

Begründung

**zur Satzung:
B-Plan Nr.43 „Birkengrund Böbs“**

**Gemeinde Ahrensböök, Ortsteil Böbs
Kreis Ostholstein**

22.01.2003

Planungsbüro
SCHWEIZER LANGMAACK ZIEBELL
Sandstrasse 14
23552 Lübeck
Telefon: 0451-801029
Telefax: 0451-8092177

Inhaltsverzeichnis

1. PLANGEBIET UND UMGEBUNG	4
1.1 Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Gebäudebestand und Nutzung	5
1.3 Verkehrssituation	6
1.4 Technische Infrastruktur	6
1.5 Altlasten und Altablagerungen	6
1.6 Baugrund	7
1.7 Archäologie	7
2. PLANERISCHE VORGABEN UND FACHPLANUNG	7
2.1 Landesplanung	7
2.2 Flächennutzungsplan	8
2.3 Landschaftsplan	10
3. PLANAUFSTELLUNG	10
3.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	10
4. INHALTE DER PLANUNG	11
4.1 Zeichnerische und Textliche Festsetzungen	11
4.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.1.2 Gestalterische Festsetzungen	14
4.1.3 Nachrichtliche Übernahmen	15
4.2 Verkehrserschließung	15
4.2.1 Innere und äußere Erschließung	15
4.2.2 Ruhender Verkehr	16
4.3 Grünordnung	16
4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung	17
4.5 Boden	17
5. VER – UND ENTSORGUNG	18
5.1 Stromversorgung	18

5.2 Gasversorgung	18
5.3 Wasserversorgung	18
5.4 Abwasserbeseitigung	19
5.5 Abfallentsorgung	19
5.6 Telekommunikation	20
5.7 Finanzierung	20
5.8 Flächenbilanz	20

1. Plangebiet und Umgebung

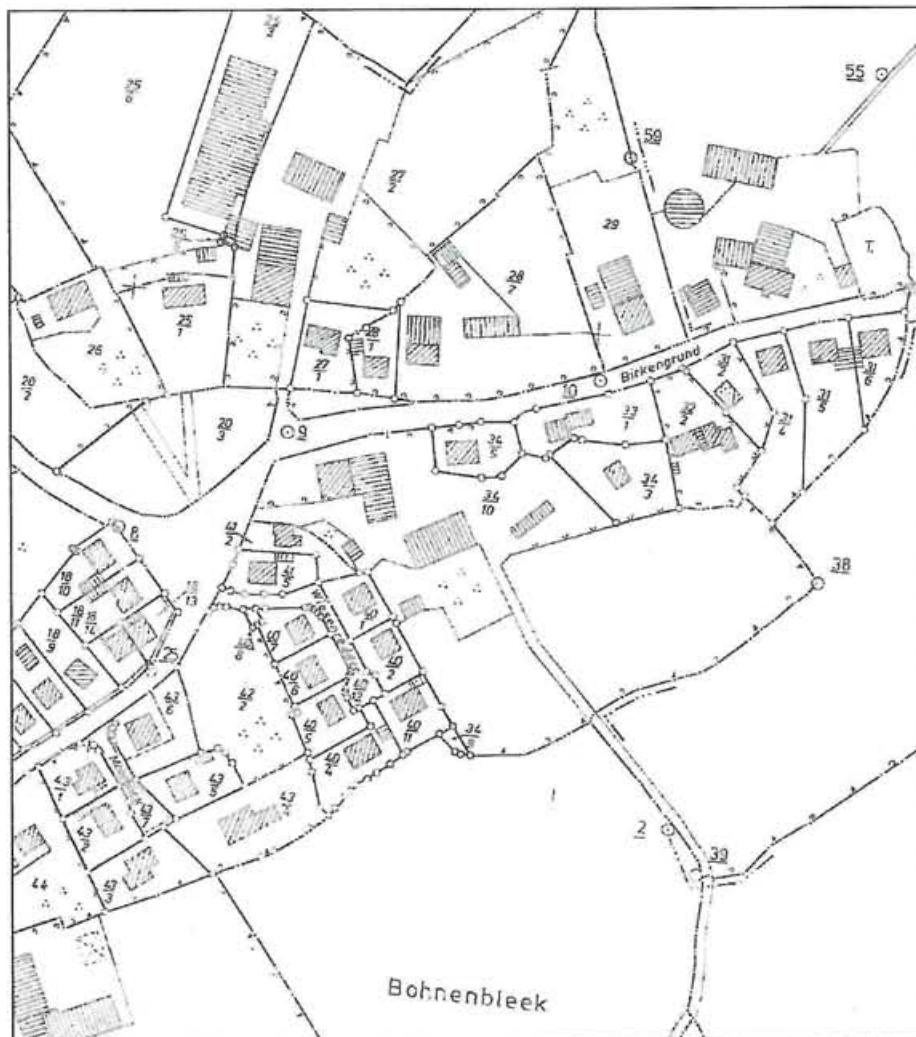
1.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das rund 1,2 ha große Plangebiet liegt im Südosten des Gemeindegebietes von Ahrensböök in der Ortschaft/Ortsteil Bööbs, Kreis Ostholstein.

Das Plangebiet liegt inmitten des bebauten Ortes, südlich angrenzend an die Straße Birkengrund.

Die Lage des Plangebietes ist dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Übersichtsplan



unmaßstäblich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die südliche Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche „Birkengrund“,
im Osten	durch die westliche Begrenzungslinie des Flurstückes 32/2 der Flur 4,
im Süden	durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, bzw. die nördliche Begrenzungslinie des Flurstücks 34/12 und 39/2 der Flur 4
im Westen	durch die östliche Begrenzungslinie der Flurstücke 34/9, 40/11, 40/2, 40/13, 41/2 der Flur 4, die mit Wohnhäusern bebaut sind.

