

# Inhaltsverzeichnis

**für die Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 4  
der Gemeinde Rethwisch  
(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes.....	Seite	3
2.	Lage des Baugebietes.....	Seite	3
3.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	Seite	3
4.	Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes.....	Seite	5
5.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	5
6.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes.....	Seite	6
	a) Wasserversorgung.....	Seite	6
	b) Versorgung mit elektrischer Energie.....	Seite	6
	c) Gasversorgung.....	Seite	6
	d) Fernsprechversorgung.....	Seite	6
	e) Beseitigung des Schmutzwassers.....	Seite	6
	f) Beseitigung des Oberflächenwassers.....	Seite	6
	g) Feuerschutzeinrichtungen.....	Seite	6
	h) Müllbeseitigung.....	Seite	6
7.	Verkehrliche Erschließung .....	Seite	6
8.	Maßnahmen zur Pflege der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes.....	Seite	7
9.	Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen.....	Seite	8
10.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	Seite	9
11.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....	Seite	9
12.	Realisierung des Bebauungsplanes.....	Seite	10
13.	Hinweise.....	Seite	10
14.	Beschluß über die Begründung.....	Seite	10
15.	Arbeitsvermerke/Stand der Begründung.....	Seite	11

Vorgesehen ist die Errichtung eines Gemeinschaftshauses mit integriertem Kindergartentrakt sowie der Schaffung von Baugrundstücken für ortsansässige Bauwillige.

**zu a) Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Die Gemeinde setzt den Bereich zwischen der neuen Erschließungsstraße im Norden und der als südliche Begrenzung des Baugebietes festgelegte Trasse der "Hauptstraße" (B 208) als Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Im Gegensatz zu den Neubaugebieten der Gemeinde, die als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt wurden, soll hier, aufbauend auf bereits vorhandene gewerbliche und geschäftliche Strukturen, die weitere Entwicklung und Bildung eines Ortszentrums städtebaulich gefördert und die innerörtliche Funktion dieses Bereiches unterstrichen werden.

Zur Zeit befinden sich bereits in diesem Bereich eine Tischlerei und eine Werbeagentur.

Der Bereich des Mischgebietes umfaßt eine Fläche von ca. 2,71 ha. Er gliedert die Baugebiete in eine 2-geschossige Randbebauung der "Hauptstraße" und eine mögliche 1-geschossige Bebauung im "inneren Bereich".

Innerhalb des eingeschossigen Bereiches wird die Grundflächenzahl mit 0,3 bzw. 0,2 festgesetzt. Die Bauweise wird als offene Bauweise -o- festgesetzt.

Innerhalb des zweigeschossigen Bereiches wird die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Gegebenheiten und der Weiterentwicklung in diesem Gebiet mit 0,25 bis 0,4 und die Geschößflächenzahl mit 0,4 bis 0,6; die Bauweise als offene Bauweise -o- festgesetzt.

Flächen für Garagen und Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzung der Ortskerngestaltung wird durch Ziffer 5 der textlichen Festsetzung festgelegt, daß Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Aus Gründen des Lärmschutzes werden für die Bebauung entlang der B 208 passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen festgesetzt

(s. a. unter Punkt 9 der Begründung).

**zu c) Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB**

Der Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (sportlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienend) umfaßt eine Fläche von ca. 0,84 ha und liegt westlich des Sportplatzes. Hier besteht die Möglichkeit ein Gemeinschaftshaus mit integriertem Kindergartentrakt zu errichten.

Bei der festgesetzten 2-geschossigen Bauweise (als Höchstgrenze) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschößflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Bauweise wird als "abweichende Bauweise" -a- festgesetzt. Dabei wird textlich festgesetzt, daß die Grenzabstände der "offenen Bauweise" einzuhalten, Baulängen über 50 m jedoch zulässig sind. Zusätzlich wird die Anlage von Stellplätzen notwendig, die dementsprechend durch den vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen und als Nebenanlagen gem. § 9(1) 4 BauGB festgesetzt werden.

**zu d) Öffentliche und private Grünflächen (Parkanlage und Sportplatz) gem. § 9 (1) 15 BauGB**

Der Bereich der festgesetzten Grünflächen umfaßt eine Fläche von ca. 1.00 ha.

