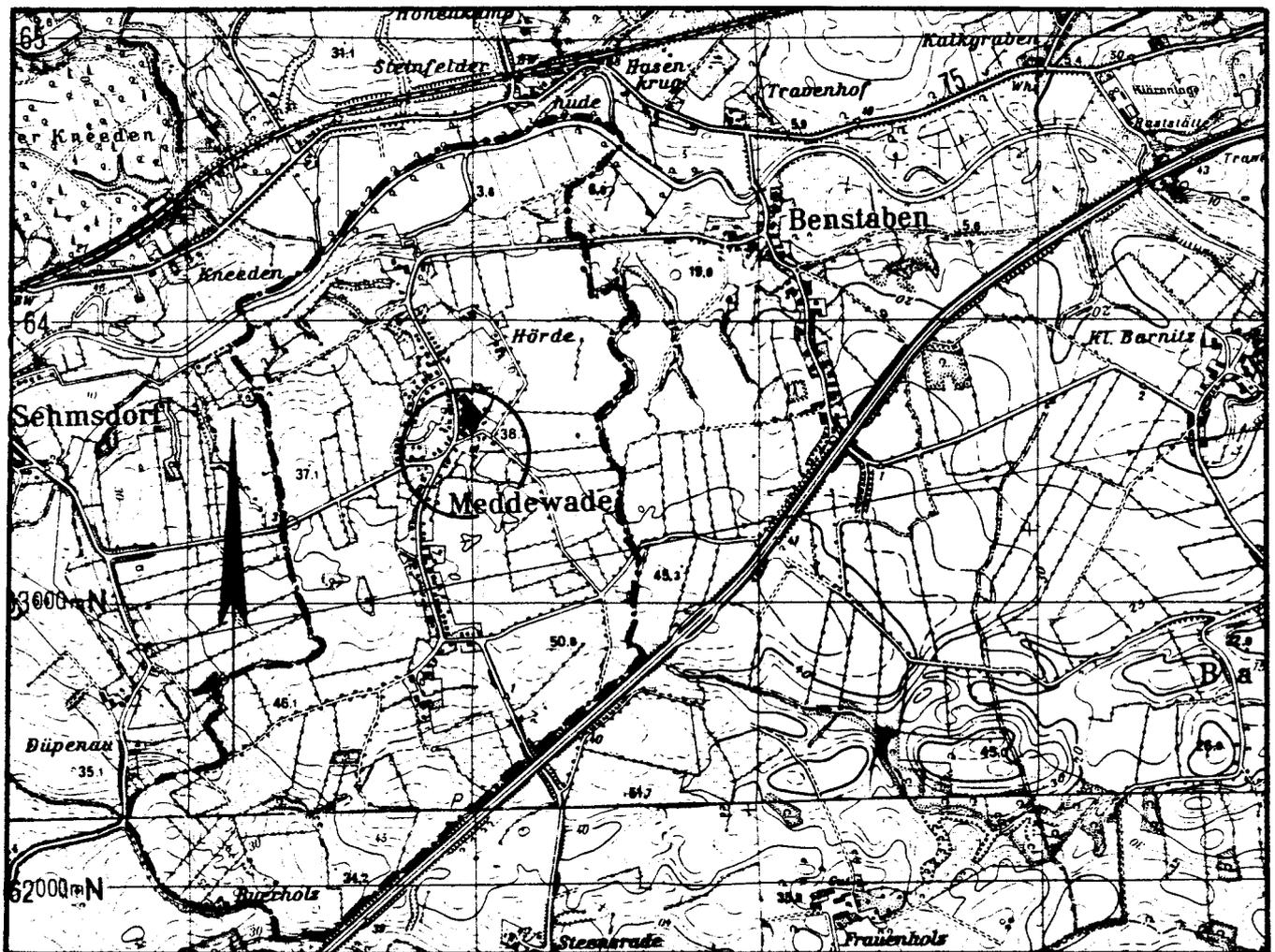


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Meddewade

Baugebiet: östlich der "Alten Dorfstraße"
(Hausnummer 37, 39.....bis 47)
südlich der Straße "Hörn"
(Hausnummer 2, 4)
südöstlich und südwestlich des
"Schloßweges"



Übersichtsplan M 1: 25000

LAGE DES BAUGEBIETES

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt in der Mitte der ehemals als Straßendorf angelegten Gemeinde Meddewade und schließt sich im Osten bzw. Südosten an den eigentlichen Ortskern an.

