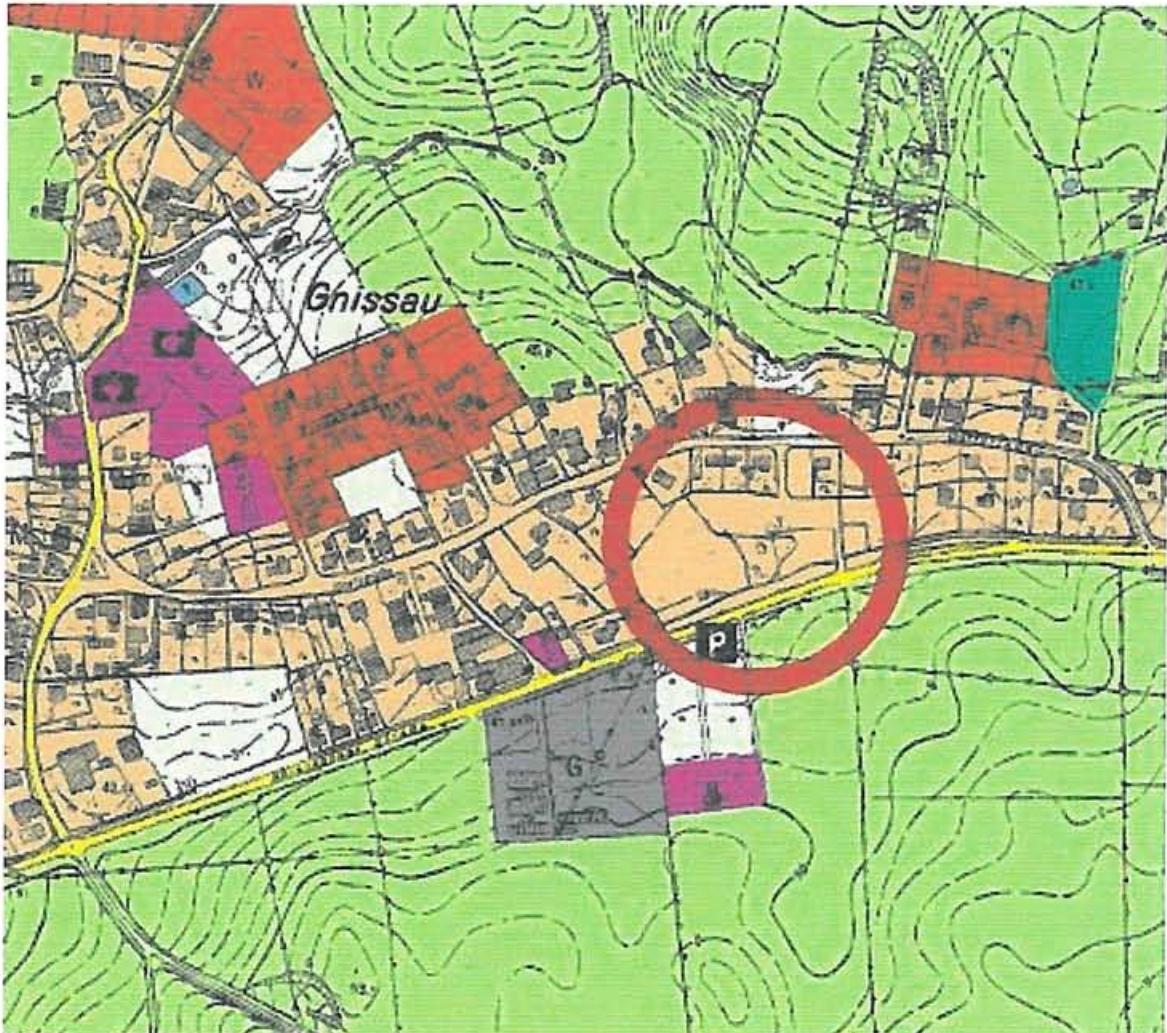


BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 47



Für das Gebiet:
Nördlich der Bundesstraße B 432 (Segeberger Straße), südlich der vorhandenen Bebauung an der Dorfstraße, östlich der Flurstücke 125/9, 125/10 und 125/11 und westlich des Flurstücks 49/19

INHALTSÜBERSICHT:

1	GRUNDLAGEN.....	3
1.1	Lage und Geltungsbereich.....	3
1.2	Planungserfordernis und Ziel	3
1.3	Bestandssituation	3
1.4	Rechtsgrundlagen.....	4
1.5	Plangrundlage.....	4
1.6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	4
1.7	Kinderfreundlichkeitsprüfung.....	4
1.8	Altlastenunbedenklichkeit.....	5
1.9	Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht	5
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN.....	5
2.1	Städtebauliche Inhalte und Festsetzungssystematik.....	5
2.2	Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe.....	6
2.2.	Naturräumliche Bestandsbeschreibung.....	6
2.2.2	Grünordnerisches Leitbild	7
2.2.3	Eingriffsminimierung und Kompensation	8
2.2.4	Ausgleich der Eingriffe/ Öko-Konto	11
2.2.5	Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	12
2.2.6	Sonstige landschaftspflegerische Hinweise und Empfehlungen	12
2.3	Immissionsschutz	13
2.3.1	Lärm.....	13
2.3.2	Geruch	14
3	VERSORGUNG	15
3.1	Wasserversorgung.....	15
3.2	Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale	15
3.3	Versorgung mit elektrischer Energie	15
3.4	Fernmeldeeinrichtungen	15
4	ENTSORGUNG	16
4.1	Beseitigung des Schmutzwassers	16
4.2	Behandlung des Oberflächenwassers.....	16
4.3	Feuerschutzeinrichtungen.....	17
4.4	Abfall- und Wertstoffsammlung	17
5	MARßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	18
6	KOSTEN	18

ANLAGEN:

- Fotobestandsaufnahme, stadtplanung bruns, Juni 2004
- Langfristige Nachverdichtungskonzeption zum B-Plan Nr. 47
- Bestandskartierung
- Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Immissionsberechnungen

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 0,32 ha große Plangebiet besteht aus dem Flurstück 49/20. Es gehört zur Gemeinde Ahrensbök und ist Teil des südlichen Ortsrandes von Gnissau.