Diese gliedert sich wie folgt:

Sportplatz	ca.	0,87 ha
Öffentliche Grünfläche -Parkanlage- im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsfläche	ca.	0,02 ha
Private Grünfläche -Parkanlage- südlich der neuen Erschließungsstraße	ca.	0,11 ha

Durch diese Festsetzungen soll einerseits der Sportplatz langfristig gesichert werden, andererseits soll die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen der Gestaltung des Baugebietes dienen.

zu e) **Verkehrsfläche gem. § 9(1) 11 BauGB**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die an die Straße "Am Sportplatz" angebundene innere Erschließungsstraße sichergestellt.

4. **Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes**

Um zukünftige klare Regelungen für die Gestaltung des den Bebauungsplan betreffenden Bereiches zu schaffen, werden entsprechende Festsetzungen für den 1-geschossigen bebaubaren (rückwärtigen) Bereich getroffen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Die Fassaden von Hauptgebäuden sind in rotem Verblendmauerwerk herzustellen, wobei einzelne Fassadenelemente in anderen Materialien zulässig sind, wenn sie insgesamt 25% einer Fassadenfläche nicht überschreiten.
- b) Die Dachform der baulichen Anlagen werden als Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdächer festgesetzt. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Wintergärten sind Flachdächer oder hochgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 ° Grad zulässig.
- c) Die Dächer von Gebäuden sind mit roten oder anthrazitfarbenen Pfannen oder Dachsteinen zu decken. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten und bei der Verwendung von Sonnenreflektoren.
- d) Gem. § 31 (1) BauGB gelten die textlichen Festsetzungen der Ziffern 3.2 und 3.3 ausnahmsweise nicht bei der Errichtung von Gebäuden mit begrünten Dächern (Gründächer), wobei Dachneigungen von mindestens 15 ° Grad jedoch einzuhalten sind.

Auf gestalterische Festsetzungen des 2-geschossig bebaubaren Teilbereiches wird verzichtet, da hier bereits verschiedene Gestaltungselemente vertreten sind und die Kerngestaltung an der "Hauptstraße" schon heute prägt.

5. **Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde erforderlich, um einen rechtlichen Rahmen für die notwendige und schon seit langem vorgesehene Errichtung eines Gemeinschaftshauses zu schaffen.

Weiterhin sollen für den bisher nicht überplanten Bereich Regelungen für eine künftige Bebauung geschaffen und die weitere Entwicklung des Ortskernes städtebaulich unterstützt werden.

Gemäß § 1 (5) BauGB wurde der vorliegende Bebauungsplan unter Berücksichtigung folgender Planungsgrundsätze aufgestellt.

- Flächenverbrauch so gering wie möglich,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Wahrung der Belange des Umweltschutzes,
- Wahrung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,

## 6. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

- a) **Wasserversorgung**  
Der gesamte Bereich der Gemeinde Rethwisch wird durch die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen der "Stadtwerke Bad Oldesloe" mit Brauch- und Trinkwasser versorgt. Die zusätzlich möglichen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.
- b) **Versorgung mit elektrischer Energie**  
Die Gemeinde Rethwisch wird durch die "SCHLESWAG AG" mit elektrischer Energie versorgt. Notwendige Einrichtungen zum Anschluß an die möglich werdenden baulichen Anlagen sind bereits vorhanden. Sollten diese nicht ausreichen, werden sie in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgesetzt. Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten unterrichtet werden.
- c) **Gasversorgung**  
Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 und den gesamten Ortsteil Rethwischdorf besteht eine zentrale Gasversorgung durch die Stadtwerke Bad Oldesloe.
- d) **Fernsprechversorgung**  
Die Gemeinde Rethwisch ist, bezogen auf den Ortsteil Rethwischdorf an das Telefonnetz der Deutschen Bundespost-Telekom angeschlossen. Die Deutsche Bundespost-Telekom soll ca. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.
- e) **Beseitigung des Schmutzwassers**  
Die Gemeinde Rethwisch ist mit einer zentralen Schmutzwasserkanalisation ausgestattet. Das anfallende Schmutzwasser wird über zentrale Anlagen der Gemeinde abgenommen und den Klärteichen zugeleitet.
- f) **Beseitigung des Oberflächenwassers**  
Das in dem Baugebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann durch die bestehende Regenwasser-Kanalisation der Gemeinde abgeleitet werden. Die vorhandenen Querschnitte des entsprechenden Leitungsnetzes machen eine Rückhaltung erforderlich.  
Es ist vorgesehen, außerhalb des Plangeltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken mit naturnaher Gestaltung herzustellen.  
Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Gemeinde Rethwisch empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf dem Grundstück selbst vorzunehmen.
- g) **Feuerschutzeinrichtungen**  
Der Feuerschutz in der Gemeinde Rethwisch ist durch die Freiwillige Feuerwehr Rethwisch (Ortswehr Rethwischdorf) sichergestellt. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Gegebenenfalls notwendige Ergänzungen werden in Abstimmung mit der Wehr vorgenommen.
- h) **Müllbeseitigung**  
Die Gemeinde Rethwisch ist der Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH (AWS) angeschlossen, der eine Verbrennungsanlage in der Gemeinde Stapelfeld betreibt. Die Müllbeseitigung ist somit sichergestellt.

