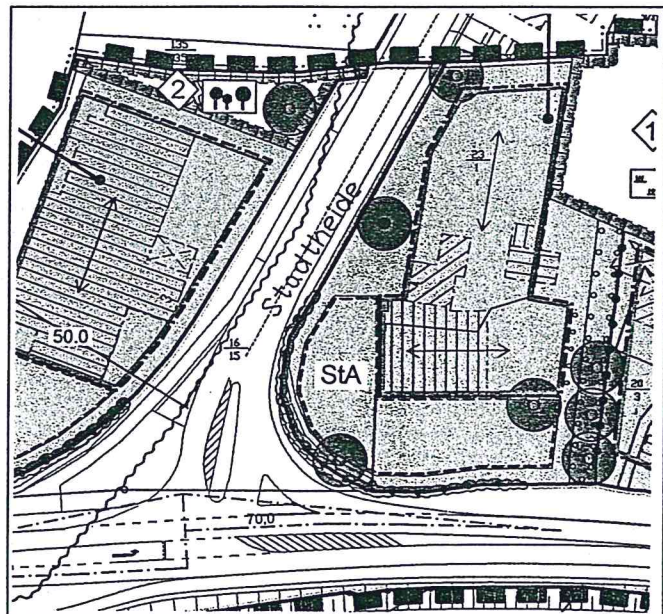


GEMEINDE BÖSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 13



Begründung

September 2002

AC

AC PLANERGRUPPE GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
BURG 7A · 25524 ITZEHOE
TEL. 04821/682 80 · FAX 04821/682 81
AC-EHLERS-IZ@t-online.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Birte Plotzitz
Dipl.-Ing. Bernd Schürmann

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsziele, Planungsvoraussetzungen, Planerfordernis
3. Lage und Bestandssituation
4. Städtebauliche Zielsetzung
5. Beurteilung des Eingriffs in natur und Landschaft
6. Grünordnung
7. Begründung der Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst vorwiegend private Grundstücksflächen nördlich der B 76 und beidseitig der Straße Stadtheide auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Bösdorf.

Nördlich anschließend befindet sich bereits Plöner Stadtgebiet, u.a. auch der neue Stadtteil Stadtheide der Stadt Plön auf der Konversionsfläche der ehemaligen Fünf-Seen-Kaserne.

Die Gebietsbeschreibung lautet: Beidseitig der Straße Stadtheide nördlich der B 76 bis zur Stadtgrenze Plön sowie von Höhe Kleiner Madebrökensee im Westen bis zur Surfkoppel im Osten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 3,1 ha Fläche.

2. Planungsziele Planungsvoraussetzungen Planungserfordernis

Im Rahmen der zukünftigen baulichen Umgestaltung der gesamten Straße Stadtheide, sowohl auf Gemeindefläche der Gemeinde Bösdorf als auch auf dem Stadtgebiet der Stadt Plön als zukünftige Zufahrt zum neuen Stadtteil Stadtheide ist die Gemeindevertretung der Gemeinde Bösdorf zu dem Schluss gekommen, insbesondere die Eingangssituation zum neuen Wohngebiet „Stadtheide“ auf Bösdorfer Gebiet (im Kreuzungsbereich der B76) gestalterisch aufzuwerten und planungsrechtlich zu bestimmen und langfristig zu sichern.

Dies betrifft insbesondere die bestehenden Nutzungen des Kfz-Betriebes beidseitig der Straße Stadtheide sowie der ansässigen Gärtnerei im östlichen Plangeltungsbereich.

Mit der zukünftigen Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes sollen einerseits mittelfristig höhere stadträumliche Gestaltqualitäten gewährleistet werden (insbesondere durch weitergehende Begrünungsmaßnahmen und Ausweisung von Bereichen die nicht für eine bauliche Nutzung heranzuziehen sind), andererseits sollen die bestehenden Nutzungen und baulichen Ausdehnungen (mit verträglichen Entwicklungsmöglichkeiten) planungsrechtlich gesichert und den aktuellen wirtschaftlichen Notwendigkeiten bezgl. der Betriebsabläufe angepasst werden.