Das Plangebiet liegt:

- Nordöstlich des Friedhofes und nördlich der B 432 (Ahrensböker Straße),
- westlich der Flurstücke 49/19 und 49/10 (Dorfstraße 42),
- südlich angrenzend an die bebauten Grundstücke Dorfstraße 36, 38 und 40,
- östlich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 40 („Dorfstraße 32 - Gnissau“).

Der genaue Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 47 kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der orts- und landschaftsbildprägenden Elemente eine angemessene Nachverdichtung des Flurstücks 49/20 im östlichen Anschluss an den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 40 zu ermöglichen, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden und im Rahmen des B-Planverfahrens zu klären, inwieweit die der Gemeinde vorliegende Bauanfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit integrierter Podogenpraxis im Plangebiet angesiedelt werden kann. Dabei sind Art, Maß und Gestaltung der Neubebauung aus dem angrenzenden Gebäudebestand zu entwickeln.

Außerdem sind im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Schallquelle der Ahrensböker Straße (B 432), geeignete Immissionsschutzmaßnahmen für die geplante Nachverdichtung zu entwickeln.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung führt die Gemeinde Ahrensbök das Bebauungsplanverfahren Nr. 47 durch.

1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt zwischen der straßenbegleitenden Bebauung der Dorfstraße und der B 432 in der sogenannten „zweiten Reihe“. Es wird über eine Zuwegung zur Dorfstraße erschlossen und besteht im Wesentlichen aus nitrophilen Staudenfluren nebst großkronigen Laubbäumen am westlichen Rand des Geltungsbereiches (s. Anlage 1, Foto 1).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich, der ebenso wie das bisher unbesiedelte Plangebiet in „zweiter Reihe“ liegt, bereits bebaut.

Außerdem grenzt der südwestliche Geltungsbereich westlich an einen Niederungsbereich mit Regenwassermulde.

Das Gelände ist relativ eben und steigt im Süden zur B 432 leicht an.

Das Ortsbild wird zum einen durch alte zum Teil überformte ehemalige landwirtschaftliche Gebäudeanlagen in Ziegelsteinbauweise mit Satteldach (s. Anlage 1, Fotos 2 und 3) und zum anderen durch eine straßenbegleitende Einfamilienhausbebauung der letzten Jahrzehnte geprägt (s. Anlage 1, Fotos 4, 5 und 6).

Die Analyse und Beurteilung der Landschaftselemente und Grünbestände kann im einzelnen dem Pkt. 2.2 „Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe“ dieser Begründung entnommen werden.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 47 gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, I S. 137) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

1.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitale ALK (automatische Liegenschaftskarte) der Gemeinde Ahrensbök.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Für den Bereich des B-Planes Nr. 47 gilt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensbök vom 20.03.2001 (Aktenzeichen IV 647-512.111-55.01).

Da das Plangebiet im F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt ist, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

Das Büro Trüper, Gondesen und Partner hat den Landschaftsplan (1996) für die Gemeinde Ahrensbök erarbeitet, der parallel zur Flächennutzungsplan - Neuaufstellung aufgestellt wurde. Er stellt für den Bereich des Plangebiets eine „Sukzession/ Brache“ dar.

1.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Nach Prüfung der örtlichen Situation wurde auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb dieses B-Plangebietes verzichtet, da es in der näheren Umgebung in ca. 250 m Entfernung im „Birkenweg“ Spielflächen gibt. Außerdem können Kleinkinder auf den großen Gartenflächen der beiden künftigen MI-Grundstücke spielen (Grundstücksgrößen: MI-Flächen ohne Grünflächenfestsetzungen 1x 1137 m² und 1x 1220 m²).

1.8 Altlastenunbedenklichkeit

Die Gemeinde Ahrensbök hat im Rahmen Ihrer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes alle bekannten Hausmülldeponien erfasst und als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Für das Plangebiet liegen und liegen keine Hausmülldeponieinformationen vor, so dass der F-Plan keine dementsprechende Kennzeichnung enthält.

Weil der Gemeinde und dem Kreis Ostholstein keine sonstigen Informationen über Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder Altlaststandorte im Plangebiet bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass das B-Plangelände insgesamt „altlastenfrei“ ist.

1.9 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht

Gemäß Änderung des Baugesetzbuches vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1149) i.V. mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)-Änderungsrichtlinie, der UVP-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP- pflichtig ist.

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wird für das geplante Städtebauprojekt auf dem Flurstück 49/20 eine neue MI-Baufläche mit einer überbaubaren GRZ von $0,3 \times 1137 \text{ m}^2 + 0,3 \times 1220 \text{ m}^2 = \text{insgesamt } 707,1 \text{ m}^2$ festgesetzt. Da das B-Plangebiet Nr. 47 damit den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m^2 zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bzw. 100.000 m^2 zur UVP-Pflichtigkeit unterschreitet, ist es nicht erforderlich für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB zu erstellen.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Städtebauliche Inhalte und Festsetzungssystematik

Das Plangebiet wird im Norden von der Dorfstraße aus über einen schmalen Wohnweg in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsreiches erschlossen. Die Dorfstraße führt im weiteren nördlichen Verlauf über die Ortsmitte von Gnissau in den nördlichen Teil der Ortschaft bzw. in südwestlicher und südöstlicher Richtung bindet die Dorfstraße an die B 432 an, die weiterführend zur Kerngemeinde Ahrensbök führt.

Um die zusätzliche verkehrliche Belastung für die angrenzenden Bewohner des nachverdichteten Flurstücks 49/20, insbesondere für die beiden Grundstücke Dorfstraße 40 und 42, auf ein vertretbares Maß zu minimieren, wird diese Planstraße bewusst schmal gehalten und verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Entsprechend der dorftypische Mischnutzung werden die Bauflächen als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Das Maß der Nutzung der neu hinzukommenden Baufläche orientiert sich an der vorhandenen angrenzenden Gebietsstruktur und der Gebietsstruktur des festgesetzten B-Planes Nr. 40 der Gemeinde Ahrensbök. Dementsprechend wird eine eingeschossige (Einzelhaus- bzw. Doppelhausbauweise) Bauweise mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Aufgrund der vorhanden Erschließungssituation wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 pro Einzelhaus und 1 pro Doppelhaushälfte begrenzt (s. Text Teil B Nr. 3.1).

