

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 11

der Gemeinde B ö s d o r f (Kreis Plön)

für den Bereich südlich der Siedlung „Auf der Haide“

im Ortsteil Niederkleevez

Aufgestellt
im Auftrage der Gemeinde Bösdorf

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl.-Ing. Eberhard Gebel, Architekt
23795 Bad Segeberg, Wickelstraße 9

I N H A L T

1 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Bestand und Lage des Gebietes	4
2 Planungsziele.....	4
3 Entwicklung des Planes	5
3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung	5
3.2 Städtebauliche Daten	5
3.3 Begrünung, Ausgleichsregelungen.....	6
3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr.....	6
3.5 Lärmschutz	7
4 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	7
5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	8
5.1 Stromversorgung	8
5.2 Wasserversorgung	8
5.3 Abwasserbeseitigung	8
5.4 Oberflächenentwässerung.....	8
5.5 Abfallbeseitigung	8
5.6 Löschwasserversorgung	8
5.7 Telekom	8
6 Kosten.....	9

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bösdorf hat in ihrer Sitzung am 10.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 für den Bereich südlich der Siedlung „Auf der Haide“ im Ortsteil Niederkleveez beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 erfaßt folgende Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Niederkleveez:
33/5, 7/1, 7/30, 7/42, 7/43 teilweise, 55/10, 8/7, 8/8 teilweise, 56/40 teilweise.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösdorf ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 (Teilfläche 1, Teilfläche 2) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde Bösdorf hat für ihr Gemeindegebiet einen Landschaftsplan aufgestellt und die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll dabei besonders Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird das Aufstellungsverfahren für diesen Bauleitplan gemäß §2 BauGB-MaßnahmenG beschleunigt durchgeführt.

Gemäß §8(2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan weicht in seinen Festsetzungen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Aus diesem Grunde bedarf der Bebauungsplan gemäß §1(2) BauGB-MaßnahmenG der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde entsprechend §6(2) und (4) des Baugesetzbuches (BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 in der z.Zt. des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz BauGB-MaßnahmenG vom 28.04.1993
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage, hergestellt vom Katasteramt Plön im Maßstab M 1:1000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf der Haide“ wurde im Auftrag der Gemeinde Bösdorf das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung, Dipl.-Ing. Eberhard Gebel in Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt im Südosten der Ortslage von Niederkleveez, südlich der Siedlung „Auf der Haide“. Das Gelände ist nicht bebaut, wurde bis vor zwei Jahren ackerbaulich genutzt und liegt seitdem brach. Im Süden und im nördlichen Drittel wird das Bebauungsplangelände von Knicks durchzogen. Das Gelände wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Siedlung „Auf der Haide“,
- im Westen durch die K 17 (Straße „Am Hang“),
- im Süden durch einen vorhandenen Knick und Feldweg.
- Im Osten grenzt die Teilfläche 1 an ehemals landwirtschaftliche Fläche, die Teilfläche 2 an Waldflächen. Diese Grenze stellt zugleich die Kreisgrenze zum Kreis Ostholstein dar.

2 Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird notwendig, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu entsprechen. Die Gemeinde stellt fest, daß ein dringender Wohnbedarf im Ort besteht. Durch die vorgesehene Bebauung wird der südliche Ortsrand von Niederkleveez erweitert und abgerundet. Dabei sollen in dem Bebauungsplangebiet zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs 18 Grundstücke für Einfamilienhäuser, 6 Grundstücke für Doppelhäuser nebst Folgemaßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr sowie Grünordnungsmaßnahmen realisiert werden.

3 Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die geplante Bebauung orientiert sich in etwa an dem im Norden vorhandenen Einfamilienhausgebiet „Auf der Haide“.

Das neue Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt 24 Grundstücken (davon 18 für Einzelhäuser, 6 Grundstücke für Doppelhäuser).

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,2 festgesetzt. Hierdurch wird eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich, zugleich wird ein harmonischer Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft in dieser Ortsrandlage geschaffen.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohneinheit festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete dorfuntypische Bebauung in diesem Bereich auszuschließen und um einen harmonischen Übergang der Ortsrandlage zur freien Landschaft zu gewährleisten. Außerdem ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

3.2 Städtebauliche Daten

Das zweigeteilte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 ist in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 2,84 ha.

Hiervon entfallen auf

• Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,72 ha
• Verkehrsflächen einschließlich Fußwege	ca. 0,32 ha
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilfläche 2)	ca. 0,55 ha
• Grünflächen (Parkanlage, Anger, Straßenbegleitgrün, Knick, Knickschutzstreifen, Fläche zum Anpflanzen)	ca. 0,25 ha
• gesamt	ca. 2,84 ha

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von 18 Einfamilienhäusern sowie 3 Doppelhäusern ermöglicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 800 m² für die Einzelhausgrundstücke, ca. 420 m² für die Doppelhausgrundstücke.

