

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 23

DER GEMEINDE AHRENSBÖÖK

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB`S UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3 - 4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	5
2.	Planung	5
2.1	Bebauung	5 - 9
2.2	Verkehr	9 - 10
2.2.1	Stell- und Parkplatznachweis	10 - 11
2.3	Grünordnung	11
2.3.1	Grünplanung	11 - 12
2.3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	12
2.3.3	Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen	12 - 13
2.3.4	Zu erwartende Kosten für die Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen	13
3	Immissionen	13
3.1	Immissionen von der Lübecker Straße/L 184	13 - 14
4.	Ver- und Entsorgung	15
4.1	Stromversorgung	15
4.2	Wasserver- und -entsorgung	15
4.3	Müllentsorgung	15 - 16
4.4	Löschwasserversorgung	16
4.5	Gasversorgung	16
5.	Durchführung der Planung	17
6.	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	17
7.	Begründung	17

Anlage 1: Grünordnungsplan

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Ahrensböök - Obere Lübecker Straße - östlich und westlich der Lübecker Straße, im Norden bis hin zur Bahnhofstraße bzw. Klosterstraße, im Süden hin und inklusiv Lübecker Straße 52 bzw. 53, sowie die Grundstücke nördlich des Amselweges und beidseitig der Straße Am Heyskenstift.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der in Aufstellung befindliche Raumordnungsplan definiert Ahrensböök als Unterzentrum. Der Regionalplan II ordnet der Stadt Ahrensböök mit seinen ca. 4.000 Einwohnern eine Unterzentrumsfunktion als ländlicher Zentralort zu. Hier soll sich u.a. der Bau von Wohnungen konzentrieren.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet die Gebäude westlich der Lübecker Straße als Gemischte Baufläche gemäß § 1 Nr. 1 BauNVO und als Sanierungsgebiet. Die sich hinter der Bebauung befindenden Flächen bzw. die Flächen beidseitig der Straße Am Heyckenstift bzw. Amselweg sind als Reines Baugebiet gemäß § 3 BauNVO dargestellt. Die verbleibenden Flächen sind Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Für die Flächen östlich der Lübecker Straße gilt die 2. Flächennutzungsplanänderung. Diese kennzeichnet den mittleren Bereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und die verbleibenden Flächen als Gemischte Bauflächen.

Die Darstellungen entsprechen nicht in allen Punkten den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 23. Daher wird im Parallelverfahren für diese Bereiche die 11. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Für die Grundstücke Amselweg Nr. 14, 16, 18, 20 und 22 (Flst. 4/82, 4/93, 4/83, 1/55 und 5/55) gilt seit dem 02.02.1977 der Bebauungsplan Nr. 5. Da diese Grundstücke im Zusammenhang mit beabsichtigten baulichen Verdichtungen der innenstädtisch gelegenen Gärten gesehen werden, ist die Einbeziehung der genannten Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 unumgänglich. Um dafür die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, wird im Parallelverfahren die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 durchgeführt.

Die Grundstücke beidseitig der Lübecker Straße liegen innerhalb der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

Der Landschaftsplan entspricht in den Grundzügen den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 23. Die Abweichungen werden im Rahmen der geplanten 1. Änderung des Landschaftsplanes ausgeräumt. Um jedoch frühzeitig vorhandene Grünstrukturen - trotz

einer baulichen Verdichtung im ortskernnahen Bereich - aus fachlicher Sicht zu sichern, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan für den neu zu bebauenden Bereich erstellt, der verbleibende Beeinträchtigungen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen - unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege - zur Kompensierung vorschlägt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböök beschloß am 18. Dezember 1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortes Ahrensböök. Es umfaßt die Grundstücke beidseitig der Lübecker Straße, im Norden bis hin zur Bahnhofstraße bzw. Klosterstraße, im Süden inklusive Lübecker Straße 52 bzw. 53, sowie die Grundstücke nördlich des Amselweges bis hin zum Friedhofsgelände und beidseitig der Straße Am Heyckenstift bis an den südlich gelegenen Weg.

1.3 Vorhandene Situation

(Siehe Anlage 1: Grünordnungsplan)

Die Grundstücke beidseitig der Lübecker Straße sind weitgehend in einer zweigeschossigen Bauweise bebaut. Hier sind Läden, gemeindliche Einrichtungen, Büros und Wohnungen in gleicher Weise integriert. Zu diesen Gebäuden gehören recht große Gärten mit zum Teil noch sehr schönem Baumbestand.

