

2. Ausfertigung



GEMEINDE RETHWISCH BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3 C

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 C
- Ortsteil Rethwischdorf -
der Gemeinde Rethwisch

Gebiet: Östlich, rückwärtig der Straße "Am Sportplatz",
nördlich, rückwärtig der "Wiesenstraße"

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen
6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten
9. Hinweise

Vermerk: Beschluß über die Begründung

1. Allgemeines:

Die Gemeinde Rethwisch beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 C - Ortsteil Rethwischdorf -, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.02.1977.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 3 C - Ortsteil Rethwischdorf - wurde das Ingenieurbüro K. - H. Nußkern, Paperberg 4 in 2060 Bad Oldesloe beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte der Flur 2 , Gemarkung Rethwischdorf, im Maßstab 1 : 1.000.

Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich um einen bisher un bebauten Bereich östlich rückwärtig der Straße Am Sportplatz und nördlich rückwärtig der Wiesenstraße, der nunmehr als Abschluß der Siedlungsentwicklung für den Bereich Am Sportplatz/Wiesenstraße einer Bebauung zugeführt werden soll.

Es ergeben sich insgesamt 19 Grundstücke die dem bestehendem örtlichen Baulandbedarf zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Gemeinde hat die Flächen des Plangebietes bereits erworben, um hierdurch die sich aus den Belangen der Landesplanung ergebenden Maßnahmen sicherstellen zu können. Es ist vorgesehen, das Plangebiet in einem Zuge verkehrsberuhigt zu erschließen und für einen ersten Bereich Baugrundstücke sofort örtlichen Bewerbern zur Verfügung zu stellen und den anderen Teil dieses Bereiches für einen angemessenen Zeitraum von ⁵ Jahren künftigen Bewerbern vorzuhalten, sodaß sich insgesamt ein längerer Bereitstellungszeitraum ergibt. Die Gemeinde wird die Baugrundstücke nur an örtliche Baulandbewerber verkaufen und auch angemessen sicherstellen, daß Weiterverkäufe an nicht örtliche Baulandbewerber ausgeschlossen sind. Die Gemeinde geht davon aus, daß sie durch die hier aufgezeichneten Maßnahmen die Sicherstellung der Vergabe an örtliche Baulandbewerber erfüllen kann.

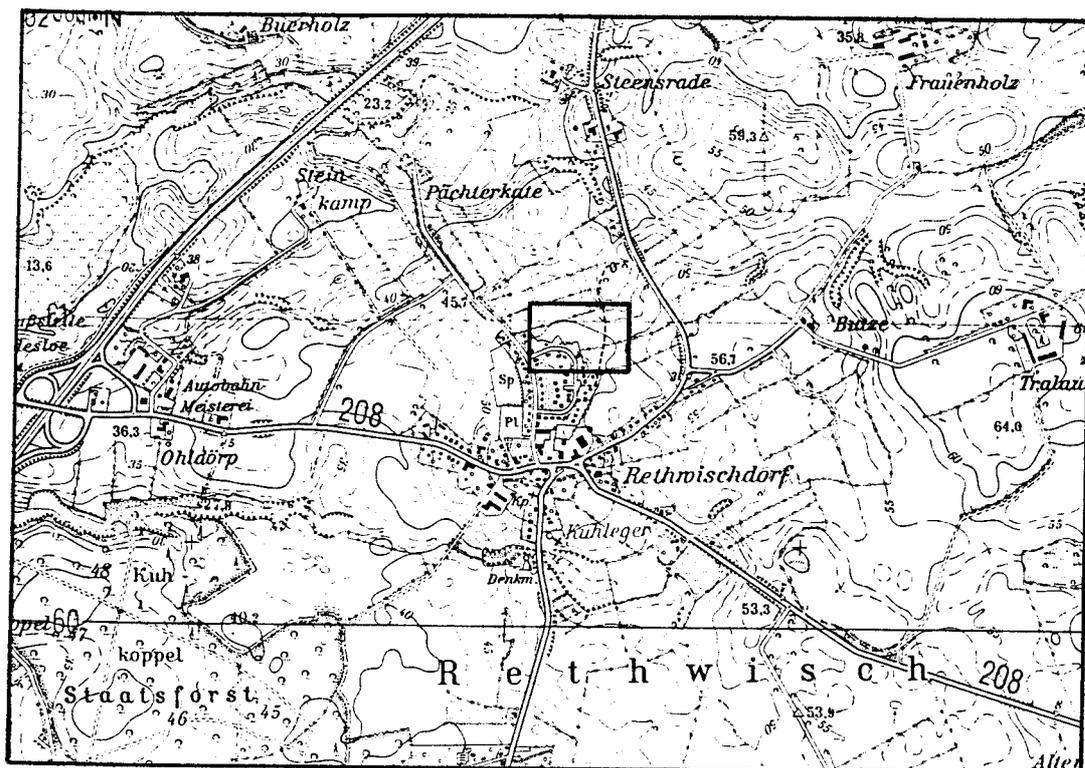
Zur Lageverdeutlichung ist auf der nachfolgenden Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 3 C - Ortsteil Rethwischdorf - entsprechend dargestellt.

