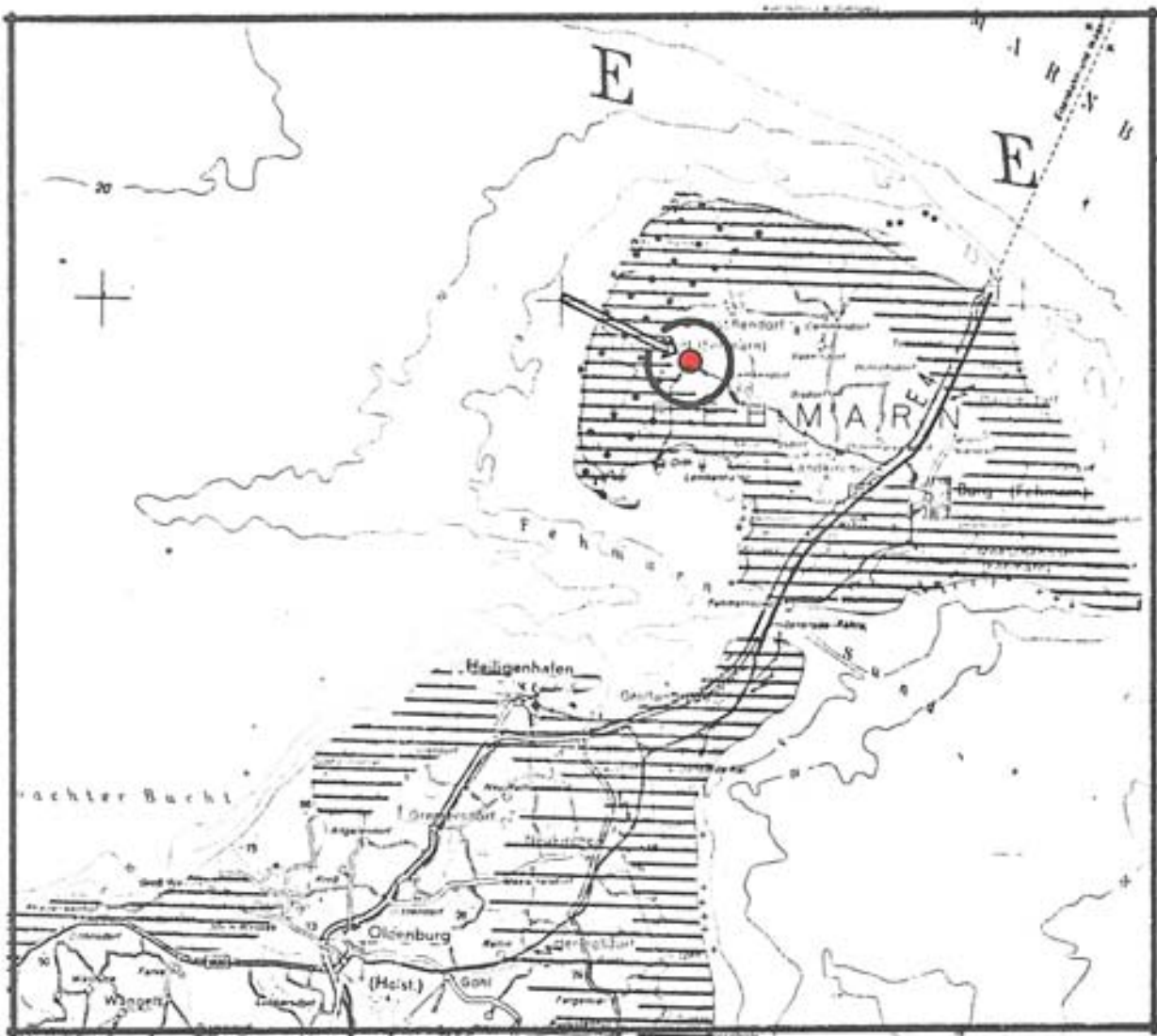
Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BBauG vom
18. August 1976 (BGBl. IS. 2256 ber. S. 3617, geändert durch
Artikel 9 Nr. 1 vom 03. Dezember 1976, BGBl. IS. 3281 und durch
Artikel 1 G vom 06. Juli 1979, BGBl. IS. 949) in Verbindung mit
der geänderten BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom
15. September 1977 (BGBl. IS. 1763) - auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zum
B-Plan Nr. 3 vom 23. Juli 1980
 - des Entwurfsbeschlusses der Gemeindevertretung zum B-Plan
Nr. 3 vom 15. Februar 1982
 - der mit Erlaß des Innenministers vom 11. März 1983 Az.: IV 810d-512.111-
genehmigten und am in Kraft getretenen 55.45
3. Änderung des Flächennutzungsplanes .

