03. November 1999

Begründung

zum 2. Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Göhl für ein Gebiet südlich des Ortes Göhl, südlich des Brookkamp, östlich der Straße nach Schwelbek und westlich der L 59.

1. Allgemeines/Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhl beschloß in ihrer Sitzung am 22.01.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, um auf die starke Nachfrage nach Baugrundstücken zu reagieren.

Der 1. Teilbereich des Bebauungsplanes ist rechtskräftig. Es sind bislang ausschließlich Einzelhäuser ohne Einliegerwohnung errichtet bzw. baugenehmigt worden.

Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abt. Landesplanung hat dem Planungsbüro Ostholstein mit Schreiben vom 23. Juni 1999 mitgeteilt, daß nach dem Landesraumordnungsplan 1988 für die Gemeinde Göhl „bis zu 70 Wohneinheiten als Rahmen der Siedlungsentwicklung bis zum Jahr 2010 landesplanerisch vertretbar" sind. Es sind jedoch die fertiggestellten Wohneinheiten anzurechenen. Dadurch verbleibt der Gemeinde Göhl ein Spielraum bis zu 34 Wohneinheiten bis zum Jahr 2010.

1.1 Entwicklung der Planung

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Regionalplan weist dem Ort Göhl als Hauptfunktion die "Agrarfunktion" und als Nebenfunktionen die "Wohnfunktion" und "ländliches Gewerbe und Dienstleistungen" zu.

Seit 1980 erfolgte die bauliche Entwicklung an Wohngebäuden in der Gemeinde im Bebauungsplangebiet Nr. 1 in Göhl. Hier wurden 37 Baugrundstücke bauleitplanerisch erschlossen. Zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 hatte die Gemeinde Göhl 852 Einwohner bei 315 Haushalten. Davon

waren in Göhl 505, Quals 99 und Plügge 70 Einwohner registriert. Die Entwicklung verlief seitdem wie folgt:[1]

Jahr	EINWOHNER	HAUSHALTE
1987	852	315
1988	846	
1989	835	
1990	844	
1991	890	
1992	914	
1993	936	
1994	949	
1995	971	350

In der Ortschaft Göhl waren am 26.08.1996 632 Einwohner registriert. In der Gemeinde gab es nach Angaben des Statistischen Landesamt Schleswig-Holstein am 01.01.1995 insg. 347 Wohnungen und am 31.12.1998 insg. 383 Wohnungen. Der Landesraumordnungsplan besagt, daß bis 2010 insg. 69 Wohnungen (= 20% der 1995 gezählten Wohnungen) entstehen können. Zwischen 1995 und Ende 1998 entstanden 36 neue Wohnungen. Somit können bis zum Jahre 2010 noch 33 Wohnungen entstehen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des 2. Teilbereiches umfaßt den gesamten übrigen Bereich des Plangebietes.

2. Planung

2.1 Bebauung

Das Baugebiet ist durch Grünzüge (Knicks) in fünf Einheiten/Zellen untergliedert. Diese Konzeption bietet viele Vorteile. Der Bebauungsplan kann so in mehreren Etappen abschnittsweise und der tatsächlichen Nachfrage entsprechend erschlossen werden. Ein Überangebot an Bauplätzen ist so zu vermeiden. Außerdem soll der Bebauungsplan der Genehmigungsbehörde abschnittsweise zur Genehmigung vorgelegt werden.

Das Baugebiet wird durch die neuen Anpflanzungen (Knicks) mit beidseitigem Schutzstreifen intensiv durchgrünt. Eine Unterteilung in einzelne Zellen von 4 - 12 Wohngebäuden hat zudem soziale Vorteile, da so kleine

[1] Quellen: Volkszählung 1987, Einwohnerverzeichnis des Amt Oldenburg-Land, Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein

Nachbargemeinschaften entstehen, in denen ein Zusammengehörigkeitsgefühl entstehen kann.

Zur weiteren Durchgrünung des Wohnquartieres ist zudem festgesetzt, daß auf jedem Baugrundstück mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist.

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem, mit Rücksicht auf den angestrebten Gebietscharakter einer ländlichen Wohnsiedlung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Schaffung einer eindeutigen Rechtslage. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, bei einer eingeschossigen Bauweise von Einzelhäusern.

Für die Wohngebäude gilt, daß in Einzelhäusern nur eine Wohneinheit und ausnahmsweise der Bau einer Einliegerwohnung bis 75 qm Geschoßfläche zulässig ist. Diese Festsetzung ist u. a. zur Sicherstellung des angestrebten Gebietscharakters erforderlich, um Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu verhindern. Dies entspricht nicht dem dörflichen Siedlungstyp Göhls. Auch würde die Siedlungsstruktur durch den Bau vom mehreren Wohneinheiten beeinträchtigt werden, mit seinen Auswirkungen z.B. auf die Flächenversiegelung und den Bedarf an Park- und Stellplätzen.