Bei der Ortsbesichtigung haben die Grundstückseigentümer der Flurstücke 49/18 und 49/19 ihr generelles Interesse zur Nachverdichtung auf ihren rückwärtigen Gartenflächen bekundet. Da die Gemeinde gemäß §1 Abs. 3 BauGB bei der Geltungsbereichsabgrenzung des B-Plangebietes generell prüfen muss, ob sich die Festsetzungsinhalte mit den langfristigen städtebaulichen Nachverdichtungszielen der gesamten „zweiten Reihe“, die an dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das zwischen dem Grundstück Dorfstraße 40 und 42 liegt, vereinen lassen, wurde für die frühzeitige Bürgerbeteiligung ein Gesamtflächenkonzept erstellt (s. Anlage 2, Langfristige Nachverdichtungskonzeption zum B-Plan Nr. 47). Weil die Eigentümer der Flurstücke 49/18 und 49/19 z.Zt. nicht bereit sind, sich an den B-Plankosten zu beteiligen, beinhaltet der B-Plan Nr. 47 nur Festsetzungen für das Flurstück 49/20.

Um den angestrebten osttypischen Charakter des Mischgebietes nicht zu beeinträchtigen, werden die Nutzungen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ nicht zugelassen (s. Teil B Text Nr. 1.1).

Für ein einheitliches Erscheinungsbild ist eine Dachdeckung mit roten, braunen oder anthraziten Pfannen oder Dachsteinen festgesetzt. (s. Text Teil B Text Nr. 4.1). Insbesondere soll damit verhindert werden, dass Dacheindeckungen mit hochglanzlasierten oder spiegelnden „Fremdfarben“ wie blau, grün, violett etc. gewählt werden.

Aus ökologischen Gründen werden begrünte Dächer und Sonnenkollektoren zugelassen.

Außerdem sind zum Schutz des Ortsbildes gemäß Teil B Text Nr. 4.2 Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung in einer maximalen Größenordnung von 0,3 m² zulässig, wobei Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen auch zum Schutz der Nachbarn nicht errichtet werden dürfen.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

2.2 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden für die einzelnen Schutzwerte dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über Festsetzungen des B-Planes und den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger gesichert werden.

2.2.1 Naturräumliche Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird durch einen schmalen Wiesenweg von der Dorfstraße aus erschlossen, wobei die ersten 10 Meter bereits als Einmündungsbereich mit Betonsteinpflaster befestigt sind (s. Anlage 3, Bestandskartierung).

Das eigentliche Plangebiet wird im Norden und Osten durch Zier- und Nutzgärten der angrenzenden Bebauung begrenzt.

Im Westen trennt ein schmaler Graben (Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Trave) das Gebiet zu den Ziergärten der westlich angrenzenden Wohnbebauung. Der Graben geht im nördlichen Abschnitt aus einem verrohrten Abschnitt in einen offenen Verlauf über. Hier stehen am oberen Böschungsfuß drei ausgewachsene Weiden (*Salix spec.*). Im weiteren Verlauf nach Süden verlässt der Graben den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und verläuft parallel zu dem im Plangebiet liegenden Laubbaumgehölz. Der Baumbestand auf wechselfeuchtem Standort liegt ungefähr einen halben Meter tiefer als das angrenzende Geländeniveau und ist offensichtlich in den vergangenen Jahren auf den Stock gesetzt worden und treibt mit einer derzeitigen Wuchshöhe von ca. drei bis fünf Metern als undurchdringliches Gehölz wieder durch. Bestandsbildende Baumarten sind dabei Weiden (*Salix spec.*), Erlen (*Alnus glutinosa*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Ulmen (*Ulmus spec.*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*).

Im Süden liegt die Plangebietsgrenze am Böschungsfuß zur B 432. Auf der Böschung stehen Erlen (*Alnus platanoides*). Östlich des Gehölzbestandes ist bereits ein Lärmschutzwall vorhanden, der jedoch noch nicht bepflanzt ist.

Im Osten grenzt an den Lärmschutzwall zunächst eine gemähte und nitrophile Staudenflur frischer Standorte an, die dann nach Norden in einen Intensivgarten übergeht.

Die eigentliche zur Bebauung vorgesehene Kernfläche des Plangebietes ist im Wesentlichen als nitrophile Staudenflur frischer Standorte anzusprechen. Bestandsbildend sind vor allem die Große Brennessel (*Urtica dioica*), Wegdistel (*Carduus acanthoides*), Großer Ampfer (*Rumex acetosa*), Girsch (*Aegopodium podagraria*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gemeine Melde (*Atriplex patula*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).

Im Übergangsbereich zum Gehölzbestand ist in den letzten Jahren offensichtlich Boden einplaniert worden. Hier ist der Vegetationsbestand lichter. Die hier mit auftretende Pestwurz (*Petasites hybridus*) lässt in Richtung Gehölzbestand auf zunehmende Bodenfeuchtigkeit schließen.

Die Fläche scheint insgesamt ein- bis zweimal jährlich gemäht zu werden. Darüber hinaus werden hier Gartenabfälle deponiert und verschiedene Materialien zwischengelagert.

Die im Osten der langfristigen Nachverdichtungskonzeption anschließenden Flächen des Bebauungsplan Nr. 47 dienen der Kleinviehhaltung in geschlossenen Ställen, Vollerien und eingezäunten Ausläufen bzw. sind parzellierte Weiden.

Der im Geltungsbereich liegende Lärmschutzwall setzt sich auch hier entlang der Bundesstraße 432 fort. Im Norden und Osten grenzen Nutz- und Ziergärten an.

2.2.2 Grünordnerisches Leitbild

Das Plangebiet ist durch den an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Graben mit seinen Weiden im Norden und dem geschlossenen Baumbestand im Süden sowie durch die im Norden und Osten angrenzenden Zier- und Nutzgärten charakterisiert. Grünordnerisches Leitbild ist es daher insbesondere, die durch den Graben zur westlichen Bebauung bestehende Grünzäsur insgesamt als sich in die Bebauung hineinziehende landschaftliche Verzahnung und Leitlinie zu sichern.

Darüber hinaus sind grundsätzlich eingriffsminimierende Maßnahmen durchzuführen.

