

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 12

„O S T E R B E R G“

der Gemeinde B ö s d o r f (Kreis Plön)

Teilbereich A: „nördlich des Holmweges/Krogeck“

Teilbereich B: „Holmweg/Meienkrögen“

im Ortsteil Niederkleveez

Aufgestellt
im Auftrage der Gemeinde Bösdorf

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl.-Ing. Eberhard Gebel, Architekt
23795 Bad Segeberg, Wickelstraße 9

I N H A L T

1 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Bestand und Lage des Gebietes	4
2 Planungsziele.....	5
3 Entwicklung des Planes	6
3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung	6
3.2 Städtebauliche Daten	9
3.3 Begrünung, Ausgleichsregelungen.....	9
3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr.....	10
4 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	10
4.1 Erschließungskosten.....	10
5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bösdorf hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“ Teilbereich A: „nördlich des Holmweges/Krogeck“, Teilbereich B: „Holmweg/Meienkrögen“ im Ortsteil Niederkleveez beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 erfaßt folgende Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Niederkleveez:

23/7, 23/17, 23/15, 24/1, 31/1, 21/2, 23/2, 24/2, 25/2, 28/2, 70/2, 72/2, 31/3, 31/4, 32/4, 72/4, 38/6, 23/7, 25/7, 28/7, 38/7, 72/7, 25/8, 28/8, 38/8, 23/9, 38/9, 23/14, 28/10, 23/12, 23/13, 37/14, 32/16, 65/18 teilw., 198/23, 134/23, 135/23, 143/23, 145/23, 146/23, 154/23, 37/33, 37/34, 173/38, 312/138.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösdorf sind die Geltungsbereiche der im Bebauungsplan Nr. 12 enthaltenen Bauflächen teilweise als Sondergebiete (Sanatorium) sowie als Dorfgebiet dargestellt (einschließlich. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bösdorf für den Bereich Ortsteil Niederkleveez).

Dem B-Plan Nr.12 wird die 12.Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 in der z.Zt. des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage, hergestellt vom Katasteramt Plön im Maßstab M 1:1000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“ wurde im Auftrag der Gemeinde Bösdorf das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung, Dipl.-Ing. Eberhard Gebel in Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt im Nordosten der Ortslage von Niederkleveez, ist mit Ausnahme der Waldflächen und der Grünlandflächen im nordöstlichen Bereich bebaut und wird wie folgt begrenzt:

Teilgebiet A

- im Norden durch den Dieksee, ausgenommen Parzelle 23/12
- im Süden durch den Holmweg
- im Westen durch ein bebautes Grundstück
- im Osten durch Waldflächen (Kreisgrenze Ostholstein)

Teilgebiet B

- im Süden durch eine Grünlandfläche, die Siedlung „Auf der Haide“ sowie die K 17 (Straße „Am Hang“)
- im Westen durch die K 17 (Straße „Am Hang“).
- im Osten durch Waldflächen (Kreisgrenze Ostholstein)
- im Norden durch an den Holmweg angrenzende bebaute Grundstücke, einschließlich des nördlich des Holmweges liegenden Grundstücks (Parz. 23/12)

Die vorhandene Bebauung besteht aus:

Teilgebiet A

- Einfamilienhausbebauung nördlich des parallel zum Diekseeufers verlaufenden „Holmweges“

Teilgebiet B

- den Gebäuden des „Osterberginstitutes“ im südlichen Planbereich auf dem „Osterberg“
- Wohngebäuden, teilweise zweigeschossig nördlich bzw. östlich der Straße „Am Hang“
- Gaststätte und Wohnhaus südlich des „Holmweges“.

In Verlängerung des Holmweges verläuft in östlicher Richtung ein Wanderweg nach Gremsmühlen (Europäischer Wanderweg).

Die Flächen des Teilgebietes B sind identisch mit dem Bebauungsplan Nr.7. Zusätzlich wurde der Geltungsbereich um die Grundstücke nördlich des Holmweges und nördlich des Wanderweges nach Gremsmühlen erweitert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 wird der ehemalige B-Plan Nr. 7 aufgehoben.

