

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Bosau für das Gebiet westlich der Bebauung Achthusen zwischen der vorhandenen Straßenrandbebauung der Hauptstraße im Norden und einem Bachlauf im Süden, im Westen und Osten begrenzt durch vorhandene Knicks.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bosau wurde mit Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 06.04.1967, Az.: IX 31 a - 312/2 -03.03, genehmigt. Dieser stellt den nördlichen Bereich als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO und den verbleibenden Teil als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO dar. Am 25.03.93 beschloß die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Bosau.

1.2 Geltungsbereich

Der Planungsbereich liegt in der Gemarkung Hutfeld, Flur 2, im östlichen Teil der Ortslage, eingegrenzt von der Hauptstraße/L 176 im Norden, der Straße Achthusen sowie dem Flurstück 1/6 im Osten, natürlichem Knickbestand im Westen und einem Bachlauf im Süden.

1.3 Vorhandene Situation

Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist geprägt durch ein- bzw. zweigeschossige Einzelhausbebauung. Dieser schließt sich in östlicher und westlicher Richtung weitere Wohnbebauung an. Die verbleibende Fläche des Plangebietes (Flurstück 8/4) wird z. Zt. als Weideland genutzt. Diese Fläche ist durch wertvollen Knickbestand zur freien Landschaft abgegrenzt. Das Gelände fällt leicht in südliche Richtung.

1.4 Anlaß der Planung - Planungsabsichten

Aufgrund der desolaten Wohnungsmarktsituation ist die Gemeinde Bosau gezwungen, neue Wohnbauflächen auszuweisen. In Bosau sind keine freien Flächen mehr vorhanden. In anderen Ortslagen ist im Höchstfall Lückenschließung möglich. Dieses Plangebiet wurde der Gemeinde zwecks Wohnbebauung angeboten bzw. läßt es eine kurzfristige Bebauung zu. Es eignet sich für Wohnbebauung, da die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist,

- ⇒ die Bebauung als Lückenschließung zwischen der Bebauung "Achthusen" und "Am Hang" zu sehen ist,
- ⇒ der Süden durch einen natürlichen Ortsrand begrenzt ist (Knick und Verbandsgewässer),
- ⇒ die Bebauung keine Zerstörung von wertvollen ökologischen Bereichen nach sich zieht.

Ziel ist es, durch entsprechende Festsetzungen der Bauweisen einer breiten Bevölkerungsschicht die Möglichkeit des Grundstückserwerbs zu geben.

2. Planung

2.1 Bebauung

Der nördliche Planbereich - parallel zur Hauptstraße/L 176 - wird gemäß § 5 BauNVO als "Dorfgebiet" festgelegt.

Die Festsetzung von zweigeschossigen Einzelhäusern mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 40° - 51° bzw. einer Grundflächenzahl von 0,3 dient der Absicherung der vorhandenen Bebauung und ermöglicht die Schließung von Baulücken entlang der Hauptstraße/L 176.

Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an dem angrenzenden B-Plan Nr. 10, um dem Gleichheitsgebot zu entsprechen. Nicht zulässig sind im MD-Gebiet Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten, da sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Der verbleibende Teil des Bebauungsplanes wird gemäß § 2 BauNVO als "Kleinsiedlungsgebiet" festgesetzt.

Das Gebiet wird in zwei Teilbereiche gegliedert. Im ersten ist der Bau von eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern mit einer Grundflächenzahl von 0,2 zulässig. Der zweite Bereich darf nur mit eingeschossigen Einzelhäusern bzw. einer Grundflächenzahl von 0,2 bebaut werden. Die Grundstücke haben eine Größe von über 600 m², damit eine gebietstypische Nutzung gewährleistet bleibt. Im gesamten WS-Gebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 51° zulässig. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der angrenzenden Bebauung.

Die festgesetzten Materialien und Farben entsprechen dem Charakter der Ortslage Hutzfeld. Sie lassen den Eigentümern noch ausreichend Individualität bei der Gestaltung ihrer Gebäude zu. Die Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind wegen der geplanten Homogenität auf den Baugrundstücken, die gleichen Materialien wie für Hauptgebäude zu verwenden.