2.2.3 Eingriffsminimierung und Kompensation

2.3 Eingriffsvermeidung

Vorhandene Baumbestände sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z. B. durch Bodenlockereitung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung 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.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

Eingriffsminimierung

Die Auswirkungen der Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann. Folgende grünordnerische Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung:

- Erhalt des Baumbestandes entlang des Grabens,
- Versickerung von Regenwasser durch die Gestaltungsbindungen für die Verkehrsflächen,
- Errichtung einer Lärmschutzwand vor dem Baumbestand an der südlichen Plangrenze zur Vermeidung von flächenhaften Eingriffen durch die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles.

Eingriffsermittlung

In der Anlage 4 „Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ werden in Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die geplanten Eingriffe in die Schutzwerte Boden und Wasserhaushalt in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet.

Neben den in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführten flächenhaft geplanten Eingriffen sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffe in die verschiedenen Schutzwerte insgesamt wie folgt zu beurteilen:

Boden:

Mit der weiteren Versiegelung von Boden durch die zusätzlich geplante bzw. zulässige Wohnbebauung gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, so dass der Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss. Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit wird für die Versiegelung ein Faktor von 1,0 angesetzt. Der Ausgleichsfaktor wird entsprechend des Runderlasses zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vom 03.07.1998 für das Schutzwert Boden mit 0,5 angesetzt. Die differenzierte Ermittlung der Eingriffserheblichkeit ist der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) zu entnehmen.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzwert Boden mit der Umsetzung der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen (s. nachfolgender Punkt „Ausgleich der Eingriffe / Öko-Konto“ und Anlage 4, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) ausgeglichen werden können.

Wasserhaushalt:

Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzwert Wasserhaushalt wird eine wasser-durchlässige Bauweise für die Stellplatzflächen und die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgesetzt. Von einer Festsetzung zur vollständigen Versickerung auch des Niederschlagwassers von den Dachflächen wird jedoch abgesehen, da derzeit für den mittleren bis südlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der örtlichen Verhältnisse von einer dafür unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen wird.

Der Eingriff in das Schutzwert Wasserhaushalt wird für die zusätzlich versiegelten Flächen daher insgesamt als erheblich und nachhaltig eingeschätzt.

Für den Eingriff durch die Wohnbebauung als solche wird daher für das Schutzwert Wasserhaushalt ein erforderlicher Ausgleichsfaktor von 0,2 angesetzt, da hier die Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt direkt am Eingriffsort deutlich beeinträchtigt werden. Die differenzierte Ermittlung der Eingriffserheblichkeit ist der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) zu entnehmen.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Wasserhaushalt mit der Umsetzung der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen (s. nachfolgender Punkt Ausgleich der Eingriffe / Öko-Konto und Anlage 4, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) ausgeglichen werden können.

Flora:

Die eigentlichen Bauflächen stellen sich als nitrophile Staudenflur frischer Standorte dar. Hier wird der Eingriff in das Schutzgut Flora als erheblich und nachhaltig bewertet.

Auf der Grundlage der Hinweise des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung werden die Flächen der „nitrophilen Staudenflur frischer Standorte“ (=> private Grünfläche ohne wertvollen Baumbestand) als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft. Da Hausgartenflächen in diesen Hinweisen ebenfalls als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ bezeichnet werden, wird der Eingriff im Bereich der gärtnerischen Grundstücksanteile für das Schutzgut Flora im Hinblick auf die vorhandene Bestandssituation und die geplante bzw. zulässige Gartennutzung als eingeschränkt bewertet.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Flora mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Fauna:

Eine faunistische Bestandsaufnahme ist nicht vorgenommen worden. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen und der bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes (angrenzende Wohn- und Gartennutzungen und Verkehrslärm der B 432) wird für die Bauflächen selbst die Bedeutung als avifaunistischer Lebensraum als wenig bedeutend eingeschätzt.

Insgesamt gehen die zusätzlich bebauten Flächen als potenzieller faunistischer Lebensraum verloren, wobei die Erhaltungsbindungsflächen des B-Planes Nr. 47 Nist- und Rückzugsräume für die hier zu erwartenden „Gartentierarten“ bieten, so dass davon auszugehen ist, dass die Ziele des Naturschutzes durch das B-Planverfahren Nr. 47 nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens auf den faunistischen Lebensraum sind jedoch ohne detailliertere faunistische Bestandsaufnahmen nicht weiter zu quantifizieren.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Fauna mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Orts- und Landschaftsbild:

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete städtebauliche Entwicklung orientiert sich mit ihrem Maßstab an der umliegend bereits vorhandenen Bebauung. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im eigentlichen Sinne ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht gegeben. Mit der Festsetzung zur Eingrünung des bereits vorhandenen Lärmschutzwalles mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen wird dieser landschaftlich eingebunden. Auch die neu zu errichtende Lärmschutzwand ist durch eine Begrünung mit standortgerechten und heimischen Kletterpflanzen landschaftlich einzubinden.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass mit der hier vorbereiteten Nachverdichtung im naturschutzrechtlichen Sinne kein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

2.3.1 Ausgleich der Eingriffe/ Öko-Konto

Zum Ausgleich der vorgenannten Eingriffe sind landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich, um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Der nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderliche Maßnahmenumfang kann innerhalb des Bebauungsplans nicht realisiert werden. Nach der tabellarischen Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) ergibt sich für die flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt ein Kompensationsdefizit von 919,26m² (gerundet auf 920m²). Damit ist für die Kompensation der Eingriffe zusätzlich eine externe Maßnahmenfläche erforderlich.

Die Gemeinde Ahrensbök greift für die Kompensation der Eingriffe auf eine gemeindliche Maßnahmenfläche zurück, die entsprechend des Flächennutzungsplanes zwischen dem Sportzentrum Ahrensbök und dem Wohnaugebiet „Am Piepenbrook“ entwickelt wird. Die Maßnahmenfläche ist insgesamt 75.212m² groß, wovon bisher 2.145m² für die Kompensation der Eingriffe aus den Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ahrensbök in Anspruch genommen wurden.