Die detaillierte flurstücksgenaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

1.2 Gebäudebestand und Nutzung

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um einen Bereich in der Ortsmitte von Böbs, der südlich der Straße „Birkengrund“ bereits mit II geschossigen Gebäuden bebaut ist. Das ehemals einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnete Gebäude wird heute als Mehrfamilienhaus genutzt. Die auf dem Grundstück befindliche Scheune war ehemals ein Schweinestall, die heute als Lagerfläche und Abstellfläche genutzt wird. Im Nordwesten, im Bereich Birkengrund und Ahornallee befindet sich eine Grünfläche, die als Garten genutzt wird und durch Baumbestand gekennzeichnet ist. Im Nordosten, orientiert an der Straße Birkengrund, liegt ein Gebäude, welches durch die Feuerwehr genutzt wird. Östlich an das Gebäude schließt ein Feuerlöschteich an, der von Grün umgeben ist. Es wird davon ausgegangen, dass mittel- bis langfristig eine Umnutzung des Feuerwehrgebäudes erfolgt. Der südliche Teil des Plangebietes ist unbebaut und wird zur Zeit als Wiese genutzt. Da die Wiese sehr feucht ist, ist sie auch als Feuchtgrünland zu bezeichnen und wird über einen Graben bzw. Mulde entwässert.

Die das Plangebiet umgebenden bzw. angrenzenden Nutzungen sind sehr unterschiedlich.

Im Norden bestehen sie hauptsächlich aus einer Kombination von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung. Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flurstück 23/1, Birkengrund 11 handelt es sich um einen Betrieb mit Rindernutztierhaltung mit 100 Großvieheinheiten. Zu den Stallanlagen gehört auch ein Güllebehälter, der eine bauliche Höhe von rd. 3-4 m aufweist. Der Abstand des Güllebehälters zu der nächstgelegenen Wohnbebauung am Feuerlöschteich im Plangebiet umfasst rd. 92 m. Das Wohngebäude gehört wie die übrige Bebauung im nördlichen Plangebiet zum Bestand und ist entsprechend als Mischgebiet ausgewiesen. Das nächstgelegene Gebäude im Plangebiet ist schon 176,40 m weit vom Güllebehälter entfernt. Das Plangebiet ist mit seinem Gebäudebestand Teil der gewachsenen Ortsstruktur wie auch die umgebende Bebauung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb. Eine Vorbelastung des Plangebietes in immissionsschutztechnischer Hinsicht ist damit historisch bedingt bereits vorhanden.

Vor diesem Hintergrund gilt damit für das Gebiet eine andere immissionsschutzrechtliche Einordnung als bei tatsächlichen Neuplanungen.

Der größtmögliche Abstand zwischen Güllebehälter und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde, obgleich nicht erforderlich, in der Planung berücksichtigt. Die Abstände sind der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Darüber hinaus wurde von der Landwirtschaftskammer sowohl im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als auch im Rahmen einer darüber hinaus gehenden telefonischen Rücksprache bestätigt, dass durch die Planungen insbesondere aufgrund der günstigen vorherrschenden Windrichtung (Im Jahresverlauf herrschen westliche Winde vor, im Monat März überwiegen Winde aus östlicher Richtung) keine negativen oder nachteiligen Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb als auch für das Plangebiet bestehen.

Im Westen hingegen überwiegt die Wohnbebauung. Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern, teils auch Walmdächern, deren Stellung sich an der Stichstraße Wiesenredder orientieren. Im südlichen Plangebiet als auch darüber hinaus befindet sich eine Freifläche, die als Wiese zu bezeichnen ist und auch im Südosten an das Plangebiet angrenzt. Im Osten angrenzend an das von der Feuerwehr genutzte Gebäude, orientiert an der Straße „Birkengrund“, besteht weitere Wohnbebauung, die teils auch mit gewerblichen Nutzungen kombiniert ist.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet grenzt direkt südlich an die Straße Birkengrund, von der aus das Plangebiet erschlossen wird. Die Straße Birkengrund gilt für die Ortschaft Böbs als Hupterschließungsstraße, weist jedoch keine übermäßig starke Frequentierung auf.

1.4 Technische Infrastruktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine entlang der Straße Birkengrund bebaute Fläche. Der zur Straße orientierte, bebaute Bereich gilt über den Anschluß an die Medien in der Straße Birkengrund als erschlossen. Für die neuen Baugrundstücke, die über eine neue Stichstraße erschlossen werden sollen, ist allerdings eine Neuverlegung der technischen Infrastruktur erforderlich.

1.5 Altlasten und Altablagerungen

In der dem Bebauungsplan übergeordneten Flächennutzungsplanung sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen gemacht worden.

Nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein sind Altstandorte im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde jedoch darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des B-Planes eine Altablagerung auf dem Grundstück Gemarkung Böbs, Flur 4, Flurstück 33 befindet. Dort ist ein ehemals vorhandener Teich mit ca. 1000 m³ Hausmüll und Gartenabfällen verfüllt worden. Bei den Bauarbeiten ist zu berücksichtigen, dass der ausgehobene Abfall ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Gegebenenfalls ist die Standsicherheit gesondert zu prüfen.

1.6 Baugrund

Aus den übergeordneten Planungen als auch aus den Fachplanungen sind keine Besonderheiten hinsichtlich des Baugrundes bekannt. Es wird allerdings darauf aufmerksam gemacht, dass der Baugrund sehr feucht ist und entsprechende Maßnahmen bei der Errichtung von Vorhaben gegen Feuchtigkeit/Wasser vorzunehmen sind. Die Erarbeitung eines Baugrundgutachtens ist im Rahmen der Bauantragstellung zu empfehlen.