2. Gründe für die Aufstellung:

Die Gemeinde hat mit der Aufstellung der bisherigen Bebauungspläne im Bereich Am Sportplatz/Wiesenstraße das Schwergewicht der bisherigen Siedlungsentwicklung in diesen Bereich gelegt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 C - Ortsteil Rethwischdorf - wird dieser Siedlungsansatz zunächst einmal abgeschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 C - Ortsteil Rethwischdorf - wird der Gemeinde für die nächsten Jahre hinreichend Bauland zur Deckung des bestehenden und künftig zu erwartenden Baulandbedarfes bereitgestellt.

Übersicht M 1 : 25.000:



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 C - Ortsteil Rethwischdorf - umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) die gesamten Bauflächen des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 1,48ha, als Verkehrsfläche den Bereich der neu anzulegenden Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Fläche von ca. 0,15 ha, wobei der Einmündungsbereich in die Wiesenstraße erneut überplant wird, als Verkehrsfläche - Wanderweg - der vorhandene Wanderweg nach Steensrade an der Ostgrenze des Plangebietes sowie als Verkehrsfläche - Fußweg - eine neu zu erstellende Verbindung vom Wanderweg zum Bereich der verkehrsberuhigten Straße mit einer Fläche von ca. 0,02 ha.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der bauliche Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Für die innerhalb des Plangebietes geschnittenen Grundstücke sind überwiegend grundstückübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Nur für ein einzelnes Grundstück sind grundstücksbezogene Bauflächen durch Baugrenzen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt, durch Text ist weiter festgesetzt, daß für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 BauNVO angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig sind.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklung sind Festsetzungen getroffen.

Maßnahmen zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes sind nicht getroffen, da das Plangebiet weder von zu berücksichtigenden Lärmimmissionen noch Geruchsmissionen betroffen ist.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 C – Ortsteil Rethwischdorf – wird mit Anbindung an die Wiesenstraße über eine neu zu erstellende Straße erschlossen. Der Ausbau dieser Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, von daher sind die künftigen Verkehrsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Es sind verschiedene Bereiche unterschiedlicher Breiten der Verkehrsfläche festgesetzt. Für den verkehrsberuhigten Bereich ist eine von diesem Planverfahren unabhängige besondere Ausbauplanung vorgesehen. Daher wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Entwicklung entsprechender Detailpläne verzichtet. Es sollte im Zuge der Ausbauplanung sichergestellt werden, daß mindestens 0,5 Parkplätze je Baugrundstück als Flächen für das Parken von Fahrzeugen errichtet werden.

Das Plangebiet wird auf seiner Ostseite durch einen alten Fußweg begrenzt. Dieser Fußweg wird als Verkehrsfläche – Wanderweg – mit einer wassergebundenen befestigten Breite von 1,0 m festgesetzt. Ein besonderer Ausbau dieser Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Als Verbindung zwischen dem Wanderweg und der Erschließungsstraße ist die Neuanlegung eines 1,0 m breiten Fußweges mit 1,5 m breiter Befestigung vorgesehen.

Für rückwärtig liegende Baugrundstücke wird die Erschließung durch private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit 3,5 m Breite sichergestellt.

Zur ausreichenden ^{9/}Versorgung mit privaten Stellplätzen auf den Grundstücken ist durch Text festgesetzt, daß für die erste Wohneinheit des betreffenden Baugrundstückes mindestens zwei Stellplätze nachgewiesen und errichtet werden müssen.

Weitere Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist über das bestehende, zentrale Versorgungsnetz vom Wasserwerk der Stadt Bad Oldesloe her sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bereits bestehende Entsorgungssystem der zentralen Abwasserbeseitigung zum Klärwerk der Gemeinde Rethwisch sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist durch den ABFALLWIRTSCHAFTSVERBAND STORMARN-LAUENBURG, in dem die Gemeinde Rethwisch Mitglied ist, sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Erforderliche Versorgungseinrichtungen sind festgesetzt.

Die Oberflächenentwässerung ist durch das bereits bestehende hinreichend leistungsfähige Vorflutsystem sichergestellt.

Die Gemeinde Rethwisch ist an das Ortsnetz Westerau der DEUTSCHEN BUNDESPOST - TELEKOM angeschlossen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT LÜBECK, Postfach 555, 2400 Lübeck 1 nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Für die Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 ist im Einmündungsbereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Straße A ein Müllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, festgesetzt.

Die Ableitung des Schmutzwassers sowie des Oberflächenwassers erfolgt zur bestehenden Mischwasserkläranlage der Gemeinde. Erforderliche Einrichtungen zur Verbesserung des abgeleiteten Wassers sind hier zusammengefaßt.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 C - Ortsteil Rethwischdorf - liegt nördlich der Ortslage Rethwischdorf. Großräumig führen übergeordnete Straßen vorbei. Aufgrund der erheblichen Abstände ist jedoch davon auszugehen, daß keine besonderen Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich sind.