2 Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird notwendig, um die städtebauliche Ordnung in diesem landschaftlich sensiblen Bereich zu bewahren, das Ortsbild zu erhalten und behutsam in Anpassung an die vorhandene Bebauung und Nutzung weiterzuentwickeln. Planungsrechtlich sind die vorhandenen Bauflächen dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll auch die künftige Entwicklung und Nutzung im Sinne der gemeindlichen Planungsvorstellungen und Entwicklungsziele gesichert werden. Im einzelnen sind dies:

- Ausweisung eines Sondergebietes (Bildungseinrichtung) auf dem Gelände des Osterberginstitutes
- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für die Grundstücke nördlich und östlich der Straße „Am Hang“
- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für Einfamilienhausbebauung nördlich des „Holmweges“
- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) südlich des „Holmweges“, in diesem Bereich soll ausnahmsweise auch die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes zulässig sein
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) zwischen Holmweg und Dieksee
- Ausbau des Holmweges als verkehrsberuhigter Wohnweg mit Anlage eines Wendekreises
- Schaffung von öffentlichen Parkplätzen in der Straße „Am Hang“
- Sicherung des Wanderweges nach Gremsmühlen
- Übernahme der gesetzlich geschützten Biotope
- Darstellung von Grünlandflächen, teilweise extensiv genutzt
- Erhalt der Waldflächen
- Erhalt von Großgrün (Bäumen)
- Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Geschößzahl, Bauweise sowie die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Gebäuden, unterschiedlich in den verschiedenen Wohnbaugebieten sowie dem Sondergebiet um die aufgelockerte Bebauung unter Berücksichtigung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten.

3 Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehenen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

Teilgebiet A „nördlich des Holmweges/Krogeck“

Die Bebauung nördlich des Holmweges besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern. Um den Charakter dieser eingeschossigen Einfamilienhausbebauung zu bewahren und im Interesse eines verantwortungsvollen Umgangs mit den städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- eingeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,2
- Einzelhausbebauung
- offene Bauweise
- max. 2 WE/Gebäude
- Satteldach/Walmdach 25-45°
- Mindestgrundstücksgröße 600 m²

Außenbereich Krogeck

Dieser Bereich schließt an die vorhandene Bebauung des Holmweges in östlicher Richtung an, wird im Norden durch den Dieksee begrenzt, im Osten durch die Gemeindegrenze von Malente. Im wirksamen Flächennutzungsplan (1. Änd.) ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Fläche wird durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden „Europäischen Wanderweg“ durchquert.

Nördlich des Wanderweges befindet sich eine ca. 0,36 ha große Grünfläche, die wie der Dieksee nebst Uferflächen im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein -Wasserwirtschaftsverwaltung-, endvertreten durch das ALW Lübeck, steht. Diese Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Netzhängefläche“ dargestellt. An diese Grünfläche schließt sich nach Osten eine ca. 2,2 ha große Fläche an, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensive landwirtschaftliche Nutzung“ festgesetzt ist.

Hieran in nördlicher Richtung schließen zwei vorhandene geschützte Biotope (B006, B008) an. Der nördliche Bereich hieran anschließend ist als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Zwei innerhalb des Erholungsschutzstreifens auf der Halbinsel bestehende Wohngebäude sind mit einer überbaubaren Fläche sowie einer bestandsgerechten maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) 1 BauGB festgesetzt.

Außerdem wurden durch textliche Festsetzungen die Traufhöhe sowie die Firsthöhe der baulichen Anlagen festgelegt. Hierdurch wird eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Teilgebiet B „Holmweg/Meienkrögen“

Osterberginstitut

Die Gebäude dieser Bildungseinrichtung sind ein- bzw. zweigeschossig. In dem Entwurf des früheren Bebauungsplanes Nr. 7 war dieses Gebiet als Sondergebiet - Sanatorium - in dreigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die ursprünglich vorgesehene bebaubare Grundstücksfläche wurde mit Rücksicht auf vorhandene Waldflächen im Südosten der vorhandenen Gebäude zurückgenommen und im östlichen Bereich erweitert. Die bebaubare Grundstücksfläche bleibt hierbei in etwa unverändert.

Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,2 reduziert, (vorher 0,3). Es wird eine zweigeschossige, offene Bauweise mit einer Dachneigung von max. 30° festgesetzt.

Durch die nach Osten verschobene Baugrenze wird eine geplante Erweiterung im östlichen Bereich ermöglicht. Der vorhandene Baumbestand im Süden bleibt hierbei erhalten.

Allgemeines Wohngebiet (WA) nördlich und östlich der Straße „Am Hang“.

Die Straße „Am Hang“ wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 geprägt durch ein- bzw. zweigeschossige Gebäude, die in offener Bauweise errichtet sind. Um diese aufgelockerte Bauweise zu erhalten, ist für diesen Bereich des Bebauungsplanes eine teilweise ein- bis zweigeschossige offene Bauweise in einer Bautiefe vorgesehen und festgesetzt.

Holmweg

Südlich des Holmweges befindet sich ein Restaurant sowie ein Wohnhaus/Hotel.

Zur Bestandssicherung sowie einer städtebaulich vertretbaren Erweiterung wurden für diesen Bereich folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- ein- bzw. zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,2
- Einzelhausbebauung
- offene Bauweise
- max. 2 Wohneinheiten in dem eingeschossigen Baufenster (I + Staffelgeschoß)
- max. 3 Wohneinheiten in dem zweigeschossigen Baufenster
- Erhalt einer einzeiligen Bebauung

- Eine Begrenzung der Wohneinheiten ist erforderlich, um die vorhandene Wohnqualität der Standorte zu wahren. So sollen durch diese Festsetzung das Verkehrsaufkommen sowie die Flächenversiegelung für Stellplätze begrenzt werden. Weiterhin soll durch die Begrenzung der möglichen Einwohner die Wohnruhe dauerhaft gewährleistet werden.
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten sind unterschiedliche Dachneigungen in Anpassung an die prägend vorhandene Situation teilweise übernommen und festgesetzt

Die Gemeinde hat sich sehr intensiv mit der Festsetzung von Dachneigungen sowie von Geschößzahlen auseinandergesetzt.

Um das Erscheinungsbild der Gebäude vom Holmweg aus zu erhalten (größtenteils Einfamilienhäuser) wurden Festsetzungen zum Erhalt und des Einfügens in die vorhandene, lockere Bebauung getroffen.

Außenbereich Meienkrögen

Der Bereich südlich des Wanderweges ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (extensive landwirtschaftliche Nutzung) festgesetzt. Südlich anschließend hieran ist eine ca. 0,94 ha große Fläche, für die eine Wiederaufforstungsverpflichtung besteht, als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.

Das Landeswaldgesetz idF vom 11.August 1994 bestimmt in §32(5) Satz1 den Regelabstand baulicher Vorhaben zum Wald mit 30m (Waldschutzstreifen). In begründeten Ausnahmefällen gem. „Änderung des Erlasses Waldschutzstreifen nach§32Abs.5 Landeswaldgesetz-gemeinsamer Erlaß des Innenministeriums und des MUNF vom 13.August 1997“ kann seitens der Baubehörde eine Unterschreitung dieses Regelabstandes auf 15m zugelassen werden. Eine solche Ausnahme auf Unterschreitung des Regelabstandes auf 15m wird für den vorliegenden B-Plan Nr.12 durch die Baubehörde wegen vorliegen folgender Gründe erteilt:

- Von den in Randlage zu dem 15m Streifen gelegenen baulichen Anlagen geht eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung aus. Der Wald selbst kann unterdurchschnittlich leicht in Brand geraten.
- Von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist nicht auszugehen; Windwurfgefahr besteht daher nicht.
- Die Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes wird durch die Unterschreitung des Regelabstandes auf 15m nicht gefährdet.