Die durchgängig geschlossene Fassadenfront der Lübecker Straße wird durch eine Grünfläche östlich der Lübecker Straße bzw. nördlich des Pastoratsweges unterbrochen. Hier befindet sich ein ehemaliger Pastoratsgarten, der zur städtebaulichen Auflockerung des Gesamtbildes zu erhalten ist.

Am Amselweg und an der Straße Am Heyckenstift dominiert die Wohnnutzung in weitgehend eingeschossigen Gebäuden.

Nördlich des Amselweges befindet sich eine Grünfläche, in der ein Regenrückhaltebecken liegt. Die Grünfläche ist nicht gestaltet. Zudem lagern im nordöstlichen Bereich Überreste von Sterilmüll und Haus-Gartenabfällen.

Südlich der Straße Am Heyckenstift, hinter der vorhandenen Bebauung, ist eine Grünfläche mit größeren Baumbestand vorhanden.

Die detaillierte Bewertung der Flora und Fauna ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

1.4 Planungserfordernis

Ahrensböök hat keine Bauflächen, die umgehend zur Verfügung stehen. Zudem sind dem Ort natürliche bauliche Entwicklungsgrenzen gesetzt, die keine übermäßige Ausdehnung des Ortes zulassen.

Dem gegenüber stehen die Ziele des Regionalplanes II des Landes Schleswig-Holsteins, daß die Gemeinde Ahrensböök in Ahrensböök selbst Bauland ausweisen soll, bei gleichzeitigem, sparsamen Umgang mit Boden.

Den Zielen des Landes und auch der Gemeinde kann nur entsprochen werden, wenn auch geeignete innenstadtnahe Bereiche baulich verdichtet werden.

Die Gärten der Grundstücke Lübecker Straße sind sehr großzügig bemessen. Da sich die Anwohner heute nicht mehr aus ihrem Garten selbst versorgen, ist die Funktion der Gärten in diesen Dimensionen nicht mehr gegeben. Die Anwohner selbst haben daher auch großes Interesse, ihre Grundstücke entsprechend zu verkleinern.

Somit gelten diese Gärten als Eignungsland für eine innenstädtische Verdichtung. Neben der Schaffung von neuen Baugrundstücken hat die Verdichtung der städtischen Innenbereiche noch den Vorteil, daß

- ⇒ somit keine neuen Flächen am Ortsrand für die Bebauung benötigt werden,
- ⇒ kein zusätzlicher Verkehr zwischen den Ortskern und dem Ortsrand für Einkaufsgänge usw. erzeugt wird.

Neben der Schaffung von neuen Bauflächen sollten auch die historisch gewachsenen Strukturen in ihrem Bestand gesichert werden.

Daher besteht ein dringender Planungsbedarf, um die Voraussetzungen für die genannten Zielvorgaben im Plangebiet zu schaffen.

2. Planung

2.1 Bebauung

Südwestlich des Kreuzungsbereiches L 184 / Klosterstraße befindet sich ein Kindergarten. Gemäß seiner Nutzung erfolgt die Festsetzung dieser Fläche als "Fläche für Gemeinbedarf" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen". Das vorhandene Gebäude wird in seinem Bestand durch die Festsetzung eine zweigeschossigen, offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,5 gesichert.

Östlich der Lübecker Straße, zwischen der Bahnhofstraße und dem Pastoratsweg, besteht ein größeres Gewerbegebiet. Die Erschließung erfolgt von der Lübecker

Straße aus. Im direkten Zufahrtsbereich befindet sich nur das Pfortnergebäude. Der eigentliche Betrieb liegt im rückwärtigen Bereich, außerhalb des Plangebietes.

Um den Gewerbebetrieb auch zukünftig zu sichern, wird die Zufahrt mit seinem angrenzenden baulichen Bestand als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sind so gesetzt, daß die Errichtung einer geschlossenen Bauflucht parallel der Erschließungsstraße möglich ist. Die Festsetzung einer zweigeschossigen, offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 läßt ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu. Insgesamt kann so eine geschlossene Platzsituation in Verbindung mit dem alten Pastoratsgarten geschaffen werden.

Das Gewerbegebiet liegt zwischen einem natürlich gewachsenen Mischgebiet. Um das reibungslose Nebeneinander von beiden Arten der Nutzungen auch langfristig zu gewährleisten, gilt das Gewerbegebiet als "eingeschränktes Gewerbegebiet". Somit dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet werden, die tags weniger als 60 dB erzeugen und nachts weniger als 50 dB.