2.0 LAGE UND UMFANG DES BEBAUUNGSPLANES :

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen im süd-westlichen Teil
der Ortslage von Petersdorf und umfassen die in den Fluren 3 + 7
belegenen Grundstücksteile mit einer Geltungsbereichsfläche von
ca. 8,27 ha .

ORTSLAGE → siehe Planausschnitt :



3. PLANUNGSANLAß UND ZIELSETZUNG :

Mit der Erschließung und Besiedelung der im Gemeindeeigentum befindlichen Flächen am östlichen Ortsrand, soll der Bauland - bedarf von Petersdorf - als dem zentralen Ort der Gemeinde Westfehmar - für den jetzt überschaubaren Zeitraum abgedeckt werden . Gleichzeitig soll mit dieser Maßnahme die z.Zt. wenig befriedigende städtebauliche Situation am östlichen Ortsrand durch Weiterentwicklung der den Ortsgrundriß zugrundeliegenden Struktur nachhaltig verbessert werden .

A) ORTSENTWICKLUNG PETERSDORF/FEHMARN, KONZEPT ZUR ABRUNDUNG DES ÖSTLICHEN ORTSRANDES VON PETERSDORF .

P e t e r s d o r f ist eines von 11 Dörfern in Schleswig-Holstein, die im Rahmen der Dorferneuerung gefördert werden .

Anlaß für die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm mag dabei u.a. das weitgehend noch geschlossene Ortsbild des engeren Dorfkernes (.... in seinen Grenzen, wie sie ca. bis gegen Ende des letzten Jahrhunderts bestanden) gewesen sein. Angesichts dieses

nahezu noch intakten Dorfkernes und aufgrund der vielgeschmähten 'Verstädterung' der Dörfer', d.h., unter enormer Zunahme der Wohnfunktionen - (1-te als auch 2-te Wohnsitze - ausgelöst durch eine fast unbegrenzte Mobilität) - und die hieraus resultierende 'Nivellierung' des Ortsbildes zu form- und gestaltloseren Wohnsiedlungen, - wurde bei der Planung des Neubaugebietes - östlich der Ortslage gelegen - besonderer Wert auf eine Einpassung in das 'Dorfgefüge' und - da auch dieses Neubaugebiet ausschließlich für Wohnfunktionen (WA-Gebiet) vorgesehen ist - durch adäquate Gestaltungsmerkmale, in das 'Ortsbild' schlechthin - gelegt. Ausgangsüberlegung war hierbei der Grundsatz, das zwar die Funktion die Form bestimmt - (bei Veränderung der Funktionen - zwangsläufige Veränderung der Formen)-, aber in vielen Fällen sich durchaus 'Verträglichkeiten' zwischen den historischen Dorfstrukturen und den geplanten Wohnfunktionen, bei entsprechender Berücksichtigung alter Siedlungsprämissen - herstellen bzw. erzielen lassen.

Es kann somit im Neubaugebiet kein 'Dorf' oder 'Dorfteil' nachempfunden werden, wohl aber sollte dieses Neubaugebiet durch einige charakteristische Struktur- und Gestaltungselemente in das bestehende 'Dorfganze' eingefügt werden.

Eine Planungs-Alternative hierzu, nämlich das Neubaugebiet räumlich deutlich vom Dorfkern abzusetzen und damit den eigentlichen Dorfkern unberührt lassen, war aus folgenden Gründen nicht realisierbar bzw. wünschenswert :

- a) Die Unverfügbarkeit anderer Flächen ; die Gemeinde konnte nur das jetzige Planungsgebiet erwerben .
- b) Gerade der süd-östliche Angerbereich ist in seiner ursprünglichen Form und Begrenzung kaum mehr nachvollzieh- bzw. erfahrbar, so daß hier ein 'Abrücken' der Bebauung die Situation eher weiter verfremdet hätte.