3.3 Begrünung, Ausgleichsregelungen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt, die Ergebnisse sind, soweit sie städtebaulich relevant sind, in den Bebauungsplan übernommen worden. Es sind dies im wesentlichen:

- Versickerung von Dach- und Terrassenflächenwasser auf den Baugrundstücken
- Knickneuanlage
- Befestigung von Fahrflächen und Pkw-Stellplätzen auf den privaten Grundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Erhalt der lokalklimatisch bedeutsamen Strukturen (Knicks)
- Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche am östlichen Gebietsrand (Teilfläche 2). Diese Fläche soll sich durch Sukzession und Initialpflanzung zu einer halboffenen Buschlandschaft auf trockenen bis frischen Standorten entwickeln, um die Funktion eines Waldsaumes zu übernehmen.
- Festsetzung von Knickschutzstreifen
- wasserdurchlässig befestigte Flächen (Fußweg)
- Baumpflanzungen zur besseren Durchgrünung des Baugebietes im öffentlichen Raum

In den Grundstückskaufverträgen wird auf den fachgerechten Erhalt und Pflege der ohnehin gesetzlich geschützten Knicks verwiesen.

Die städtebaulich relevanten Inhalte wurden in die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) des Bebauungsplanes übernommen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde von dem Planungsbüro Mordhorst GmbH, Lohkamp 35, 24589 Nortorf aufgestellt, sie ist als Anlage der Begründung beigefügt.

3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über einen an die Kleveezer Straße (K17) anbindenden Wohnweg. Dieser Wohnweg soll im südlichen Bereich als Mischfläche einheitlich gestaltet werden. Der Wohnweg mündet im südöstlichen Bereich in einen kleinen Dorfanger, der als Wendeplatz mit einem Durchmesser von 22,0 m festgesetzt ist. Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht bei einer Breite von 8,75 m bzw. 9,00 m der öffentlichen Verkehrsfläche die Anordnung von Grünstreifen bzw. die Kombination von Grünstreifen und Parktasche parallel und teilweise wechselseitig versetzt zu der 4,75 m breiten befestigten Mischfläche bzw. 4,50 m breiten Fahrbahn im nördlichen Bereich vor.

3.5 Lärmschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.11 liegt westlich der K17, innerhalb der Ortsdurchfahrt. Nach einer am 01.07.1997 durchgeführten Verkehrszählung beträgt die durchschnittliche Verkehrsmenge 600 PKW/24h. Die Orientierungswerte der DIN18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen bei allgemeinen Wohngebieten (WA) bei:

Tag 55 dB(A)

Nacht 45 dB(A)

Die Berechnung der Beurteilungspegel ergab für die Grundstücke 2-24 folgende Werte: Tag 50 dB(A), Nacht 43 dB(A). Diese Werte liegen damit unterhalb der Orientierungswerte. Für das näher an der K17 geplante Grundstück Nr. 1 betragen die ermittelten Werte: Tag 55 dB(A), Nacht 48 dB(A). Der Orientierungswert „Nacht“ wird um 3 dB(A) überschritten. Durch eine textliche Festsetzung wird bestimmt, daß „dem Schlafen dienende Räume“ zu den von der K17 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind.

Die Lärmschutzberechnung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

4 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde Bösdorf werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff des BauGB Gebrauch gemacht werden.

5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

5.1 Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das im Nordosten vorhandene Wasserwerk, das entsprechend erweitert wird.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß über die gemeindeeigenen Leitungen an das Klärwerk in Plön.

5.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Trennsystem. Das Dachflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch die Firma AKP (Abfallentsorgung Kreis Plön GmbH) durchgeführt. Die übrige Entsorgung ist durch vorhandene Standorte für Recycling-Behälter/Container gesichert.

5.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene Versorgungsleitung ; die „Erstversorgung“ wird durch den Ausbau des vorhandenen Wasserwerkes sichergestellt. In der Erschließungsstraße sind Hydranten in einem Abstand von mind. 100m vorzusehen. Aus dem Leitungsnetz müssen mind. 800l Löschwasser pro Minute entnommen werden können.

