

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Westerau
für das Gebiet: Ortsausgang Westerau
in Richtung Barnitz, westlich der L 85

Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG
§ 9(8) BauGB)

Satzungsbeschluss

1. Planungsrechtliche Grundlagen**Beschlussfassung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerau hat in ihrer Sitzung am 27.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet: OT Westerau, westlich der L 85 am Ortsausgang in Richtung Barnitz beschlossen. Planungsziel der Gemeinde Westerau ist die Schaffung neuer Bauflächen für Wohnen und nicht störendes Gewerbe auf einer Fläche von ca. 1,3 ha. Die Fläche wird zurzeit überwiegend als Bolzplatz genutzt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde wurde mit Bekanntmachung vom 29.04.2003 festgestellt. Er beschreibt diese Fläche als geeignete Fläche für die bauliche Erweiterung. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 ging vorbereitend die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westerau voraus, die mit Datum vom 20.09.2003 wirksam geworden ist. Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich zusammen mit dem südlich angrenzenden Betriebsgelände gemischte Bauflächen vor. Der Bebauungsplan Nr. 6 konkretisiert nunmehr die vorangegangenen Planungen und folgt damit insgesamt dem Entwicklungsgebot gemäß BauGB.

Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient ein Lage- und Höhenplan, der vom Vermessungsbüro Ruwoldt & Brüning im Oktober 2003 erstellt wurde.

2. Lage und Daten des Plangebietes**Daten:**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch einen Weg,

Im Süden: durch das Flurstück 101/5,

Im Osten: durch die Dorfstrasse (L 85),

Im Westen: durch ein Ackerfläche, Flurstück 113 / 3.

Folgende Flurstücke sind von dem Vorhaben betroffen: 101/4 und 152/8 (L 85). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,3 ha.

Satzungsbeschluss**Lage und Topographie**

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße L 85 am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Westerau der Gemeinde Westerau. Im Norden des Gebietes befindet sich ein Weg, der beidseitig von einem Knick gesäumt ist (Redder). Im Osten grenzt das Plangebiet direkt an die Landesstraße L 85, welche die Gemeinden Barnitz und Westerau miteinander verkehrlich verbindet. Im Westen wird das Gebiet durch einen vorhandenen Knickwall, der dem benachbarten Grundstück zuzurechnen ist, natürlich begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch einen ehemals als landwirtschaftlichen Betrieb dienendem Grundstück begrenzt. Das Grundstück wird derzeit als Betriebsgelände für eine Sanitärfirma und als Bürostandort genutzt.

Geländennutzung und Geländestruktur im Bestand

Das Plangebiet ist zurzeit eine Wiese, die überwiegend als dörflicher Bolzplatz genutzt wird. Die Fläche ist unversiegelt. Die Parzelle angrenzend an die Landesstraße besteht aus einem Grünstreifen mit Straßengraben und der asphaltierten Fahrbahnfläche. Das Plangebiet weist ein Gefälle von der Straße in Richtung Westen auf.

3. Planungsanlass, übergeordnete Planungen

Gemäß §2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist. Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Westerau zeigt in den letzten Jahren eine negative Tendenz auf, d.h. die Gemeinde verliert insgesamt an Einwohnern. Das statistische Landesamt Schleswig-Holstein verzeichnete mit Stand 01.01.2000 eine Einwohnerzahl von noch 816. Der aktuelle Stand (30.06.05) beträgt dagegen 803. Mit einem Einwohnerzuwachs seit 1995 von 5,10 % hat die Gemeinde Westerau einen weit unterdurchschnittlichen Zuwachs an Einwohnern, verglichen mit den anderen amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Nordstormarn. Die Gemeinde erkennt hieraus einen städtebaulichen Handlungsbedarf, dem sie mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nachkommt. Zudem bietet die Aufstellung des Bebauungsplanes auch Westerauer Bürger/innen die Möglichkeit in der Gemeinde neues Baugrundstück zu erwerben.