In der Ortslage befinden sich landwirtschaftliche Intensivtierhaltungsbetriebe. Aufgrund der großen Abstände zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 C - Ortsteil Rethwischdorf - ist davon auszugehen, daß keine Beeinträchtigungen zu berücksichtigen sind, in besonderen Fällen, insbesondere bei der Ausbringung tierischer Exkrememente, ist jedoch bedingt mit Geruchsimmissionen zu rechnen.

6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft:

Zur Pflege der Landschaft und Verbesserung des Ortsbildes wird der an der nördlichen Plangebietsgrenze befindliche Knick mit seinen als Einzelbäume wirkenden Überhältern nach § 9(1)25b BauGB als zu erhaltende Bepflanzung - Knick - festgesetzt. Dieser Knick ist auf Dauer zu erhalten und entsprechend seiner Eigenart zu pflegen, d. h. in einem Zeitraum von maximal 8 - 10 Jahren auf den Stock zu setzen. Dies soll nach Möglichkeit in Teilabschnitten zeitversetzt durchgeführt werden.

Weiter wird zur Abgrenzung des Plangebietes nach Osten entlang des vorhandenen Wanderweges die Neuanpflanzung eines Knicks festgesetzt. Dieser Knick soll wie folgt angelegt werden:

Auf einen mindestens 1,0 m hohen und in der Krone mindestens 1,0 m breiter Erdwall soll eine zweireihige, versetzte Anpflanzung vorgenommen werden. Ergänzend hierzu sind an den seitlichen Flanken weitere Strauch- und Lianenpflanzungen vorzunehmen. Es sind zur Sicherstellung der landschaftsgerechten Anpflanzung nur Laubbäume und Laubgehölze nachfolgender Arten zu pflanzen:

Als Grundbepflanzung mit einem Flächenanteil von 45 % sind Schlehdorn, Hasel, Hainbuche und Brombeere zu pflanzen.

Zur Auflockerung der Anpflanzung mit einem Flächenanteil von 55 % sind Hundsrose, Filzrose, Bergahorn, Feldahorn, Roter Hartriegel, Holunder, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle zu pflanzen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Rethwisch 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 Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 C - Ortsteil Rethwischdorf - erstellt.

A Grunderwerb	35.000,00 DM
B Öffentliche Verkehrsflächen	
a) Wohnweg-Mischfläche	165.000,00 DM
b) Fußweg	1.000,00 DM
C Straßenbepflanzung	10.000,00 DM
D Regenwasserkanalisation (50%) einschließlich Kontrollschächte, Straßen- abläufe und Grundstückszuleitungen	37.000,00 DM
E Straßenbeleuchtung	14.000,00 DM
	<hr/>
	262.000,00 DM
Planung und Abrundung ca. 10,0 %	28.000,00 DM
	<hr/>
	290.000,00 DM
	<hr/> <hr/>

Die Kosten von A - E sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d.h. 29.000,00 DM.

Die Gemeinde Rethwisch wird einen ersten Teilbetrag im Nachtrags-
haushalt 1991 bereitstellen. Die weiteren Kosten werden in den
folgenden Haushalten entsprechend der Realisierung der Planung be-
reitgestellt.

F Private Verkehrsflächen Bereiche GFL-Recht	19.000,00 DM
G Schmutzwasserkanalisation einschließlich Kontrollschächte und Grundstückszuleitungen	86.000,00 DM
H Regenwasserkanalisation (50%) einschließlich Kontrollschächte, Straßen- abläufe und Grundstückszuleitungen	37.000,00 DM
I Wasserversorgung einschließlich Grundstückszuleitungen	31.000,00 DM
	<hr/>
	173.000,00 DM
Planung und Abrundung ca. 10 %	17.000,00 DM
	<hr/>
	190.000,00 DM
	<hr/> <hr/>

Die Kosten von F - I sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

9. Hinweise:

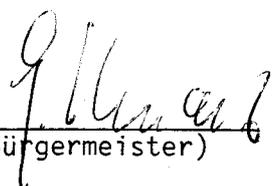
Die künftigen Grundstückseigentümer sind darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen zur Zeit öffentliche Zuschüsse bereitgestellt werden und zusätzlich Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, in diesem Zusammenhang das Beratungsangebot des Bundesverbandes für den Selbstschutz mit der Dienststelle Lübeck, Meesenring 16 in 2400 Lübeck 1, Telefon: 0451/66644 in Anspruch zu nehmen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 C - Ortsteil Rethwischdorf -, Gebiet: Östlich, rückwärtig der Straße "Am Sportplatz", nördlich, rückwärtig der "Wiesenstraße", der Gemeinde Rethwisch wurde von der Gemeindevertretung Rethwisch gebilligt in ihrer Sitzung am 09. 12. 1991.



Rethwisch, den
2 6. MRZ. 1992


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Dezember 1990; Februar 1991; September 1991;