

B E G R Ü N D U N G

z u m

B e b a u u n g s p l a n Nr. 11

der Gemeinde Ahrensböök/Kreis Ostholstein

gem. § 9 (6) BBau G

Aufgestellt: Nov. 1975

Architekt: Dipl.-Ing. Rolf Brügge

Planungsbüro: 244 Oldenburg, Schulstr. 26

## INHALTSVERZEICHNIS

Kapitel	Seite
1. Übersicht	1
2. Anloß der Planung	2
3. Plangebiet	2
4. Städtebauliche Situation	2
5. Städtebauliche Maßnahmen	2
6. Erschließung	3
7. Bodenordnende Maßnahmen	4
8. Ver- und Entsorgung	5
9. Öffentliche Einrichtungen	6
10. Grünflächen	6
11. Überschlägliche Kostenermittlung	7
12. Durchführung	7
13. Erläuterung zu den gestalterischen Festsetzungen	8

B-PLAN NR.11

AHRENSBÖK

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:10 000



2.) ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Ahrensböök beabsichtigt, eine ausreichende große Fläche für eine allen künftigen Anforderungen gerecht werdende Sportanlage <sup>zu</sup> vorhalten. Der B-Plan Nr. 11 klärt die Einbindung dieser Anlage sowie einiger Bauflächen in die vorhandenen und künftigen Gegebenheiten.

3.) PLANGEBIET

a) Lage

Die Ortschaft Ahrensböök liegt im südlichen Teil des Kreises Ostholstein und ist nach dem Landesraumordnungsplan Gestaltungsraum. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 15 ha Bachniederung, Nadelholz sowie einen durch Knicks eingefassten Wiesenhang, der einen geringen landwirtschaftlichen Nutzwert hat. Einbindung in die Ortslage, sh. Übersicht.

b) Baugrund

Die Flächen der geplanten Sportanlage sowie der daran anschließenden einschossigen Wohnbebauung bestehen überwiegend aus Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel, so daß der Baugrund als günstig zu bezeichnen ist. Da Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel wasserstauende Eigenschaften besitzt, sind sämtliche Gebäude Dränagen vorzusehen. Die auf dem Geschiebelehm zum Teil vorkommende Weichschichten sind auszuheben und durch zu verdichtende Kiessand zu ersetzen.

Für die zweigeschossige Sporthalle, die daran anschließende Schwimmhalle sowie für das Freibad raten wir trotz des generell günstigen Untergrundes zu gesonderten Baugrunduntersuchungen, um Bauwerkschäden mit Sicherheit vermeiden zu können.

#### 4.) STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Standort wurde untersucht nach folgenden Kriterien:

- A Lage zum gewachsenen Ort
- B Einbindung in die Landschaft
- C Verkehrsanbindung
- D Parkmöglichkeit bei größeren Veranstaltungen
- E Entfernung zum Schulzentrum
- F Erweiterungsmöglichkeiten

#### 5.) STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

Entgegen einer bereits vorliegenden Planung sieht der B-Plan eine veränderte Erweiterungsmöglichkeit des bereits teilweise neuangelegten Friedhofs vor. Hierdurch wird es vermieden, daß die Friedhofsanlage die Sportanlage vom Ortsbereich trennt. Die Bebauung an der Straße A wurde gegenüber dem aufgehobenen B-Plan Nr. 5 neu durchdacht und in ihrer Struktur den Gegebenheiten der Topographie angepaßt.

Die Planung sieht 33 neue Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser vor. Die Größe der Grundstücke beträgt ca. 800 qm. Die Gebäude können im Durchschnitt bis zu einer Grundfläche von 120 qm ausgebaut werden. Die Dachgeschosse sind ausbaufähig. An den hangabgewandten Gebäudeseiten darf das Sockelgeschoß eine Höhe von 2,50 m aufweisen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Garage, ein Einstellplatz, sowie ein Abstellraum zulässig.

#### 6.) ERSCHLIESSUNG

##### 6.1 Äußere Verkehrsanbindung

Als Hauptverkehrsstraßen sind die B 432 von Pönitz nach Bad Segeberg und die L 134 von Eutin nach Lübeck zu erwähnen.

##### 6.2 Innere Verkehrserschließung

Die im Bau befindliche und teilweise fertiggestellte innere Erschließungsstraße stellt ein Teilstück der mittleren Stadt-

ringstraße dar. Die verkehrliche Anbindung erhält damit zwei Anbindungen zum Ortszentrum. Von dieser Wohnsammelstraße zweigt nach Südosten eine Stichstraße zur Erschließung der Sportanlagen ab. Teilweise sind einzelne Grundstücke über befahrbare Wohnwege erreichbar.