Bei der Aufstellung des Entwurfes wurden daher zwei Themenbereiche etwas eingehender untersucht —————> vgl. dazu Blatt -1-; -2-; -3- (in -ANLAGE 1 -) .

- 1) Global-Analyse des Dorfgrundrisses und seine geschichtliche Entwicklung * .
- 2) Global-Analyse des Ortsbildes nebst Baustruktur .

Zu 1): Global-Analyse des Dorfgrundrisses und seine geschichtliche Entwicklung :

Bestimmend für die Entwicklung und räumliche Ausbildung Petersdorf's ist die planmäßige Dorfanlage als mittelalterliches 'Fortdorf' und die zentrale Lage am Schnittpunkt von zwei Hauptverbindungs- wegen, die dazu führte, daß Petersdorf Kirchspielort des Inselwestens und Gerichtsstandort wurde .

* Grundlage hierfür war unter anderem ein unveröffentlichtes Manuskript von Frau W.Hingst: 'Entwicklung des dörflichen Siedlungsbildes der Insel Fehmarn in der Zeit von 1875 - 1970 - dargestellt an ausgewählten Beispielen'.

Der ursprüngliche, planmäßig angelegte Dorfkern ist noch heute am geradlinigen Verlauf der Baufluchten, der beherrschenden Lage des Dorfansers und der noch erkennbaren schematischen Flureinteilung sowie den, die süd-östliche Dorflage begrenzenden Fußwegen -(entlang der die Dorflage begrenzenden Steinwälle)- ablesbar.

Mit der Lage an einem Bach, der 'Kopendorfer Au', dem nahezu rechteckigen Dorfanser (Forta) und der Ortslage abseits der Hauptlandstraßen, entspricht der ursprüngliche Dorfkern charakteristischen Merkmalen mittelalterlicher Fortadörfer -(überwiegende Dorfform auf Fehmarn) - .

Im Zuge der christlichen Kolonisation wurde Petersdorf infolge seiner Lage am Hauptverbindungsweg der Insel - (Staberdorf -Bojendorf) - Kirchspielort . (ca.1240) . Die Kirchspiele der Insel liegen jeweils am Schnittpunkt des Ost-West-Hauptweges mit den 3 Nord-Süd-Hauptwegen - Petersdorf, Landkirchen, Burg .

Die Kirche wurde außerhalb des Fortadorfes errichtet und bald, im Zuge der damaligen, zentralörtlichen Funktion des Dorfes, Mittelpunkt einer planmäßig angelegten Handwerker- und Händlersiedlung . Überwiegende Besiedelung ca. 17. Jahrhundert; bedingt durch Gewerbefreiheit in den ländlichen Bezirken .

Dieser zweite Siedlungskern des Dorfes wurde als westliche Erweiterung des Grundmusters des Fortadorfes angelegt.

Innerhalb des so entstandenen Dorfkernes - ca. südlich Kopendorfer Au, östlich Bojendorfer Weg, nördlich heutige LIO 209 und westlich Grüner Brink - vollzog sich die weitere bauliche Entwicklung durch innere Verdichtung, d.h., Baulückenschließung bzw. Abtrennung hinterer Grundstücksteile für Bauzwecke .

Erst gegen Ende des letzten Jahrhunderts, u.a. im Zusammenhang mit der Errichtung der Eisenbahn, überschreitet die Bebauung die begrenzte Ortslage und weist heute im westlichen, nördlichen und nord-östlichen Teil einen zumeist 'ausgefranst' und undefinierten Dorfrand auf.

Das Ergebnis dieser Entwicklung ist ein im Handwerker- und Händlerteil weitgehend erhaltener Dorfgrundriß; (die ursprünglichen Funktionen sind in diesem Teil - wenn auch im geringeren Umfang - noch vorhanden), mit nahezu kleinstädtischem Gepräge und ein im Bauerndorf zwar gestörtes, aber dem Ursprung nach noch erkennbares Ortsbild mit ländlichem Habitus.

Die hier einst überwiegende Nutzung -Landwirtschaft- , ist hier heute bis auf 3 Bauernstellen verdrängt, entsprechend hat dieser Ortsteil wesentliche Teile seiner ursprünglichen Charakteristik verloren.

