

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Bosau für das Gebiet "Böhmckersweg" (Immenhagen) in Bosau

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau beschloß in ihrer Sitzung am 10.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, um die planerischen Voraussetzungen für Wohnbebauung auf einer bislang unbebauten Fläche innerhalb der Ortslage von Bosau zu schaffen.

2. Entwicklung der Planung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Da sich innerhalb der Ortslage einige Hofstellen befinden, erscheint diese Ausweisung bei Betrachtung der gesamten Ortslage angemessen. Bei dem nunmehr überplanten Bereich handelt es sich um eine Fläche, die sich nicht für die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben eignet.

Auch läßt das unmittelbare Umfeld des überplanten Bereiches eine derartige Prägung vermissen. Nach neuester Rechtsprechung des Oberverwaltungsgericht Lüneburg ist gemäß Auskunft des Innenministeriums Kiel eine Festsetzung eines Dorfgebietes jedoch nur möglich, wenn ein Nebeneinander von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben mit der Wohnnutzung vorgesehen ist. Die vorliegende Planung erfüllt diese Voraussetzungen nicht, so daß für die zulässige Art der baulichen Nutzung die Festsetzung als Mischgebiet gewählt wurde. Da der Flächennutzungsplan derzeit überarbeitet wird, erfolgt im Rahmen der Anpassung eine Berichtigung der F-Plan-Darstellungen. Künftig wird bei der überplanten Fläche im F-Plan anstelle der konkreten Ausweisung der besonderen Art der baulichen Nutzung als Baugebiet "Dorfgebiet" lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung als Baufläche "Gemischte Baufläche" dargestellt.

3. Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die rechtlichen Voraussetzungen der Bebaubarkeit einer Fläche im Innenbereich von Bosau schaffen. Vorgesehen sind dort Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Hausgruppe.

3.2 Vorhandene Situation

Das Plangebiet umfaßt eine ca. 1,6 ha umfassende Fläche nördlich des Böhmckersweges in Bosau. Das überplante Gelände ist mit Ausnahme eines bestehenden Gebäudes im südöstlichen Bereich unbebaut und wird derzeit zeitweise als Bolzplatz oder zum Teil als Parkplatzfläche genutzt. Den überwiegenden Zeitraum liegt die Fläche brach.

Begrenzt ist das Plangebiet im Süden durch den Böhmckersweg, im Norden durch einen vorhandenen Knick, im Westen durch bebaute Grundstücke und im Osten durch den unbebauten, teilweise mit Bäumen überstandenen Hangbereich.

3.3 Bebauung

Die geplante Bebauung gruppiert sich in einem Halbkreis um den als Erschließungselement ausgebildeten zentralen Platz. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über zwei Stichstraßen.

Entsprechend dem Gebietscharakter in der Umgebung erfolgt die Ausweisung des Baugebietes als Mischgebiet. Für die angrenzenden Gebiete bestehen bislang keine Bebauungspläne, dort zeichnet sich jedoch eine Nutzung als Dorfgebiet bzw. Mischgebiet ab. Im Flächennutzungsplan ist, wie bereits unter Ziffer 2 der Begründung ausgeführt, der Ort Bosau weitgehend als Dorfgebiet dargestellt. Das neue Baugebiet wird durch vorhandene angrenzende Strukturen geprägt, so daß aufgrund der dort angesiedelten durchmischten Nutzungen auf eine Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" nicht gewählt wurde. Geplant ist vielmehr die Einbindung der Neubebauung in die bestehenden Strukturen mit dem Ziel, eine Einheit herzustellen.

Innerhalb` des neuen Baugebietes sind die Errichtung von 14 Einzel- und Doppelhäusern und einer Hausgruppe vorgesehen. Diese Durchmischung der Bebauungsformen soll ein größtmögliches Spektrum der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse in Bosau abdecken.

Mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,2$ fügt sich die Neubebauung in die lockere Bebauung der Umgebung ein. Eine Ausnahme bildet das Grundstück für die Hausgruppenbebauung. Ansonsten sind in Anpassung an den Bestand der Umgebung, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die einheitlich festgesetzte Eingeschossigkeit sowie die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen beugt einer unmaßstäblichen Bebauung vor und sichert in Verbindung mit der Regelung über die Bauweise die dörflichen Strukturen. Die vorgeschlagene Stellung der Baukörper wirkt, ergänzt durch die Festetzung der Firstrichtungen, straßenraumbildend und gewährleistet das Planungsziel der Gruppierung von Baukörpern um den zentralen Platz des Gebietes.

Der Bebauungsplan enthält für das gesamte Mischgebiet eine einheitliche Regelung nach der die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt wird. Diese Begrenzung beugt unkontrollierbaren städtebaulichen Entwicklungen, wie beispielsweise einer übermäßig stark ansteigenden Verkehrsbelastung durch zusätzlichen PKW- Verkehr und/oder einer Ansiedlung von unerwünschten Mehrfamilienhäusern bzw. Apartmenthäusern, vor. Darüber hinaus verhindert die Regelung der Wohneinheiten eine mögliche Überlastung infrastruktureller Einrichtungen und stärkt den gewünschten Gebietscharakter als kleinteiliges Baugebiet mit einer sparsamen Erschließung.

Innerhalb des Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen. Diese Modifizierung des Nutzungskataloges nach BauNVO dient zur räumlichen Gliederung des Ortes Bosau. Durch den Ausschluß von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie von Vergnügungsstätten soll gebietsfremder Verkehr weitgehend aus dem Gebiet ferngehalten werden und die Ansiedlung von großmaßstäblichen Betrieben unterbunden werden. Somit werden die Störungen der Wohnruhe innerhalb des Gebietes auf ein Minimum reduziert und die Wohnnutzung sowie kleingewerbliche Betriebe gefördert.

Die umfangreichen baugestalterischen Festsetzungen sind aus den Zielen der derzeit in Bosau weitgehend abgeschlossenen Dorferneuerung übernommen worden und beruhen auf Untersuchungen des Ortsbildes, die im Rahmen der DE-Planung durchgeführt wurden.

3.4 Erschließung

Die Anbindung des "Mischgebietes" an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den vorhandenen "Böhmckersweg", der in den Keuzungsbereich "Eutiner Straße (K 53)/Achter de Mur" einmündet. Von dem Böhmckersweg abzweigend sind zwei Stichstraßen geplant, die an ihren Endpunkten mit einer Wendeanlage versehen wurden. Die westliche dieser beiden Erschließungselemente führt bis an einen vorhandenen Knick auf der im Norden angrenzenden Fläche heran. Somit wird langfristig die Möglichkeit offen gehalten, diese nördliche Fläche zu erschließen.

Zum Schutz des Knicks trennt ein 3 m breiter Grünstreifen die Fahrbahn von dem Knickwall. Für die Gestaltung der Verkehrsflächen ist ein dorfgerechter Ausbau als Anliegerstraße im Mischprinzip vorgesehen, so daß der gesamte Bereich als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt werden konnte. Die zu verwendenden Ausbaumaterialien für die Verkehrsflächen orientieren sich an den bereits in der Ortslage von Bosau verwendeten Baustoffe.

Die Stichstraßen werden in einer überfahrbaren Breite von 4,75 m ausgeführt. Für überfahrbare Flächen ist eine Pflasterung mit Betonsteinen in Verbindung mit einer Randbegrenzung aus Natursteinen vorgesehen. Zusätzlich zu der Fahrbahn wird entlang der westlichen Stichstraße ein mit Großgrün überstellter wassergebundener Parkstreifen vorgesehen. Eine weitere Möglichkeit für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum ist im Bereich des Platzes vorgesehen. Detaillierte Regelungen über die einzubauenden Materialien werden Bestandteil des Erschließungsvertrages für das Plangebiet. Die Entwässerung der neu geplanten Stichstraße erfolgt über den Anschluß an das örtliche Regenwassernetz.