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gewerbegebietes nicht vorhanden. Daher sollen sie auch zukünftig ausgeschlossen bleiben.

Alle anderen Grundstücke, die unmittelbar an der Klosterstraße, der Bahnhofsstraße und an der Lübecker Straße angrenzen, werden als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die straßenbegrenzenden Gebäude sind charakterisiert durch eine zweigeschossige, geschlossenen Bauweise. Gemäß den Vorgaben der geltenden Erhaltungssatzung ist insbesondere diese ortsbildprägende Bebauung zu sichern und zu erhalten.

Im rückwärtigen Bereich entstanden anfangs Nebengebäude, die zum Teil zu eingeschossigen Wohngebäuden umgenutzt wurden. Hier ist keine eindeutige Bauweise erkennbar. Trotzdem erscheint dieser Bereich nicht ungeordnet. Daher besteht aus städtebaulicher Sicht auch zukünftig kein Regelungsbedarf. Die Festsetzung der Geschossigkeiten und der offenen Bauweise erfolgt in Anlehnung an den historisch gewachsenen Bestand.

Die Höhe der jeweiligen Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen orientiert sich an dem vorhandenen Bestand, an dem in dem Bauabschnitt typischen Versiegelungsgrad und nach der Umsetzbarkeit von möglichen baulichen Erweiterungen. Auffallend hoch sind die Grundflächenzahlen der Grundstücke parallel der Klosterstraße. Sie liegen oberhalb der zulässigen Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Grundflächenzahlen decken den Bestand ab. Richtung Kindergarten ist eine kleine Freifläche vorhanden, die als Pufferzone zur angrenzenden Bebauung dient. Durch diese Pufferzone kann die Grundlagen für die Umsetzbarkeit eines gesunden

Wohnens und Arbeitens erfüllt werden. Daher bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die Überschreitung der Vorgaben nach Baunutzungsverordnung bzw. gegen die Sicherung des baulichen Bestandes.

Da innerhalb des Mischgebietes eine größere Anzahl von Wohnungen vorhanden sind und somit ein erhöhter Stellplatzbedarf besteht, wird der zulässige Versiegelungsgrad für Stellplätze und deren Zufahrt usw. gemäß § 19 Abs. 4 LBO auf durchgängig 0,8 erhöht. Somit darf max. 80% der gesamten Baufläche versiegelt werden. Diese Ausnahmeregelung sichert den vorhandenen Bestand ab. Sie führt daher nicht zu einem erhöhten Ausgleichsbedarf.

Die Grundstücke sind weitgehend bebaut. Daher besteht keine Notwendigkeit der Festsetzung von gestalterischen Vorgaben.

Vergnügungsstätten sind in der Lage nicht vorhanden und zukünftig auch nicht erwünscht. Sie bleiben auch zukünftig durchweg ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen regelt im übrigen § 6 der Landesbauordnung.

Nördlich des Amselweges ist eine Kirche vorhanden. Die Fläche wird als "Fläche für Gemeinbedarf" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gekennzeichnet mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen". Die eingeschossige Bauweise und die Grundflächenzahl von 0,3 orientiert sich an dem baulichen Bestand.

Die verbleibenden Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden als "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich zur L 184 ist eine eingeschossige Bauweise dominierend. Daran wird auch durch die Festsetzung einer durchweg eingeschossigen Bauweise festgehalten.

Die Grundstücke parallel des Amselweges und der Straße Am Heyckenstift sind weitgehend bebaut. Die Gebäude werden in ihrem Bestand gesichert, durch die Beibehaltung einer Einzel- oder Doppelhausbebauung und der Sicherung der entsprechenden Grundflächenzahlen.

Südlich der Straße Am Heyckenstift ist gemäß den Vorgaben des Landschaftsplanes eine bauliche Weiterentwicklung des Ortes vorgesehen. In Anlehnung an diese Planungsabsichten soll bereits eine rückwärtige Bebauung, parallel des vorhandenen Weges, ermöglicht werden. Diese rückwärtige Bebauung ist sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Baustruktur anzupassen.

