

29 Januar 1998

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Bosau für das Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Braak westlich der Wilhelm-Wisser-Straße und südlich der Straße Am Dorfteich.

1. Vorbemerkung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bosau von 1967 weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Die Neufassung des Flächennutzungsplanes vom Mai 1997 stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Am 30.03.1995 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19.

Das Plangebiet wird nördlich und östlich von einer Wohnnutzung in ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz und in Wohngebäuden begrenzt. Westlich begrenzt ein Knick den Geltungsbereich. Das Gelände fällt leicht nach Südosten ab. Es wird derzeit ausschließlich ackerbaulich genutzt.

2. Planung

2.1 Bebauung

Im Plangebiet sind 18 Grundstücke zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Um eine weitere bauliche Verdichtung zu unterbinden und um eine den dörflichen Gegebenheiten entsprechende Siedlungsform zu erhalten ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf zwei und in einer Doppelhaushälfte auf eine begrenzt.

Um gestelzt wirkende Gebäude zu vermeiden ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf max. 0,6m begrenzt.

Das neue Wohnquartier soll eine einheitliche, aber nicht monotone, Gestaltung erhalten. Daher sind gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Dächer sollen als Sattel- oder Walmdächer eine Dachneigung von 25 bis 45 Grad erhalten. Als Bedeckungsmaterial sind Ziegel- oder Betonpfannen in rot bis rotbraun zulässig.

Die Außenwände sind ebenfalls aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder aus Holz als Deckelschalung zu errichten. Um der Farbgestaltung dabei einen Rahmen zu geben sind Hellbezugswerte von 30-60 festgesetzt.

Anmerkungen zu den Hellbezugswerten:

Ein reines Weiß wirft 100% Licht zurück und hat daher den Hellbezugswert 100, der Farbton schwarz, der theoretisch 0% Licht zurückwirft, erhält daher den Hellbezugswert 0. Weiße Farben haben etwa den Hellbezugswert 90. Die DIN 53 778 verlangt für weiße Dispersionsfarben mindestens den Hellbezugswert von 85. Der Hellbezugswert läßt sich „farbmetrisch“ vermessen. In der Regel wird der Hellbezugswert auf Farbtankarten dokumentiert.

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Straße „Am Dorfteich“ aus und endet mit einem Wendeplatz von 21m Durchmesser. Die verkehrsberuhigte Straße erhält eine Breite von 4,75 m.

2.3 Grünordnung

Das Plangebiet soll den Charakter einer ländlichen Wohnsiedlung mit hohem Grünanteil erhalten. Die Einbindung in die Landschaft erfolgt durch die Anlage eines rd. 235 m langen Knicks und einer, an historischen Ortsrändern orientierten, Streuobstwiese.

Durch die öffentliche Grünfläche soll ein Trampelpfad geführt werden, der einen kurzen Spaziergang um das neue Wohnquartier ermöglicht. Zur langfristigen fußläufigen Anbindung eines weiteren Baugebietes westlich des Bebauungsplanes ist ein Knickdurchbruch von 3m Breite durch den vorhandenen Knick vorgesehen.

2.3.1 Eingriffe und Ausgleich

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur- und Landschaft sind detailliert zu untersuchen und zu bewerten. Im Einzelnen sind folgende Eingriffe und Ausgleichsmöglichkeiten gegeben:

Die ökologische Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften ist nicht besonders. Da es sich um eine reine Ackerfläche handelt, ist keine geschütztes Biotop von der Planung betroffen. Der vorhandene Knick am westlichen Ortsrand ist in seinem Bestand festgesetzt. Ein Knickdurchbruch von 3m Breite kann durch die umfassenden Knickneuanlagen kompensiert werden. Durch die Festsetzung von naturnah gestalteten Grünflächen (Streuobstwiese) kann davon ausgegangen werden, daß das Plangebiet in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften künftig nicht ge-

ringer wird. Extensiv genutzte Streuobstwiesen und Knicks gehören in unserer Kulturlandschaft zu den sehr artenreichen Lebensräumen und sind erheblich wertvoller als reine Ackerflächen.

Der Boden u. a. in seiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung wird durch die Planung beeinträchtigt. Minimierungsmaßnahmen sind hier die Festsetzung einer geringen GRZ von 0,2 und die Verwendungspflicht von versickerungsfähigen Materialien für Stellplätze und deren Zufahrten. Ausgleichsmaßnahmen wie z. B. Bodenentsiegelung sind im Plangebiet nicht möglich.

Das Relief wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Zerstörung des belebten Oberbodens im unmittelbaren Bereich der Gebäude wird durch die Aufwertung des bisherigen Ackerbodens auf den naturnah gestalteten Grünflächen ausgeglichen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens wird ein neues Oberflächengewässer geschaffen, das mittelfristig eine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet entwickeln kann.

Unmittelbare Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Die überbaubaren Grundstücke liegen etwas erhöht. Im tiefergelegenen Bereich des Plangebietes entsteht das Regenrückhaltebecken. Auch die Auswirkungen auf Klima und Luft sind durch die Planung nicht höher als das üblicherweise von Bebauung ausgehende Maß.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht außergewöhnlich belastet. Durch die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen ist ausreichend dafür gesorgt, daß sich die neue Siedlung gut in die Kulturlandschaft einfügt.