Der Böhmkersweg ist bis zur Einbindung der ersten Stichstraße asphaltiert. Dieser Ausbau wird beibehalten. Lediglich die verbleibende bislang wassergebundene Fläche wird in Verbindung mit dem Ausbau der Stichstraßen dorfgerecht umgestaltet.

3.5 Grünplanung

Für die anzupflanzenden Bäume entlang des Böhmkersweges sind die dort bislang innerhalb der Verkehrsfläche vorhandenen Linden zu verwenden. Diese erst kürzlich gepflanzten Bäume werden im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen auf die privaten Grundstücke umgepflanzt und durch Neupflanzung ergänzt.

Die anzupflanzenden Bäume innerhalb der Verkehrsfläche begrenzen den Straßenraum optisch und überstellen die dort angeordneten Parkplätze. Als trennendes Element zwischen dem zentralen Platz - mit den dort angeordneten Parkplätzen und den angrenzenden Baugrundstücken - sieht die Planung einen Gehölzstreifen innerhalb des öffentlichen Raumes der Verkehrsfläche vor. Zusätzlich zu den festgesetzten Standorten für Bäume im öffentlichen und privaten Raum sind zur Durchgrünung des Gebietes je Baugrundstück zwei weitere Bäume zu pflanzen.

Im Norden des Plangebietes wird entlang des auf dem angrenzenden Flurstücks vorhandenen Knicks ein Knickschutzstreifen ausgewiesen. Diese Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dient zur Knickpflege und dem Knickschutz.

Ebenfalls zum Schutz vorhandener Grundstrukturen erfolgt im Westen des Plangebietes die Festsetzung eines von der Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifens entlang des dort festgesetzten Waldes. Dieser verminderte Schutzabstand von 15 m als Waldschutzstreifen wurde in Vorabstimmung mit dem Forstamt Eutin festgelegt. Die Waldfläche wird planerisch in ihrem Bestand gesichert.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Ausweisung des Mischgebietes auf dem bislang weitgehend ungenutzten Bereich der Wiesenfläche entspricht einem Eingriff in Natur und Landschaft und muß ausgeglichen werden. Mit einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,2 ergibt sich eine durchschnittliche Ausnutzung der Baugrundstücke von weniger als 20%. Durch diese gewählte Ausnutzung, die unterhalb der gemäß BauNVO möglichen Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 liegt, wurde eine Minimierung des Eingriffes erzielt.

Zur Kompensation des dennoch vorhandenen Eingriffes erfolgt die Realisierung der unter Punkt 3.5 Grünplanung beschriebenen umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen. Ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme dient die Festsetzung der Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken. Darüber hinaus fließen die privaten Hausgartennutzungen auf der nicht überbaubaren Fläche innerhalb des Baugebietes positiv in die Bilanzierung der Kompensation ein.

Als wertloser Bereich sind künftig lediglich die überbauten bzw. versiegelten Flächen des Baugebietes, die insgesamt einen Anteil von maximal 30% der gesamten Baugebietsfläche nicht überschreiten können sowie die Verkehrsflächen, einzustufen. Die gewählten Ausgleichsmaßnahmen kompensieren den Eingriff vollständig, so daß die ökologische Bilanz vor Ort ausgeglichen ist .

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie obliegt der Schleswig. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache der Gemeinde und unter Berücksichtigung der geplanten Anpflanzungen zur Verfügung zu stellen.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

5.3 Oberflächenwasser- und Schmutzwasserbehandlung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Schmutzwasserkanals des Trennsystems an die zentrale Kläranlage in Plön.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird dem örtlichen Regenwassernetz zugeleitet. Das Regenwasser auf den privaten Baugrundstücken ist dort zu versickern

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist dem Zweckverband Ostholstein übertragen.

5.6 Löschwasserversorgung

Der Feuerwehr in Bosau wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Bosau" sichergestellt. 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. 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

6. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Erschließung der Baugrundstücke sowie der Herstellung der Grün- und Ausgleichsflächen werden durch einen Erschließungsvertrag dem Erschließungsträger auferlegt.

Bosau/Hutzfeld, 07. Juli 1994



- Der Bürgermeister -
(Herrmann)

Herrmann