Als -dieses Siedlungsbild- störende Eingriffe sind hier u.a. zu benennen :

- a) Besiedelung des östlichen Angerbereiches -1875- und -1960- .
- b) Umgestaltung des als Gemeinschaftshofes/Fora nicht mehr benötigten Angers in eine Parkanlage mit zum Teil zu dichter Bepflanzung - vor allem im Bereich der Unterpflanzung - die den Zusammenhang der Anlage nicht mehr erkennen läßt .
- c) Die tendenziell diagonale, von der Hauptbauflucht abweichende Verkehrsführung und die Besiedelung entlang des 'Ratsollweges', drängen den ehemals dominierenden Anger in eine Abseitslage und funktionalisieren den ehemals nutzungsoffenen Raum .

Als F a z i t lassen sich aus vorgenanntem folgende Zielsetzungen für den hier angesprochenen Bereich ableiten :

- 1) Das klare und übersichtliche Erschließungsnetz des historischen Dorfes sollte durch Weiterentwicklung der süd-östlichen Angerandstraße und gleichmäßige Belastung beider Angerandstraßen wiederhergestellt werden .
- 2) Der süd-östliche Ortsrand bedarf einer präzisen Abgrenzung zur Feldmark hin.
- 3) Das historische Erschließungsnetz ist für die Aufnahme von Durchgangsverkehr, infolge einer Reihe kaum einsehbarer Kreuzungen, nicht geeignet.
Als Voraussetzung für die Erhaltung der historischen Baufluchten sollten vorhandene Wirtschaftswege als Entlastungsstraßen genutzt und entsprechend hergestellt werden .

Zu 2) ... Global-Analyse der Baustruktur - nebst des Ortsbildes :

Die jeweilige Funktionsbestimmung der beiden Ortskerne ist noch heute im Ortsbild erkennbar ; D ü r i n g * beschreibt dies 1937 folgendermaßen :

- " Die um sie (die Kirche) entstehende Siedlung ist nicht in sich geschlossen. Sie ist in Anlehnung an die alte, den Dorfkern im Westen verlassende Straße entstanden und schließlich mit dem alten Dorfkern zusammengewachsen; sie trägt in Hausbau und -form, in der Enge der Straßenzüge, im gehäuften Beieinander der Häuser, im Zurücktreten der Scheunen und Gärten, kleinstädtischen Charakter.
- Die vom Dorfteich umgebenen Wirtschaftshöfe geben ihm ebenso das Gepräge wie der breit ausladende Dorfplatz Der Ortsteil ist durch die weiträumige Bauart der Höfe, mit den diese trennenden Gärten, offener und lockerer, als die an ihr angelehnte Kirchen- und Handwerkersiedlung. "

* D ü r i n g, K. : 'Das Siedlungsbild der Insel Fehmarn' •Stuttgart - 1937 - zitiert nach : W. H i n g s t - .

Innerhalb der so beschriebenen Ortskerne läßt sich vereinfacht nach der Größe der Häuser folgende Differenzierung feststellen:

- große Gebäude, komplexe Händler- bzw. Bauernstellen befinden sich gehäuft im Bereich der Forta,
- Häuser mittlerer Größe befinden sich überwiegend entlang der Hauptverbindungswege innerhalb der Ortschaft,
- Kleinsthäuser gruppieren sich überwiegend am Dorfrand bzw. entlang der Ausfallstraßen.

Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal zwischen beiden Dorfkernen ist in der ausschließlichen Straßenrandbebauung im Händler- und Handwerkerdorf gegenüber der, der Bebauung vorgelagerten, privaten Grünbereiche, vereinzelt mit einer, die Stellung des Gebäudes betonenden gruppenhaften Baumpflanzung, im Bauerndorf zu sehen.

Aus dem Ortsbild und der Baustruktur sind Gestaltungsanweisungen für ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung, - Wohnen im Einfamilienhaus-, kaum direkt ableitbar; die Einfügung eines solchen Neubaugebietes in den Dorfgemeinschaftsorganismus erscheint aber durchaus möglich, wenn bei der Planung folgende, das Siedlungsbild wesentlich bestimmende Merkmale beachtet werden:

- a) Die rasternetzähnliche Entwicklung des Dorfes parallel zur 'Koppendorfer Au';
- b) die Differenzierung hinsichtlich der Gebäudegrößen entsprechend der Zentralität;
- c) eine entsprechende Übernahme und Weiterentwicklung des im Angerbereich vorhandenen Straßenraumes.