Das Baugebiet wird im Westen durch die "Alte Dorfstraße" - K 67 und K 68 - (Hausnummern 37 bis 47 - ungerade Hausnummern) begrenzt, im Norden durch die Straße "Hörn" (Hausnummern 2, 4) und im Nordosten durch den noch nicht ausgebauten "Schloßweg". Nach Süden hin grenzt das Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die neuen Bauflächen wurden bisher landwirtschaftlich als Weideland bzw. Hauskoppel genutzt.

GRUNDLAGE DES BEBAUUNGSPLANES

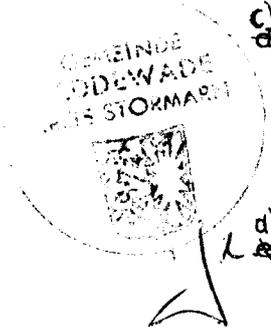
Der Bebauungsplan Nr. 4 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Meddewade, der mit Erlaß des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 31. 01. 1964 unter dem Aktenzeichen IX 310 b - 312/2 -15.50 genehmigt wurde sowie seiner 4. Änderung. Die Genehmigung der 4. Änderung erfolgte mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 15. 01. 1981 (Az. IV 810 c - 512.111 - 62.46). Die Genehmigung dieser Änderung wurde am 3. März 1982 bekanntgemacht und somit am 4. März 1982 wirksam.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, deren Richtigkeit durch das Katasteramt Bad Oldesloe bescheinigt wurde.

Die dargestellten Höhengschichtenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte übertragen und durch ein Flächennivellement ergänzt und berichtigt.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 4 gelten:

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763),
- ~~c) das Gesetz über baugestalterische Festsetzungen (BaugestG) vom 11. 11. 1981 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 249),~~
- ^{c)} d) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 86), ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. 3. 1979 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 260)~~ ^{46. 3. 1982} sowie
- ^{d)} e) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).



Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung Meddewade am 9. Juli 1979 beschlossen.

Das Ingenieurbüro Karl-Heinz Nußkern VBI wurde nach Abschluß der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Absatz 5 BBauG mit der Weiterbearbeitung des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Meddewade wird die Randbebauung an der "Alten Dorfstraße" und der westlichen Straße "Hörn" geordnet werden. Gleichzeitig soll eine geordnete Andienung und Erschließung der Anlieferungsanlage der PAECH-Brot GmbH durch die Errichtung einer Wendeanlage gesichert werden.

In erster Linie soll jedoch ein neues Baugebiet für den in der Gemeinde bestehenden örtlichen Bedarf ausgewiesen werden.

Auf entsprechende Ausführungen bezüglich der Realisierung wird auf der Seite 16, 2. Absatz, verwiesen.

Die Gemeinde hat bereits seit einigen Jahren auf die Ausweisung neuer Baugebiete verzichtet, so daß nunmehr keine Bauplätze mehr in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Bauwillige aus der Gemeinde konnten daher ihre Pläne zum Bau von Einfamilienhäusern nicht mehr realisieren. Hinzu kommt ein geringer Bedarf durch Betriebsangehörige der im Ort ansässigen Gewerbebetriebe. Der Bedarf dieses Personenkreises ergibt sich auf Grund der Position der Bewerber im Betrieb, die eine Ortsanwesenheit erforderlich macht.

Die Festsetzung des Neubaugebietes als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO erfolgte, da die Gemeinde eine reine Wohnnutzung für nicht erwünscht und nicht den örtlichen Gegebenheiten entsprechend ansieht. Die Festsetzung der offenen Bauweise (o) und "nur Einzelhäuser zulässig" (E) soll eine zu starke Verdichtung und ein zu starkes Anwachsen der Bevölkerungszahl entgegenwirken.