Der Bau von Tankstellen und nicht störenden Gewerbebetrieben ist nicht zulässig. Diese Einrichtungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im gesamten Plangebiet erfolgt die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen, um eine übermäßige Wohnverdichtung in diesem Gebiet zu unterbinden. Geplant ist der Bau von max. 28 Gebäuden in zwei Bauphasen. In welchem Zeitraum diese zu realisieren sind, hängt von der gesamten Wohnungsmarktsituation in der Gemeinde ab.

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Flurstückes 8/2 sowie des WS-Gebietes erfolgt über die Straße "Achterhusen" sowie über die Planstraße A bzw. B. Über die Straße "Achthusen" erfolgt bereits die verkehrliche Anbindung an das östlich gelegene Gebiet. Sie ist insgesamt 5 m breit. Um das neue Wohngebiet und eine geplante Erweiterung auch über die Straße "Achthusen" erschließen zu können, ist eine Straßenverbreiterung erforderlich. Entsprechend der telefonischen Absprache zwischen der Gemeinde und dem Straßenbauamt Lübeck am 10.02.94 ist die Straße "Achthusen" im Einmündungsbereich in die L 176 in einer Fahrbahnbreite von 5 m auf einer Länge

von mindestens 10 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landstraße, auszubauen.

Diese Planung ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Anschließend wird die Fahrbahn auf 4,75 m Breite verengt. Ein einseitig verlaufender Gehweg erscheint als ausreichend, da die Planung ein separat verlaufendes Fußwegnetz vorsieht. Von der Ecke "Achthusen" aus - sollen zukünftig die Planstraßen A und B abgehen. Die Planstraße A wird so konzipiert, daß der im Plangebiet anfallende Verkehr aufgenommen werden kann sowie der Verkehr aus dem Erweiterungsbereich. Der Bau dieser Straße ist in der ersten Bauphase vorgesehen.

Die Planstraße B dient als reine Erschließungsstraße für den südlich gelegenen Planbereich. Daher reicht eine Straßenbreite von 4,75 m aus (siehe Querschnitt B-B).

Die Planstraße A stößt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze auf die Hauptstraße/L 176. Daher muß die Annäherungssicht von 10 m bzw. eine Schenkellänge von 70 m (bei zulässigen 50 km/h) gewährleistet sein. Der verbleibende Teil des MD-Gebietes wird über den nordwestlich gelegenen Anliegerweg erschlossen (siehe Querschnitt D-D) bzw. über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Diese Festsetzung sichert die gegenwärtige Situation ab.

Der im Plangebiet anfallende Parkplatzbedarf wird an den jeweiligen Wendeschleifen der Planstraßen A und B untergebracht. Weiterhin besteht die Möglichkeit, den unbefestigten Randstreifen nördlich der Hauptstraße/L 176 zum Parken zu nutzen. Im Plangebiet ist ein Gehweg von der Planstraße B entlang der westlichen Gebietsabgrenzung zur Hauptstraße/L 176 vorgesehen. Er dient dem Spazierengehen und dem kurzen, gefahrlosen Erreichen des Ortskerns (siehe Querschnitt A-A). Allerdings ist der Bau des Weges z.Z. nur bis zur Planstraße A gesichert. Mit der vollständigen Umsetzung des Vorhabens kann frühestens dann gerechnet werden, wenn das Wohngebiet erweitert wird. Um bis dahin ein gesichertes Fußwegenetz zu schaffen, wird ein weiterer Fußweg vom Wendehammer der Planstraße A bis zur Hauptstraße ausgewiesen.

2.3 Grünplanung

Die in dem Plan ausgewiesene Fläche wird zu 85% als Ackerland genutzt. Südlich der Hauptstraße stehen bereits drei Gebäude. Diese Fläche wird zukünftig als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Festsetzung läßt die Bebauung von 30% der Fläche zu bzw. die Versiegelung von insgesamt 45% GRZ = 0,3. Diese Ausnutzung liegt unterhalb der nach BauNVO zulässigen GRZ von 0,6 und trägt somit bereits zur Minimierung des Eingriffes bei.