Die „Ökopool-Fläche“ befindet sich auf den Flurstücken 48/28 und angrenzend 48/8 in der Gemarkung Ahrensbök, Flur 2. Das landschaftspflegerische Entwicklungskonzept sieht nach der Ausweisung des Landschaftsplans auf dieser Maßnahmenfläche eine Aufforstung zur Schaffung von Erholungswald vor. Es wird empfohlen, im Rahmen der Ausbauplanung auch Naturwaldflächen (im Sinne eines „Wilden Waldes“) einzurichten, die sich später selbst überlassen bleiben, um Tieren Rückzugsgebiete vor dem Menschen zu bieten und den Pflanzen eine natürliche Ausbreitung ermöglicht. Der Ausgleich der flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt (920m²) ist hinsichtlich der hier noch zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche von 73.067m² vollständig auf der „Ökopool-Fläche“ möglich, so dass die Kompensationsdefizite im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 der Gemeinde Ahrensbök (siehe Anlage 4) für diese Schutzgüter hier in vollem Umfang ausgeglichen werden können.

Nach der Zuordnung des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 47 verbleiben auf der „Ökopool-Fläche“ 72.147m² für die Zuordnung von Kompensationserfordernissen aus weiteren Vorhaben.

2.3.2 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit der Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen auf der „Ökopool-Fläche“ durch die Gemeinde Ahrensböök können auch die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 47 (siehe Anlage 4) ermittelten Kompensationserfordernisse für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt (920m²) vollständig ausgeglichen werden.

Die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können daher als zulässig betrachtet werden.

2.3.3 Sonstige landschaftspflegerische Hinweise und Empfehlungen

Baugrundverhältnisse

Aufgrund des im südlichen Bereich des Plangebietes vorgefundenen Vegetationsbestandes ist hier mit gestörten und zunehmend feuchteren Bodenverhältnissen zu rechnen. Es wird daher insgesamt zur Abschätzung der Baugrundeigenschaften empfohlen, ein Baugrundgutachten einzuholen.

2.4 Baumpflege

Die entlang des Grabens stehenden Weiden sind annähernd ausgewachsen. Die Bäume sollten daher zur Gefahrenabwehr regelmäßig auf ihre Vitalität überprüft und mögliche Gefährdungspotenziale gegebenenfalls entfernt werden. Ist ein Erhalt der Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht mehr möglich bzw. zumutbar, so sind die Bäume entsprechend den getroffenen Festsetzungen zu ersetzen.

2.5 Gewässerpflege

Der im Plangebiet verlaufende offene Graben ist ein Gewässer II. Ordnung und Teil eines Gewässersystems, das vom Wasser- und Bodenverband Trave als Verbundsgewässer Nr. 2.6.1 geführt wird. Bei der Gewässerstation 0+175 wird er verrohrt (Rohrleitung mit einem Durchmesser von 40 cm) weitergeführt.

Durch die im B-Plan ausgewiesenen Grünflächen mit starkem Bewuchs ist eine Gewässerunterhaltung von der östlichen Gewässerseite örtlich nicht möglich.

Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Vorfluters hat der Wasser- und Bodenverband Trave die Verbundsgewässerräumung auf den westlich angrenzenden Grundstücken wie folgt privatrechtlich geregelt:

- Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 125/9 räumt den Gewässerabschnitt im Bereich seines Grundstücks per Hand,
- Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 125/10 räumt den Gewässerabschnitt im Bereich seines Grundstücks per Hand,
- Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 125/12 ermöglicht dem Wasser- und Bodenverband Trave die Räumung des Gewässerabschnitts im Bereich seines Grundstücks mit deren Räumgeräten.

Aufgrund der vorstehend genannten Regelungen, sind privatrechtliche Regelungen oder Festsetzungen zur Gewässerpflege im Bebauungsplan Nr. 47 nicht erforderlich.

2.6 Immissionsschutz

2.6.1 Lärm

Direkt an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt die Schallquelle der Ahrensböker Straße (B 432), die die beabsichtigten Nutzungen der Aufenthaltsräume beeinträchtigen könnte.

Die Aussagen für den Straßenlärm beruhen auf den ermittelten Verkehrsdaten des Straßenbauamtes Lübeck, das für die Betreuung der Bundesstraße zuständig ist, und den Immissionsrichtwerten der DIN 18005:

Verkehrszählung im Jahr 2000, B 432 (Straßenbauamt Lübeck, Zählst. - Nr. 0008)		
	Kfz/ Tag	Prozent
täglicher Durchschnittsverkehr DTV	8216	100
Schwerlastverkehr SV (= LKW-Anteil)	452	5,5
Güterverkehr GV	637	7,8

Berechnungswerte		
	stündliche Kfz-Werte	dB - Richtwerte der DIN 18005 für Verkehrslärm bei Mischgebieten
tagsüber	493	60
nachts	91	50

Mit Hilfe dieser Berechnungsgrundlagen kann über ein computergestütztes Rechenverfahren die Höhe eines Immissionsschutzwalls ermittelt werden, der den zu erwartenden Straßenlärm mindert. Das Rechenprogramm basiert auf den Anforderungen der DIN 18005/ Schallschutz im Städtebau. Die für die Berechnung erforderlichen Parameter können der Anlage 1 entnommen werden.

Im Rahmen des B-Planes Nr. 47 wurde an Hand von schalltechnischen Berechnung überprüft, ob die ursprünglich festgesetzte Immissionsschutzwallhöhe ausreichend für die Anforderungen des B-Plangebietes ist.

Die schalltechnische Berechnung hat ergeben, dass im Bereich der beiden Baufelder des B-Planes Nr. 47 tagsüber mit einer Lärmbelästigung von bis zu 60,78 dB (A) und nachts mit bis zu 53,44 dB (A) bei dem südlichsten Baufeld zu rechnen ist (s. Tabelle 1 der Anlage 5).

Damit liegen die Werte am Tage nur im südlichen Baufeld über den Richtwerten für Mischgebiete, müssen aber bei beiden Baufeldern in der Nacht vermindert werden. Für die Reduzierung des Lärmpegels ist im benachbarten B-Plangebiet Nr. 40 gemäß Textfestsetzung 7.1 die Höhe des Immissionsschutzwalles mit 1,75 m über Straßenniveau festgesetzt worden.

Gemäß Tabelle 2 der Anlage 5 liegen die Immissionswerte im südlichen Baufeld des B-Planes Nr. 47 tagsüber geringfügig (60,78 dB (A)) und nachts bei beiden Baufeldern über den Richtwerten für Mischgebiete (nördl. Baufeld => 51,60 und südl. Baufeld => 53,44 dB (A)). Eine Verminderung, insbesondere der Nachtwerte ist deshalb erforderlich.