1.7 Archäologie

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt sind und dass aus diesem Grund mit Schreiben vom 13.06.02 ein Negativattest erteilt wird.

2. Planerische Vorgaben und Fachplanung

2.1 Landesplanung

Um den landesplanerischen Vorgaben zu entsprechen, wird dem Ort Böbs als nichtzentraler Ort eine Eigenentwicklung von 20 % liegt. Das Plangebiet ist im Norden zum überwiegenden Teil als Bestand vorhanden. Da aber durch den Bebauungsplan Erweiterungen, Umnutzungen als auch, wenn auch nur sehr begrenzt, Neubauten im MI möglich sind, ist von maximal 5-6 neuen WE auszugehen. Hinzu kommen maximal 8 mögliche Wohnungseinheiten, so dass man insgesamt auf 14 WE kommt. Geht man von einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit aus, so kommt man rein rechnerisch auf 32,2 mögliche Personen. Diese Zahl liegt im Rahmen der für die Ortschaft vorgesehenen Eigenentwicklung. Das Plangebiet entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

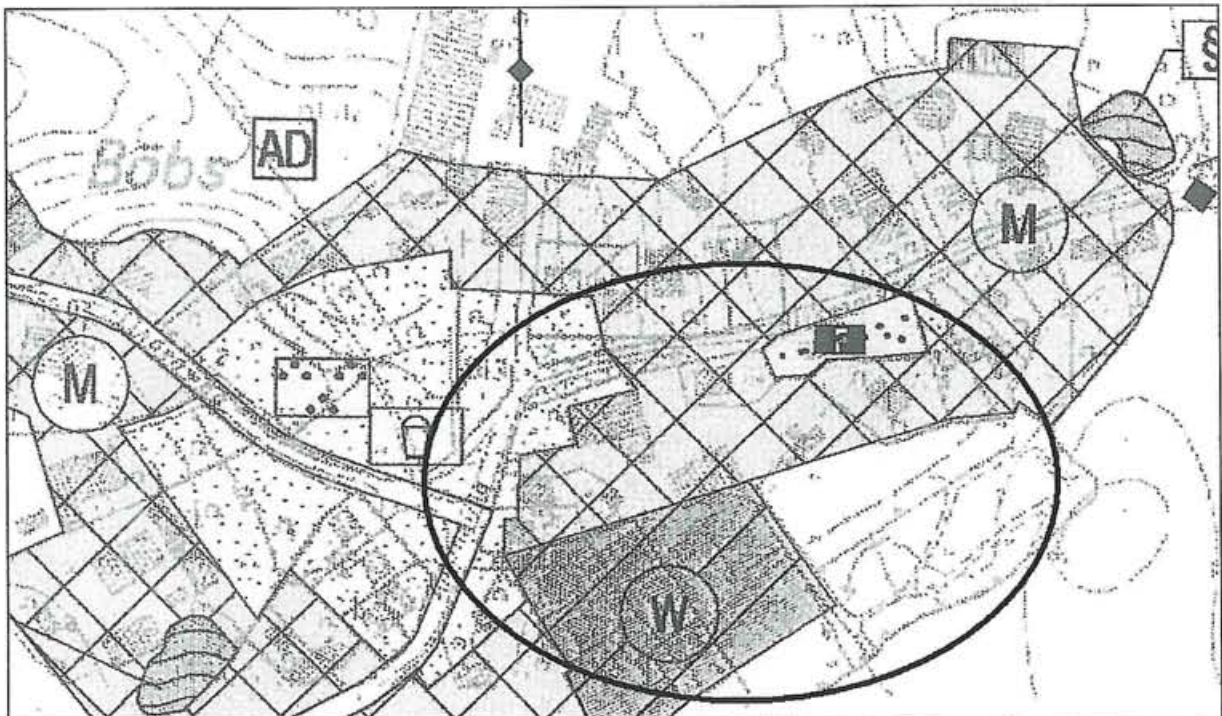
2.2 Flächennutzungsplan

Die Ortschaft Böbs gehört zu dem Gemeindegebiet Ahrensböck. Ein separater Flächennutzungsplan besteht nicht.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensböck wurde vollständig überarbeitet und ist seit dem 23.06.01 rechtswirksam. Die Ergebnisse des Landschaftsplanes sind in den aktuellen Flächennutzungsplan mit eingearbeitet.

Zur besseren Einordnung des Plangebietes in die Ortslage, ist es erforderlich, die im Flächennutzungsplan umgebenden geplanten und bereits vorhandenen Flächennutzungen zu prüfen und zu klären inwieweit hier Abstimmungsbedarf besteht.

**Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan
der Gemeinde Ahrensböck, Ortslage Böbs**
(mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage)



unmaßstäblich

Das Plangebiet bzw. dessen grobe Lage innerhalb der Ortslage Böbs ist dem oben beigefügten Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensböck zu entnehmen.

Das Plangebiet selbst befindet sich inmitten der Ortslage, im bebauten Siedlungsbereich, südlich angrenzend an die Straße Birkengrund.

Das Plangebiet ist laut Flächennutzungsplan von den folgenden Flächennutzungen umgeben, die hier kurz angeführt werden sollen.

Wie aus dem Flächennutzungsplanauszug ersichtlich, befindet sich im Norden und Osten des Plangebietes eine gemischte Baufläche. Im Süden ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche und eine Wohnbaufläche ausgewiesen, während im Westen der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park ausweist.

Für das Plangebiet selbst sieht der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche vor, an die in östlicher Richtung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr anschließt. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen, mit einer daran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, während der nordwestliche Bereich entlang der Verkehrsfläche einen Streifen als öffentliche Grünfläche vorsieht.