Um gestelzt wirkende Gebäude zu verhindern, ist festgesetzt, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht mehr als 0,4 m über Oberkante der dazugehörigen Erschließungsanlage liegen darf. Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung.

Um dem Baugebiet einen einheitlichen und damit harmonischen Charakter zu verleihen sind im Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen enthalten. Für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke gelten folgende Festsetzungen:

Es sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad zulässig. Als Material sind ausschließlich Ziegel- oder Betonpfannen in rot oder rotbraun zulässig. Die Außenwände sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln zu errichten. Diese Materialien sind typisch für diese Region und fügen sich gut in das Landschafts- und Ortsbild ein. Andere

Materialien und Farben sind bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig. Garagen und Nebengebäude sind aus den gleichen Materialien oder aus Holz zu errichten.

Da jedoch auch eine Nachfrage nach Baumöglichkeiten für andere Bauweisen, insbesondere Holzhäuser, besteht, sind in den WA^2- und WA^4-Gebieten auch Holzhäuser zulässig. Gleichzeitig gelten für die Gebiete die Festsetzungen der Dachneigung und -materialien nicht. So sind z. B. sog. *„Ökohäuser"* aus Holz mit Grasdächern möglich. Durch die Festsetzung der Fassadenfarben wird ein harmonisches Siedlungsbild angestrebt, in dem die derzeit modernen Farben im „Skandinavien-Design" (z. B gelb, blau) ausgeschlossen sind.

Die Integration der neuen Siedlung ist in der Planung besonders berücksichtigt. Es ist eine landschaftstypische Eingrünung durch (in öffentlichem Besitz verbleibende) Knicks festgesetzt und gleichzeitig eine traufständige Bauweise zur Landschaft. Am Siedlungsrand sind zudem nur rote bis rotbraune Dachziegel zulässig.

Durch diese Kombination städtebaulicher wie grünordnerischer Festsetzungen wird ein regionaltypisches Landschafts- und Siedlungsbild gewährleistet.

Zu den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sind die geltenden Gesetze einzuhalten.

2.2 Verkehr

Die Erschließung der Bauabschnitte erfolgt vom Brookkamp aus. Die Fahrbahnbreite für Kraftfahrzeuge und Radfahrer beträgt hier 4,75 m. Entlang der Straße ist ein 2,0 m breiter Baum- und Parkstreifen vorgesehen. Hier können alle für das Plangebiet nachzuweisenden Parkplätze entstehen, so daß die Erschließungsstraßen selbst vom ruhenden Verkehr entlastet sind. Der Brookkamp muß von derzeit 3,5 bis 4,0m auf 4,75m verbreitert werden. Die Einmündung zur L 59 ist geringfügig zu verbreitern.

Vier Bauabschnitte (Planstraßen A, B, D, E) werden über 4,75m breite Erschließungsstraßen erschlossen, die in einem Wendehammer von 18m bzw. 21m Durchmesser enden. Zwei Bauabschnitte davon (Planstraßen B

und E) können von Müllfahrzeugen nicht befahren werden, so daß die Anwohner ihre Müllbehälter zur Abfuhr an den Brookkamp bringen müssen.

Über die Planstraße C soll langfristig die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Göhl erfolgen. Darüber können weitere Bauabschnitte erschlossen werden. Die Planstraße C ist ebenfalls 4,75m breit geplant. Die Verkehrsfläche untergliedert sich jedoch in einen mit der Fahrbahn höhengleichen Gehweg von 1,75m Breite und eine 3,0m breite Fahrbahn. Versetzt sind zudem Baumpflanzungen und Parkplätze geplant, so daß die Planstraße C einen Wohnstraßencharakter erhält.