Weitere neue Bauflächen entstehen durch die Ausweisung einer Planstraße von der Straße Am Heyckenstift Richtung Norden. Durch sie wird eine rückwärtige Verdichtung der großen Gartenflächen möglich, die zu den Gebäuden parallel der Lübecker

Straße noch gehören. Das Neubaugebiet soll sich in seiner Bauweise den vorhandenen Strukturen des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes anpassen. Daher erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise, sowie von Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4. Beabsichtigtes Ziel ist es, daß die jetzigen Eigentümer der Gärten ihre Grundstücke selbst veräußern und diese dann eigenständig bebaut werden können. So sollen langatmige Grundstücksverhandlungen von vornherein ausgeschlossen werden, um die sofortige Bebaubarkeit des Plangebietes nicht zu gefährden. Aus dieser Vorgabe resultieren die verschiedenen festgesetzten Bauweisen.

Um jedoch trotzdem ein einheitliches städtebauliche Bild zu erzeugen, kann auf gestalterische Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet nicht verzichtet werden. Die angrenzende Bebauung ist durch rote, rotbraune bzw. anthrazitfarbene Dachflächen und Dächer mit einer Neigung um die 45° geprägt. In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen erfolgt die Festsetzung der gleicher Materialien für das gesamte Allgemeine Wohngebiet und ähnlicher Dachneigungen für die Dächer. Die Außenwände aller Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls aus Ziegel herzustellen. Andere Materialien in den Fassaden sind im geringen Maße zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist es, eine für die Region typische und unverwechselbare Ortsgestaltung sicherzustellen.

Da das Gelände des Allgemeinen Wohngebietes z.T. recht stark moduliert ist, erscheint die Regelung der zulässigen maximalen Traufhöhe bzw. des Bezugspunktes als dringend erforderlich. Ansonsten wären Versprünge in der Traufhöhe von mindestens 1,20 m zu erwarten.

Da innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, ist davon auszugehen, daß bei der möglichen Errichtung von zwei Garagen und deren Zufahrten ein erhöhter Versiegelungsbedarf besteht. Um diesen Bedarf zu entsprechen, wird der zulässige Versiegelungsgrad für Stellplätze und deren Zufahrt usw. gemäß § 19 Abs. 4 Landesbauordnung auf durchgängig 0,6 erhöht. Somit darf max. 60% der gesamten Baufläche versiegelt werden. Eine städtebauliche Überverdichtung ist im Allgemeinen Wohngebiet in dieser Ortsrandlage nicht gewollt. Daher erfolgt die Reduzierung der zulässigen Wohnung in Doppelhäusern auf eine und in Einzelhäusern auf zwei.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen regelt im übrigen § 4 der Landesbauordnung. Da alle Grundstücke im gesamten Plangebiet nicht sehr groß zugeschnitten sind bzw. die Baugrenzen so einengend festgesetzt werden, daß keine erheblichen Abweichungen von den städtebaulichen Zielvorgaben möglich sind, können in begründeten Fällen Überschreitungen der Baugrenzen von maximal 2 m für Vordächer, Windfänge und Wintergärten zugelassen werden. Die Gesamtfläche darf jedoch 6 m² nicht überschreiten.

Im überplanten Bereich liegen folgende als erhaltenswert eingestufte Gebäude:

- ⇒ Lübecker Straße 3, zweigeschossiges, traufenständiges Putzgebäude des Spätklassizismus.
- ⇒ Lübecker Straße 45, zweigeschossiges Backstein - Traufenhaus
- ⇒ Lübecker Straße 47, zweigeschossiges Traufenhaus, welches mit Nr. 45 und 49 eine Einheit bildet.
- ⇒ Lübecker Straße 49, zweigeschossiges Traufenhaus mit zweigeschossigem Vierkant-Eckturm ab Oberkante 1. OG, straßenraumprägend.
- ⇒ Lübecker Straße 52, zweigeschossiges Backstein - Traufenhaus mit hohem Mansarddach.

2.2 Verkehr

Ahrensböök wird von der B 432 und der L 184 gekreuzt. Diese Straßen binden den Ort sehr gut in das überregionale Verkehrsnetz ein. Die größeren in der Nähe gelegenen Orte, wie Bad Segeberg, Lübeck oder Eutin, sind auf kürzesten Wege erreichbar, ebenso wie die A1.

In Ahrensböök gibt es keinen Haltepunkt der Bahn. Bei Nutzung des Busverkehrs nach Eutin, Scharbeutz oder Pönitz können ab dort die Bahnverbindungen Kiel/Lübeck bzw. Lübeck/Puttgarden beansprucht werden.

Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Mischgebietes, dem Gewerbegebiet und der Fläche für Gemeinbedarf werden weitgehend über die Lübecker Straße, die Bahnhofstraße bzw. die Klosterstraße erschlossen. Die Lübecker Straße hat als stark frequentierende Landesstraße einen entsprechenden Ausbaustandart.

Die Klosterstraße und die Bahnhofstraße sind Hauptsammelstraßen im Ort. Diese sind dementsprechend mit einer ausreichend bemessenen Fahrbahn sowie mit separaten Fußwegen versehen. Über den selben Ausbaustandart verfügt die Straße Am Heyckenstift, die der Erschließung der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete dient. Von der Straße Am Heyckenstift geht der Amselweg ab. Er ist bereits als Anliegerstraße ausgebaut und ermöglicht am Ende das Wenden.

Weiterhin stößt von Süden ein wassergebundener Weg auf die Straße Am Heyckenstift. Er ist als Mischverkehrsfläche auszubauen. Bedingt durch den zu erwartenden geringen Verkehr erscheint eine Breite von 4,0 m als ausreichend.

Völlig neu ist die vom Am Heyckenstift nach Norden abgehende Planstraße anzulegen. Diese Planstraße ist als gemischte Verkehrsflächen auszubauen, auf denen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind. Dies ist zu betonen durch den Einbau von geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen, wie Versätzen, Bäumen usw., durch die Wahl unterschiedlicher Materialien und durch den gleichmäßigen Höhengausbau

aller Nutzungsarten. Die befahrbaren Wendehämmer mit Durchmessern mehr als 22 m ermöglichen das Wenden von u.a. dreiachsigen Müllfahrzeugen.

Um die Erschließungskosten so gering wie möglich zu halten, sind die nördlich gelegenen Baugrundstücke über einen Wohnweg zu erschließen. Der Ausbau des Weges erfolgt gemäß den Vorgaben des EAE 95. Der Weg wird als Fußweg nach Norden verlängert. Durch diesen Fußweg soll den Anliegern eine sichere Anbindung in das Zentrum ermöglicht werden. Zudem kann über diesen Weg auch die Streuobstwiese mit bewirtschaftet werden.

2.2.1 Stell- und Parkplatznachweis

a) Mischgebiet, Fläche für Gemeinbedarf und Gewerbegebiet

Die Anzahl der vorhandenen Wohnungen, Büroräume, Läden usw. und die damit verbundene Anzahl der Pflichtstellplätze innerhalb der Mischgebiete, der Fläche für Gemeinbedarf und dem Gewerbegebiet ist nicht detailliert bekannt. Daher wurde die Größe der Flurstücke (Bruttobaufläche) ermittelt und die nutzbare Gebäudeflächen (Nettobaufläche), die aus den festgesetzten Geschoßflächenzahlen resultieren. Bei der Annahme, daß auf je 90 m² Nettobaufläche 1 Stellplatz erforderlich ist, wurden insgesamt ca. 294 Pflichtstellplätze ermittelt.

Auf ca. 294 Pflichtstellplätze sind - auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 - ca. 49 bis 98 Parkplätze zu schaffen.

Im Plangebiet gibt es 44 reguläre Parkplätze. Bei Beachtung aller Zufahrten stehen weitere 70 Kurzzeitparkmöglichkeiten parallel der Lübecker Straße zur Verfügung. Da die Mischgebiete, die Flächen für Gemeinbedarf und das Gewerbegebiet im Ortszentrum liegen, können alle Einrichtungen, Läden usw. sehr gut zu Fuß und per Rad erreicht werden. Daher erscheint die Absicherung des geringsten Parkplatzbedarfes gemäß EAE 85/95 als völlig ausreichend. Die 44 Parkplätzen sind daher langfristig zu erhalten.