### 6.3 ruhender Verkehr

Parkplätze und Gemeinschaftstellplätze sind jeweils an den Bedarfspunkten nördlich und südlich der Sport- und Grünflächen vorgesehen.

### 6.4 Fußwege

Die Freizeitflächen sind überwiegend frei von Fahrverkehr aus dem Fahrverkehr aus dem B-Plangebiet sowie der angrenzenden Ostlage erreichbar. Die Parkplätze für PKW's stellen gleichzeitig die Ausgangspunkte für vorhandene Waldwanderwege und ein auszubauendes Fußwegsystem dar. Die Fußwege werden gegen das unbefugte Befahren durch Kraftfahrzeuge durch herausnehmbare Pfähle abgesichert.

## 7. BODEN ORDENDE MASSNAHMEN

Das Gelände befindet sich im Besitz, sh. Beiblatt Eigentümerverzeichnis. Um den Bebauungsplan in der festgesetzten Weise durchzuführen, ist eine Bodenneuordnung erforderlich. Neben den Möglichkeiten einer Umlegung ggf. einer Enteignung werden folgende Maßnahmen auf dem baurechtlichen Weg je nach Bedarf besonders empfohlen:

- 7.1 Ein freihändiger Erwerb ist anzustreben. Für kleinere Übertragungen erscheinen Arrondierungskäufe angemessen.
- 7.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes für die Gemeinde durch Beschluß einer Satzung gem. §§ 25 und 27 BBauG.
- 7.3 Erschließungs- und Übertragungsverträge zur Übereignung der öffentlichen Flächen abzuschließen, für die die Gemeinde lt. B-Plan - Satzung begünstigt wird.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

- 8.1 Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorh. Versorgungsnetz des Zweckverbands Ostholstein.
- 8.2 Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig. Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswig ermittelt und werden dementsprechend zur Verfügung gestellt.
- 8.3 Die Aufstellung vom Haushaltsstand für Gas bzw. Öl ist im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften möglich.
- 8.4 Abwasserbeseitigung/Trennsystem
- a) Schmutzwasser
- Das Schmutzwasser wird dem zentralen mechanisch-biologischen Klärwerk der Gemeinde zugeführt. Die Abwasserbeseitigungsanlage ist seit 1972 in Betrieb. Die Zubringerschmutzwasserkanäle verfügen über leistungsfähige Dimensionen für einen Erweiterungsbedarf.
- b) Oberflächenentwässerung
- Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser ist, sofern es nicht auf den Grundstücken verbleiben soll, in Regenwasserleitungen der Flörkendorfer Mühlenau (Gewässersystem der Schwartau) zuzuleiten.
- 8.5
- Der Müll ist in geeigneten verschließbaren Behältern zu sammeln. Die Abfuhr und die Müllbeseitigung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein auf geordnete und behördlich genehmigte Deponien.

8.6. Feuerlöscheinrichtungen

Soweit das Gebiet durch die zentrale Wasserversorgung erschlossen ist, werden die Versorgungsleitungen so angelegt, daß Löschwasser durch Hydranten entnommen werden kann. Weiterer Löschwasserbedarf kann mit der Vorflut östlich der Bebauung durch einen anzulegenden Teich am Waldrand bereit gestellt werden.

8.7. Telefoneinrichtungen

Der Anschlußbedarf wird von der Post vordisponiert. Einzelheiten, wie öffentlicher Fernsprecher werden bei Antragstellung berücksichtigt.

9. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Ein Kleinkinderspielplatz befindet sich am Rand der Bebauung eingebettet in die geplanten Grünflächen zu den Freizeitanlagen und zum Wald hin orientiert.

Durch den benachbarten Planbereich B-Plan Nr. 5 ist die Verbindung zu weiteren öffentlichen Einrichtungen und zur Ortsmitte auf kürzestem Wege möglich.

10. GRÜNFLÄCHEN

Die Anlehnung an den Erholungswald Langendam ist ein wesentliches Gestaltungsmoment für die Platzierung des Sportzentrums.

Die Öffnung zur freien Landschaft bringt die Möglichkeit künftiger Erweiterungen.

Die Nachbarschaft der Sportanlagen zum Friedhofsgelände wurde untersucht. Eine teilweise vorhandene und in anderen Bereichen zu schaffende Anpflanzungszone soll die Trennung bewirken und zugleich in Verbindung mit dem vorh. Wald das Sportzentrum in eine Grünkulisse einfügen.



1. Überschlägliche Kostenermittlung

a) Erschließungskosten

Für die Erschließung des Baugebietes Nr. 11 werden folgende Kosten gem. § 127 BBauG entstehen:

Straße A (Stadtringstraße)

Finanzierung nach dem GVFG

Gesamtkosten im B-Plan-Bereich 320.000 DM

Unter Berücksichtigung der nicht-zuschußfähigen Planungsaufwendungen

hat die Gemeinde etwa 25 % aufzubringen.