Bei den WS-Gebiet ist die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 gemäß BauNVO eingehalten. Die Festsetzung läßt den Bau von 26 Häusern mit je 140 m² bzw. 180 m² zu. Insgesamt wird von dem ca. 31.500 m² großen Plangebiet ca. 4.950 m² (Bestand + Planung) verbaut bzw. bis zu 7.430 m² versiegelt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Dazu kommt noch die Versiegelung von ca. 3.500 m² öffentlicher Verkehrsfläche.

Demnach zählen 10.930 m² zum wertlosen Bereich. Das entspricht 35% der Gesamtfläche. Zur Kompensation des dennoch vorhandenen Eingriffes erfolgt die Umwandlung von ca. 5.000 m² in eine öffentliche Grünfläche. In dieser Fläche werden ca. 300 m Knick gesichert bzw. 15 m Knick neu angepflanzt (als Ersatz für die Entfernung von ca. 6 m Knick). Eine weitere Aufwertung der Fläche erfolgt durch die Anlage von mehreren kleinen Teichen, die dem Regenrückhalt dienen. Diese Teiche sind mit einer flachen Uferböschung anzulegen bzw. sollten mindestens 2 m tief sein, um verschiedensten Wasserlebewesen das Überwintern zu ermöglichen. Die Form der Teiche gewährleisten die Versickerung eines Teiles des Wassers mit dem Ziel, das im Gebiet anfallende Regenwasser auch dem Boden zuzuführen. Das überschüssige Wasser ist mechanisch zu reinigen (entsprechend den "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation") und in den, am südlichen Geltungsbereich des Plangebietes, verlaufenden Graben zu leiten.

Die an die Teiche grenzenden Grünflächen sind extensiv zu nutzen. Die Fläche muß 1 - 2 x im Jahr gemäht werden. Chemischer Dünger ist nicht zu verwenden, um eine natürliche Entwicklung dieser

Grünfläche abzusichern. Der Bereich zwischen dem Graben und dem südlichen Knick soll mit standortgerechten und standorttypischen Gehölzen bepflanzt werden. Um Wildverbiß zu unterbinden, ist diese Fläche einzuzäunen. Weiterhin werden 43 Bäume im Plangebiet festgesetzt, sowie alle Eigentümer von Grundstücken dazu verpflichtet, mindestens einen zusätzlichen Baum zu pflanzen. Dies entspricht nochmals 28 Bäume.

Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, sind alle Fußwege bzw. Gehwege parallel zur Straße mit einer wassergebundenen Schicht zu befestigen. Zusätzlich fließt die Nutzung von mindestens 65% der Wohnbauflächen als Hausgärten in die Bilanzierung der Kompensation ein.

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. Gleichzeitig wird ein Wohngebiet geschaffen, welches sich durch die starke Eingrünung in das typische Ortsbild von Hutzfeld einpaßt. Um die Umsetzung dieser Maßnahmen zu gewährleisten, wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer (gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz) aufgesetzt.

3. Schallberechnung

Immissionsberechnung nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau

Verkehrsmenge nach Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein von 1990 auf der Landstraße 176 ca. 3400 Kfz/24 h.

- 3.1** Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen in dem Kleinsiedlungsgebiet südlich in dem Kleinsiedlungsgebiet südlich der Hauptstraße/L 176 wurde das geplante Einzel- bzw. Doppelhaus südlich des Flurstücks 8/2 gewählt, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen von der Hauptstraße zu erwarten sind.

Die Verkehrsstärke M beträgt

am Tag = $3.400 \times 0,06$ = 204 Kfz/h

nachts = $3.400 \times 0,008$ = 27 Kfz/h

Daraus ergibt sich ein Beurteilungspegel von

LÄRMPROGNOSE		tagsüber
GERADE STRASSE		61,91 dB > 55,-- dB
Verkehrsstärke	= 204	(Orientierungswert f.
Lkw-Anteil	= 20,00%	WS-Gebiete)
Steigung	= 0,00 dB	
Oberfläche	= - 0,50 dB	
Geschwindigkeit	= 50,00 km/h	
Ampel/Kreuzung	= 3,00 dB	
Emissionspegel	= 63,69 dB	
Abstand	= 35,00 m	
Höhe	= 2,00 m	
Beurteilungspegel	= 61,91 dB	