Der Wegfall der anderen 70 Parkmöglichkeiten ist z.Z. nicht erforderlich, da für die Parkplätze ausreichend Platz im Straßenraum besteht. Außerdem ist diese Situation als eine besondere Form der Verkehrsberuhigung zu sehen ist. Erst wenn die geplante Ortsumgehung des Norre-Alslev-Ring entstanden ist und ein Rückbau der Lübecker Straße erfolgt, sollten diese 70 Parkmöglichkeiten wegfallen.

b) Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes können ca. 160 Wohneinheiten entstehen, die sich wie folgt zusammensetzen:

⇒	4 Grundstücke (H)	x 1 WE	=	4 WE
⇒	1 Grundstücke (E)	x 2 WE	=	2 WE
⇒	25 Grundstücke (ED)	x 2 WE	=	50 WE
				56 WE

Die einzelnen Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

Für die max. 56 Wohneinheiten sind - auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 - ca. 9 bis 19 Parkplätze zu schaffen. Da die Wege von den Allgemeinen Wohngebieten ins Ortszentrum, zur Schule usw. sehr gut zu Fuß und per Rad erreichbar ist, wird von einem geringeren Parkplatzbedarf gemäß EAE 85/95 ausgegangen. 8 Parkplätze können am Wendepunkt der Planstraße erbracht werden. Parallel dazu ist der Amselweg ausreichend breit bemessen. Dort ist ein einseitiges Parken möglich.

2.3 Grünordnung

(Siehe Anlage 1: Grünordnungsplan)

2.3.1 Grünplanung

Östlich der L 184, nördlich des Pastoratsweges bzw. südlich der Bahnhofstraße befindet sich ein ehemaliger Pastoratsgarten. Die Fläche dominiert durch seine freizügige Öffnung der ansonsten geschlossenen Bebauung parallel der L 182 und durch ihre Begrünung. Diese Situation besitzt hohe ortsbildprägende Bedeutung. Daher ist sie in ihrem Bestand als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zu sichern.

Im westlichen Bereich, in Angrenzung an den Friedhof, liegt eine weitere Grünfläche. Sie wird als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB definiert. Die Fläche ist weiterhin als extensive Wiese zu bewirtschaften. Durch die Bebauung der Gärten fallen wertvolle Baumbestände weg. Als Ausgleich dafür sind innerhalb der Grünfläche zwei Streuobstwiesen - gemäß den Vorgaben der Grünordnungsplanung - anzulegen.

Das Plangebiet ist durch die Anpflanzung von Bäumen parallel zur Planstraße und dem Fußweg zur Kirche bzw. Friedhof zu durchgrünen. Weiterhin sind die Einfriedigungen im Allgemeinen Wohngebiet zur Planstraße hin aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Um den Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken nicht übermäßig stark zu erhöhen, sind die Stellplätze und deren Zufahrten aus durchsickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Im Plangebiet steht keine Fläche zur Verfügung, die als Ausgleich für den Eingriff in den Bodenhaushalt ökologisch aufgewertet werden kann. Daher muß dieser Ausgleich an anderer Stelle geschaffen werden. Hierfür stellt die Gemeinde eine Fläche am westlichen Ortsrand zur Verfügung, die nach gemeindlichen Willen aufgeforstet werden soll (siehe Grünordnungsplan).

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 23 gemäß § 233 BauGB auf das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 umgestellt. Gemäß § 9 Nr. 1a BauGB kann danach der Ausgleich auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet erbracht werden.

Nördlich des WA-I-0,3-ED-Gebietes, innerhalb der Streuobstwiese, befinden sich Überreste von Sterilmüll und Haus-Gartenabfällen. Diese Fläche ist nicht „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen - gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB“ belastet. Zudem dient sie nicht mehr der weiteren Abfallentsorgung. Im Plan wird auf die Fläche verwiesen, damit jeder Bürger auf das Vorhandensein der Überreste von Sterilmüll und Haus-Gartenabfällen langfristig hingewiesen wird.

2.3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Eine Ausgleichsflächenerfordernis ergibt sich für die Bereiche der baulichen Verdichtung (Wohngebiete) aus den Bodenversiegelungen.

Demnach beträgt die geforderte Ausgleichsfläche (Flächen für Maßnahmen zum, Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) insgesamt 2.145 m².

Die Ausgleichsfläche wird von der Gemeinde westlich der Sportfläche an der Schule zur Verfügung gestellt und soll aufgeforstet werden. Die vorgesehene Fläche wird z.Zt. intensiv als Ackerfläche genutzt. Zusätzliche Flächenansprüche bestehen nicht. Damit gilt der Eingriff als ausgeglichen.

2.3.3 Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde beauftragt mit der Durchführung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ein geeignetes Unternehmen. Die dabei anfallenden Kosten werden anschließend anteilig auf die Grund-

stücke angerechnet. Alle Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode herzustellen, nachdem das Vorhaben zulässig geworden ist.