Naturschutzfachlich wertvolle und sensible Bereiche sollen von jeglicher Bebauung freigehalten werden und durch entsprechende Maßnahmen dauerhaft gesichert und aufgewertet werden.

Landesraumordnungsplan Regionalplan

Im Landesraumordnungsplan wird Bösdorf dem Stadt- und Umlandbereich von Plön (Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums) zugeordnet. Die Stadt- und Umlandbereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiter entwickelt werden. Mit der Ausweisung der Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum wird anerkannt, dass sich die Bautätigkeit nicht allein im zentralen Ort vollziehen kann.

Darüber hinaus ist das Plangebiet als „baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet des zentralen Ortes“ dargestellt.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, insbesondere durch die angestrebte Nutzungsmischung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe (Arbeitsplatzangebot und -sicherung) soll insgesamt die Wirtschaftskraft des Umlandbereiches und der Stadt Plön gestärkt werden.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Gemeinde Bösdorf sieht für die baulich bereits genutzten Bereiche gemischte Bauflächen vor sowie naturschutzrechtlich und fachlich schützenswerte Bereiche insbesondere im Osten des Plangeltungsbereiches. Am westlichen Plangebietsrand ist im FNP eine Anlage zur Abwasserbeseitigung dargestellt.

Insoweit ist sichergestellt, dass der zukünftige Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird und somit die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

3. Lage und Bestandsituation des Plangebietes

Das Plangebiet ist beidseitig der Straße Stadtheide durch die überwiegend gewerbliche Nutzung durch einen Kfz-Betrieb inklusive Neuwagen-Verkauf, Gebrauchtwagen-Verkauf und Reparaturwerkstatt geprägt.

Entsprechend sind wesentliche Flächenanteile dieser Grundstücksbereiche den funktionalen Bedingungen der gewerblichen Nutzung untergeordnet. In den Bereichen zwischen baulichen Anlagen und Hauptstraße finden sich vollversiegelte Flächen, insbesondere für das Abstellen und Ausstellen von Gebrauch- und Neufahrzeugen.

In der östlich gelegenen Ortsausgangssituation an der B 76 befindet sich eine Gärtnerei, die auch nach Aussagen der Eigentümerin, weiter geführt werden wird. Insofern finden sich hier die typischen gärtnerischen Anlagen wie Gewächshäuser und ähnliches.

Sowohl westlich wie auch östlich der Straße Stadtheide finden sich auch Gebäude (Einzelhäuser) mit reiner Wohnnutzung.

Im westlichen Plangeltungsbereich, kurz vor dem Übergang zum Stadtgebiet Plön, befindet sich ein Einzelhaus - wohnbaulich genutzt - sowie eine Versorgungsanlage zur Abwasserbeseitigung.

Insoweit finden sich hier im Bestand die typischen Mischgebietsstrukturen im Sinne der funktionalen Mischung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe.

Darüber hinaus sind am Kleinen Madebrökensee wie auch im Übergang zu der nördlichen Plangebietsgrenze (hier verläuft ein Bach) sowie im Bereich der Surfkoppel (hier befinden sich ein Teich und wertvolle Feuchtwiesen) gebietsprägende naturräumliche Gegebenheiten, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan aufgewertet und gesichert werden sollen.

Alle bestehenden baulichen Anlagen besitzen max. 1 Vollgeschoss, wobei die wohnbaulich genutzten Gebäude teilweise mit ausgebauten steilen Dach errichtet wurden.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Durch die bereits angesprochenen Ausbaumaßnahmen an der Straße Stadtheide sowohl auf Plöner als auch auf Bösdorfer Gebiet zur Gestaltverbesserung der neuen Stadtteilzufahrt sind die zukünftigen Nutzungen und Gestaltqualitäten im Kreuzungsbereich von der Straße Stadtheide und B76 von hoher Bedeutung.

Unter weitgehender Berücksichtigung der bestehenden baulichen Nutzungen sowie der bestehen baulichen Anlagen sind Gestaltverbesserungen auch auf privaten Grundstücksflächen notwendig und erforderlich, um den Zugang zum neuen Stadtteil Stadtheide in Teilbereichen gestalterisch aufwerten zu können.

Darüber hinaus sollen die bestehenden Nutzungen weiterhin langfristig ermöglicht werden, durch das Baurecht des Bebauungsplanes sollen jedoch auch zukünftige Nutzungswandlungen möglich sein.