Alle Straßen im neuen Baugebiet sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

2.2.1 Stellplatznachweis

Die Stellplätze können auf den Baugrundstücken selbst eingerichtet werden. Im Plangebiet sind 40 Einzelhäuser geplant. Vorausgesetzt, jedes zweite Haus enthält eine Einliegerwohnung, ergibt sich ein Bedarf von 11-20 Parkplätzen. Diese können im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden: Brookkamp mind. 25 Parkplätze, Planstraße A 4 Parkplätze, Planstraße C 4 Parkplätze

2.3 Grünordnung

2.3.1 Eingriffsbewertung

Die aufgrund der Planung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz sind über die einzelnen Schutzgüter

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild

wie folgt zu erfassen und zu bewerten:

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Fläche für die geplante Wohnbebauung wurde bislang konventionell ackerbaulich genutzt. Nennenswerte Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind nicht vorhanden. Die ökologischen Funktionen des Plangebietes sind

von untergeordneter Bedeutung. Schutzwürdige Bereiche oder Flächen gemäß § 15a LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundsätzliche Minimierungsmaßnahmen:

- Begrenzung der Eingriffe in den belebten Oberboden auf die eigentlichen Baufelder der Gebäude- und Verkehrsflächen.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Anlage naturnah gestalteter Ausgleichs- und Grünflächen mit geringem Pflegeaufwand unter Verwendung heimischer, standortgerechter Strauch- und Baumarten.
- Pflanzung zahlreicher Straßenbäume
- Erhalt zusammenhängender Gartenflächen ohne Bebauung
- Anlage von Gehölzstreifen zur Untergliederung der Bauabschnitte und zur Eingrünung bzw. Einbindung der Siedlung in die Landschaft.

Boden

Anzutreffen im Plangebiet ausschließlich sandige Lehmboden mit einer Bonität von 62 Punkten. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Das Relief ist schwach bewegt.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im wesentlichen durch die Zerstörung belebten Bodens und durch die vollständige Versiegelung von ca. 0,86 ha Fläche und ca. 0,3 ha teilweise versiegelter Flächen hervorgerufen. Das Relief bleibt in seinen Grundzügen erhalten. Von den nicht überbauten Flächen (Gärten) wird angenommen, daß sie in ihrer ökologischen Wirkung nicht schlechter sind als intensiv genutzte Ackerflächen.

Minimierungsmaßnahmen:

- Begrenzung der Baumaßnahmen auf das äußerst erforderliche Maß
- Eine Überformung des Reliefs mit Aushubboden ist zu vermeiden.
- Schutz des Mutterbodens und der Flächen, die von der Maßnahme nicht direkt betroffen sind.

Ausgleichsmaßnahmen/Ersatz:

- Flächenentsiegelung und die Schaffung neuer, belebter Bodenoberflächen als wirksamste Ausgleichsmaßnahme sind im Plangebiet nicht möglich.
- Zum Ausgleich der beeinträchtigen Bodenfunktionen dient die Entwicklung der Ausgleichs- bzw. Grünflächen zu naturnahen Biotopen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der angrenzende Graben wird von der Planung nicht berührt. Es wird grundsätzlich jedoch eine naturnahe Gestaltung des Gewässers und seiner Randbereiche angestrebt.

Grundwasser

Direkte Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Das Grundwasserbildungspotential wird durch die Flächenversiegelung beeinträchtigt.

Minimierungsmaßnahmen:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf das geringstmögliche Maß.

Klima, Luft

Für Frischluftentstehung und Luftaustausch ist das Gebiet unbedeutend, eine Entstehung von Kaltluftseen ist auszuschließen. Von Bedeutung ist die bioklimatische Wirkung. Die dominierenden regionalklimatischen Gegebenheiten verhindern eine Änderung des Lokalklimas.

Landschaftsbild

Die geringe Ausstattung mit landschaftsbildprägenden Elementen führt zu geringer Eigenart, Schönheit und Vielfalt. Durch die Bebauung wird es zu einer erheblichen Veränderung der Landschaft kommen. Das ackerbaulich geprägte Erscheinungsbild wird durch die geplante Bebauung mit Vorstadtcharakter abgelöst.

Minimierungsmaßnahmen:

- Intensive Eingrünung des neuen Ortsrandes.

2.3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz

Plangebiet:	42.400 qm	4,2	ha	100	%
davon:					
Baufläche	27.400 qm	2,74	ha	66	%
Verkehrsfläche	7.500 qm	0,75	ha	17	%
(davon 1000 qm Baum-/Parkstreifen)					
Grün-/ Ausgleichsflächen	7.500 qm	0,75	ha	18	%

Überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Eingriffe:

Bau der Häuser, 27.400 qm x 0,2	=	5.480 qm
zzgl. 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	=	2.740 qm
Bau der Erschließungsstraßen	=	2.600 qm
Verbreiterung Brookkamp (ohne Baum-/Parkstreifen, Verkehrsgrün)	=	2.700 qm
		13.520 qm
Ausgleichserfordernis 1: 0,3	=	4.056 qm

Ausgleich:

Ausgleichsflächen	6.800 qm
(zzgl. Baum-/Parkstreifen, Verkehrsgrün 1500 qm)	
Baumpflanzungen	41 Stück
Flächenhafte Anpflanzungen (Knicks)	780 lfm
Ausgleichsflächen	6.800 qm

Der Gewässerschutzstreifen und der Baum- und Parkstreifen entlang des Brookkamp sind hierbei nicht berücksichtigt.