Die Gemeinde erwirbt die gesamte Neubaupläche. Sie führt ebenfalls die Erschließung des Baugebietes durch. Auch die Vergabe der Grundstücke wird durch die Gemeinde vorgenommen.

Die Gemeinde behält sich im übrigen ein Rückkaufsrecht bei Nichtdurchführung der geplanten Bauvorhaben und Wiederverkauf der Grundstücke vor.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 4 überplant im Westen und Norden bereits überwiegend bebaute Flächen (Gliederungsflächen 1, 2, 3 und 4). Die Aufnahme dieser Flächen in den Bereich des Bebauungsplanes erfolgt, um einerseits eine städtebauliche Ordnung in diesem Bereich durchzuführen, andererseits um die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes durch den Ausbau der Straße "Hörn" und durch Fußwegeverbindungen zur "Alten Dorfstraße" zu sichern. Der Ausbau der "Hörn" im Norden der Gliederungsfläche 2 erfolgt gleichzeitig zur Ordnung und Sicherung des Anlieferverkehrs des angrenzenden Gewerbe-Großbetriebes PAECH-Brot GmbH durch die Einrichtung einer Wende- und Entlade-Anlage.

Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend § 9 (1) 1 BBauG erfolgt nach dem tatsächlich vorhandenen Bestand. Erweiterungsflächen werden in angemessenem Rahmen angeboten. Durch die Gliederung des Baugebietes werden durch textliche Festsetzungen Anlagen ausgeschlossen, die dem Charakter des Bereiches nicht entsprechen oder sich störend auf die Umgebung auswirken können.

Der Neubaubereich des Bebauungsplanes beschränkt sich im wesentlichen auf die Gliederungsflächen 5, 6 und 7. Die Gebietsfestsetzung erfolgt als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO und wird als I-geschossige Bauweise festgesetzt.

Durch Gliederung des Baugebietes sollen Störungen der Bewohner durch Verkehrslärm und Geruchsbelästigung sowie betrieblich bedingte Emissionen vermieden werden. Durch textliche Festsetzungen sollen Betriebe, die sich störend auf die Umgebung auswirken können, nur im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gliederungsfläche 5) errichtet werden können.

Im Süden des Bebauungsplanbereiches wird ein Kinderspielplatz festgesetzt, der durch einen Wanderweg erschlossen wird.

VER- und ENTSORGUNG DES BAUGEBIETES

a) Wasserversorgung

Die Gemeinde Meddewade ist Mitglied des Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land. Die Gemeinde wird insgesamt zentral von dem Verband mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Das Baugebiet wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Meddewade wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Das Netz der SCHLESWAG ist nach modernsten Gesichtspunkten konzipiert. Mehrere Transformatorenstationen befinden sich im Gemeindegebiet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich eine Transformatorenstation, die die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie sicherstellen kann. Sollte trotzdem die Errichtung einer weiteren Umformerstation notwendig werden, wird eine entsprechende Fläche durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Die das Gebiet des Bebauungsplanes überspannende 11 kV-Freileitung soll auf Kosten der Gemeinde Meddewade abgebaut und durch ein entsprechendes Erdkabel ersetzt werden.

c) Gasversorgung

Die "Stadtwerke Bad Oldesloe" versorgen die Gemeinde mit Gas. Durch die Gemeinde verläuft eine Gas-Hochdruckleitung. Eine Druckminderungsstation ist ebenfalls vorhanden.

Das Baugebiet wird an dieses Leitungsnetz angeschlossen.

d) Fernwärmeversorgung

Die Gemeinde untersucht zur Zeit, ob eine Versorgung des Baugebietes mit Fernwärme erfolgen kann. Dabei werden die Möglichkeiten zur Errichtung eines Blockheizkraftwerkes in Verbindung mit der Nutzung von Restwärme des in der Nähe befindlichen Gewerbe-Großbetriebes untersucht.

