

BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 32
CASHAGEN**

DER

GEMEINDE AHRENSBÖK

KREIS OSTHOLSTEIN



SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN CASHAGEN NR. 32 "OBERNWOHLDER STRASSE" KREIS OSTHOLSTEIN

VERFAHRENSSTAND

§ 3 (1)



§ 4 (1)



§ 3 (2)



NACH BAUGB

§ 3 (3)



§ 10



DER ENTWURF DER BEGRÜNDUNG
WURDE AUSGEARBEITET AM: 21.07.1997
GEÄNDERT AM: 05.06.1998

GOSCH - SCHREYER - PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Inhaltsverzeichnis

Stand: 05.06.1998

1. Bisherige Bauleitplanung
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Einzelheiten der Planung
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 Verkehrserschließung
 - 3.3 Immissionsschutz
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
4. Ver- und Entsorgung
5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
6. Flächengrößen

Begründung der Gemeinde Ahrensböök über den Bebauungsplan Cashagen Nr. 32

1. Bisherige Bauleitplanung

Für die Gemeinde Ahrensböök gilt der Flächennutzungsplan, den der Innenminister am 11.08.1976 unter dem Aktenzeichen IV 810b - 812 / 2 551 genehmigt hat und zu dem zwischenzeitlich 16 Änderungen rechtswirksam geworden sind.

Dieser Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanentwurfes entwickelt, wobei der verbindliche Flächennutzungsplan im Süden des Plangebietes nicht die gesamte geplante Wohnbauflächentiefe darstellt. Da die Darstellungen beim Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

Zur Zeit befindet sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Verfahren, zu der auch ein neuer Landschaftsplan erarbeitet worden ist. Der Vorentwurf des Landschaftsplanes sah für das Plangebiet die Darstellungen als landwirtschaftliche Flächen und Knickerhaltung vor. Da auch der Landschaftsplaner gegen eine Bebauung dieser Fläche keine Bedenken geäußert hat, wird der Landschaftsplanentwurf entsprechend geändert.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben:

Westlich der Obernwohlder Straße und südlich der Dorfallee

Das Plangebiet wird noch landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden und Osten an bebaute eingeschossige Einzelhausbebauung, einem Holzverarbeitenden Betrieb und die Obernwohlder Straße an.

Zur freien Landschaft wird das Plangebiet im Westen durch einen vorhandenen Knick begrenzt. Darüberhinaus wird die Fläche als Acker genutzt.

Sowohl dieser Gehölzbestand als auch der an der Obernwohlder Straße unterliegt dem Schutzstatus gem. § 15 b LNatSchG.

3. Einzelheiten der Planung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da in der Gemeinde Ahrensböök noch starke Nachfrage nach mit Einfamilienhäusern bebaubaren Wohngrundstücken besteht, soll die landwirtschaftlich genutzte Fläche entsprechend der umgebenden Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO ausgewiesen werden. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden dabei den Gegebenheiten vor Ort angepaßt.

Diese Fläche bietet sich als Bauland geradezu an, da der Oberwohlder Weg nur einseitig bebaut ist und somit die verkehrliche Erschließung gesichert ist.

Durch die Ausweisungen können 8 Wohnbaugrundstücke entstehen, die eingeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,20 bebaut werden können.

Um eine aufgelockerte, der Bebauungstypik der Gemeinde Ahrensböök entsprechende Bebauung auch tatsächlich zu gewährleisten, wird durch textliche Festsetzung geregelt, daß sowohl nur zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig sind als auch die Mindestgrundstücksgröße 800 m² betragen muß. So kann auch verhindert werden, daß Geschößwohnungsbauten entstehen, die sich nicht in die Gesamtcharakteristik von Cashagen einfügen würden.

Um den Gebietscharakter zu wahren, werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Für die Sicherung zur Abschirmung des Plangebietes zur freien Landschaft wird der vorhandene Knick im Westen zur Erhaltung festgesetzt. Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes wird der im nördlichen Bereich befindliche Knick an der Oberwohlder Straße zur Erhaltung festgesetzt. Im weiteren südlichen Verlauf an dieser Straße wird zur Abschirmung ein Pflanzgebot festgesetzt, der die Pflanzung einer Hecke sichern soll.

Zwischen vorhandenem Knick und Baufläche wird eine Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll ein privat anzulegender Graben das Dachflächenwasser aufnehmen und zum nördlich anzulegendem Regenrückhaltebecken leiten.

3.2 Verkehrerserschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Oberwohlder Straße erschlossen, die in nördliche Richtung direkt auf die Dorfallée (K 52) führt und somit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen ist.

Die Erschließungsstraße führt in südliche Richtung nach Oberwohldede und kann von den Müllfahrzeugen befahren werden.

Die Grundstücke im Plangebiet sind groß genug, um die privaten Stellplätze jeweils auf eigenem Grund und Boden unterbringen zu können. Sie brauchen deshalb nicht gesondert festgesetzt zu werden.

3.3 Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet ist ca. 50 m von der Dorfallee (Kreisstraße 52) entfernt. Um die Verkehrsbelastung, die auf das Plangebiet einwirken können zu ermitteln, wurde ein computergestütztes Rechenverfahren angewendet, welches als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Dieses kommt zu dem Ergebnis, daß es zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes kommt.