Der Ausgleich wird im Plangebiet erreicht. Die Ausgleichsflächen können im Plangebiet nachgewiesen werden. Qualitative Ausgleichsmaßnahmen wie Knickneuanlagen und Baumpflanzungen mit ihrer hohen ökologischen Funktion sind in dieser Bilanz noch nicht berücksichtigt. Die Übersteigung des rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfes ist durch die hohen Anfordungen an eine harmonische Siedlungsgestaltung und der erforderlichen Eingrünung der Siedlung in der Landschaft gerechtfertigt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sammelausgleichsmaßnahmen dienen als Ausgleich für die im Plangebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsarbeiten, spätestens mit der Bebauung des letzten Baugrundstückes. Zu den Sammelausgleichsmaßnahmen zählen die flächenhaften Anpflanzungen und die extensive Nutzung der Fläche am östlichen Geltungsbereichsrand. Die Kosten für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind in der vorliegenden Baukostenermittlung enthalten (vgl. Zif. 9).

Da die östliche Ausgleichsfläche, wie das gesamte Plangebiet, sich im Besitz der Gemeinde befindet, ist sichergestellt, daß die Ausgleichsmaßnahmen im Gesamtgeltungsbereich auch in der Form realisiert werden. Die

Kosten für den Flächenankauf aller Ausgleichsflächen sind bekannt, so daß diese entsprechend anteilig auf die Baugrundstücke umgelegt werden können.

2.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet soll den Charakter eines stark durch Grün geprägtes Wohnquartieres erhalten. Die Untergliederung der einzelnen Bauabschnitte ist durch flächenhafte Gehölzpflanzungen (Knicks) festgesetzt. Diese dienen als Ausgleich, schirmen die Nachbarschaften zueinander ab und bilden zeitweise (bis zur Erschließung des nächsten Bauabschnittes) den grünen Ortsrand. Auch zur freien Landschaft hin bilden neu anzulegende Knicks den neuen Ortsrand. Die Knicks sind entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Schemaschnitt anzulegen.

Für die Neuanlage gelten folgende Maßgaben:

Pflanzenbedarf: 2-reihig, 1 Pflanze pro Quadratmeter

Pflanzenqualität: mindestens 3-jährig verschulte Sämlinge oder leichte Sträucher

Pflanzenliste:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Öhrchenwide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Die beidseitig der Knicks festgesetzten Saumstreifen dienen als Ausgleichsflächen und zum Schutz des Knicks vor angrenzenden Nutzungen.

Es ist nicht zulässig auf den Knickschutzstreifen gärtnerische Kulturen anzulegen, Kompost oder Erdaushub abzulagern oder bauliche Anlagen zu errichten. Die Schutzstreifen dürfen einmal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen. Für die Knickpflege gelten die Aussagen des Knickerlasses des Umweltministeriums vom 30. August 1996.

Die Ausgleichsfläche im Osten des Plangebietes ist als Grünland extensiv zu nutzen. Es ist jährlich eine Mahd zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen.

Die geplanten Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 -18 cm vorzunehmen. Entlang des Brookkamps kommen folgende Arten in Betracht:

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum „Baumanni"	Gefülltblüh. Roßkastanie
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata oder platyphyllos	Winter/-Sommerlinde

Entlang der Planstraße C kommen folgende Arten in Betracht:

Aesculus hippocastanum „Baumanni"	Gefülltblüh. Roßkastanie
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes ist festgesetzt, daß je Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Um den Grünanteil noch weiter zu erhöhen und um dem Plangebiet eine harmonische Eigenart zu verleihen, sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur als Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten sind Stellplätze und deren Zufahrten aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

5. Immissionen

Überschlägige Lärmberechnung für das Wohngebiet nach DIN 18005
- Schallschutz im Städtebau -

Immissionsort: Östlich Ortsausfahrt Göhl L 59, Verkehrsstärke: (Quelle: Schreiben des Verkehrsministeriums vom 16.08.96)

tags	5.500 Kfz/24 h x 0,06 = 330 Kfz/h
nachts	5.500 Kfz/24 h x 0,008 = 44 Kfz/h

Beurteilungspegel

	tags	nachts
Verkehrsstärke	330 Kfz/h	44 Kfz/h
Lkw-Anteil	20,00%	10,00%
Mittelungspegel	66,70 dB	56,33 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,50 dB	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	1,00 dB	1,00 dB
Emissionspegel	63,78 dB	52,64 dB
Abstand	70,00 m	70 ,00 m
Höhe	0,00 m	0,00 m
Beurteilungspegel	57,86 dB	46,71 dB
Orientierungswerte für Allgem. Wohngebiete (WA)	> 55,00 dB	> 45,00 dB

Die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete werden tags und nachts geringfügig überschritten. Der notwendige Schallschutz kann durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden.

7. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird durch die Schleswag mit elektrischer Energie versorgt. Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Eine teilweise im Geltungsbereich verlaufende 30-kV-Freileitung (Nr. 106) muß verlegt werden. Für eine unterirdische Leitungstrasse ist im Bebauungsplan eine Leitungsrecht zu Gunsten der Schleswag berücksichtigt. Die Kosten für diese Maßnahmen werden an den Veranlasser weiterberechnet. Entlang der vorhandenen Kabeltrasse am Brookkamp werden Umlegungen nicht erforderlich. Im Zuge der geplanten Baumbepflanzung werden geeignete Schutzmaßnahmen während des Pflanzvorganges und auch zum dauerhaften Schutz der Kabel erforderlich.

Der Zweckverband Ostholstein regelt die Abfallbeseitigung und die Wasserversorgung sowie die Gasversorgung.

Die Schmutzwasser- und Abwasserbeseitigung wird von der Gemeinde Göhl eigenständig durchgeführt. Auch das Oberflächenwasser wird dem Mischwasserkanal zugeleitet. Das Wasser wird dann in der gemeindeeigenen Klärteichanlage gereinigt.

Der Feuerschutz in der Gemeinde wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Göhl" sichergestellt. Das Baugebiet wird in Abstimmung mit der Feuerwehr mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979, IV 350 b - 166.30

über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden. Im Brookkamp wird im November 1997 eine DN 100 PVC-Wasserleitung verlegt, die das Plangebiet im Brandfall mit mindestens 48 cbm/h versorgen kann.

Es sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

Das Baugebiet grenzt im Osten an das Verbandsgewässer 1.31.7 und zwar auf eine Länge von 134 m zwischen Station 0+602 und 0+736. Es ist daher eine öffentliche Grünfläche -Gewässerschutzstreifen- festgesetzt. Dieser Streifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, um die maschinelle Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Es muß auch gewährleistet sein, daß auf dem vorstehenden Räumstreifen der Aushub abgelagert und einplaniert werden muß. Sofern der Streifen nicht für die Gewässerunterhaltung benötigt wird, ist dieser naturnah zu gestalten und zu nutzen (z. B. durch sporadische Mahd).

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

<u>Umlegung, Grenzregelung, Enteignung</u>

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch Planung und Erschließung des Baugebietes Kosten. Weitere Kosten entstehen durch die Verbreiterung des Brookkampes, durch die Verbreiterung an der Einmündung zur Landesstraße und die Verlegung der Leitungen. Gemäß einer vorliegenden Massen- und Baukostenermittlung belaufen sich die Erschließungskosten incl. Ing.-Honorar, Vermessung und Ausgleichsmaßnamen (Pflanzungen) für das gesamte Plangebiet auf rd. 910.000,00 DM (466.189 Euro).

10. Hinweise

Verkehr: Der Ausbau des Einmündungsbereiches der Straße "Brookkamp" in die Landesstraße 59 ist unter Berücksichtigung der Ausbaugrundsätze der RAS-K-1 vorzusehen. Hierbei ist die Straßen "Brookkamp" im Einmündungsbereich in die Landesstraße 59 in einer Fahrbahnbreite von 5,50 m auf einer Länge von 25,00 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße 59, auszubauen. Entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i. M. 1:500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, ein Markierungs- und Beschilderungsplan sowie ein Leistungsfähigkeitsnachweis sind dem Straßenbauamt Lübeck vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Straßenbeleuchtung: Die Straßenbeleuchtung soll so geschaltet werden, daß nachts jede zweite Leuchte ausgeschaltet wird. Die Leuchten sind mit Energiesparlampen auszurüsten.

Das Verbandsgewässer 1.31.7 liegt im Bereich des Bebauungsgebietes, am östlichen Rand. Gemäß § 7 der Satzung des Verbandes ist ein Streifen von 5 m ab Böschungsoberkante des Gewässers als Räumstreifen von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

11. Beschluß der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Göhl am 03.11.99 gebilligt.

Göhl, 07. 12. 1999

(Bauer)
- 1. Stellv. Bürgermeister -

1. GEMEINDE GÖHL KREIS OSTHOLSTEIN