Die Überprüfung der Flächennutzungen im Plangebiet mit den umgebenden Flächennutzungen hat ergeben, dass keine Konflikte zu erwarten sind.

Die Überprüfung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan hat folgendes ergeben:

In den wesentlichen Punkten entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Gemeint ist hier die Übernahme der gemischten Baufläche als Mischgebiet, die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und die Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet in den Bebauungsplan.

Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr vorhanden. Dieser Bereich wird im Rahmen des Bebauungsplanes in das Mischgebiet mit eingebunden. Eine separate Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche ist nicht vorgesehen. Die flächenmäßige Größenordnung der Abweichung des Bebauungsplanes gegenüber dem Flächennutzungsplan liegt bei 1200 m² und ist als geringfügig anzusehen.

Eine weitere Abweichung der Planungen untereinander besteht im Süden des Plangebietes. Der Süden des Plangebietes sieht laut Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Nutzfläche vor, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. als Ausgleichsfläche ausgewiesen ist. Diese Fläche umfasst ca. 880 m², so dass auch diese aufgrund der Größenordnung und der Art der Flächenausweisung als untergeordnet bzw. geringfügig einzustufen ist.

Insgesamt gesehen sind die Abweichungen des Bebauungsplanes gegenüber dem Flächennutzungsplan geringfügig und damit im tolerierbaren Bereich. Weiterer Handlungsbedarf ist aus diesem Grunde nicht geboten.

Insgesamt gesehen entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem vorgelagerten Flächennutzungsplan. Dem Entwicklungsgebot ist damit Rechnung getragen.

Die detaillierten Ausweisungen des Bebauungsplanes sind der zeichnerischen Darstellung Teil A und dem Teil B Punkt 4 und der Begründung zu entnehmen.

2.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Ahrensbök hat die Erarbeitung eines Landschaftsplanes bereits abgeschlossen. Die wesentlichen Aussagen sind in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Da es sich bei dem Plangebiet im nördlichen Bereich um ein Bestandsgebiet handelt und nur der südliche Bereich durch neue Bebauung ergänzt werden soll, bedarf nur dieser Abschnitt einer Überprüfung. Da aber die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche bereits im Flächennutzungsplan abgestimmt und bestätigt wurde und dieser Plan die wesentlichen Aussagen des Landschaftsplanes beinhaltet, ist weiterer Handlungs- und Abstimmungsbedarf nicht erforderlich. Die Planungen stehen betreffend des Plangebietes untereinander im Einklang.

3. Planaufstellung

3.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut. Der bebaute Bereich ist mit seinen ursprünglichen Nutzungen nicht oder nur noch teilweise vorhanden. Zur Neuordnung der Nutzungen und zur Strukturierung in dem bebauten Bereich ist es sinnvoll einige Festsetzungen zu treffen, die mit der ursprünglichen Rechtslage ohne Bebauungsplan nicht möglich wären.

Da nicht nur die Überplanung des Bestandes, sondern im Anschluß an die bereits bebaute Fläche auch eine neue Baufläche erschlossen und bebaut werden soll, ist auch hierdurch die Erarbeitung eines Bebauungsplanes geboten.

Der Anlaß für die Ausweisung, der bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehenen Fläche, ist auf den tatsächlichen Bedarf nach Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zurückzuführen. Gemeint ist hier nicht nur die bestehende Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde Ahrensbök sondern insbesondere in der Ortschaft Böbs. Die Fläche soll aus diesem Grunde in der Ortschaft selbst bereit gestellt werden, um ein Abwandern der Ortsansässigen in andere benachbarte Ortschaften zu verhindern.

Ziel des Bebauungsplanes soll dabei nicht nur die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für die geplante Bebauung sein, sondern auch eine Steuerung der städtebaulichen Strukturierung im Sinne einer harmonischen Einordnung des Plangebietes in die Ortsstruktur.

Die Nutzungs- und Gebäudestruktur soll sich in die Umgebung einfügen und sich in der Nutzungsintensität an der angrenzenden Nutzung orientieren. Für den nördlichen Bereich ist gemäß der typischen bereits vorhandenen Mischgebietsnutzung ein Mischgebiet eingepplant. Das bedeutet auch zukünftig eine vielseitige

Nutzungskombination. Im Süden dagegen sollen Bauflächen für einzelne Wohngebäude (im Sinne von Einfamilienhäusern) ausgewiesen werden. Mit dieser Gliederung des Plangebietes soll im Norden eine verdichtete, vorwiegend durch größere Baukörper gekennzeichnete Struktur in Richtung der Straße Birkengrund und damit Stärkung der Bebauung entlang der Haupteinfahrtsstraße der Ortschaft Böbs erzielt werden, während in südlicher Richtung ein Auflockern in Richtung des Ortsrandes geboten ist. Den Abschluß des Plangebietes soll ein abgerundeter Ortsrand bilden, der einen grünen harmonischen Übergang in die Landschaft bewirkt.

Insgesamt gesehen versteht sich der Bebauungsplan als Rahmen, an dem sich die Bauherren orientieren sollen.

4. Inhalte der Planung

4.1 Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

4.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung und Flächenausweisungen

Der Bebauungsplan orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Flächennutzungsplanung. Eine Abweichung ergibt sich im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Die Gemeinbedarfsfläche wurde nicht in den Bebauungsplan übernommen, da mittelfristig eine andere Nutzung für das Gebäude zu erwarten ist. Zur Sicherung des Bestandsschutzes als auch im Hinblick auf die zukünftige Nutzung wurde eine Ausweisung als Mischgebiet ausgewählt. Die dortige Feuerwehr hat an diesem Standort Bestandsschutz.