Da die im B-Plan Nr. 40 festgesetzte Kombination von Immissionsschutzwand und Lärmschutzwand mit 1,75 m über Straßenniveau zu einer Reduzierung des Lärmpegels im südlichen Baufeld des B-Planes Nr. 47 von 9,29 dB(A) bzw. 7,89 dB(A) im nördlichen Baufeld führen wird, wird aus städtebaulichen und Immissionsschutz - Gründen die Immissionsschutzmaßnahme in der selben Höhe wie im benachbarten B-Plan weitergeführt. Für diese geplante Lärmschutzanlage sind dem Straßenbauamt Lübeck vor Baubeginn entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen. Der Abstand der geplanten Lärmschutzanlage von der straßenseitigen Grundstücksgrenze der Bundesstraße 432 soll aus Unterhaltungsgründen mindestens 0,50 m betragen.

Die Textfestsetzung des B-Planes Nr. 40 wird zur Eingriffsminimierung (Vermeidung von flächenhaften Eingriffen durch die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles im Baumbestand an der südlichen Plangebietsgrenze) in modifizierter Form im B-Plangebietes Nr. 47 (s. Teil B Text, jetzt Nr. 6.1) übernommen.

Die Lärmschutzanlagen sind aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Landschaftsbildes gemäß Teil B Text Nr. 5.3 einzugründen.

Die Bauordnung des Kreises Ostholstein weißt darauf hin, dass Lärmschutzwälle und -wände bauliche Anlagen sind, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Gemäß § 6 LBO sind Abstandsflächen einzuhalten, die auf dem eigenen Grundstück liegen müssen. Die Tiefe dieser Abstandsflächen muss mind. 3,00m betragen.

2.6.2 Geruch

Im Umgebungsbereich des überplanten Mischgebietes (MI) wirtschaftet 1 landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung. Für die Betriebsform Rinder gibt es z.Zt. keine verbindlichen Abstandsregelungen, da der Entwurf zur entsprechenden VDI 1996 gemäß Pressemitteilung der zuständigen Kammer zurückgezogen wurde.

Aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung West, Süd-West ist eine Beeinträchtigung der Neubauvorhaben des nördlich gelegenen Betriebes als unwahrscheinlich anzusehen.

3 VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Ahrensbök, zu der auch Gnissau gehört, wird über zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband Ostholstein versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

3.2 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Eine Gasversorgung des Plangebietes durch den Zweckverband Ostholstein ist möglich. Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude kann und sollte die Nutzung von Solartechnik vorgesehen werden.

3.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Ahrensbök wird durch die E.ON mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich sein, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der E.ON ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle durchzuführen.
- * Der E.ON werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde wird von der TELEKOM und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM und der anderen privaten Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei den geplanten Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen und/oder Verlegungen ist frühestmöglich - ca. 2 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Fernmeldeamt Kontakt aufzunehmen.

4 ENTSORGUNG

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Ahrensbök hat eine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet wird an das bestehende Netz angeschlossen. Entsprechende Genehmigungen sind bei der Unterer Wasserbehörde einzuholen. Die zugehörigen Leitungsrechte für die Versorgungsträger sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des Bebauungsplangebietes ist aus ökologischen Gründen anzustreben. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken selbst zu versickern, wobei im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens nach § 31a Landeswassergesetz zunächst geklärt werden soll, ob die angestrebte Versickerung mit entsprechender Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde auf den Grundstückseigentümer vorgenommen werden kann.

Sofern sich dabei herausstellen sollte, dass die geplante Versickerung nicht möglich oder nicht zweckmäßig ist, soll das Oberflächenwasser in den in der Dorfstraße liegenden gemeindlichen Regenwasserkanal (=> Mischsystem) eingeleitet werden.

Da die bei der Gewässerstation 0+175 beginnende Rohrleitung (verrohrtes Verbundgewässer Nr. 2.6.1) für die Vorflut aus dem Bereich absolut ausgelastet ist, ist nicht beabsichtigt, das Oberflächenwasser des Plangebietes in das Verbandsgewässer einzuleiten.

Für die geplanten Maßnahmen sind ggf. wasserrechtliche Entscheidungen gemäß §35 LWG bzw. §7 WHG einzuholen. Die Genehmigung entsprechender Anlagen sind bei der Unterer Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

Außerdem ist anzumerken, dass der im Plangebiet verlaufende Graben ein Gewässer II. Ordnung und Teil eines Gewässersystems ist, das vom Wasser- und Bodenverband Trave als Verbandsgewässer Nr. 2.6.1 geführt wird. Die Gewässerpflege ist vom WBV Trave bereits privatrechtlich geregelt worden (s. hierzu obigen Pkt. 2.2.6).

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Gnissau ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" in Ahrensbök sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 48m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30-). Die Bereitstellung des Löschwassers wird über das Trinkwasserrohrnetz, die vorhandenen Hydranten und wasserführende Feuerwehrfahrzeuge sichergestellt.

4.4 Abfall- und Wertstoffsammlung

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen.

Die zukünftigen Bewohner des Plangebietes sollen gemäß §19 der „Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Ostholstein“ die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) der Dorfstraße zur Abholung bereitstellen.

5 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen nach § 45 ff und § 85ff BauGB Anwendung.

6 KOSTEN

Für die Erschließung des Plangebietes entstehen der Gemeinde Ahrensbök keine Kosten, weil diese vom Investor übernommen werden.

Für die Umsetzung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen entstehen der Gemeinde ebenfalls keine Kosten, da diese auch vom Investor übernommen werden. Entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen werden von der Gemeinde Ahrensbök mit dem Investor getroffen werden.

Die Kanalkosten werden, soweit dies nicht bereits erfolgt ist, von der Gemeinde umgelegt.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ahrensbök
am 14.04.2005 gebilligt.