Sowohl der Gärtnerei als dem Kfz-Händler sollen verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten durch die getroffenen Festsetzungen ermöglicht werden.

Nicht zuletzt beabsichtigt die Gemeinde, insbesondere die naturräumlich wertvollen Plangebietsbereiche (Uferzone

des Kleinen Madebrökensee, bestehender Teich sowie die Surfkoppel) zu schützen und zu entwickeln sowie planungsrechtlich langfristig zu sichern.

5. Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Da überwiegend der Bestand in seiner Nutzungsform und seiner baulichen Ausdehnung gesichert werden soll, ist ein Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht gegeben.

Insofern erfolgt die Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli.1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Entstehung leicht erweiterter Bauflächen werden zusätzliche ökologische Austauschbarrieren entstehen. Allerdings stellt bereits die vorhandene Bebauung eine gravierende Barriere für viele Tierarten dar, so dass ein Artenaustausch zwischen den Gebäudetrakten hauptsächlich über die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände stattfindet.

Die getroffenen Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen gleichen in ihrer Gesamtheit die entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften vollständig aus.

Wasser

Über die geringe bauliche Erweiterung über den Bestand hinaus kann der Ausgleich dieses Schutzgutes vernachlässigt werden, zumal der Bachlauf am Plangeltungsrund entsprechend aufgewertet wird und weitere wassergebundene Biotope in ihrem Bestand gesichert werden.

Boden

Der größte Eingriff durch die beabsichtigte Bebauung erfolgt in das Schutzgut Boden, wobei durch die entstehende Versiegelung die gesamten Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren geht.

Nach dem oben aufgeführten Erlass ist eine Bodenversiegelung dann ausgeglichen, wenn eine gleich große Entsiegelung erfolgt.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um einen Innenbereich (§ 34 BauGB) und nicht um einen erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, ist ersichtlich, dass die festgesetzten Maßnahmenflächen den geforderten Normen bei weitem entspricht und lediglich die Darstellungen des Landschaftsplanes übernimmt bzw. konkre-

tisiert.

Insofern wird hier auf eine gesonderte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Landschafts- bzw. Stadtbild

Das entstehende Baugelände bedingt nur eine geringe zusätzliche bauliche Verdichtung und sichert die o.g. Zielsetzungen.

Über Bepflanzungs-, Gestaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen werden hier Regelungen getroffen, die eine Einbindung zusätzlicher Bebauung ermöglicht und das derzeitige Erscheinungsbild aufwertet.

Da das Ortsbild über die bisherigen Bauwerke stark vorbelastet ist, wird dieser Punkt hier nicht als Eingriff gewertet.

6. Grünordnung

Neupflanzung von Bäumen

Die zu pflanzenden Einzelbäume bilden zukünftig ein wichtiges Element für das Gesamterscheinungsbild der Eingangssituation zum Stadtteil „Stadttheide“.

Sie sind als Hochstammpflanzungen zu pflanzen. Die Pflanzflächen für die Bäume betragen mindestens 10 m², sollten aber, wenn es erschließungstechnisch möglich ist, größer gewählt werden.

Folgende Baumarten können gepflanzt werden: als Hauptbaumart ist die rotblühende Kastanie zu verwenden. In Anlehnung hieran kann die Scharlachkastanie entlang der Stellplatzflächen verwendet werden. Abweichend hiervon ist, in der nordwestlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferzone“, eine Esche zu pflanzen.

Nördlicher Bachlauf

Entlang des nördlichen Bachlaufes ist in Verlängerung des östlich angrenzenden Grünbereiches eine Pufferzone, bepflanzt mit diversen Strauchweiden und Schwarzerlen, zu schaffen. Zur Ergänzung der Weidenpflanzungen ist die Pflanzung von Schwarzerlen vorzusehen. Die vorhandene Bachböschung ist dabei abzuflachen.

Nordwestliche Grünfläche entlang des Ufers

Dieser Bereich sollte in Anlehnung an die bereits vorhandene Weidenfläche als Pufferzone gegenüber dem Teich „Kleiner Madebrökensee“ in mindestens 5,00 m Breite als Erlen- und Weidensaum ausgebildet werden.