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in zwei Baugebiete. Im Norden des Plangebietes ist das bereits bebaute Gebiet als Teil der Ortsstruktur ein Mischgebiet mit Erweiterungsmöglichkeiten, während die neuen Bauflächen für Wohnbebauung im südlichen Teil des Plangebietes ausgewiesen sind. Die Gliederung des Plangebietes dient zum einen der Auflockerung der Bebauung mit einer kleinen Strukturierung in Richtung des Ortsrandes und der Schaffung eines weichen Überganges in die Landschaft. Unterstützt wird dies durch die im Süden des Plangebietes festgesetzte Ausgleichsfläche. Weitere Aussagen zur Thematik des Ausgleichs sind dem Punkt 4.3 der Begründung zu entnehmen.

Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete (MI) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausgeschlossen werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Raumbedarfes nur schwer

unterzubringen und mit angrenzender Wohnnutzung kaum vereinbar. Ausweichmöglichkeiten oder gliedernde Elemente sind aufgrund der Größe des Plangebietes kaum realisierbar.

Die neue vollständig unbebaute Fläche im südlichen Teil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen. Zu begründen ist dies damit, dass es sich bei diesem WA um ein recht „kleines“, mit 4 Baugrundstücken ausgestattetes Gebiet handelt, in das sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht einfügen würden. Bei der Anlage von den genannten Nutzungen könnte es zu einer Nutzungsstruktur kommen, die letztendlich nur schwer mit der Wohnnutzung vereinbar wäre und diese gegebenenfalls verdrängen könnte. Um die Konflikte der Nutzungen gar nicht erst entstehen zu lassen und die zulässigen Nutzungen überschaubar zu gestalten unter Beibehaltung des Gebietscharakters, wurden hier die sonst im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Aufzählung siehe oben im Text) ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist nicht nur betreffend der Art der baulichen Nutzung zweigeteilt, sondern auch betreffend der Struktur. Während das Mischgebiet eine gröbere Struktur vorsieht, ist das Wohngebiet entsprechend kleiner strukturiert und bildet durch die Ausgleichsfläche einen weichen grünen Übergang in Richtung des Ortsrandes. Die Gliederung des Plangebietes mit dem Wohngebiet im Süden, dient gleichzeitig auch der Anpassung an die Strukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft, insbesondere an die direkt im Westen angrenzende Einfamilienhausbebauung / Wohnbebauung am Wiesenredder.

Ein weiterer Grund für die Anlage des Wohngebietes im Süden des Plangebietes war, dass ein möglichst großer Abstand eingehalten wird und damit ein größtmöglicher Schutz vor Immissionen des nördlich des Birkengrundes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes gegeben ist. Auch wenn dieser rechtlich nicht erforderlich ist, geht es hier dennoch um die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen. Der geringste Abstand zwischen einer möglichen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet liegt bei 176 m Luftlinie. Dieser Abstand ist groß genug und insbesondere im Hinblick auf die vorherrschende günstige Hauptwindrichtung (Im Jahresverlauf herrschen westliche Winde vor, im Monat März überwiegen Winde aus östlicher Richtung) nach Aussagen der Landwirtschaftskammer unbedenklich.

Die Ausweisung eines separaten Kinderspielplatzes wird innerhalb des Plangebietes als nicht erforderlich angesehen, weil zum einen in der unmittelbaren Nachbarschaft in einer Entfernung von ca. 140 m ein öffentlicher Spielplatz mit entsprechenden Geräten und Freiflächen vorhanden ist und weil zum anderen die Situation im Plangebiet dieses nicht erfordert. Der Norden des Plangebietes ist bereits im Wesentlichen bebaut, während im Süden nur 4 Baugrundstücke für Einzelhausbebauungen ausgewiesen sind. Die Baugrundstücke sind so ausgestattet, dass ausreichende Freiflächen für die Kinder zur Verfügung stehen. Des weiteren ist

die Verkehrsfläche im Plangebiet als verkehrsberuhigter Bereich (gem. StVO VZ 325) ausgewiesen. Dies beinhaltet auch, dass Kinderspiele überall erlaubt sind. Aus diesen Gründen wurde auf die Ausweisung von öffentlichen Spieleinrichtungen und Freizeitbereichen im Plangebiet verzichtet.

Südlich angrenzend an das Wohngebiet ist eine Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen auf der Extensivgrünland entstehen soll, mit 1 maliger Mahd im Jahr. Weitere Aussagen zu der Thematik des Ausgleichs sind dem Punkt 4.3 der Begründung zu entnehmen.

Im Nordwesten ist in Anlehnung an die Ausweisung des Flächennutzungsplanes und gemäß des aktuellen Bestandes ein Streifen zwischen Verkehrsfläche und Mischgebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen worden.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Gebiet ist nicht nur hinsichtlich der Art, sondern auch betreffend des Maßes der baulichen Nutzung sehr unterschiedlich strukturiert.

Das Mischgebiet ist aufgrund seines Gebäudebestandes und den zukünftigen möglichen Nutzungen anders als das Allgemeine Wohngebiet.

Das Mischgebiet sieht recht große Flächen als überbaubare Grundstücksflächen vor, während das Wohngebiet kleine, je Baugrundstück zugewiesene Baufenster zugewiesen bekommt. Trotz der zulässigen größeren Strukturen für gewerbliche Nutzungen sollen Reihenhäuser bzw. Hausgruppen ausgeschlossen werden, da diese weder dem vorhandenen und noch dem gewünschten Ortsbild entsprechen. Zulässig dagegen sind Einzel- und/oder Doppelhausbebauungen im Mischgebiet.

Im Gegensatz zu dem Mischgebiet, indem aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzung größere Gebäudekörper und im Umfeld größere Versiegelungen erforderlich werden, soll im Wohngebiet eine Riegelbebauung mit einer Gebäudelänge bis knapp unter 50 m vermieden werden (siehe hierzu überbaubare Grundstücksfläche). Erreicht wird dieses durch die überbaubare Grundstücksfläche.

