

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Süsel für das Gebiet "Groß Meinsdorf", nördlich des "Schusterweges" (Flurstück 25/1, 25/2, 25/4, 16/1, 26/3 und 24 der Flur 4 der Gemarkung Groß Meinsdorf), im Westen begrenzt durch den auf dem Flurstück 16/2 "Kornhof" vorhandenen Knick, im Norden durch den vorhandenen Knick und im Osten durch die westlich der Kreisstraße 55 vorhandene Bebauung.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel wurde mit Erlaß des Innenminister vom 28.01.1975, Az.: 810 b - 8112/2 - 55.41 genehmigt. Dieser stellt die zu beplanende Baufläche als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB dar, sowie einen kleinen Teilbereich als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Um § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird daher im Parallelverfahren die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

In der Sitzung am 24.09.91 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18.

1.2 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Groß Meinsdorf, Flur 4, im nordwestlichen Teil des Ortes, westlich der Kreisstraße 55, nördlich des "Schusterweges" sowie nördlich und westlich begrenzt durch Großgrün sowie einen Knick.

1.3 Vorhandene Situation

Die Flurstücke 25/1 und 26/3 sind bisher unbebaute Grundstücke. Auf dem Gelände des restlichen Plangebietes befindet sich z.Z. ein Bolzplatz. Dieser Bereich liegt etwas höher als die angrenzende Bebauung und ist sehr eben.

Die Abgrenzung zum Ortsrand erfolgt durch erhaltenswerte Knicks und Großgrün.

Als Ersatz für die Grünfläche Bolzplatz plant die Gemeinde die Errichtung eines neuen Bolzplatzes im Bereich der Bürgerbegegnungsstätte im südlichen Teil des Ortes. Entsprechende Absprachen werden z.Z. geführt.

1.4 Anlaß der Planung - Planungsabsichten

Für den örtlichen Bedarf von Groß Meinsdorf und dem westlichen Teil des Gemeindegebietes besteht ein Defizit an Bauplätzen, bedingt durch den desolaten Wohnungsmarkt. Diesem soll durch die Ausweisung neuer Bauflächen auf der Fläche "Bolzplatz" am Schusterweg entgegengewirkt werden.

Der Standort wurde gewählt, da er verkehrlich gut zu erschließen ist und der Abrundung der Ortslage dient.

2. Planung

2.1 Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind mit Rücksicht auf das Wohnen nicht zulässig.

Bisher war der Bau von 4 Einfamilienhäusern geplant. Parallel sollte der Bebauungsplan Nr. 19, Straße "Am Kamp" in Groß Meinsdorf aufgestellt werden.

Die dadurch neu erschlossenen Flächen stehen nicht im Einklang mit dem Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein vom 20. Dezember 1978, in dem es heißt, daß innerhalb von 10 Jahren im Rahmen des Baues von Erstwohnungen und ferienbezogenen Wohneinheiten in einer Größenordnung von in der Regel 15% des vorhandenen Wohnungsbestandes gebaut werden kann (Punkt 5.3 Abs. 7, Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein vom 20.12.1978).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel hat am 22.09.1992 beschlossen, auf die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 19 für die Fläche Straße "Am Kamp" in Groß Meinsdorf solange zu verzichten, bis die Grundstücke im Baugebiet "Bolzplatz" am Schusterweg nicht mehr zur Verfügung stehen. Für das Baugebiet "Bolzplatz" sind jetzt insgesamt 9 Neubauten

geplant. Diese Zahl entspricht den o.g. Forderungen des Regionalplanes.

Die Festsetzung eingeschossiger Einzelhäuser sowie einer GRZ = 0,2 entspricht der angrenzenden Bebauung.

Um den dörflichen Charakter zu sichern, erfolgt die gestalterische Festsetzung, das Dach mit einem Krüppelwalm- oder Satteldach zu versehen. Weiterhin wird die Firstrichtung festgelegt.

Durch den Bau von Gebäuden auf den Flurstücken 25/1 und 26/3 soll die Bebauung entlang des Schusterweges geschlossen werden.