Gehölzpflanzung entlang
der B 76

Im Anschluss der östlich vorhandenen Hecke zur Erschließung „Stadtheide“ und zur Abgrenzung des angrenzenden MI/2 Bereiches ist ein breiter Gehölzbereich anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Fassaden- und
Dachbegrünungen

Neue bauliche Nebenanlagen, insbesondere Garagen oder Carports, sind mit Dachbegrünungen herzustellen. Fensterlose Fassaden, ab einer Mindestbreite von 3,00 m, sind mit geeigneten Kletterpflanzen einzugrünen. Hierbei ist aber auf die Verträglichkeit der gewählten Kletterpflanzen mit der vorhandenen baulichen Substanz zu achten.

Fläche für Maßnahmen

Entlang der Uferlinie des Teiches ist ein geschlossener Gehölzsaum aus Schwarzerlen zu schaffen. Der nordwestliche Bereich ist statt der derzeitigen Ruderalfläche mit div. Strauchweiden zu ergänzen. Die restliche Fläche ist sich selbst zu überlassen (Sukzessionsfläche). Eventuell ist zur Ausmagerung des Standortes eine einmalige Mahd im September für die ersten drei Jahre erforderlich, wobei das Schnittgut aus der Fläche zu verbringen ist.

Biotop

Das bestehende Biotop (§ 15b LNatSchG) im östlichen Plangebiet wird gemäß der Darstellungen des grünordnerischen Fachbeitrags übernommen und nachrichtlich dargestellt. Das Gleiche gilt für den bestehenden Knick, der die östliche Plangebietsgrenze und somit auch Grundstücksgrenze markiert.

5. Begründung der Festsetzungen

Entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich sowie aufgrund der gegebenen Nutzungssituation und den städtebaulichen Zielen werden die baulich genutzten Bereiche als Mischgebiete festgesetzt.

Die damit verbundene angestrebte Mischung aus Wohnen und Arbeiten ist bereits durch den Bestand gegeben und soll auch weiterhin als Planungsziel aufrecht erhalten und gesichert werden.

Aufgrund der Gegebenheiten der unterschiedlichen Nutzungssituationen (Kfz-Händler und Gärtnerei) wurden zwei verschiedene Mischgebietskategorien festgesetzt. Zulässig sind einerseits Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese Festsetzung trifft auf den Bereich des Kfz-Händlers zu.

Im Bereich der Gärtnerei werden zusätzlich auch Gartenbaubetriebe als allgemein zulässig bestimmt.

Nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Tankstellen können aus verkehrlicher Sichtweise hier nicht zugelassen werden (außerhalb der Ortsdurchfahrt, Nähe zum Kreuzungsbereich). Anlagen für sportliche Zwecke sind zu flächenintensiv, um hier einen Standort finden zu können. Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aus Nutzungsüberlegungen ausgeschlossen. Insbesondere können die größeren Stellplatzbedarfe auf den bereits genutzten baulichen Grundstücken kaum oder gar nicht nachgewiesen werden.

Entsprechend der Bestandssituation wurden darüber hinaus im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl gemäß der Bestandssituation festgesetzt.

Dies gilt ebenso bei der Festsetzung der offenen Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen wurden überwiegend so gewählt, dass bauliche Erweiterungen in verträglicher Form eröffnet werden. Dies betrifft sowohl die wohnbaulichen Nutzungen wie auch die gewerbliche Nutzungen.

Entsprechend der Bestandssituation wurden auch maximale bauliche Höhenentwicklungen festgesetzt. Für gewerblich genutzte bauliche Anlagen ist die maximale Gebäudehöhe von 6,00 Meter nicht zu überschreiten. Bei wohnbaulich genutzten Anlagen - hier überwiegend die Einzelhäuser mit relativ steil geneigtem Dach - ist die Gebäudehöhe auf 11,0 Meter begrenzt, die Wandhöhe jedoch auf 4,50 Meter. Dies soll zum einen gewerbliche Nutzungseinheiten in ihrer typischen baulichen Struktur ermöglichen, wie auch die Gegebenheiten der historischen Baulandentwicklung im Sinne der Sicherung der Siedlungsgebäude berücksichtigen, die in den 50er und 60er Jahren hier errichtet worden sind und sich dann auch in der weiteren Abfolge der Straße Stadtheide zwischen Plangeltungsbereich und neuem Stadtteil Stadtheide der Stadt Plön ebenfalls aufzeigen.