Das Wohngebiet soll außerdem außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht weiter bebaut, sondern begrünt werden, um so eine offene Bebauung und ein begrüntes harmonisch ansprechendes Wohngebiet zu schaffen. Zulässig sind entsprechend nur Einzelhäuser.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im MI bei 0,6 bei einer zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen. Das Maß ist entsprechend des Bestandes als auch der zulässigen Nutzungen hier größer gewählt als im Wohngebiet.

Das Allgemeine Wohngebiet hat dagegen eine GRZ von 0,2 und lässt maximal ein Vollgeschoss zu. Die GRZ orientiert sich an der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung im Westen als auch daran einen Übergang in die Landschaft zu schaffen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Neben der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist auch eine über den Bestand hinausgehende Ausweisung von Baufenstern erfolgt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche dürfen bauliche Anlagen errichtet werden. Bei der überbaubaren Grundstücksfläche wurde die Baugrenze festgesetzt. Eine zwingende Notwendigkeit die Gebäude an der Baugrenze zu errichten besteht nicht. An die Baugrenze kann, muss aber nicht gebaut werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet sind großzügig und lassen für die Stellung der baulichen Anlage recht viel Möglichkeiten offen.

Anders verhält es sich im Allgemeinen Wohngebiet, in dem die Größe der Vorhaben nicht nur über die GRZ, sondern auch über die überbaubare Grundstücksfläche gesteuert werden wird. Von besonderer Bedeutung war hier die bauliche Auflockerung in Richtung Ortsrand. Diese wird durch die Festsetzung der Bauweise als auch durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet.

Die Anzahl der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wurde von zunächst 5 auf 4 reduziert, so dass die einzelnen Baugrundstücke entsprechend größer ausfallen und flächenmäßig deutlich über 570 m² liegen. Die Größe der einzelnen Baugrundstücke, die in etwa den Größen der Baugrundstücke in der angrenzenden Nachbarschaft entsprechen, als auch deren Baufenster ermöglichen unter Berücksichtigung der GRZ eine typische Einfamilienhausbebauung mit 10 m x 10 m und mehr.

Beschränkung der zulässigen Zahl von Wohnungseinheiten

Um die Nutzungsintensität im Plangebiet mit der Umgebung in Einklang zu bringen, wurde im Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Anzahl der Wohnungseinheiten auf zwei pro Einzelhaus beschränkt. Dieses soll bewerkstelligen, dass die Nutzungsintensität nicht zu hoch und damit ortsuntypisch wird. Ein Einfügen in die Umgebung ist damit sichergestellt.

Im Norden, innerhalb des Mischgebietes sind keine Beschränkungen betreffend der zulässigen Anzahl der Wohnungseinheiten vorgesehen. Zu begründen ist dies damit, dass im Mischgebiet unterschiedliche Nutzungskombinationen und andere Gebäudestrukturen möglich sein sollen. Gerade beim Gebäudebestand, der in den Abmessungen deutlich über den Größenordnungen des Wohngebietes liegt, sollen Umnutzungen beispielsweise einer Scheune in ein Wohngebäude mit mehreren Einheiten möglich sein.

4.1.2 Gestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO sind in diesem Plangebiet auf das Mindestmaß beschränkt worden, da die Gemeinde einen Rahmen vorgeben will, der Variationsmöglichkeiten und gestalterische Freiheiten möglich machen.

Zu dem gestalterischen Rahmen gehören Festsetzungen zu folgenden Bereichen wie zum Beispiel Aussenwände, Dachform, Dachfarbe, Dachmaterialien und Dachneigung, Einfriedungen, Stellplätze und Nebenanlagen.

Die wesentlichen gestalterischen Festsetzungen werden hier kurz angeführt. Wesentlich sind die Festsetzungen der Dachform wie Satteldach mit den entsprechenden Dachneigungen zwischen 30 - 47 Grad bei Wohngebäuden und bei übrigen Gebäude zwischen 20 und 47 Grad. Auch Festsetzungen betreffend der Fassadengestaltung mit den Materialien Holz, Putz und rotem Verblendmauerwerk sind für die Gestaltung von entscheidender Bedeutung.

Die Festsetzungen sollen nachhaltig zu einer Anpassung der unterschiedlichen Gebäudestrukturen führen, damit ein untereinander abgestimmter Eindruck entsteht, ohne den Eindruck der Uniformiertheit. Diese Festsetzungen stimmen mit der westlich an das Wohngebiet angrenzenden Wohnbebauung stilistisch überein. Eine städtebauliche Einordnung ist damit gewährleistet. Gleiches gilt auch für die Gebäude bzw. die ergänzende Bebauung, die im Mischgebiet errichtet werden kann bzw. schon vorhanden ist. Eine Fremdkörperwirkung, die sich nicht in das Ortsbild einfügt, ist damit ausgeschlossen.

4.1.3 Nachrichtliche Übernahmen

Altablagerungen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des B-Planes eine Altablagerung auf dem Grundstück Gemarkung Böbs, Flur 4, Flurstück 33 befindet. Dort ist ein ehemals vorhandener Teich mit ca. 1000 m³ Hausmüll und Gartenabfällen verfüllt worden. Bei den Bauarbeiten ist zu berücksichtigen, dass der ausgehobene Abfall ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Gegebenenfalls ist die Standsicherheit gesondert zu prüfen.

4.2 Verkehrserschließung

4.2.1 Innere und äußere Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet teilweise um ein bereits realisiertes Gebiet handelt, ist auch die Erschließung bereits vorhanden, zumindest was die äußere Anbindung angeht. Das Gebiet wird von Norden aus durch die Straße Birkengrund erschlossen.