LÄRMPROGNOSE		nachts
GERADE STRASSE		50,73 dB > 45,-- dB
Verkehrsstärke	= 27	(Orientierungswert f.
Lkw-Anteil	= 10,00%	WS-Gebiete)
Steigung	= 0,00 dB	
Oberfläche	= - 0,50 dB	
Geschwindigkeit	= 50,00 km/h	
Ampel/Kreuzung	= 3,00 DB	
Emissionspegel	= 52,52 dB	
Abstand	= 35,00 m	
Höhe	= 2,00 m	
Beurteilungspegel	= 50,73 dB	

- 3.2** Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen in dem MD-Gebiet wird der geplante Neubau auf dem Flurstück 8/2 gewählt.

LÄRMPROGNOSE		tagsüber
GERADE STRASSE		65,85 dB > 60,-- dB
Verkehrsstärke	= 204	(Orientierungswert f.
Lkw-Anteil	= 20,00%	MD-Gebiete)
Steigung	= 0,00 dB	
Oberfläche	= - 0,50 dB	
Geschwindigkeit	= 50,00 km/h	
Ampel/Kreuzung	= 3,00 dB	
Emissionspegel	= 63,69 dB	
Abstand	= 17,00 m	
Höhe	= 0,00 m	
Beurteilungspegel	= 65,85 dB	

LÄRMPROGNOSE		nachts
GERADE STRASSE		54,67 dB > 50,- dB
Verkehrsstärke	= 27	(Orientierungswert f.
Lkw-Anteil	= 10,00%	MD-Gebiete)
Steigung	= 0,00 dB	
Oberfläche	= - 0,50 dB	
Geschwindigkeit	= 50,00 km/h	
Ampel/Kreuzung	= 3,00 dB	
Emissionspegel	= 52,52 dB	
Abstand	= 17,00 m	
Höhe	= 0,00 m	
Beurteilungspegel	= 54,67 dB	

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind für WS- und MD-Gebiete deutlich überschritten. Der notwendige Schallschutz kann nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden, da ein aktiver Schallschutz aus ortsgestalterischen Gründen abzulehnen ist.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Schmutzwasserkanals des Trennsystems an die zentrale Kläranlage in Plön. Das Oberflächenwasser wird in offenen Gräben dem südlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeleitet. Dort erfolgt die mechanische Reinigung des Wassers gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25. November 1992 - XI 440/5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei

Trennkanalisation). Das vorgeklärte Wasser ist dann in das nahe gelegene Verbandsgewässer einzuspeisen.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Hutzfeld wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Hutzfeld-Brackrade" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet.

Gemäß Erlaß des Innenministers vom 17.01.1976 (Sicherstellung der Löschwasserversorgung) sind im Plangebiet mind. 48 m³/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 h im Umkreis von 300 m bereitzustellen. Dieser Bedarf wird über das vorhandene Trinkwassernetz des ZVO gedeckt. Gemäß den Regelungen zwischen ZVO und der Gemeinde werden im Brandfall alle erforderlichen technischen Maßnahmen durch den ZVO eingeleitet, die notwendig sind, um eine Qualitätsminderung des Trinkwassers im Rohrnetz oder in den Wasserbehältern zu vermeiden.

4.5 Gasversorgung

Durch entsprechende vorzunehmende Rohrnetzerweiterungen besteht die Möglichkeit, das geplante Erschließungsgebiet an die in Hutzfeld bereits bestehende Gasversorgungseinrichtung des ZVO mit anzuschließen.

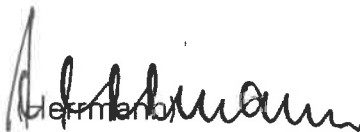
5. Kosten

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

6. Beschluß der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung
Bosau am 30. März 1995 gebilligt.

Bosau/Hutzfeld, 31. März 1995


- Bürgermeister -

Der B-Plan Nr. 18 wurde durch den Landrat des Kreises Ostholstein am
, Az.: genehmigt.
Er trat mithin am in Kraft.