

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 66

DER GEMEINDE AHRENSBÖK

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER STRAßE AM JÄGERHOF,
SÜDLICH DER STRAßE TEGELKAMP UND
ÖSTLICH DER PLÖNER STRAßE IN BARGHORST

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.4	Erschließung	5
3.5	Grünplanung	6
3.5.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
3.5.2	Artenschutz	6
3.5.3	Grünplanerische Festsetzungen	6
4	Immissionen und Emissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Stromversorgung	7
5.2	Gasversorgung	7
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	7
5.4	Müllentsorgung	7
5.5	Löschwasserversorgung	7
6	Hinweise	8
6.1	Bodenschutz	8
6.2	Denkmalschutz	8
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
8	Kosten	9
9	Billigung der Begründung	9

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 66 der Gemeinde Ahrensböök für das Gebiet westlich der Straße am Jägerhof, südlich der Straße Tegelkamp und östlich der Plöner Straße in Barghorst.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Vorhabenträger möchte dem Bedarf nach Bauland für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in der Gemeinde Ahrensböök nachgekommen und strebt somit eine Nachverdichtung eines Gartengrundstücks umgeben von Wohnbebauung an. Das Planungsziel ist eine behutsame städtebauliche Ordnung und Entwicklung am südlichen Ortsrand von Barghorst. Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Gemeinde Ahrensböök hat am 19.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 beschlossen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.530 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt die Ortschaften Ahrensböök und Barghorst im Ländlichen Raum dar. Die Ortschaft Ahrensböök wird als Ländlicher Zentralort eingestuft. Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt die Gemeinde Ahrensböök ebenfalls im Ländlichen Raum. Die Ortschaft Ahrensböök wird als Ländlicher Zentralort eingestuft, wobei das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Ahrensböök liegt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensböök stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben. Der Landschaftsplan der Gemeinde Ahrensböök stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche - mit Schutz von wertvollem Altholzbestand - dar. Das Vogelschutzgebiet „Wahlsdorfer Holz“ (EGV DE 1929-402) befindet sich ca. 1,2 km westlich von Ahrensböök. Gleichzeitig handelt es sich dabei auch um das FFH-Gebiet "Wälder im Ahrensbööker Endmoränengebiet" (DE 1929-391).

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird derzeit als Hausgarten genutzt und ist mit einem Wohnhaus und zwei Nebengebäuden bebaut. Das Plangebiet wird von der Plöner Straße (L184) aus im Westen erschlossen. Im Osten grenzt die Einfamilienhausbebauung „Am Jägerhof“ und im Norden die Reihenhausbebauung des „Tegelkamp“ an das Plangebiet. Baugrundstück wird durch eine durchgehende Heckenbepflanzung vom Verkehrsraum getrennt.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	9.160 m ²
Verkehrsfläche	880 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	10.040 m² 1,0 ha

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind durch die Inanspruchnahme bislang als Hausgarten genutzter Flächen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. In der Gemeinde Ahrensböök besteht eine entsprechende Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung. Dabei werden seitens der Interessenten Einfamilienhäuser bevorzugt. Die gewählte Fläche ist für das geplante Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet und rechtfertigt die Nachverdichtung in diesem Bereich.

Die nachteiligen Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft können durch Festsetzungen zur Erhaltung und Ergänzung von Grünstrukturen gemindert werden. Bezüglich der zu erwartenden Immissionen aus Verkehrslärm hat die Gemeinde, ausgehend von den Belastungen auf der L 184 überschlägig anhand der DIN 18005 die zu erwartenden Immissionen überprüft. Die im Beiblatt der DIN 18005 genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden überschritten, erforderlich wird Lärmpegelbereich III im westlichen Teil des Plangebietes, so dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe sind die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der gewünschten kleinteiligen Bebauung mit Einzelhäusern. Zur Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird zudem nur ein Vollgeschoss zugelassen.

Um die Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 ermöglicht.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung nur zulässiger Einzelhäuser sichert die gewünschte Bebauung mit Einfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser sind in dieser Randlage nicht typisch und auch nicht nachgefragt und sollen dort nicht entstehen.

Die Baufenster werden zusammengefasst festgesetzt und unterstützen die gewünschte Anordnung der Bebauung entlang der Erschließungsstraße.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, ausgehend von der Plöner Straße. Die südlich festgesetzten Baugrundstücke werden direkt von der Plöner Straße aus erschlossen. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Es sind keine Eingriffe in vorhandene Gehölzstrukturen geplant. Aufgrund der umliegenden Nutzungsstrukturen ist im Plangebiet nicht mit geschützten Brutvogelarten innerhalb der Gehölzstrukturen zu rechnen. Es ist höchstens mit häufig vorkommenden ungefährdeten, Gehölz brütenden Arten zu rechnen, die alle in Schleswig-Holstein in einem günstigen Erhaltungszustand liegen. In Anwendung des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG für Brutvögel dürfen Gehölze gem. § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit von 1. Oktober bis zum 29. Februar gefällt werden. Der Baubetrieb selbst führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung zu erwartenden Vogelarten nicht besonders störanfällig sind. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln im Plangebiet können zwar beschädigt werden, denn Gebüschbrüter verlieren ggf. kleine Teile ihrer Brutreviere. Jedoch ist der Verlust nicht als erheblich einzustufen.

Schützenswerter Altholzbestand, wie im Landschaftsplan beschrieben, ist in dieser Form nicht mehr vorhanden.

3.5.3 Grünplanerische Festsetzungen

Die vorhandene Hecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird als zu erhalten festgesetzt. Ebenso werden der im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Teich mit Bewuchs, sowie der bewachsene Wall im östlichen Bereich als zu erhalten festgesetzt.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen bleiben bestehende Gehölzstrukturen erhalten.

4 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm von der Landesstraße 184 (Plöner Straße) ausgesetzt. Bezüglich der zu erwartenden Immissionen aus Verkehrslärm hat die Gemeinde, ausgehend von den Belastungen auf der L 184, überschlägig anhand der DIN 18005 die zu erwartenden Immissionen überprüft. Die im Beiblatt der DIN 18005 genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden überschritten, erforderlich wird Lärmpegelbereich III im westlichen Teil des Plangebietes, so dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Trinkwasser: Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und zu ergänzenden Trinkwassernetz.

Schmutzwasser: Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Gemeinde Ahrensböök durch ein Trennsystem für häusliches und gewerbliches Schmutzwasser sowie für Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen.

Niederschlagswasser: Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Trennsystem.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ahrensböök wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Ahrensböök" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuer-

hemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigen-

tümer und der Leiter der Arbeiten.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ahrensböök am 12. Dezember 2013 gebilligt.

Ahrensböök, 20.01.2014




(Andreas Zimmermann)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 66 ist am 24.01.2014 in Kraft getreten.