Alle Flächen für die Durchführung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen stehen der Gemeinde zur Verfügung.

Die Flächen bleiben im Eigentum der Gemeinde. Alle Punkte sind in einem Städtebaulichen Vertrag nach Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz zwischen den Flächeneigentümern und der Gemeinde zu regeln.

2.3.4 Zu erwartende Kosten für die Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Die Grunderwerbs- und Planungskosten sind in dieser Aufstellung nicht ermittelt.

A. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: mit Baumarten der natürlichen Waldgesellschaft aufforsten, einschließlich Einzäunung und Fertigstellungspflege.		
2.145 m ² x DM 8,00	DM 17.160,00	(Euro 8.774,00)
B. Öffentliche Grünfläche (Streuobstwiese): als naturnahe Streuobstwiese mit alten Kultursorten (H, 23 x v, StU 10-12), einschließlich Pfahl und Baumbindung anlegen und 2 x jährlich (3 Jahre lang) mähen, Mähgut abfahren.		
5.300 m ² x DM 5,50	DM 29.150,00	(Euro 14.904,00)
Gesamt	DM 46.310,00	(Euro 23.678,00)

Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft im Plangebiet sind die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Anlage der Streuobstwiesen den einzelnen Grundstücken und der Planstraße gesammelt zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt der m² Baugrundstück.

3. Immissionen

3.1 Immissionen von der Lübecker Straße/L 184

Gemäß dem der Gemeinde vorliegenden Verkehrsuntersuchung von 1989 wird nach der Fertigstellung des Norre-Alslev-Ring eine Verkehrsmenge von 500 Kfz/24h in der Lübecker Straße angestrebt. Da der Zeitpunkt der Fertigstellung der Ortsumgehung noch nicht feststeht, ist der Schallschutz so zu errichten, daß bei den heutigen Verkehrsmengen ein gesundes Wohnen und Arbeiten gesichert werden kann.

Gemäß der Verkehrsmengekarte des Landes Schleswig-Holstein von 1995 beträgt die durchschnittliche mittlere Verkehrsmenge auf der Lübecker Straße/L 184 ca. 7.693 Kfz/h und nach Abzug von 452 Radfahrer ca. 7.241 Kfz/h. Da von einem Wachstum der Verkehrsmenge um ca. 1% pro Jahr ausgegangen werden muß, sind im Jahre 2015 mit ca. 8.689 Kfz/24 h anzunehmen. Um einen optimalen Schutz der

Anwohner vor belästigenden Immissionen zu gewährleisten, wird von der letztgenannten Verkehrsmenge ausgegangen.

Als Bezugspunkt für die Berechnung der auf das Mischgebiet wirkenden Immissionen wird das am dichtesten gelegene Flurstück gewählt, da es am dichtesten am Kreuzungsbereich L 184/Am Heckenstift liegt und dort die höchsten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Die Verkehrsmenge M beträgt:

tags $8.689 \times 0,06 = 521 \text{ Kfz/h}$
 nachts $8.689 \times 0,011 = 96 \text{ Kfz/h}$

Beurteilungspegel

	Tags	nachts
Verkehrsstärke	521 Kfz/h	96 Kfz/h
Lkw-Anteil	14,5%	10%
Mittlungspegel	67,87 dB	59,72 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	66,59 dB	58,03 dB
Abstand	5,00 m	5,00 m
Höhe	0,00 m	0,00 m
Beurteilungspegel	74,52 dB	65,96 dB
Orientierungswert für Mischgebiet	> 60,00 dB	> 50 dB
Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet	> 55,00 dB	> 45 dB

Die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete sind tags um ca. 15,5 dB überschritten und nachts um ca. 16,0 dB und für das Allgemeine Wohngebiet tags um ca. 19,5 dB und nachts um ca. 21 dB.

Die vorhandenen Gebäude werden in ihrem Bestand gesichert. Zusätzlich beabsichtigt die Gemeinde die Baulücken parallel der L 184 und im Kreuzungsbereich L 184/Am Heckenstift zu schließen. Diese bauliche Maßnahme ist zur Wiederherstellung alter räumlicher Strukturen dringend erforderlich.