## 7. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung wird durch die festgesetzte innere Erschließungsstraße, angebunden an die Straße "Am Sportplatz", sichergestellt. Die Straße erhält eine Gesamtausbaubreite von 7,75 m, die sich im Bereich der festgesetzten Flächen für das Parken von Fahrzeugen auf 9,75 m verbreitert. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 4,50 m; an diese wird nördlich ein 1,75 m breiter Gehweg und südlich ein 1,50 m breiter Gehweg angebunden. Am Ende dieser Erschließungsstraße befindet sich eine Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 18 m; sie ist somit auch für Müllfahrzeuge befahrbar.

Die Erschließung der nicht direkt an diese Erschließungs-Straße bzw. die B 208 angrenzenden Grundstücke wird durch den befahrbaren Wohnweg, der entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Um einen Begegnungsverkehr von Fahrzeugen auf dem etwa 100 m langen Wohnweg zu ermöglichen wird die vorhandene Ausweichstelle auf etwa halber Länge des Weges in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen. Die Nutzung für den Durchgangsverkehr auf dem Wohnweg wird durch einen Sperrpfosten (Kippfahl) ausgeschlossen. Gleichzeitig wird ein ausreichend dimensionierter Wendehammer festgesetzt.

Für die neu hinzukommenden Grundstücke sind ca. 5 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Flächen für den ruhenden Verkehr sind neben dem geplanten öffentlichen Parkstreifen entlang der Erschließungsstraße auf den Grundstücken selbst nachzuweisen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Anzahl soll so bemessen werden, daß auch Fahrzeuge aus Bereichen, für die der Bebauungsplan keine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze (Parkplätze) nachweisen kann, aufgenommen werden können

#### 8. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

In der Gemeinde Rethwisch besteht eine "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Rethwisch" vom 22.10.1970. Auch die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 betroffene Fläche unterliegt teilweise dem Landschaftsschutz (nordwestlicher Teilbereich). Seitens der Gemeinde wurde durch die Amtsverwaltung Bad Oldesloe-Land mit Schreiben vom 16.07.1992 die Entlassung des betreffenden Bereiches aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung beim Landrat des Kreises Stormarn als untere Landschaftspflegebehörde beantragt. Das entsprechende Entlassungsverfahren, das derzeit durch den Landrat des Kreises Stormarn als untere Naturschutzbehörde betrieben wird, ist noch nicht beendet.

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 wird ein bereits weitestgehend bebautes Gebiet überplant. Durch die Planung wird zusätzliche überbaubare Grundfläche von ca. 4.400 qm geschaffen. Hinzu kommen ca. 2.200 qm für die Erschließungsstraße sowie die Stellplätze.

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan Nr. 4 also ca. 0,66 ha zusätzliche Flächenversiegelungsmöglichkeit geschaffen. Ungefähr die doppelte Fläche, nämlich 1,3 ha, die durch den Bebauungsplan Nr. 4 überplant wird, sind derzeit bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen. Der bestehende, in das Plangebiet einbezogene Sportplatz ist von dieser Betrachtungsweise ausgenommen.

Unter Beachtung der §§ 8 Abs. 1 und 8a BNatSchG sowie § 7 Abs. 1 LNatSchG ist bei einer Einbeziehung von Außenbereichsflächen von 1,3 ha und damit unmittelbar verbundener zusätzlicher Flächenversiegelungsmöglichkeit von 0,66 ha nicht die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Grünordnungsplanes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 LNatSchG gegeben.

Anstelle eines Grünordnungsplanes hat die Gemeinde eine Eingriffs- bzw. Ausgleichsflächenbilanzierung erstellen lassen. Die aufgrund dieser Bilanzierung notwendigen Ausgleichs/Ersatzmaßnahmen hat die Gemeinde entsprechend den Möglichkeiten des § 9 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn werden darüber hinaus von der Gemeinde außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Anlage 1) 1,1 ha als Sukzessionsfläche für zusätzliche freiwillige Ausgleichsmaßnahmen angepachtet.