Für die anderen Gebäude ist die Gruppierung um den Wendehammer geplant. Die vorgesehenen Flurstücksgößen ermöglichen den Bau von verschiedenen Gebäudetypen und eine effektive Ausnutzung von wertvollem Bauland.

Die Festsetzung von max. 2 Wohnungen erfolgt, um von vornherein eine übermäßige Verdichtung der Wohnbevölkerung in diesem Gebiet zu unterbinden bzw. der vorhandenen dörflichen Struktur zu entsprechen.

2.2 Verkehr

Die regionale Anbindung ist über die K 55/Eutiner Landstraße gesichert. Die Flurstücke 25/1 und 26/3 werden über den "Schusterweg" erschlossen, die restlichen über die geplante Stichstraße.

Für den Anliegerweg ist eine Breite von 4,75 m vorgesehen und ein Wendehammer mit 16 m Durchmesser.

Dieser Querschnitt ermöglicht einen Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw. Außerdem wird die Müllabfuhr durch 3achsige Müllfahrzeuge gesichert.

2 Parkplätze sind im Planbereich vorgesehen. Das entspricht den vorgeschriebenen Pflichtstellplätzen von 33%.

2.3 Grünplanung

Die in dieser Planung ausgewiesene Baufläche wurde bisher als "Bolzplatz" genutzt.

Jetzt ist der Bau von 9 Einzelhäuser geplant sowie ein zulässige Grundflächenzahl von 0,2. Das bedeutet, daß zukünftig max. ca.

30% der Fläche versiegelt werden darf.

Durch die gewählte Ausnutzung, die unterhalb der gemäß BauNVO möglichen GRZ von 0,4 liegt, wird bereits eine Minimierung des Eingriffes erzielt. Um den Eingriff für Natur und Umwelt so gering wie möglich zu halten, werden alle umliegenden Knicks in ihrem Bestand gesichert. Die Knicks sind von den Eigentümern der angrenzenden Ackerflächen zu pflegen, zu erhalten und bei natürlichen Abgang zu ersetzen.

Aus finanziellen Gründen ist es nicht möglich, diese Grünflächen zu erwerben und zu unterhalten.

Im Bestand gesichert werden die umliegenden Bäume. Weiterhin erfolgt die Festsetzung von neuen Baumstandorten um den Wendehammer, um diesen Punkt optisch zu betonen.

Zusätzlich muß auf jedem Grundstück mindestens 1 Baum gepflanzt werden, wenn nicht bereits Neupflanzungen festgesetzt sind. Diese Maßnahme dient der Durchgrünung des Gebietes.

Durch die Anlage einer Grünfläche mit Teich, der gleichzeitig als Regenwasserrückhaltebecken dient, bekommt dieses Baugebiet einen kleinen Platzbereich, den die Anwohner als Art Treffpunkt nutzen können. Er trägt gleichzeitig zur Durchgrünung des Gebietes und zur Minimierung des Eingriffes bei.

Außer den zulässigen Versiegelungsflächen zählt die Planstraße zum wertlosen Bereich. Da sie aber nur der Erschließung von 7 Gebäuden dient, wird eine wassergebundene Fahrbahndecke empfohlen. So muß der Bereich nicht 100%ig versiegelt werden. Die gewählten Ausgleichsmaßnahmen kompensieren den Eingriff vollständig, so daß die ökologische Bilanz vor Ort ausgeglichen ist.

3. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Erschließungsstraße verlegt.

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist durch die Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes der Stadtwerke Eutin vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine Klärteichanlage als Nachschaltstufe der Hauskläranlagen der Gemeinde Süsel, die südlich der Ortslage in Richtung Gothendorf liegt.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr regelt der Zweckverband Ostholstein.

3.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz der Gemeinde Süsel wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Groß Meinsdorf" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

4. Durchführung der Planung

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als öffentliche Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BauGB) ist vorgesehen.

Umlegung - Grenzregelung - Enteignung

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt.

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

5. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch die Sicherung und den Neubau des Anliegerweges, der Parkplätze so wie durch die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens und der Parkanlage.

Röbel/Süsel, 16. FEB. 1995




- Der Bürgermeister -
(Boller)