5.7 Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG,

Niederlassung Heide, abgesetzte Planungsgruppe SuN, Postfach 1200 in 24100 Kiel, Tel.0431-1452485, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6 Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende , zunächst überschlägig ermittelte Erschließungskosten entstehen:

A. Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließung	rd. 150.000 DM
B. Bau von Straßen, Parkplätzen und Fußwegen	rd. 350.000 DM
C. Straßenentwässerung	rd. 120.000 DM
D. Beleuchtungsanlagen	rd. 25.000 DM
E. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	rd. 50.000 DM

Summe: rd. 695.000 DM

Gemäß §124 BauGB wird die Erschließung einem Dritten übertragen. Der Gemeinde Bösdorf entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Bösdorf für den Bereich südlich der Siedlung „Auf der Haide“ im Ortsteil Niederkleevez wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bösdorf in ihrer Sitzung am _____ gebilligt.

Bösdorf, den *02.04.1998*



Jochim Schmitt
Bürgermeister

Anlage 1 zur Begründung B-Plan Nr. 11 Bösdorf

Lärmschutzbeurteilung

nach DIN 18005, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“

Das geplante Baugebiet liegt an der K 17 innerhalb der Ortsdurchfahrts-
grenzen. Die Beurteilung des Lärmschutzes für den B-Plan Nr. 11 der
Gemeinde Bösdorf basiert auf folgenden Voraussetzungen:

Am 01.07.1997 ist eine Verkehrszählung in dem entsprechendem Gebiet
durchgeführt worden, die folgende Verkehrsstärken ermittelt hat:

Tag: 36,0 PKW/h

Nacht: 4,8 PKW/h

LKW-Anteil = 0

Desweiteren sind von Bedeutung:

Zulässige Geschwindigkeit = 50 km/h

Abstand zur Straße = 20 m

In dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden für Allgemeine Wohngebiete
(WA) folgende Orientierungswerte (Immissionsgrenzwerte) gefordert:

Tag: 55 dB

Nacht: 45 dB.

Die Berechnung der Beurteilungspegel für den Tag (6.00-22.00 Uhr - 16
Std.) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr - 8 Std.) erfolgt mit der unter 6.1.1
aufgeführten Formel:

$$L_r = L_{m,E} + D_{s\perp} + D_K$$

$$\text{mit } L_{m,E} = L_m + D_{Str0} + D_v + L_{Stg}$$

Hierin bedeuten:

L_r Beurteilungspegel

$L_{m,E}$ Emissionspegel

L_m Mittelungspegel

Der Mittelungspegel wird mit der Verkehrsstärke nach Bild 3
ermittelt. Hier wird von einer Geschwindigkeit von 100 km/h und
einem Abstand von 25 m zwischen Straßenmitte und Emissionsort
ausgegangen. Diese Annahmen werden durch die folgenden
Faktoren korrigiert. Für den Tag beträgt der Wert 52,6 dB, für die
Nacht 45,2 dB.

D_{Str0} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen nach Tabelle 2
(hier: 0)

D_v Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten
nach Bild 4 (hier: - 6,5 dB)

L_{Stg} Zuschlag für Steigungen nach Tabelle 3 (hier: 0)

$D_{s\perp}$ Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände und Höhen-
unterschiede zwischen Schallquelle und dem zu schützenden Ge-
bäude nach Bild 19 (hier: + 1 dB, für Grundstück Nr. 1: + 6 dB)

D_K Korrektur für erhöhte Störeinwirkung von Einmündungen und Kreuzungen nach Tabelle 6 (hier: + 3 dB)

So lauten die Gleichungen nun:

$$L_{r, \text{Tag}} = L_{m, E} + 3 + 1$$

$$\text{mit } L_{m, E} = 52,6 - 6,5$$

$$L_{r, \text{Nacht}} = L_{m, E} + 3 + 1$$

$$\text{mit } L_{m, E} = 45,2 - 6,5$$

Nach der Berechnung ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

$$\text{Tag: } L_{r, T} = 50 \text{ dB}$$

$$\text{Nacht: } L_{r, N} = 43 \text{ dB}$$

Beide Werte liegen unter den geforderten Orientierungswerten von 55 dB (Tag) und 45 dB (Nacht).

Die Berechnung bezieht sich auf die geplanten Grundstücke 2-24. Auf dem geplanten Grundstück Nr. 1, auf dem die Entfernung des geplanten Gebäudes zum Rand der befestigten Fahrbahn an der engsten Stelle nur 10 m beträgt, sind folgende Beurteilungspegel errechnet worden:

$$\text{Tag: } L_{r, T} = 55 \text{ dB}$$

$$\text{Nacht: } L_{r, N} = 48 \text{ dB}$$

Hier wird der Orientierungswert für den Tag eingehalten, der für die Nacht um 3 dB überschritten

Anmerkung: Die Verkehrsstärken basieren auf Angaben des Straßenbauamtes Rendsburg.

Büro für Stadtplanung & Dorfentwicklung
Dipl.-Ing. Eberhard Gebel,
Wickelstraße 9
23795 Bad Segeberg

Datum: 29.10.1997