Ahrensbök, den 28. April 2005

Gemeinde Ahrensbök
- Der Bürgermeister -



(Bürgermeister)

ANLAGE 1

Fotobestandsaufnahme, stadtplanung bruns, Juni 2004



1) Nitrophile Staudenflur frischer Standorte, Laubbaumbestände und ehemalige landwirtschaftliche Gebäudeanlagen auf dem Flurstück 49/20



2) Gebäudebestand an der Dorfstraße 34, 36, 38 nebst Straßenbaumbestand



3) Ehemalige Hofanlage, Dorfstraße 36



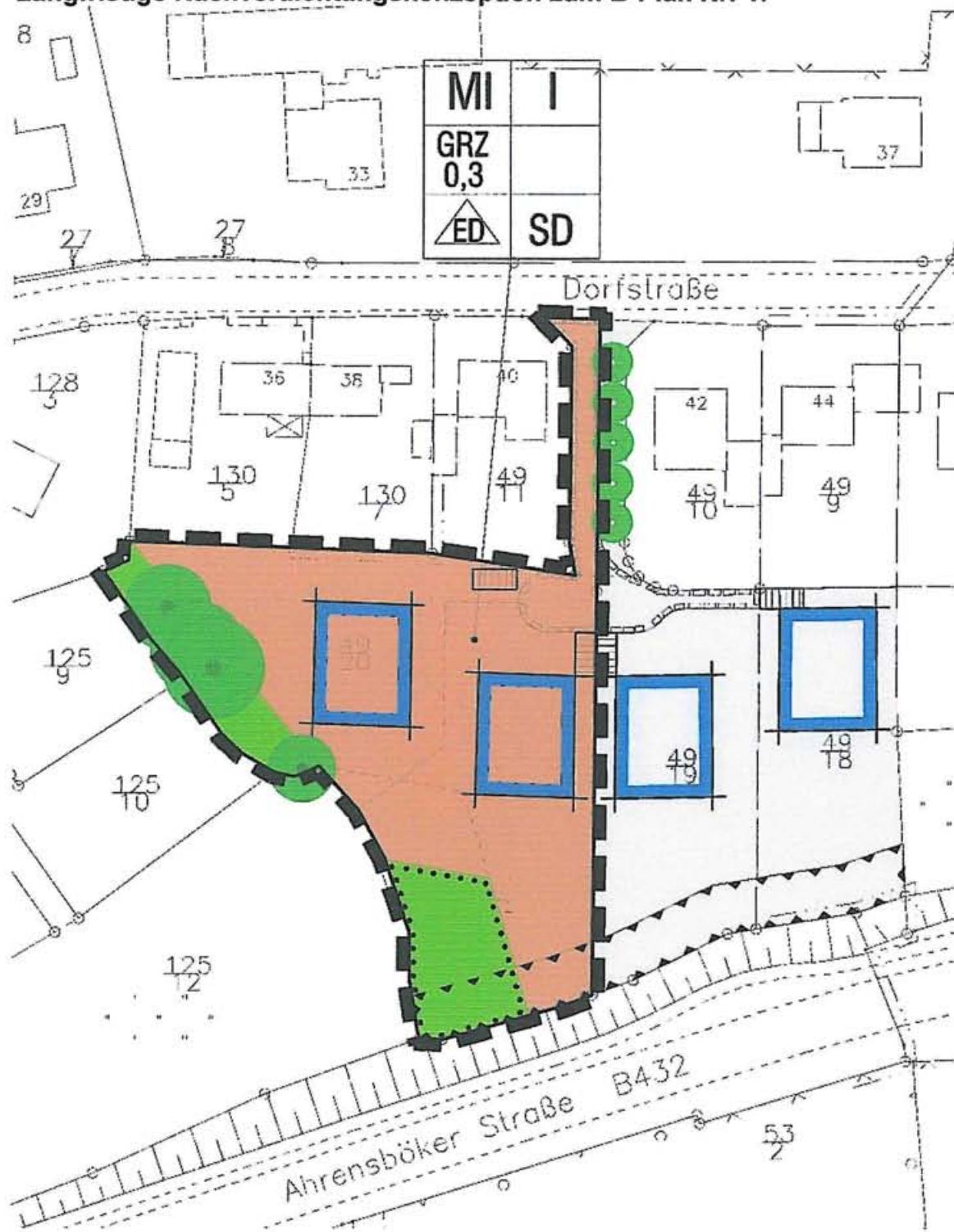
4) Gebäudeanlage Dorfstraße 42

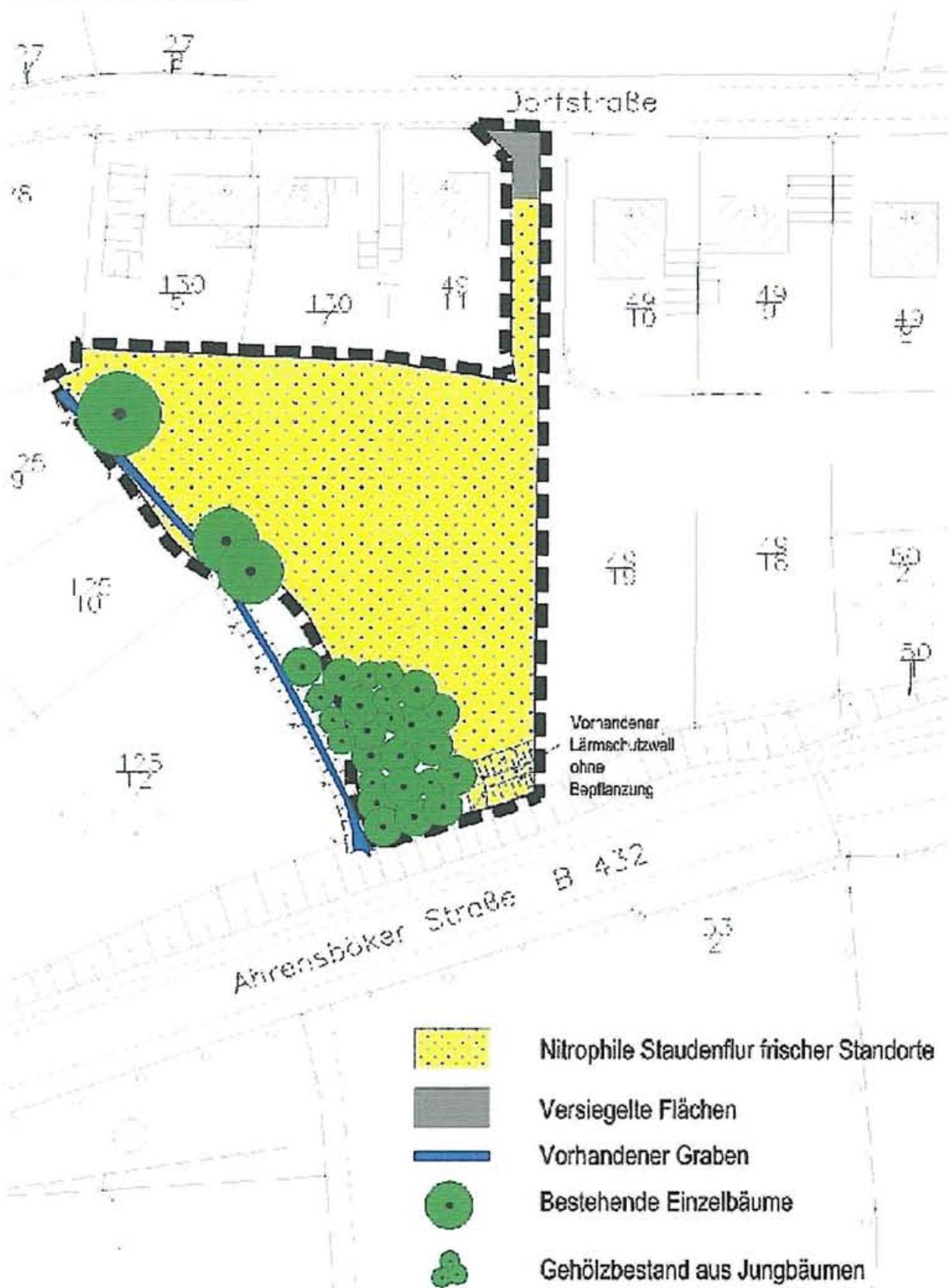


5) Gebäudebestand Dorfstraße 44



6) Wohnhaus Dorfstraße 40

ANLAGE 2**Langfristige Nachverdichtungskonzeption zum B-Plan Nr. 47**

ANLAGE 3**Bestandskartierung**

ANLAGE 4**Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

		Eingriff				Ausgleichserfordernis	
Bestand	Planung	GRZ /	Fläche in	versiegelte	Ausgleichsfaktor lt. Erlass	erf. Ausgleichs-	
	Art des Eingriffs	Fakt.	m ² / m	Fläche (m ²)	für das Schutzgut	fläche (m ² / m)	
BAUFLÄCHEN							
PLANUNG							
MI-Baufläche neu							
Fläche des MI-Gebiets			2604,00				
GRZ / überbaubare Fläche	0,30	781,20					
zuzügl. Überschreitung lt. BauNVO bis auf 0,45	0,15	390,60					
Ausweisung überbaubare Fläche neu:		1171,80					
Eingriff MI-Gebiet		1171,80					
	1,00	1171,80	1171,80	0,50	Boden	585,90	
	1,00	1171,80	1171,80	0,20	Wasser	234,36	
VERKEHRSFLÄCHEN G-F-L							
BESTAND							
Einmündungsbereich Dorfstraße			50,00				
PLANUNG							
Fläche G-F-L			248,00				
Eingriff Verkehrsfläche G-F-L neu		198,00					
(aus: Bestand - Planung)	1,00	198,00	198,00	0,50	Boden	99,00	
(wasserdurchlässig)	0,00	198,00	0,00	0,20	Wasser	0,00	
Ausgleichserfordernis für flächenhafte Eingriffe:					Summe (m²)	919,26	
Anrechenbarer Ausgleich im Plangebiet							
Maßnahme			Fläche (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichswert		
im Plangebiet nicht möglich			0,00	0,00	0,00		