Der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist in dieser Lage nicht möglich und städtebaulich gesehen auch abzulehnen. Daher erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutz gemäß DIN 4109, der beim Neu-, Um- und Ausbau von Aufenthaltsräumen in Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichnete Lärmpegelbereiche zu beachten ist:

Lärmpegelbereich V (70-73 dB)	5 m bis 18 m*
Lärmpegelbereich IV (65-70 dB)	18 m bis 45 m*
Lärmpegelbereich III (60-65 dB)	45 m bis 120 m*
Lärmpegelbereich II (55-60 dB)	120 m bis 220 m*

*gemessen ab Mitte L 184

4. Ver- und Entsorgung

Für vorhandene und geplante Leitungstrassen gilt, daß diese grundsätzlich von Bebauungen und in der Regel auch von Bepflanzungen freizuhalten sind, gegebenenfalls sind bei vorgesehenen Pflanzaktionen bzw. bereits geplanten Standorten für Einzelbäume besondere Maßnahmen zum Schutze der Leitungen und zu Lasten der Erschließung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu vereinbaren. Im Bedarfsfalle sind die Maßnahmen zum Schutze der Leitungen und zu Lasten der Erschließung im Rahmen der Projektplanung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu vereinbaren.

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Trinkwassernetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung sind sogenannte Leitungsringeschlüsse vorzunehmen.

Die Abwasserbeseitigung übernimmt die Gemeinde Ahrensböök. Über Trennsystem wird das Abwasser in die zentrale Kläranlage am südlichen Ortsausgang von Ahrensböök geleitet. Dort erfolgt die Behandlung des Abwassers in drei Reinigungsstufen.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand kann das Oberflächenwasser im Allgemeinen Wohngebiet nicht vollständig vor Ort versickern. Daher ist das überschüssige Regenwasser dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zuzuleiten, von wo aus es in einer gedrosselten Form (0,6 l/s) in den Vorfluter abgegeben wird. Das Regenrückhaltebecken ist ausreichend dimensioniert und verfügt noch über Aufnahmekapazitäten.

Im übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.92 - XI 440/5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation verwiesen.)

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein. Hinsichtlich der Durchführbarkeit von Abfall- und Wertstoffsammlung hat der Zweckverband Osthol-

stein mitgeteilt, daß aus verkehrstechnischer Sicht (künftige beengte Fahrverhältnisse) - und damit verbunden auch aus Sicherheitsgründen - lediglich die von der Straße "Am Heyckenstift" abgehende "Planstraße" von den Sammelfahrzeugen angefahren werden kann. Gemäß den Vorgaben des § 10 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Ostholstein sind somit die Abfall- und Wertstoffbehälter von den betroffenen Kunden an den Abfuhrtagen im Seitenbereich (z.B. Bankett/ Gehweg) der nächstgelegenen Durchgangsstraße "Bahnhofstraße, Klosterstraße, Lübecker Straße, Am Heyckenstift" bereitzustellen.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Ahrensböök wird durch die Freiwillige Feuerwehr Ahrensböök gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband ausgestattet. Zur Sicherstellung der Bereitstellung einer höchstmöglichen Menge Löschwassers im Brandfall, sind sogenannte bei den Trinkwasserleitungen ein Leitungsringanschluß vorzunehmen.

Gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung" ist sicherzustellen, daß in einem MI- bzw. WA-Gebiet mit weniger als 3 Vollgeschossen und einer Geschoßflächenzahl von max. 0,6 ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für eine Löschezit von 2 Stunden besteht und für die Gebäude mit einer Geschoßflächenzahl von max. 1,2 ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für eine Löschezit von 2 Stunden. Dieser Löschwasserbedarf kann dem vorhandenen Trinkwassernetz im Bedarfsfall entnommen werden.

4.5 Gasversorgung

Nur wenn der Anschluß des Plangebiet an ein Blockheizkraftwerk nicht möglich ist, erfolgt die Gasversorgung des Plangebietes durch den Zweckverband Ostholstein. In dem Falle ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Gasversorgung ein sogenannter Leitungsringanschluß vorzunehmen. Im übrigen wird auf das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches verwiesen.

5. Durchführung der Planung

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als öffentliche Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BauGB) ist vorgesehen.

Umlegung - Grenzregelung - Enteignung

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Bei der Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Ahrensböck Kosten durch den Ausbau der Erschließung und durch die Bepflanzung in den öffentlichen Flächen, die nicht als Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen vorgesehen sind.

7. Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböck am 11.02.1999 gebilligt.

Ahrensböck,

01.04.1999



Wolfgang Frankenstein
(Frankenstein)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat am 30.06.1999 in Kraft.