

B e g r ü n d u n g

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Bosau für das Gebiet Quisdorf, Gewerbegebiet

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bosau wurde mit Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 06.04.67, Az. IX 31 a - 312/2 - 03.03, genehmigt. Dieser stellt die zu beplante Baufläche als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO dar.

Am 26.11.1992 beschloß die Gemeindevertretung die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Bosau.

1.2 Geltungsbereich

Der Planungsbereich liegt in der Gemarkung Quisdorf, Flur 3/0699, nördlicher Teil der Flst. 53 und 52/1 im südlichen Teil des Ortes, eingegrenzt von der Straße "Weddeln" im Norden, einem unbefestigten Weg im Westen, natürlichem Knickbestand im Osten sowie Dauergrünland bzw. einem Erlenbruch im Süden.

1.3 Vorhandene Situation

Der nördlich an das Plangebiet grenzende Bereich ist geprägt durch Einzelhausbebauung, die dem Wohnen dient. Im Nordosten bzw. Osten grenzen Gewerbebetriebe an den Geltungsbereich.

Westlich des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Weg, dem sich landwirtschaftliche Nutzfläche anschließt. Der Weg wird geprägt durch beidseitig angrenzende Knickreste.

Im Süden befindet sich eine Grünfläche, die durch einen Erlenbruch ökologischen Wert besitzt. Das Gelände des Plangebietes ist leicht bewegt.

1.4 Anlaß der Planung - Planungsabsichten

Der gesamte südliche Bereich des Ortes Quisdorf ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Davon wurde erst ein geringer Teil der Bebauung zugeführt. Die verbleibende Fläche dient der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die vorhandenen Gewerbeflächen sind ausgeschöpft. Trotzdem soll auch künftig einheimischen Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, Gewerbestandorte zu erwerben zwecks Neubau oder Vergrößerung ihrer Betriebe. Daher besteht ein Planungsbedarf, das vorhandene Gewerbegebiet zu erweitern. Von der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird aufgrund der ungünstigen Lage abgesehen.

Die Ansiedlung von reinen Einzelhandelsbetrieben widerspricht außerdem den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da:

- durch diese Einrichtungen ein neuer Zielverkehr erzeugt werden würde, dem die Ortsstruktur nicht gewachsen ist;
- die Einzelhandelsbetriebe in Quisdorf nicht nur den örtlichen Bedarf decken würden;
- diese Betriebe nicht das Gewerbe in der Gemeinde Bosau stärken;
- die Schwerpunkte des Einzelhandels vom Mittelzentrum Eutin auf den Ortsrandbereich bzw. in die angrenzenden Gemeinden mit untergeordneter Bedeutung umverlagert werden würden. Folge wäre eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung.

Um diesen regional relativ unbedeutenden Ort Quisdorf nicht ausschließlich als Gewerbestandort auszubauen, ist im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes das im Westen angrenzende Gebiet als "Mischgebiet" darzustellen oder zu streichen.

2. Planung

2.1 Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Ge-

werbebetrieben.

Innerhalb des Plangebietes in Quisdorf sind nur einheimische Gewerbebetriebe anzusiedeln. Sie dürfen nur ausnahmsweise eine Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche betreiben, wenn diese Flächen im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen, und wenn sie eindeutig untergeordnet sind.

Die zulässige Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes dient neben der vorrangigen Gewerbeansiedlung auch dem privilegierten Wohnen von Betriebsangehörigen. Die allgemeine Zulässigkeit von Betriebswohnungen in Zuordnung zu den Gewerbebetrieben ermöglicht ein Überwachen der betrieblichen Einrichtungen auch außerhalb der eigentlichen Betriebszeiten und ist aus Gründen der Sicherheit zu befürworten.

Da lediglich betriebsbezogene Wohnungen zugelassen sind, gelten grundsätzlich die Immissionsrichtlinien für Gewerbegebiete. Somit kann dem betriebsbezogenen Wohnen ein höheres Maß an Belästigung zugemutet werden als sonstigen Wohnungsberechtigten.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten erfolgt, da diese Nutzung Störungen der allgemein zulässigen Betriebswohnungen verursachen kann, die die gewerbegebietstypischen Immissionen überschreiten und insbesondere in den Abend- und Nachtstunden eine starke Beeinträchtigung der Anwohner zu befürchten wäre.

Innerhalb des Plangebietes ist eine offene Bauweise zulässig. Somit können Bauten mit einer Länge von < 50 m entstehen.

Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nach §§ 16 - 21 BauNVO wird verzichtet. Die notwendigen Entscheidungen sind nach § 34 BauGB zu treffen. Diese rechtliche Grundlage sichert die Anpassung der zu errichtenden Baukörper an die Eigenart der näheren Umgebung. Charakteristisch für die angrenzende Bebauung sind eingeschossige Wohngebäude und Gewerbebetriebe mit Lagerhallen bis max. 5 m Höhe.

Die Grundflächenzahl beträgt ca. 0,14. Alle Gebäude sind mit einem Sattel- bzw. Flachdach versehen.

Auf gestalterische Festsetzungen wird innerhalb des Gewerbegebietes bewußt verzichtet, um eine größtmögliche Baufreiheit zu erzielen.

2.2 Verkehr

Die Erschließung der Gewerbebetriebe ist nur über die Straße "Weddeln" zulässig. Je Gewerbebetrieb ist eine Grundstücksein- bzw. -ausfahrt von max. 6,00 m Breite oder 2 Grundstücksein- bzw. -ausfahrten von je 3,50 m Breite zulässig. Diese Zufahrtsbreiten werden festgesetzt, um eine übermäßige Flächenversiegelung zu unterbinden.