Ob eine entsprechende Versorgung wirtschaftlich erfolgen kann, ist abschließend noch nicht geklärt worden. Die Gemeinde schließt jedoch die Realisierung eines solchen Projektes nicht grundsätzlich aus.

e) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Meddewade ist an das Fernsprechnet Bad Oldesloe der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Möglichkeit des Anschlusses des Baugebietes ist gegeben.

f) Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde besitzt eine zentrale Abwasserbeseitigung mit einem vollbiologisch arbeitenden Klärwerk mit ausreichender Kapazität. Die zusätzliche Ausstattung des Klärwerks mit der dritten Klärstufe (chemische Ausfällung) ist möglich und zu gegebener Zeit vorgesehen.

Das Baugebiet wird an die bestehenden Anlagen in der Gemeinde angeschlossen.

g) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das Baugebiet wird derzeit durch eine Verrohrung der "Schellsollbek" durchzogen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hat die Gemeinde im Einvernehmen mit dem "Wasser- und Bodenverband Trave" die Verlegung dieses Leitungsschnittes durch die "Planstraße A" und den "Schloßweg" vorgesehen. Dabei werden die Baugrundstücke des Baugebietes angeschlossen.

h) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Meddewade" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten für die Wasserentnahme ausgestattet. Zusätzliche Feuerlöschteiche sind in der Gemeinde vorhanden.

VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES

Die Straße "Hörn" ist als Erschließungsstraße ausgebaut. Durch eine Erweiterung auf eine Fahrbahnbreite von 6,00 m wird sie dem Erfordernis durch die Benutzung von Schwer-LKW angepaßt. Der LKW-Verkehr ergibt sich durch die Andienung des im Norden gelegenen Gewerbebetriebes PAECH-Brot GmbH. Hierfür wird eine Wende- und Entladungsanlage mit einem Fahrbahndurchmesser von 20,50 m eingerichtet. Zusätzlich erhält die Straße "Hörn" in diesem Bereich einen einseitigen Parkstreifen für ca. acht Fahrzeuge.

Der "Schloßweg" ist derzeit als landwirtschaftlicher Weg ausgebaut. Er soll bei Realisierung des Bebauungsplanes bis zur Einmündung der Erschließungsstraße "Planstraße A" mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut werden. Er erhält einen beidseitigen Gehweg, wobei der westlich gelegene, einschließlich der Ausbaustrecke "Hörn" als kombinierter Rad-/Gehweg mit einer Breite von 2,50 m ausgebaut werden soll.

Ein einseitiger Parkstreifen für vier Fahrzeuge ist eingeplant.

Die "Planstraße A" wird mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m und beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Der südliche Gehweg soll überfahrbar gehalten werden, um Ausweichmöglichkeiten zu schaffen. Die Fahrbahn der Planstraße wird in ihrem Kurvenbereich auf 5,50 m aufgeweitet. Hier werden die Gehwege durch Grünanpflanzungen von der Fahrbahn getrennt. Öffentliche Parkplätze (Flächen für das Parken von Fahrzeugen) sind im östlichen Teil der Erschließungsstraße und im Bereich der Kehre vorgesehen.

Das Baugebiet wird nach Süden hin von einem Fuß- und Wanderweg mit einer Mindestbreite von 3,25 m abgeschlossen. Hierdurch wird einerseits der Kinderspielplatz erschlossen, andererseits entsteht eine Wegeverbindung vom "Schloßweg" zur "Alten Dorfstraße".

Zwischen der "Planstraße A" und dem vorgenannten Fuß- und Wanderweg sollen zwei Wegeverbindungen entstehen, die sowohl die schnellere Erreichbarkeit der "Alten Dorfstraße" mit Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeit sichern soll, als auch eine

kürzere Verbindung zum Kinderspielplatz ermöglicht.