Um eine übermäßige Dichte zu vermeiden, wurde die Nutzungsbeschränkung aufgenommen, dass je Wohngebäude nur maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Die bestehende Anlage zur Abwasserbeseitigung am westlichen Plangebietsrand wurde gemäß ihres Bestandes als Fläche für die Versorgungsanlage und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser übernommen und festgesetzt.

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße 76 sowie der Straße Stadtheide wurden ebenfalls gemäß ihrer Bestandssituation als Straßenverkehrsfläche mit ihren jeweiligen Straßenbegrenzungslinien übernommen.

Im Rahmen der Bestandsanalyse und –bewertung und des Planungsziels naturschutzräumlich hochwertige Bereiche auch zukünftig zu sichern und aufzuwerten, sind große Teilbereiche als private Grünflächen ausgewiesen, in denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind:

In den Übergangsbereichen an der Uferzone zum Kleinen Madebrökensee sowie zur Feuchtwiese bzw. zum Teich sind Gehölzstreifen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, um die naturschutzfachlichen Gegebenheiten am Kleinen Madebrökensee sowie an der Teichanlage langfristig zu sichern und zu schützen. Vergleichbares gilt auch für den vorhandenen Bachlauf am nördlichen Plangebietsrand. Entsprechend wurden erhebliche Teile dieser Flächen als Maßnahmenflächen festgesetzt. Die bestehende Teichanlage wurden entsprechend ihrer Bestandssituation als Wasserfläche dargestellt.

Aufgrund der teilweise sehr funktional und den betrieblichen Belangen entsprechend ausgestalteten Grundstücksflächen insbesondere im Bereich des Kfz-Händlers wurden hier Einzelmaßnahmen grünordnerischer Art auf privaten Grundstücksflächen getroffen, die eine weitergehende Qualitätsverbesserung im stadträumlichen Sinne gewährleisten soll.

Neben Einzelbaumfestsetzungen sind auch Anpflanzfestsetzungen getroffen worden, hier insbesondere zur Abgrenzung zwischen Gärtnereibetrieb und Kfz-Betrieb. Um besondere Qualitätsmängel im Rahmen der Baugestaltung zu vermeiden, wurde ebenfalls an einer Stirnseite des Kfz-Betriebes eine Wandbegrünung festgesetzt.

Raumwirksame Einzelbäume, prägend für die Strasse Stadtheide sowie der B76, werden zu Erhalt festgesetzt.

Um den Versiegelungsgrad teilweise mittelfristig reduzieren zu können, wurde festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten und Wege wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden sind.

Einhergehend mit den Zielen des Landschaftsschutzes wurden Regelungen auch zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen getroffen. Diese sind nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und somit nur außerhalb der sensiblen Grünbereiche.

Ähnliches gilt auch für den Bereich des Kfz-Betriebes. Hier sind die betrieblich notwendigen Stellflächen und Ausstellungsflächen als Flächen für Nebenanlagen im Plan festgesetzt. Diese Abstell- bzw. Ausstellungsflächen für Neu- und Gebrauchtwagen sind nur in diesen Bereichen sowie in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nachrichtlich übernommen ist der 50-Meter-Gewässerschutzstreifen gemäß § 11 LNatSchG, der allerdings bereits wesentliche Straßenverkehrsflächen der Straße Stadtheide wie auch der Bundesstraße 76 berührt.

Ebenso nachrichtlich dargestellt werden die von jeder Sichtbehinderung freizuhaltenden „Sichtdreiecksflächen“ im Kreuzungsbereich der Straße Stadtheide und der Bundesstrasse. Darüber hinaus wird hierzu ein textlicher Hinweis in die Planfassung aufgenommen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die jahrzehntelange bauliche Nutzung des Gebiets vorhanden und bedarf keiner Änderungen oder Erweiterungen.

Boesdorf, den

27.03.03

Der Bürgermeister