			flächenhafte Maßnahmen in m²		Summe	0,00	
Ergebnis der Eingriffsbilanzierung							
flächenhafte Eingriffe		abzügl. flächenhafte Maßnahmen			Ergebnis		
919,26			0,00		-919,26	(Defizit)	
Aufgestellt: Dassow, den 17.09. 2004		Hinweis:					
Bürogemeinschaft Bruns / Ober		Der Eingriff wird auf der externen Kompensationsfläche "Ökopool-Fläche" ausgeglichen.					
Dipl.-Ing. Matthias Ober							
Landschaftsarchitekt BDLA							
Hermann-Litzendorf-Straße 21							
23942 Dassow							

ANLAGE 5
Immissionsberechnungen Tabelle 1
(55 m Abstand von der B 432, nördliches Baufeld):

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005)			Berechnung der Einzelschirmhöhe (DIN 18005)	
	Eingaben	Ergebnisse	Eingaben	Ergebnisse
tagsüber	Verkehrsstärke: 493,00 Kfz/h LKW-Anteil: 5,5 % Geschwindigkeit: 70,00 km/h Abstand: 55,00 m Höhendifferenz: 2,00 m	Beurteilungspegel: 58,94 dB (A)	nicht erforderlich	
nachts	Verkehrsstärke: 91,00 Kfz/h LKW-Anteil: 5,5 % Geschwindigkeit: 70,00 km/h Abstand: 55,00 m Höhendifferenz: 2,00 m	Beurteilungspegel: 51,60 dB (A)	Lärminderung: 1,60 dB	Pegelminderung Straßenlärm: 7,89 dB (A) Tatsächliche Wallhöhe über Straßenniveau: 1,75m

Immissionsberechnungen Tabelle 2
(37 m Abstand von der B 432, südliches Baufeld):

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005)			Berechnung der Einzelschirmhöhe (DIN 18005)	
	Eingaben	Ergebnisse	Eingaben	Ergebnisse
tagsüber	Verkehrsstärke: 493,00 Kfz/h LKW-Anteil: 5,5 % Geschwindigkeit: 70,00 km/h Abstand: 37,00 m Höhendifferenz: 2,00 m	Beurteilungspegel: 60,78 dB (A)	Lärminderung: 2,95 dB	Pegelminderung Straßenlärm: 9,29 dB(A)
nachts	Verkehrsstärke: 91,00 Kfz/h LKW-Anteil: 5,5 % Geschwindigkeit: 70,00 km/h Abstand: 37,00 m Höhendifferenz: 2,00 m	Beurteilungspegel: 53,44 dB (A)	Lärminderung: 10,6 dB	Tatsächliche Wallhöhe über Straßenniveau: 1,75m