In der Gemeinde Rethwisch besteht zur Zeit ein Landschaftsplan nicht. Am 10.10.1994 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rethwisch den Grundsatzbeschluß zur Aufstellung eines Landschaftsplanes gefaßt. Das einzuleitende Aufstellungsverfahren wird erfahrungsgemäß geraume Zeit in Anspruch nehmen. In Anbetracht von 1,3 ha in das Plangebiet einbezogener Außenbereichsfläche und einer durch den Bebauungsplan Nr. 4 zusätzlich geschaffenen Flächenversiegelungsmöglichkeit von 0,66 ha hat die Gemeinde Rethwisch einen Antrag auf Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 4 LNatSchG bei der Ministerin für Natur und Umwelt (Oberste Naturschutzbehörde) gestellt.

Da einerseits durch die geplanten neuzubauenden Gebäude bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden und andererseits die Unterschutzstellung und Aufwertung der vorhandenen Grünbestände erreicht werden soll, sind Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und Gestaltung des Baugebietes nötig. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um Folgendes:

1. Für nahezu alle Einzelbäume innerhalb des Plangeltungsbereiches besteht ein Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) 25b BauGB.
2. Für den nördlichen und westlichen Randbereich der "Fläche für den Gemeinbedarf" wird ein Anpflanzgebot für nicht toxische Busch- und Heckenanpflanzungen festgesetzt. Dieselbe Festsetzung wird für den südlichen und östlichen Randbereich des Sportplatzes getroffen.  
Durch diese Festsetzung wird neben dem besseren Übergang zur freien Landschaft ein Sichtschutz für die angrenzenden Gebäude erreicht.
3. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze wird ein Anpflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt.
4. Das vorhandene Gewässer (Weiher) kann trotz intensiver Verhandlungen mit dem Eigentümer nicht als Regenrückhaltebecken genutzt werden. Durch eine naturnahe Gestaltung (teilweise mit flachen Böschungen) und entsprechender Bepflanzung soll im Einvernehmen mit dem Eigentümer versucht werden, eine in die private Grünfläche eingefügte Wasserfläche entstehen zu lassen, die der Gestaltung des Gebietes dienen soll.

## 9. Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen

Zum Schutz gegen den Verkehrslärm, ausgehend von der B 208 (Hauptstraße), sowie den an- bzw. abfahrenden Besucherverkehr des Dorfgemeinschaftshauses zugunsten der vorhandenen und geplanten Bebauung wurde durch die Gemeinde die Erstellung eines Schallschutzgutachtens in Auftrag gegeben.

Schon im Vorwege wurde durch den Verfasser des Gutachtens, die Ingenieurgesellschaft Masuch und Olbrisch mbH, eine Variantenfindung durchgeführt.

Aufgrund der durchgeführten Lärmuntersuchung sind passive Lärmschutzmaßnahmen für die erste Baureihe entlang der B 208 erforderlich. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diesen Bereich ergeben sich in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich.

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind bei entsprechenden Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben durchzuführen.

Bezüglich des Schutzes vor Lärmimmissionen durch die Einrichtung des Kindergartens einschließlich Freispielplatzfläche dürften sich keine zusätzlichen Maßnahmen als erforderlich zeigen. Dieser Bereich wird von Mischgebieten umgeben; Wohngebäude befinden sich in weiter Entfernung.

Das erstellte Gutachten kommt weiterhin zu dem Ergebnis, daß Überschreitungen der Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV - südlich der Erschließungsstraße in der lautesten Nachtstunde durch den anlagenbezogenen Verkehr bei Nutzung des Gemeinschaftshauses zu erwarten sind, die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden jedoch dort eingehalten.

Für den Sportplatz wird die Festsetzung von Nutzungszeiten erforderlich, da diese in unmittelbarem Zusammenhang mit den Lärmimmissionen stehen (Grundlage: § 1 (4) 2 BauNVO).

Hierzu hat die Gemeinde eine Regelung der zulässigen Nutzungszeit durch den Abschluß eines "städtebaulichen Vertrages" mit dem Sportverein getroffen.