Von der Straße Birkengrund führt eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit in das Plangebiet hinein. Die Verkehrsfläche hat eine Breite von 4,75 m und soll als gemischte Verkehrsfläche angelegt werden. Die Anlage eines separaten Fußweges ist nicht erforderlich. Das Befahren mit Personenkraftwagen im Gegenverkehr ist möglich. Der Begegnungsfall Lkw/Pkw ist möglich, da Aufweitungen wie im Bereich

des Wendehammers vorhanden sind. Der Wendehammer hat einen Durchmesser von 20 m und wird betreffend der Dimensionierung als ausreichend erachtet.

Südlich an den Wendehammer schließt eine Fläche für die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes an, über die die südlich gelegenen Baugrundstücke erschlossen werden sollen. Die Flächen für das GFL - Recht sind mit einer Breite von 3 m ausgewiesen. Dieses ist ausreichend, da die Fläche nur von Anwohnern und Besuchern der 4 Baugrundstücke genutzt wird bzw. für deren Leitungen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind in der Durchführungsphase öffentlich-rechtlich durch Eintragung einer Baulast zu sichern.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan nur die Flächen für die Eintragung des GFL- Rechtes eingetragen sind und nicht die Rechte selbst. Hierfür ist die Eintragung in das jeweilige Grundbuch erforderlich.

4.2.2 Ruhender Verkehr

In geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite soll laut EAE für Besucher und Lieferanten je nach Struktur eines Gebietes in der Regel im öffentlichen Bereich eine Parkmöglichkeit für etwa 3-6 Wohnungen zur Verfügung stehen. In öffentlichen Abstellanlagen für Zweiräder ist die Anzahl der erforderlichen Radständer für Fahrräder und Mofas stark von den örtlichen Gegebenheiten abhängig. Diese sind aufgrund der offenen Bebauung und ausgewiesenen Bauweise durchaus auf den Grundstücken unterzubringen.

Obleich in der Ortschaft Böbs der Bedarf nach öffentlichen Parkplätzen für KFZ aufgrund der dünnen Besiedlungsdichte vergleichsweise gering ist und sich Parkmöglichkeiten im Bereich der Straßen Ahornallee und Birkengrund befinden, werden dennoch ergänzende Parkplätze standortbezogen festgesetzt (gem. § 42 (4a) 5 StVO). Für das Plangebiet bedeutet das, dass gem. EAE Punkt 5.2.1.4 drei öffentliche Parkplätze angelegt werden. Die Lage der Parkplätze sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

4.3 Grünordnung

Da es sich bei dem Plangebiet um eine teils versiegelte, teils aber auch um eine völlig unversiegelte Fläche handelt, ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes erforderlich. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind im Wesentlichen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Die Ausgleichsermittlung hat ergeben, dass die hierfür benötigte Fläche innerhalb des Plangebietes im Süden zur Verfügung gestellt werden kann. Die Fläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier ist die Anlage von Extensivgrünland mit einmaliger Mahd im Jahr vorgesehen. In dieser Maßnahmenfläche befindet sich bereits ein Knick, den es zu erhalten gilt. Desweiteren wurden die als zu erhalten festgesetzten Gehölze und Pflanzgebote aus dem Grünordnungsplan übernommen.

Im Nordwesten und inmitten des Plangebietes wurden zwei Grünflächen ausgewiesen. Diese sind bereits vorhanden und durch die Ausweisung als private Grünfläche auch als solche zu erhalten.

Die Ausgleichsfläche wird an die Gemeinde übertragen. Die Durchführung der Maßnahmen, Pflege und Unterhaltung obliegt der Gemeinde, obgleich diese die Pflege auch an Beauftragte Dritte vergeben kann.

Die Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind im Zuge der Bebauung von der Gemeinde oder dem Baulastenträger mit durchzuführen, damit ihre ordnungsgemäße Durchführung sichergestellt werden kann. Sie sind spätestens in der nächsten, auf das Ende der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

Betreffend der Kostenschätzung kommt man bei den 7 Baumpflanzungen auf rd. 2.330,- Euro und bei den Ansaaten auf einer Fläche von 100 m² auf 230,- Euro. Das bedeutet, dass in der Summe von 2.560,- Euro auszugehen ist. Die Gemeinde übernimmt die Ausgleichsflächen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist dadurch gesichert.

Detaillierte Aussagen können dem Grünordnungsplan und dessen Text entnommen werden.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß der Novellierung des BauGB ist gemäß § 2a BauGB bei bestimmten Vorhaben ein Umweltbericht zu erstellen. Es ist aus diesem Grunde zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles (Screening) erfüllt.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass es sich hier nicht um eine UVP-pflichtige Situation handelt. Eine Vorprüfung des Einzelfalles ist ebenfalls nicht erforderlich, da weder die Größe des Plangebietes (1,25 ha) noch die Größe des möglichen Gesamtvorhabens (Ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche bei der Wohnbaufläche nach Baufenstern: 1.109 m², nach GRZ von 0,2 plus Überschreitung gemäß § 19 Abs.4 BauNVO auf 0,35: 1.114 m², Mischgebiet: 5.162 m² überbaubare Grundstücksfläche nach Baufenstern, die durch Vorhaben überbaut werden können, nach GRZ von 0,6 plus Überschreitung jedoch maximal bis max. 0,8: 5.756 m²) noch der Standort (im dem aus dem Landschaftsplan entwickelten Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt inmitten der Ortslage) lassen eine UVP-Pflichtigkeit erkennen. Danach trifft keines der in der Anlage 2 des UVP-Gesetzes genannten Kriterien hier zu.