Straße B und Parkplätze 135.000 DM

Straße E 65.000 DM

Fußwege 1.600 lfdm Fuß- und Wanderwege z.T. wassergebunden 120.000 DM

Beleuchtung der Straßen- und Fußwege 30.000 DM

Eingründungsarbeiten im Baugebiet, soweit diese nicht den Käufern der Baugrundstücke auferlegt werden, 10.000 DM

zusammen 730.000 DM

Die Erschließungskosten werden bei der Grundstücksveräußerung zusammen mit dem Kaufpreis erhoben. Die Gemeinde trägt gemäß § 129 Abs. 1 BBauG 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Dieser Anteil wird unter Berücksichtigung der Zuschüsse nach dem GVFG auf ca. 50 - 60.000 DM geschätzt.

b) Sonstige Aufschließungsaufwendungen

Wasserversorgung, Kostenanteil an den Zweckverband OH für die Zentralanlagen und Transport und Versorgungsleitungen zum und im Baugebiet 34.500 DM

Schmutzwasserkanalisation  
Verlegung der Straßensammler in den Erschließungsstraßen 125.000 DM

Anteil an Zentralanlagen und Transportleitungen der Gemeinde		15.300 DM
Anteil für den Bau eines Kinderspielplatzes in der Nähe des Baugebietes	pauschal	<u>10.000 DM</u>
	zusammen	<u>184.800 DM</u>

Diese Aufwendungen werden nach dem gemeindlichen Satzungsrecht umgelegt bzw. neben dem Kaufpreis von den Baulanderwerbern in voller Höhe gezahlt.

c) Öffentliche Einrichtungen

Im B-Planbereich soll das künftige Sportzentrum der Gemeinde entstehen. Mit dem Bau der Sportplatzanlage (Kampfbahn Typ C) wurde bereits 1974 begonnen - Fertigstellung 1976. Im Rahmen des Sportzentrums sind - verteilt auf die nächsten 10 - 15 Jahre - folgende Investitionen geplant:

Sportplatzanlage - inzwischen fertiggest.-	1.340.000 DM
Sporthalle (27 x 45 m, dreiteilbar)	2.000.000 DM
Kleinschwimmbad (Lehrschwimmbad für die Ahrensböcker Schulen)	1.400.000 DM
Tennisplätze und Clubhaus	150.000 DM
Sporthaus beim Sportplatz	30.000 DM
Freibad und übrigen Außenanlagen	<u>1.080.000 DM</u>
zusammen	<u>6.000.000 DM</u>

Nach den z.Z. geltenden Finanzierungsrichtlinien kann die Gemeinde mit Zuschüssen von Land und Kreis in Höhe von etwa 3,5 Mio. DM rechnen, so daß sie selbst Eigenmittel von 2,5 Mio. DM aufzubringen hat.

Die ev.-luth. Kirchengemeinde Ahrensböök hat 1973 den ersten Teil des neuen Friedhofs eingerichtet. Hierfür wurden Baukosten von etwa 200.000 DM aufgewendet, zu denen die politische Gemeinde mit ca. 50.000 DM Baraufwendungen beitrug. Für den zweiten Bauabschnitt westlich des jetzigen Günen Redders werden etwa 250.000 DM und für den Bau einer Kapelle ebenfalls 250.000 DM erforderlich. Zu den Gesamtaufwendungen von rd. 700.000 DM wird die politische Gemeinde Kostenbeiträge von etwa 200.000 DM zu leisten haben.

Insgesamt wird damit die Gemeinde für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 11 rund 2.750.000 DM aufwenden müssen.

## 12. DURCHFÜHRUNG

Der Bebauungsplan Nr. 11 wurde aus dem in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt (gem. § 8 (2) BldauG). Durch die Bauleitplanung wird eine Aufschließung von insgesamt 33 neuen Bauplätzen ermöglicht.

## 13. ERLÄUTERUNG ZU DEN GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die Auswahl der Festsetzungen in Bezug auf Dachneigung und Materialien erfolgte in Anpassung an die vorhandene örtliche Bebauung. Im WA-Gebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von  $31^{\circ}$  möglich. Abweichungen sind um  $10^{\circ}$  zulässig. Als Dachdeckung sind dunkle Pfannen- oder Schieferdeckung vorgesehen.

### Hinweise

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet der Wasserversorgungsanlage Ahrensböök des Zweckverbandes Ostholstein, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.9.1970 (GVBl. S. 269).

Ahrensböök, den 18.3.1976

  
.....  
Der Bürgermeister