4.0 PLANERISCHE MAßNAHMEN:

4.1 Planungskonzept für den östlichen Ortsrand: (Vgl. Blatt -3-)

4.1.1 Anbindung an die Ortslage, Erschließung und Bebauung der Baugrundstücke.

Parallel der Bebauung entlang des Ratsollweges wird das Neubaugebiet an den in die südliche Angerrandstraße einmündenden Feldweg angefügt. Eine dem historischen Dorfgrundriß entsprechende Wegeführung entlang des in den Anger mündenden Fußweges - vgl. Urkataster -, ist durch Bebauung im östlichen Angerbereich versperrt und nicht realisierbar.

Von diesem Weg, der als 'Dorfstraße' auszubauen und zu gestalten ist, erschließt eine T-förmige Erschließungsstraße das Baugebiet in die Tiefe.

Das Erschließungsnetz berücksichtigt weitgehend vorhandene Flurstückseinteilungen und lehnt sich an die rasternetzähnliche Erschließungsform der historischen Dorflage an.

Durch die längerfristig vorgesehene Ausweitung der Bebauung bis hin zu dem zwischen Ratsollweg und dem zur LIO 209 verlaufenden Wirtschaftsweg, wird eine Begrenzung der Dorflage geschaffen und zugleich könnte der Wirtschaftsweg als zusätzliche Anbindung des Baugebietes genutzt werden. Bei Bedarf ist dieser Wirtschaftsweg auszubauen und kann als Randstraße, den Durchgangsverkehr abhängend, mitgenutzt werden.

Um den, in den Anger mündenden Wirtschaftsweg entsprechend seiner Bedeutung als 'Dorfstraße' zu betonen, ist hier eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen.

Die übrige Bebauung ist als straßenbegleitende Bebauung bzw. gruppiert - um einen zum 'Hof' aufgeweiteten Wendehammer mit entsprechender Baumpflanzung, vorgesehen.

An diesen Höhen, Forta für Wohnzwecke, sollen vornehmlich Kleinsiedlungen als Gruppensiedlungsbauvorhaben erstellt werden.

Die Differenzierung der Bebauung - Doppelhaus, Hofbebauung, Einzelhaus - soll zusammen mit den im Straßenraum vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen ein abwechslungsreicheres Siedlungsgefüge, quasi als Ersatz für die im historischen Dorfkern gewachsene Nutzungsvielfalt, bewirken.

Parallel zum Landgraben ist eine Grünfläche (Kinderspiel- und Bolzplatz) vorgesehen, die als Grünzug die Bebauungsäste gliedert und den ehemals zur Feldmark hin offenen Anger mit der Landschaft verbindet.

4.1.2 Gestaltung des Siedlungsbereiches.

Die Bauflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde und sollen nach Erschließung direkt an Bauwillige aus dem Ort und der Umgebung verkauft werden.

Bei der so vorgegebenen individuellen Bebauung der Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern, für die es in der historischen Ortslage kaum Vorbilder gibt, reichen Gestaltungsfestsetzungen, die die Bebauung der Grundstücke präzisieren, nicht aus, um eine dem vorhandenen Siedlungsbild angegliche Erscheinung des Neubaugebietes zu gewährleisten.

Vielmehr wird versucht, durch Gestaltung des Straßenraumes, insbesondere des als 'Dorfstraße' auszubauenden Wirtschaftsweges, diese Angleichung herzustellen.

Durch die, den Straßenverlauf begleitenden Grünflächen, - als Kommunikationsraum zu nutzen - durch den unregelmäßigen Zuschnitt sowie durch begleitender Baumpflanzungen im Vorgartenbereich - soll eine im Angerbereich vorhandene Raumsituation nachempfunden und damit im Angerbereich + Neubaugebiet ein einheitlicherer Dorfstraßentyp hergestellt werden.

4.2 Art und Umfang der Nutzungen .

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 8,27 ha , wovon

ca. 6,05 ha WA-Gebiet
ca. 0,81 ha öffentliche Grünfläche
ca. 1,41 ha Fläche für Erschließungsanlagen
ausmachen .

- Die Grundstücksgröße beträgt im Mittel ca. 700,0 - 750,0 m² -
im Bereich der Einfamilienhäuser, im Bereich der Doppelhäuser -
ca. 1.200,0 m² .