4.5 Boden

Nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein sind Altstandorte im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren, wenn die Nutzung des Grundstücks es zulässt. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Bodenumlagerungen ist die durchwurzelbare Schicht besonders zu schützen. Für Flächen, die bereits bebaut sind bzw. waren, ist folgender Hinweis zu berücksichtigen: Stillgelegte Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, gelten als Altstandortverdachtsflächen. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5. Ver – und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung in der Ortschaft Böbs wird durch die schleswig – holsteinischen Stromversorgungs – AG (SCHLESWAG) gewährleistet. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße als auch für die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu erschließenden Grundstücke, sind Neuverlegungen und Anschlüsse erforderlich.

5.2 Gasversorgung

Die Aufgabe der Gasversorgung in der Gemeinde Ahrensböök wird durch den ZVO wahrgenommen. Wie von der ZVO mitgeteilt wurde, ist der Aufbau einer Gasversorgung in der Ortschaft Böbs laut ZVO-Gremienbeschluss bis auf weiteres nicht vorgesehen.

5.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) mit Trinkwasser versorgt. Anschlüsse an das vorhandene Rohrleitungsnetz sind in der Straße „Birkengrund“ vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes sind neue Leitungsverlegungen und Anschlüsse erforderlich. Einzelheiten zur Wasserversorgung sind mit der zuständigen Fachabteilung des ZVO abzustimmen. Anschlussmöglichkeiten an dortige Einrichtungen sind vom Grundsatz gegeben. Details zur Wasserversorgung sind über eine Vereinbarung zwischen Bauträger und ZVO vertraglich zu regeln.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung für die Dorfschaft Böbs erfolgt zentral durch die Gemeinde Ahrensbök. Die Abwasserbehandlung erfolgt überwiegend im Mischsystem. Teilweise wird Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen Flächen auch getrennt behandelt.

Ursprünglich war vorgesehen, das Niederschlagswasser der Planstraße in den Mischwasserkanal in der Straße Birkengrund zuzuführen. Dieses ist jedoch aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, das Niederschlagswasser der Planstraße, wie auch das der Baugrundstücke, in den südlich gelegenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die geplante Rohrleitung im südlichen Abschnitt des Plangebietes soll im Rahmen der zukünftigen Erschließung außerhalb der festgesetzten Bauflächen verlegt werden, um die Nutzung nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Der Leitungsverlauf bzw. dessen Trassenkorridor ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Baugrenzen sind entsprechend an die aktuellen Verhältnisse angepasst und zugeschnitten.

Das Niederschlagswasser der Planstraße kann aufgrund der Höhenlagen nicht in den Mischwasserkanal der Straße Birkengrund geleitet werden. Hier ist eine Zuführung in den südlich des Baugebietes gelegenen Regenwasserkanal notwendig.

Bei Veränderung der bisher zulässigen Abwassermengen sind für die bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse entsprechende Änderungsanträge bei der Wasserbehörde zu stellen.

5.5 Abfallentsorgung

Abfall- und Wertstoffsammlungen der Bebauungsgebiete werden vom ZVO turnusmäßig in den für dreiaxlige Sammelfahrzeuge ausreichend befahrbaren Erschließungsstraßen durchgeführt. Abfallkunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Ostholstein vorzugehen und die Sammelbehältnisse an den Abfuhrtagen in den Seitenbereichen (Bankett/Gehweg) der Erschließungsstraßen zur Abholung bereitzustellen.

Im Plangebiet ist ein Sammelstandort für Müllbehälter ausgewiesen, der direkt an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzt und von Grünflächen umgeben ist. Die Zufahrt ins Plangebiet erfolgt über eine 4,75 m breite Erschließungsstraße, die als Mischfläche angelegt wird. Die Erschließungsstraße sieht am Ende einen Wendekreis mit einem Durchmesser von 20 m vor. Eine Wendemöglichkeit für die Kfz der Entsorgungsbetriebe ist damit möglich.

Da das südlich gelegene Wohngebiet vom Wendehammer aus über ein 3 m breites und 37 m langes GFL- Recht erschlossen wird und dort keine Wendemöglichkeit

gegeben ist, ist klar, dass eine Entsorgung durch Müllfahrzeuge aus technischen Gründen nicht erfolgen kann. Aus diesem Grund wurde ein Sammelstandort für

Mülltonnen an der öffentlichen Straße eingeplant. Neben einer Einbindung in Grünflächen als auch aufgrund größtmöglicher Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung wurde der jetzige Standort favorisiert. Der vorgesehene Standort sollte mit Sichtschutz versehen und begrünt werden.

5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme bei der Deutschen Telekom, Planbereich, Bezirksbüro Netze 29, Schillstraße 1-3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 488-47 70, so früh wie möglich mitzuteilen.

5.7 Finanzierung

Eine Finanzierung der bei der Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen dürfte zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich sein.

Falls beitragsfähiger Erschließungsaufwand entsteht, wird dann gem. § 129 BauGB, abzüglich der 10 % igen Kostenbeteiligung der Gemeinde, nach dem Ortsrecht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt. Entsprechende Vereinbarungen werden in Erschließungsverträgen mit den betroffenen Grundstückseigentümern geregelt werden. Im übrigen behält sich die Gemeinde zur Deckung weiterer Aufwendungen die Erhebung von Abgaben nach dem Ortsrecht vor.

5.8 Flächenbilanz

Geltungsbereich: 12.560 m²
Mischgebiet – 7.290 m²
Wasserflächen – 90 m²
Wohngebiet – 2.550 m²
Ausgleich – 894 m²
Private Grünfläche – 1.009 m²
Verkehrsfläche: 636 m²

Vermerk

Die Gemeindevertretung Ahrensböök hat die Begründung am 20.02.2003 gebilligt.

Ahrensböök, den 07.04.2003

Der Bürgermeister