Auf dem Grundstück Oberwohlder Straße 5 befindet sich ein Holzverarbeitender Betrieb. Aufgrund des der Gemeinde vorliegenden privaten TÜV-Gutachtens, ist hier von keinen negativen Auswirkungen für das Plangebiet auszugehen.

Luftbelastung

Innerhalb des Dorfes Cashagen befinden sich 6 Intensivtierhaltungsbetriebe (Schweine und Rinder). Die Nutzungsart "Kleinsiedlungsgebiet" ist gem. TÜV-Nord Gutachten, welches als Anlage der Begründung beigefügt ist, für das Plangebiet unbedenklich.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes verursacht werden, adäquat ausgeglichen werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt am Rande der bebauten Ortslage des Ortsteils Cashagen der Gemeinde Ahrensböök mit direkter Vernetzung zur durch Knicks gekammerten freien Landschaft. Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Wesentliches geschütztes Landschaftselement ist der westlich vorhandene Knick (geschützt gemäß § 15b LNatSchG).

Der Landschaftsplan liegt im Entwurf vor (vom August 1993, Büro Trüper, Gonseden und Partner, Lübeck). Im weiteren Aufstellungsverfahren des Landschaftsplanes werden die Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. des grünordnerischen Beitrags weitgehend berücksichtigt.

Durch den in der Anlage zu dieser Begründung befindlichen Grünordnerischen Beitrag die daraus folgernde Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Sukzession und wird der vorgegebenen Pflicht zum Ausgleich des Eingriffs genüge getan.

Die Ausgleichsflächen gehen ins Eigentum der Gemeinde über und werden nicht den Grundstücken zugeschlagen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Ahrensbök wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) versorgt. Das Plangebiet wird an die vorhandenen Anlagen angeschlossen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die umliegend vorhandenen Transformatorenstationen der SCHLESWAG AG. Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen.

Auf die bestehenden Anlagen der Telekom ist Rücksicht zu nehmen. Detaillierte Informationen über Beginn, Ablauf und Anzahl der Wohnungen werden so früh wie möglich der Telekom mitgeteilt.

Das Schmutzwasser wird über die zentrale Abwasseranlage entsorgt. Das Plangebiet wird an das bestehende Netz über einen neuen Abwasserkanal angeschlossen.

In Cashagen besteht ein Anschluß- und Benutzerzwang für die Oberflächenentwässerung. In der Obernwohlder Straße ist eine entsprechende Mischkanalisation vorhanden, an die die Grundstücke angeschlossen werden müssen.

Sollte darüber hinaus eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, z.B. von den Gartenbereichen im rückwärtigen Teil vorgenommen werden, so wird eine entsprechende grundbuchdienstliche Dienstbarkeit im Rahmen der abzuschließenden Kaufverträge mit abgesichert werden. Eine Festsetzung als Leitungsrecht ist wegen des Anschluß- und Benutzungszwanges nicht vorgesehen.

Die Darstellung einer Entwässerungsmulde ist lediglich ein zusätzliches Angebot an die späteren Grundstückseigentümer.

Die "Freiwillige Feuerwehr" Cashagen sichert den Feuerschutz für das Plangebiet. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 -IV 350b -166.30-). Die Bereitstellung des Löschwassers kann über das Trinkwasserrohrnetz (AZ 100) und die drei vorhandenen Hydranten sichergestellt werden.

Diese Sicherstellung wird durch den ZVO über einen Hydrantentest vor Ort geprüft. Die Gemeinde wird sich zu gegebener Zeit mit dem ZVO in Verbindung setzen.

Hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung wird auf Ziffer 3.2 dieser Begründung verwiesen. Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein wahrgenommen.

5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll möglichst im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Wenn dies nicht möglich ist, kommt neben Grunderwerb, Grenzregelung und Umlegung auch Enteignung in Betracht.

Die Gemeinde Ahrensböök wird mit dem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag abschließen, der sicherstellt, daß die Anlage der öffentlichen Grünfläche von ihm getragen und die Fläche danach der Gemeinde unentgeltlich überlassen wird.

Die daraus entstehenden Pflege- und Unterhaltskosten werden von der Gemeinde übernommen.

Dieser Erschließungsvertrag wird auch Regelungen hinsichtlich der Übernahme der Erschließungskosten, wie sie im Baugesetzbuch vorgesehen sind, beinhalten. Eventuelle, auf die Gemeinde zukommende Kosten zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes können dem Haushaltsplan und der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde entnommen werden.

6. Flächengrößen

Nettobauland	7360 m ²	0,736 ha
Knick / Hecke	1440 m ²	0,144 ha
Ausgleichsfläche im Baugebiet	2500 m ²	0,250 ha
davon Regenrückhaltebecken	(250 m ²)	(0,025 ha)

Größe des Plangebietes insgesamt	11300 m²	1,130 ha
---	----------------------------	-----------------

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböök hat die Begründung am **25. JUNI 1998** gebilligt.



Ahrensböök, den **21. JULI 1998**

[Handwritten Signature]
Bürgermeister