Die Erschließung und Bebauung soll abschnittsweise erfolgen,
insgesamt können gemäß den Ausweisungen ca. 44 freistehende
Einfamilienhäuser, 8 Doppelhäuser südlich der Planstraße -A-
auf gemeindeeigenem Grundstück sowie weitere 6 Einzel- bzw.
Doppelhäuser nördlich der Planstraße -A- errichtet werden.
Insgesamt ca. 70 Wohneinheiten.

4.3 Ruhender Verkehr .

Der private ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken
untergebracht. Die öffentlichen Parkplätze in Zuordnung zum
jeweiligen Erschließungsstraßentyp - wie folgt untergebracht:

Planstraße -A- : (Normalprofil) -

→ im Straßenraum sowie zusätzlich auf 5 ausge-
wiesenen Parkplätzen,

Planstraßen -B- und -C- : (Sonderprofil C1 gemäß Erl.M.W.u.V) -

→ hier kann der 2,25 m breite, überfahrbar her-
gestellte Fußweg wegen der geringen Verkehrs-
bedeutung dieser Straßen (~30 Baugrundstücke)
als Parkplatz mitgenutzt werden. Für die fuß-
läufige Erschließung ist der auf der anderen
Straßenseite angeordnete 1,50 m breite Bürger-
steig ausreichend .

Planstraßen -D- und -E- : (Wohnwege) -

→ jeweils 4 Parkplätze sind in Längsaufstellung
ausgewiesen .

5.0 MAßNAHME ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS :

Es ist beabsichtigt, die für die städtebauliche Ordnung er-
forderlichen Flächen im Wege freier Vereinbarung zu erlangen.
Sollte dies nicht möglich sein, ist ggf. eine Umlegung gemäß
§ 45 ff, eine Grenzregelung gemäß § 80 ff bzw. eine Enteignung
gemäß § 85 ff BBauG vorgesehen .

6.0 SONSTIGES UND ZEITLICHE ABWICKLUNG :

Mit der Erschließung der Bauflächen soll nach Erlangung der planungsrechtlichen Voraussetzungen umgehend begonnen werden. Es ist beabsichtigt, das Baugebiet = nach Maßgabe abschnittsweise zu erschließen .

6.1 Vermutlicher Baugrund .

Von der Insel Fehmarn existiert eine geologische Karte im Maßstab 1 : 25.000 . Danach besteht der Untergrund des betreffenden Baugebietes aus eiszeitlichem Geschiebelehm bzw. -mergel. Archivbohrungen aus der näheren Umgebung bestätigen dieses Ergebnis. Für die geplanten eingeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäuser liegt damit tragfähiger Baugrund vor.

Wegen der niederschlagsstauenden Eigenschaft des Mergels sind zur Trockenhaltung von Kellern Ring- bzw. Flächendrainagen unter den Fundamenten erforderlich .

2 Schutzbestimmungen (Geruchsimmissionen) .

Gemäß Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Lübeck vom 03.12.1981 waren wegen der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes in Nachbarschaft zum angrenzenden, westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (auf Parzelle 39) global Bedenken wegen evtl. auftretender Geruchsimmissionen geäußert worden. Tatsächlich wird der landwirtschaftliche Betrieb "Becker" (z.Zt. Größe ca. 57,0 ha) als reiner Ackerbaubetrieb ohne Viehhaltung bewirtschaftet; und das bereits in den zurückliegenden 6 - 8 Jahren. Der im Norden bzw. Westen an diesem Betrieb angrenzende Umfangsbereich ist ausschließlich durch vorhandene Wohnbebauung, keinesfalls landwirtschaftlich geprägt. Der Abstand von der vorhandenen Stallmitte bis zur geplanten östlich hiervon liegenden Wohnbebauung beträgt ca. 85,0 m ; der Abstand von der vorhandenen Stallmitte bis zur im Westen anschließenden vorhandenen Wohnbebauung dagegen nur ca. 30,0 m, zu der im Norden anschließenden ebenfalls vorhandenen Wohnbebauung rd. 90,0 m. Eine Wiederaufnahme der vorhandenen Stallkapazitäten für ca. 35 Rinder und ca. 120 Mastschweine ergäbe gemäß VDI-Richtlinie 3471 für kontinuierliche Mast ca. 15,6 GV (Großvieheinheiten), bei Mittel- und Endmast ca. 18 GV. Eine exakte Punktbewertung gemäß VDI-Richtlinie ist zur Zeit nicht möglich. Gemäß gemeinsamen Runderlaß vom 06.04.1982 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 82, S. 213, Ziff 2) ist jedoch von mindestens 60 zu erreichenden Punkten, unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Mittel sowie des Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen . Dieses würde gemäß VDI-Richtlinie 3471 und OVG-Urteil Lüneburg bzw. Ziffer 3 des o.g. gemeinsamen Runderlasses (Reduzierung um bis zu 50%) einen Abstand zur nächsten Wohnbebauung von ca. 80,0 - 90,0 m bedeuten . Bei weiterer und zusätzlicher Berücksichtigung des lt. B-Plan zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und geplantem WA-Gebiet vorhandenen Knicks und geplanter zusätzlicher Abpflanzung lt. B-Planfestsetzung (ca. 5,0 - 6,0 m breit) ist in Anlehnung gemäß