Weiterhin ist der im Teil B - Text - festgesetzte Abstand zwischen den Zufahrten und dem Großgrün einzuhalten, um die Pflanzung und Erhaltung der Baumreihe zu sichern.

Aufgrund der relativ geringen Gewerbegebietsgröße und der geringen Verkehrsfrequenz, die auf der Straße "Weddeln" zu erwarten ist, reicht ein Straßenquerschnitt von insgesamt 7 m Breite aus. Die zu befahrende Straßenbreite von 5,50 m ermöglicht die Begegnungsfälle Lastzug/Pkw, Lieferwagen/Lieferwagen bzw. Lkw/ Lkw.

Parkflächen werden für den öffentlich ruhenden Verkehr nicht ausgewiesen. Gäste der Anwohner können die Fahrzeuge auf den jeweiligen Flurstücken unterbringen, die reichlich Freiräume bieten. Die Fahrzeuge der Gewerbebetriebe sind auf den entsprechenden Grundstücken zu parken. Dort ist auch für entsprechende Wendemöglichkeiten zu sorgen. Die Anbindung an das regionale und überregionale Netz erfolgt über die Dörpstraat/L 176 an die B 76.

2.3 Grünplanung

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17.500 qm. Davon sind ca. 850 m² öffentliche Verkehrsfläche. Die 6 m breite Straße "Weddeln" befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. Eine ca. 4 m breite Fahrbahn steht dem Fahrzeugverkehr zur Verfügung (= 560 m²). Die verbleibende Fläche ist unversiegelt. Um den durch das Gewerbegebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr gerecht zu werden, wird die Verkehrsfläche auf 7 m in Richtung Flurstück 53 verbreitert. Die Breite der Fahrbahn beträgt zukünftig 5,50 m (= 770 m²). Das bedeutet, daß durch den Ausbau der Straße "Weddeln" ca. 210 m² zum wertlosen Bereich werden. Um den Eingriff nicht zusätzlich zu vergrößern, sollte der 1,50 m breite

Fußweg auch weiterhin unbefestigt bleiben.

Ca. 14.000 m² der Fläche werden als Grün- bzw. Weideland genutzt. Diese Fläche wird zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl erfolgt in dem einfachen Bebauungsplan nicht. Daher ist sich gemäß § 34 BauGB bei der Bebauung an der Umgebung zu orientieren.

Berechnungen ergaben, daß auf den angrenzenden Flurstücken eine Grundflächenzahl von ca. 0,14 eingehalten wurde. Das bedeutet für das GE-Gebiet, daß von einer Flächenversiegelung von ca. 21% auszugehen ist (also ca. 3.000 m²). Diese Ausnutzung liegt weit unter der nach BauNVO zulässigen GRZ von 0,6 (entspricht 60%) und trägt somit bereits zur Minimierung des Eingriffes bei.

Insgesamt werden durch diese Planung ca. 3.200 m² zum wertlosen Bereich. Das sind 18% der Gesamtfläche. Zur Kompensation des Eingriffes werden ca. 1.000 m² Erlenbruch als Ausgleichsfläche gesichert. Der Erlenbruch wird als "Fläche für Wald" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB ausgewiesen bzw. als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gekennzeichnet (gemäß § 9 Nr. 20 BauGB).

Eine Wertsteigerung soll durch eine Vernässung der Fläche erzielt werden. Dazu wird zukünftig mechanisch vorgeklärtes Oberflächenwasser (die Reinigung hat gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 "Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" zu erfolgen) in den Erlenbruch geleitet.

Weitere 3.100 m² Fläche sind im GE-Gebiet mit Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen oder Knicks zu bepflanzen. So stehen also ca. 3.200 m² versiegelte Fläche ca. 4.100 m² ökologisch aufgewerteter Fläche gegenüber. Weiterhin werden 11 Bäume im Plangebiet festgesetzt. Sie dienen der Durchgrünung des Gebietes. Die Baumabstände sind so gewählt, daß Zufahrten zu den Gewerbeflächen zwischen den Bäumen angelegt werden können. Um die Baumwurzeln nicht zu schädigen, sind die festgesetzten Abstandsflächen einzuhalten. Der vorhandene Knick am östlichen Plangebietsrand ist in seinem Bestand zu erhalten.

Die gewählten Ausgleichsmaßnahmen kompensieren den Eingriff vollständig, so daß die ökologische Bilanz vor Ort ausgeglichen ist. Weiterhin fügt sich diese Grünplanung voll in das Ortsrandgefüge

ein bzw. wertet dieses enorm auf.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde unter Berücksichtigung der geplanten Anpflanzung zur Verfügung zu stellen.

3.2 Wasserver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz der Stadtwerke Eutin vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Hauskläranlagen, deren Nachrüstung mit mechanisch-biologisch funktionierenden Stufen erfolgt. Das vorgeklärte Abwasser ist dem verrohrten Vorfluter - Richtung Erlenbruch - zuzuleiten. Das Oberflächenwasser, das an den versiegelten Flächen anfällt, ist vor der Einleitung in den o.g. Vorfluter (gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440 /5249.529) mechanisch vorzuklären.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Quisdorf wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Majenfelde - Quisdorf" 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 17.01.79 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

4. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch den Ausbau der Straße "Weddeln".

5. Beschluß der Begründung

Dies Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.03.95 gebilligt.

Bosau/Hutzfeld, 31. März 1995

- Bürgermeister -
(Hermann)



Der Bebauungsplan wurde durch den Landrat des Kreises Ostholstein am
20.11.95 AZ: 61-1-7-7877 genehmigt. Er trat mithin am 14.12.1995
in Kraft. 787-sm-k