In dem Text des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, daß bauliche Anlagen eine feuerfeste Bedachung erhalten müssen und daß der Einbau von Feuerstätten mit festen Brennstoffen verboten ist.

3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Flächengröße von ca. 19 ha.

Hiervon entfallen auf

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,74 ha
Sondergebiet	ca. 3,31 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 3,13 ha
Grünfläche	ca. 1,40 ha
Biotope	ca. 0,36 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,35 ha
Wald	ca. 7,71 ha
gesamt	ca. 19,00 ha

Durch die vorliegende Planung wird im wesentlichen der Erhalt der vorhandenen Gebietsstrukturen gesichert.

3.3 Begrünung, Ausgleichsregelungen

Die vorhandene Grünstruktur wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten.

Hierzu zählen im Bereich des Holmweges zwei private Grünflächen, die im Hinblick auf die Zielsetzung der Erhaltung des vorhandenen Landschaftsbildes und der Vermeidung einer diese beeinträchtigenden massiven Bebauung zu erhalten sind.

Zwei gesetzlich geschützte Biotope sind nachrichtlich übernommen (B 006, B 008).

Nördlich und südlich des Wanderweges nach Gremsmühlen wurden insgesamt ca. 4 ha als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensive Landwirtschaft“ festgesetzt. Die extensive landwirtschaftliche Nutzung soll gemäß den Extensivierungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein erfolgen.

Südlich des Wanderweges nach Gremsmühlen befindet sich eine ca. 0,94 ha große Fläche, für die eine Wiederaufforstungsverpflichtung besteht. Die Fläche grenzt an bestehenden Wald und ist als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Im Kreuzungsbereich der Straße „Am Hang“ und des Holmweges sind Einzelbäume und Baumgruppen auf den Grundstücken 23/13, 312/38, 38/3 als „zu erhalten“ festgesetzt.

3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung ist vorhanden. Das Osterberginstitut wird von der Straße „Am Hang“ durch eine private Zuwegung erschlossen.

Der Holmweg soll als verkehrsberuhigter Wohnweg in einer Breite von 4,75 m ausgebaut werden. Dieser Wohnweg ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Wohnweg) dargestellt und soll als Mischfläche einheitlich gestaltet werden. Am Ende des Holmweges ist ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 22 m vorgesehen. Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden an dem Wendekreis errichtet.

Bei dem vorgesehenen Ausbauquerschnitt ist berücksichtigt worden, daß der Holmweg in diesem Bereich europäischer Wanderweg ist.

Zusätzlich ist südlich der Einmündung Holmweg in die Straße „Am Hang“ die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen und festgesetzt. Die im nördlichen Bereich des B-Planes liegende Wohnbebauung im Außenbereich am Dieksee wird über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche vom Holmweg aus erschlossen.

4 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde Bösdorf werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff des BauGB Gebrauch gemacht werden.

4.1 Erschließungskosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Erschließungskosten entstehen:

A) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließung	rd. 35.000 DM
B) Bau von Straßen, Parkplätzen und Fußwegen	rd. 133.000 DM
C) Straßenentwässerung	rd. 12.000 DM
D) Beleuchtungsanlagen	rd. 10.000 DM
Summe:	rd. 190.000 DM

5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden und gesichert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Einzelbrunnen, die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß über die gemeindeeigenen Leitungen an das Klärwerk in Plön.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Osterberg“ der Gemeinde Bösdorf Teilbereich A: „nördlich des Holmweges/Krogeck“, Teilbereich B: „Holmweg/Meienkrögen“ im Ortsteil Niederkleveez wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bösdorf in ihrer Sitzung am *7.9.1998* gebilligt.

Bösdorf, den *25.9.1998*

.....
(Siegel)



J. Schmidt
.....
Bürgermeister