Ziffer 2.1.3 der VDI-Richtlinie 3471 davon auszugehen, daß für das geplante WA-Gebiet unter den genannten Voraussetzungen keine bzw. kaum Beeinträchtigungen bez. entstehender Geruchsimmissionen zu erwarten sind .

Tatsächlich wären bei einer Gesamtbeurteilung jedoch nicht die Abstände zur geplanten Wohnbebauung im Osten, sondern die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung im Westen maßgebend, welche zum nächsten Wohngebäude, wie oben genannt, nur ca. 30,0 m ausmachen . Eine adäquate Berücksichtigung dürfte zumindest eine Erhöhung der künftig zu erreichenden Punktzahlen (60 Punkte) lt. VDI-Richtlinie bedeuten, gegebenenfalls sogar eine Reduzierung der GV-Werte ergeben. Eine wesentliche Betriebserweiterung (konkrete Zahlen und bautechnische Angaben, entsprechende Bauanträge etc. liegen hierfür z.Zt. nicht vor), bedürfte somit einer Beurteilung durch einen entsprechenden Sachverständigen; fände ihre Grenzen vermutlich auch zu- vorderst in der Abstandsregelung zu o.g. vorhandener Bebauung .

7.0 VER- UND ENTSORGUNGSMAßNAHMEN :

7.1 Trinkwasserversorgung .

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an die vorhandenen Anlagen durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn .

7.2 Stromversorgung .

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Auf die vorhandene 11 kV-Freileitung ist Rücksicht zu nehmen. Für bauliche Anlagen, die in geringerer Entfernung als 20,0 m von dieser Leitung errichtet werden sollen, sind der Schleswig AG die Bauunterlagen zur Stellungnahme rechtzeitig vorzulegen. Die 11 kV-Freileitung wird abgebaut, wenn der Ersatzbau durch Kabel den Erschließungsabschnitt entsprechend getätigt ist. Es sind der Schleswig AG geeignete Plätze für Transformatorenstationen und den Kabelendmast zur Verfügung zu stellen. Für die Transformatorenstationen wird die Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswig AG erforderlich. Für die Verlegung von Erdkabeln sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehwege - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten .

7.3 Abwasserbeseitigung . (Vorgesehen - Trennsystem)

7.3.1 Schmutzwasserentsorgung (SW) .

Die Schmutzwasserentsorgung soll zentral, mit Einleitung in das geplante Leitungsnetz durch den Zweckverband Ostholstein erfolgen - mit Standort des geplanten zentralen Klärwerkes in Sulsdorf. Nach Auskunft des Trägers ist mit einer Fertigstellung ca. Ende 1982 zu rechnen . Bei Zutreffen der Terminierung ist davon auszugehen, daß Übergangslösungen nicht erforderlich werden, da mit den Erschließungsarbeiten für dieses Baugebiet vorzeitiger keinesfalls (vermutlich erst ab Ende 83/Beginn 84) zu rechnen ist .

7.3.2 Oberflächenentwässerung (RW) .

Die Oberflächenentwässerung erfolgt zentral mit Einleitung in das bestehende Leitungsnetz und Vorflutsystem durch den Zweckverband Ostholstein .

7.4 Müllbeseitigung .

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral - und durch den Zweckverband Ostholstein .