Dabei müssen entsprechend dem Ergebnis des Gutachtens für den Sportplatz folgende Nutzungszeiten eingehalten werden (Grundlage: § 1 (4) 2 BauNVO):

1. An Werktagen ist die Nutzungszeit auf den Tageszeitraum 8.00 - 21.00 Uhr beschränkt.
2. An Sonn- und Feiertagen ist ein 3-stündiger Spielbetrieb (2 Spiele) während eines zusammenhängenden 4-h-Zeitblocks im Zeitraum 9.00 - 20.00 Uhr zulässig.

Das Gutachten stellt weiter fest, daß, unabhängig davon, die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche zu jeder Zeit möglich ist; zur Nutzung der Gemeinbedarfsfläche gehört auch ihr An- und Abfahrverkehr.

Aufgrund dieses Gutachtens wurde der bisher aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 überplante Teilbereich (geplant bisher WA; festgesetzt als MD) an der Straße "Am Sportplatz" wieder herausgenommen, weil eine Konfliktsituation zwischen dem entsprechend damaliger Rechtslage errichteten Sportplatz und der entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 vorhandenen Wohnbebauung nicht besteht und somit eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht erforderlich ist.

Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

**10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB sind im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgesehen. Nur, wenn dies nicht oder nur unter Voraussetzungen möglich ist, die von der Gemeinde nicht zu vertreten sind, werden die Maßnahmen nach dem BauGB Anwendung finden, wie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses ergeben.

**11. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten**

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes sowie der grünordnerischen Maßnahmen entstehenden Kosten im Sinne der §§ 127 ff. BauGB wurden durch das Ingenieurbüro K.-H. Nußkern, Bad Oldesloe, wie folgt überschlägig ermittelt:

a)	Regenwasserkanalisation einschl. Herstellung der  Grundstücksanschlüsse, ohne Herstellung des Regenrückhaltebeckens, die Kosten hierfür wurden noch nicht ermittelt	ca. DM 109.500,-
b)	Schmutzwasserkanalisation einschl. Grundstücksanschlüsse	ca. DM 128.600,-
c)	Anpflanzungen	ca. DM 10.000,-
d)	Herstellung der Erschließungsstraße, einschließlich Gehweg und Wendeanlage	ca. DM 615.000,-
e)	Herstellung der Straßenbeleuchtung	ca. DM 18.300,-
	Somit voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von	ca. DM 881.400,-

Gemäß § 129 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Dieser setzt sich zusammen aus den Positionen c), d) und e) sowie ca. 60 % der Positionen a) und b). Das sind zusammen

ca. DM 786.160,-

Der danach von der Gemeinde voraussichtlich zu tragende Anteil beträgt somit

ca. DM 78.616,-

Der nichtbeitragsfähige Erschließungsaufwand wird durch Veranlagung der zukünftigen Anlieger nach den jeweils geltenden Satzungen der Gemeinde gedeckt. Der von der Gemeinde Rethwisch voraussichtlich zu tragende Anteil wird rechtzeitig im Haushaltsplan zur Verfügung gestellt.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Rethwisch soll unmittelbar nach seiner Rechtskraft realisiert werden. Die Möglichkeiten zum vorzeitigen Beginn der Erschließungsarbeiten nach § 125 BauGB sollen ggf. genutzt werden.

13. Hinweise

- a) Die Gemeinde Rethwisch empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes, auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe zu verwenden.
- c) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

14. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt am 11.04.1995.

Rethwisch, den 20.07.95

Gemeinde Rethwisch



W. Schwarz

W. Schwarz

1. stellv. Bürgermeister

15. Arbeitsvermerke/Stand der Begründung

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN**  
**- Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung -**  
**Rapsacker 12a, 23556 Lübeck**  
**Tel. 0451 / 87 9 87-0 Telefax 0451 / 87 9 87-22**

Aufgestellt am:  
zuletzt geändert/  
ergänzt (Stand) am:

02.12.1991

23.01.1992

10.02.1992

07.09.1992

04.10.1993

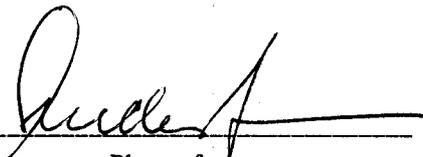
05.10.1994

24.01.1995

*Satzung*

geändert gemäß Verfügung des Kreises Stormarn  
vom 12. Okt. 1995 Akz.:60/22-62.062 (4) am 06. Nov. 1995

Lübeck, den 20. Juni 1995

  
\_\_\_\_\_  
Planverfasser