Von der Wendeanlage nach Nordwesten hin wird eine weitere Verbindung zur "Alten Dorfstraße" und damit zum Ortskern festgesetzt. Hierdurch wird eine kürzere Verbindung zum Ortsmittelpunkt der engeren Dorfbebauung erreicht.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich des Bebauungsplanes in ausreichender Anzahl festgesetzt worden. Notwendige private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst bei Vorlage der jeweiligen Bauanträge nachzuweisen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR GESTALTUNG DER
LANDSCHAFT

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird in Teilbereichen von der "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Meddewade vom 5. Mai 1970" betroffen. Eine Entlassung der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutz wurde der Gemeinde von der zuständigen "Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn" in Aussicht gestellt. Das entsprechende Verfahren wird vor Abschluß des Bebauungsplanverfahrens abzuschließen sein.

Das Baugebiet wird in seinem gesamten südlichen Bereich nahezu vollständig durch vorhandene starke und gut erhaltene Knicks eingefabt. Diese liegen jedoch größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes. Das Teilstück im Osten des Kinderspielplatzes ist lediglich als Wall noch vorhanden. Dieser Wall wird nach Südwesten bis an die Grenze des Bebauungsplanes verschoben und neu angepflanzt.

Die Abgrenzung der Gliederungsfläche 5 nach Nordosten wird durch die Anpflanzung eines neuen Knicks ohne Knickwall festgesetzt. Diese Anpflanzung wird im Rahmen der Gesamterschließung vorgenommen und mit der Unteren Landschaftspflegebehörde abgestimmt.

Ebenfalls im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden entlang der Straße "Hörn", dem "Schloßweg" und der "Planstraße A" mehrere höhere Straßenbäume zur Durchgrünung und Gestaltung des Baugebietes angepflanzt.

Im übrigen werden Grenzbepflanzungen nur in geringem Umfang durch den Bebauungsplan festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, daß die Bauherren von sich aus entsprechende Pflanzungen vornehmen werden.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

Maßnahmen zum Schutz gegen Staub- und Lärmimmissionen durch den Gewerbebetrieb sind nach dem Gutachten des TÜV Norddeutschland nicht erforderlich, da mit Belästigungen nicht zu rechnen ist.

Schutzmaßnahmen gegen Geruchsmissionen durch Schweineintensiv-Tierhaltung sind nach Mitteilung der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein ebenfalls nicht erforderlich, da entsprechende Betriebe das Gebiet nicht gefährden.

Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr erschienen ebenfalls nicht erforderlich, da die üblicherweise verwendeten Fenster im Bereich der "Alten Dorfstraße" in Doppelverglasung zur Ausführung gekommen sind und diese die erforderlichen Dämmwerte bereits erreichen.

MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgesehen.

Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Bundesbaugesetzes (Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gem. §§ 80 ff BBauG, Enteignung gem. §§ 85 ff BBauG) eingeleitet. Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

Im übrigen weist die Gemeinde darauf hin, daß die Gemeinde das Gelände für das Neubaugebiet erwirbt, die Erschließung vornimmt und über die Vergabe selbst entscheidet. Bei Weiterverkauf der Grundstücke an Dritte behält sich die Gemeinde ein Rückkaufsrecht vor.

ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für die Erschließung des Plangeltungsbereiches wurden die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten gemäß § 9 Absatz 8 BBauG wie folgt ermittelt:

1. Verkehrsflächen

1.1 Straße "Hörn"

Straßenausbau (einschließlich Grunderwerb)	ca.	94.300,--	DM
Gehweg und Rad-/Gehweg (einschließlich Grunderwerb)	ca.	42.550,--	DM
Ausbau der öffentlichen Parkplätze (einschl. Grunderw.)	ca.	17.200,--	DM
Ausbau der Wende- und Entladeanlage	ca.	32.550,--	DM
Straßenbegleitgrün, Anpflanzen von Einzelbäumen	ca.	3.550,--	DM
Straßenentwässerung	ca.	8.350,--	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	12.500,--	DM
		<hr/>	
gesamt	ca.	211.000,--	DM
		=====	