7.5 Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Westfehmar - entsprechende Hydrantenanordnung .

(Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlaß des Innenministers vom 17. Januar 1979 - Az.: IV 350b-166.30 vorgenommen werden) .

8 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG :

Für die im vorliegenden B-Plan Nr. 3 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für Straßen, Wege und Beleuchtung, der öffentlichen Parkplätze, der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, anteilig von den einzelnen Grundstücksanliegern getragen. Die Gemeinde trägt mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BBauG, dieser beträgt ca. DM

8.1 Ausbau der öffentl. Straßen mit Wendehammer $\varnothing$ 18,00 m, seitlichen Gehwegen und Grünstreifen (Planstraßen -A-, -B-, -C-, -D-+-E-) einschließl. der jeweiligen Anschlußausbildung dieser Straßen an die vorhandenen - sowie incl. _____* (Planung, Bauleitung, Unvorhergesehenes und zur Abrundung . b r u t t o ca.DM

8.2 Ausbau der öffentl. Nur-Fußwege -(mit teilweisem Begleitgrün)- (Fußwege Nr. -1-, -2-, -3-+-4-), einschließl. der jeweiligen Anschlußausbildung dieser Fußwege an das vorh. bzw. geplante Straßennetz - sowie incl. _____* b r u t t o ca.DM

8.3 Straßen- und Wegebeleuchtung zu Ziffer 8.1 + 8.2 incl. _____* b r u t t o ca.DM

8.4 Ausbau der öffentl. Parkplätze lt. B-Plan Festsetzung -(gesamt mind. $\frac{70 \text{ WE}}{3} \hat{=} 24 \text{ Stck.})$ - incl. _____* b r u t t o ca.DM

8.5 Zentrale Abwässerbeseitigung (SW) zu Ziffer 7.3.1 einschl. Hausanschlußkanäle im Bereich der öffentl. Straßen, incl. _____* b r u t t o ca.DM

8.6 Zentrale Abwässerbeseitigung (RW) zu Ziffer 7.3.2 einschl. Hausanschlußkanäle im Bereich der öffentl. Straßen, incl. _____* b r u t t o ca.DM

ÜBERTRAG : ca.DM

	Übertrag:	ca.DM
8.7	Zentrale Wasserversorgung zu Ziffer 7.1 und 7.5, incl. _____*	brutto ca.DM
8.8	Kostenanteil für Maßnahmen der geplanten 11 kV-Freileitungsverkabelung seitens der Schleswig, incl. _____*	brutto ca.DM
8.9	Anpflanzen der Bäume im Bereich der öffentlichen Planstraßen sowie Erstellung + Herrichten der zwei öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) nebst Kinderspielplatz, incl. _____*	brutto ca.DM
8.10	Ingenieurleistungen incl. Nebenkosten -	in Einzelpositionen erfaßt -
8.11	Vermessungsleistungen incl. Nebenkosten	brutto ca.DM
8.12	Baugrunduntersuchungen incl. Nebenkosten	brutto ca.DM
	GESAMTKOSTEN	brutto ca.DM =====

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand :

(Σ Ziffer 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.9	brutto ca.DM
./. Kostenanteil der Gemeinde gemäß § 129 (1) BBauG mit = 10%	brutto ca.DM
Σ für Erschließungsbeiträge =	brutto ca.DM =====

In diesen Kosten sind die einmaligen Anschlußgebühren bzw. Beiträge für Schmutz- und Regenwasser, Wasserversorgung und Strom und alle zu tätigen Grunderwerbskosten nicht enthalten.

Aufgestellt :

2449 Westfehmarn, den 23. Oktober 1984



[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Auswirtsleiter

Geändert und ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein als allgemeine untere Landesbehörde .

1. vom 31.5.83. Az.: 611.012-045133-411Ra
2. vom Az.:
3. vom Az.:
4. vom Az.:

Nach den Beschlüssen der Gemeindevertretung Westfehmar n :

1. am 30.6.83. Westfehmar n, den 11.8.83
2. am Westfehmar n, den
3. am Westfehmar n, den
4. am Westfehmar n, den

Bürgermeister

P L A N U N G :

Architekt B D A • Dipl.-Ing. Siegfried Senfft
2420 E u t i n • Waldstraße 5

2420 E u t i n • den 31. August 1981

.....
Planverfasser