Flächenbilanz					
Plangebiet:	21.000 qm	2,1	ha	100	%
davon:					
Baufläche	13.000 qm	1,3	ha	62	%
Verkehrsfläche	1.700 qm	0,17	ha	8	%
Grün-/					
Ausgleichsflächen	5.700 qm	0,57	ha	27	%
Regenrückhaltebecken	650 qm	0,065	ha	3	%

Überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Eingriffe:

Bau der Häuser, 13.000 qm x 0,25	=	3.250 qm
zzgl. 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	=	1.625 qm
Bau der Erschließungsstraßen	=	1.700 qm
		6.575 qm
Ausgleichserfordernis 1: 0,3	=	1.973 qm

Knickdurchbruch von 3m Breite für die fußläufige Anbindung eines weiteren Baugebietes: Ausgleich 1: 2 = 6 m Knickneuanlage

Ausgleich:

Ausgleichsflächen - Obstwiese -	3.400 qm
Baumpflanzungen	13 Stück
RRB 650 qm (zu 75% anrechenbar)	487 qm
naturnaher Spielplatz 742 qm (zu 75% anrechenbar)	556 qm
Flächenhafte Anpflanzungen (Knicks)	720 qm (235 lfm)
Ausgleichsflächen	5.163 qm

Der flächenmäßige 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 Überschreitung des rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfes ist durch die hohen Anforderungen an eine harmonische Siedlungsgestaltung und der erforderlichen Eingrünung der Siedlung in der Landschaft gerechtfertigt.

2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Streuobstwiese ist je angefangener 100 qm Fläche ein großwachsender Obstbaum zu pflanzen. Bei diesen etwa 34 Obstbäumen (Äpfel, Birnen, Pflaumen, Zwetschen, Kirschen) sollen großwachsende Bäume gepflanzt werden. Bei der Pflanzenqualität sind möglichst auf Sämlingsunterlagen veredelte, traditionell in Holstein angebaute Sorten zu verwenden.

Die Streuobstwiese ist extensiv zu nutzen. Zulässig ist eine Mahd jährlich.

Für die Knickneuanlagen gelten folgende Maßgaben:

<u>Pflanzenbedarf:</u>	2-reihig, 1 Pflanze pro Quadratmeter
<u>Pflanzenqualität:</u>	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	Jelängerjelleber
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	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

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

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
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 weitere grüne Note 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.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch den Erschließungsträger.

3. Ver- und Entsorgung

Für vorhandene und geplante Leitungstrassen des Zweckverbandes Ostholstein gilt, daß diese grundsätzlich von Bebauungen und auch von Bepflanzungen freizuhalten sind. Im Fall der bereits festgelegten Standorte für Einzelbäume sind besondere Maßnahmen zum Schutz der Versorgungsleitungen und damit zu Lasten der Erschließung mit dem Zweckverband Ostholstein zu vereinbaren.

3.1 Stromversorgung

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

3.2 Wasserver- und Entsorgung

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

Das Oberflächenwasser wird dem neu anzulegenden Mischwasserkanal im Plangebiet zugeführt. Die Reinigung erfolgt in einer Tropfkörperanlage, dessen Standort im Bebauungsplan festgesetzt ist. Das Wasser wird anschließend dem Regenrückhaltebecken zugeleitet, wo es sich sammeln und versickern kann. Eventuell überschüssiges Wasser wird dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Wenn der Ort Braak zu einem späteren Zeitpunkt an eine zentrale Ortsentwässerung angeschlossen wird, soll dies auch für Plangebiet erfolgen. Im Rahmen der tiefbaulichen Erschließung sollen hierfür bereits die entsprechenden Grundlagen geschaffen werden.

Bei der Oberflächenwasserableitung sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, bekanntgemacht im Amtsblatt Schl.-H. 1992 Nr. 50 S. 829 ff., zu beachten. Ebenfalls sind entsprechende Anträge für die Oberflächenwasserableitung bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein nach § 35 LWG zu stellen, sowie für die Einleitung in ein Gewässer II. Ordnung nach den §§ 2 - 7 WHG.

3.3 Müllentsorgung

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

3.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in wird durch die Freiwillige Feuerwehr 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.

4. Immissionen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bebauungsplanung die Belange des Umweltschutzes und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Es reicht in der Regel eine Abschätzung der Lärmbelastung gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 - Ausgabe Mai 1987, Anhang 1, ausreichend sein. Das vereinfachte Ermittlungsverfahren ist für die Fälle der Planung anwendbar, in denen die Daten zur Verfügung stehen, die als Eingangsparameter für die Kompaktdiagramme zur Abschätzung der Lärmbelastung unerlässlich sind.

Untersuchungsabschnitt Ortsdurchfahrt Landesstraße 181 Ortsdurchfahrt Braak
- Straßenverkehrsimmissionen - Eingangparameter: DTV = 4057 Kfz/24 h
(Quelle: Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein, multipliziert mit dem Faktor 1,2)
Immissionsort: Nordöstliches Baugrundstück im Geltungsbereich

Beurteilungspegel	tags	nachts
Verkehrsstärke	276 Kfz/h	37 Kfz/h
Lkw-Anteil	20,00%	10,00%
Mittelungspegel	65,90 dB	55,58 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,50 dB	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Abstand	72,00 m	72,00 m
Höhe	0,00 m	0,00 m
Beurteilungspegel	55,90 dB	44,79 dB
Orientierungswerte für Allgem. Wohngebiete (WA)	> 55,00 dB	> 45,00 dB

Die zulässigen Orientierungswerte werden tags leicht überschritten. Da es sich um keine Grenzwerte handelt, kann dies toleriert werden.

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. Die Grünflächen werden anschließend unentgeltlich von der Gemeinde übernommen.

6. Beschluß der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Bosau am 29.01.1998 gebilligt.

Bosau/Hutzfeld, 02. März 1998


(Herrmann)
- Bürgermeister -



Der Bebauungsplan Nr. 19 trat am 26.02.98 in Kraft.