1.2 "Schloßweg"

Straßenausbau (einschließlich Grunderwerb)	ca.	43.500,--	DM
Gehweg und Rad-/Gehweg (einschließlich Grunderwerb)	ca.	26.400,--	DM
Ausbau der öffentlichen Parkplätze (einschl. Grunderw.)	ca.	7.920,--	DM
Straßenbegleitgrün, Anpflanzen von Einzelbäumen	ca.	1.130,--	DM
Straßenentwässerung	ca.	3.550,--	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	7.500,--	DM
		<hr/>	
gesamt	ca.	90.000,--	DM
		=====	

1.3 "Planstraße A"

Straßenausbau mit Kehre (einschließlich Grunderwerb)	ca.	110.400,--	DM
Gehwege (einschließlich Grunderwerb)	ca.	69.400,--	DM
Ausbau der öffentlichen Parkplätze (einschl.Grunderw.)	ca.	17.800,--	DM
Straßenbegleitgrün, Anpflanzungen	ca.	8.500,--	DM
Straßenentwässerung	ca.	7.400,--	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	17.500,--	DM
		<u>ca.</u>	<u>231.000,--</u>
			=====
gesamt	ca.	231.000,--	DM

1.4 Weg "a"

Herstellungskosten (einschl. Grunderwerb)	ca.	71.000,--	DM
Entwässerung	ca.	4.000,--	DM
Bepflanzungen	ca.	4.500,--	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	12.500,--	DM
		<u>ca.</u>	<u>92.000,--</u>
			=====
gesamt	ca.	92.000,--	DM

1.5 Weg "b"

Herstellungskosten (einschl. Grunderwerb)	ca.	5.200,--	DM
Entwässerung	ca.	1.800,--	DM
Beleuchtung	ca.	-	DM
		<u>ca.</u>	<u>7.000,--</u>
			=====
gesamt	ca.	7.000,--	DM

5. Anpflanzungen

Anpflanzungen von Knicks einschl.
Herstellung notwendiger Wälle
im Rahmen der Gesamterschlie-
bung des Baugebietes

Knick in der Gliederungsfläche

5

ca. 13.000,-- DM

Knick in der Gliederungsfläche

7

ca. 6.000,-- DM

gesamt

ca. 19.000,-- DM

=====

6. Stromversorgung

Verkabelung einer 11 kV-Freileitung ca. 35.000,-- DM
=====

Somit entstehen voraussichtlich Gesamterschließungs-
kosten in Höhe von ca. 1.141.000,-- DM

Gemäß § 129 BBauG trägt die Gemeinde mindestens
10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
(Positionen 1, 4 und 5; d.h. ca. 733.000,-- DM)

in Höhe von rund 73.300,-- DM

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt in
zwei zeitlich voneinander getrennten Bauabschnit-
ten. Dabei bilden den I. Bauabschnitt die Grund-
stücke Nr. 8 bis 21.

Dieser I. Bauabschnitt soll 1982/83 verwirklicht
werden. Die erforderlichen Mittel werden in den
Haushalten der Gemeinde für 1982 und 1983 bereit-
gestellt.

Die restlichen Bauplätze sollen in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde ca. 1985 der Bebauung zugeführt werden. Die Bereitstellung der dann noch erforderlichen Haushaltsmittel erfolgt zu gegebener Zeit.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen Baumöglichkeiten für den längerfristigen über 1985 hinausgehenden Eigenbedarf zur Verfügung gestellt werden.

Die vorstehende Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Meddewade am 30. März 1982 gebilligt.

Meddewade, den 6. März 1982



J. 12 n

(Bürgermeister)

Aufgestellt durch das Ingenieurbüro Karl-Heinz Nußkern VBI
Paperberg 4
2060 Bad Oldesloe
Tel.: 04531/12818

am 12. Januar 1982
geändert am: 27. Januar 1982 , 23. August 1982
30. März 1982

Bad Oldesloe, den 2. April 1982



K. H. Nußkern

(Planverfasser)