Die Zahl der seit 1995 neu geschaffenen Wohneinheiten (WE) liegt derzeit bei 36. Aktuell (Stand 30.06.05) stellt sich der Bestand an Wohnungen wie folgt dar:

Wohngebäude	Wohnungen in Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäuser	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	Wohnungen insgesamt
204	110	15	48	291	18	310

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Westerau hat gemäß dem Regionalplan des Landes S.-H. einen Entwicklungsrahmen von +20 % an Wohneinheiten ausgehend vom Jahr 1995 (274 WE). Folglich ergäbe sich daraus ein "erlaubter" Entwicklungsrahmen bis zu 329 WE, das bedeutet + 55 WE. Abzüglich der bisherigen Entwicklung (- 36 WE) verbleibt ein Rahmen von + 19 WE. Insgesamt geht die Gemeinde von ca. 14 Baugrundstücken aus, 6 im WA-Gebiet und 8 im MI- Gebiet. In Anbetracht der geplanten Mischgebietsfestsetzung ist anzunehmen, dass nicht auf allen Baugrundstücken Wohnungen errichtet werden. Im Ergebnis rechnet die Gemeinde mit der Schaffung von ca. 12 Wohneinheiten, womit die Gemeinde sich noch einen Spielraum für die innerörtliche Entwicklung nach § 34 BauGB von + 7 Wohneinheiten bis zum Jahre 2010 erhält. In Anbetracht der dargestellten bisherigen baulichen Entwicklung erscheint der verbleibende Spielraum als angemessen.

4. Planungsinhalte

Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 6 sieht eine Gliederung des Plangebietes gemäß BauNVO in zwei verschiedene Gebietstypen vor:

- a) Überwiegend entlang der L 85 und angrenzend an das benachbarte Betriebsgelände als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO,
- b) im nördlichen Teilbereich an der L 85 und im rückwärtigen Grundstücksbereich, am Knickwall, als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 6 konkretisiert mit dieser Planung die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte und geplante Nutzung der hier betroffenen Fläche als "gemischte Baufläche". Die im Flächennutzungsplan (Teilgebiet 1) dargestellte gemischte Baufläche umschließt sowohl das Plangebiet des für Bebauungsplanes Nr. 6 als auch das südlich angrenzende Grundstück. Die Gebäude und Außenflächen auf diesem Grundstück sind überwiegend gewerblich genutzt, in den ehemaligen Scheunen und Stallgebäude, jetzt Lager- und Büroräume, sind verschiedene Gewerbebetriebe untergebracht. Die unbebaute restliche Hoffläche wird in Form von Stellplätzen, Lagerflächen, Rasenflächen bzw. als Schafweide genutzt. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist auch das neue Baugebiet im planerischen Zusammenhang mit dem benachbarten Gelände und dessen Bestand an Nutzungen zu betrachten. Eine entsprechende Betrachtung führt zu dem Ergebnis, dass bei dem Bestand an Nutzungen der Schwerpunkt auf der gewerblichen Nutzung liegt. Damit ist zur Sicherstellung der erforderlichen Durchmischung des Gebietes nach § 6 BauNVO auf den neu zu schaffenden Bauflächen ein Ausgleich im Bereich der Wohnnutzung sicherzustellen.

Satzungsbeschluss

Um jedoch mögliche Konflikte der zulässigen Nutzungen Wohnen und nicht störendes Gewerbe untereinander von Anfang an zu minimieren, wird das Baugebiet wie folgt gegliedert:

1. Der Bereich überwiegend angrenzend an die Landesstraße sowie der Bereich angrenzend an das benachbarte Betriebsgelände wird als Mischgebiet festgesetzt. Dadurch wird erreicht, dass weitere gewerbliche Ansiedlungen gezielt in diesem bereits gewerblichen geprägten Bereich stattfinden. Auch wird damit den örtlichen Verhältnissen Rechnung getragen, indem die bestehende Nutzung auf dem angrenzenden Betriebsgelände nicht durch die Planung eingeschränkt werden soll.
2. Die nach Westen und Norden orientierten Flächen, die an den freien Landschaftsraum grenzen, werden bewusst als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind die ortstypischen Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücke vorgesehen, selbstverständlich mit der Option, hier ebenfalls "nicht störende" Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten, die im Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO zulässig sind, anzusiedeln. Zum einem ist es Ziel der freien Landschaft zugewandten Grundstücke einen qualitativ höheren Wohnwert planerisch zu sichern. Zum anderen wird mit dieser Gliederung auch landschaftspflegerischen Aspekten gefolgt, indem auf den genannten Grundstücken eine die Natur und Landschaft geringer beeinflussende Nutzung, nämlich das Wohnen, stattfinden soll. Ebenfalls wird durch die Festsetzung eines geringeren Maßes der baulichen Nutzung (0,3) ein wesentlich geringerer Eingriff in die Natur auf diesen Flächen durch die Planung vorbereitet.

Im Ergebnis der dargestellten vorgenommenen Abwägung sieht die Gemeinde in der planerischen Gliederung keinen Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungsplanes, noch zum Gebot des "Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan". Die in der vorbereitenden Bauleitplanung strukturell in Aussicht genommene Nutzung als gemischte Baufläche für das Teilgebiet 1, bleibt wie beschrieben erhalten. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist im Übrigen dem im Planbereich festgesetzten Mischgebiet untergeordnet und damit auch nicht prägend für das gesamte Gebiet.

Mit dem beschriebenen städtebaulichen Konzept trägt die Gemeinde zudem ihrem Ziel, den bestehenden Gebietstypscharakter im Ortsteil Westerau fortzuführen, für den ein Nebeneinander von nicht störendem Gewerbe und Wohnen typisch ist, Rechnung. Dieser Gebietstyp ist im Ortsteil Westerau entlang der L 85 "Dorfstraße" besonders ausgeprägt. Das relativ kleine Mischgebiet soll "im Ganzen" diese Prägung entlang der L 85 behutsam fortentwickeln.

Die Gemeinde hat zur Lenkung des Maßes der baulichen Nutzung neben den Festsetzungen der Grundflächenzahl (0,3 im WA- Gebiet und 0,5 im MI- Gebiet), der generellen Eingeschossigkeit der baulichen Anlagen eine Mindestgröße für Baugrundstücke für Einzelhäuser von 600m² und für Baugrundstücke für

Satzungsbeschluss

Doppelhaushälften eine Mindestgröße von 400m² festgesetzt. Daneben ist je angefangene 800 m² Größe des Baugrundstückes maximal eine Wohneinheit zulässig, darüber hinaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Der Bebauungsplan setzt entgegen § 29 Absatz 1 Ziffer 1a Straßen- und Wegegesetz (StrWG) entlang der L 85 in einem Abstand von 15,00m zum Fahrbahnrand eine Baugrenze fest. Nach § 29 Absatz 1 Ziffer 1a StrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00m von der Landesstraße 85, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Gemäß § 29 Absatz 1 Ziffer 3 StrWG kann der Straßenbaulastträger unbeschadet sonstiger Baubeschränkungen Ausnahmen davon zulassen. Auf dieser gesetzlichen Grundlage wurde in einem Verwaltungsgespräch zwischen dem zuständigen Straßenbauamt und der Gemeinde am 29.04.2004 für das Plangebiet die Unterschreitung dieser 20m - Grenze durch einzelne Bauteile vereinbart. Die Unterschreitung des gesetzlichen Anbauverbotes bedarf jeweils der Genehmigung des zuständigen Straßenbauamtes. Diese ist im Baugenehmigungsverfahren einzuholen. Die gesetzliche Anbauverbotszone wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Als gestalterische Festsetzungen wurden die Höhe der baulichen Anlagen mit einer Gebäudehöhe von max. 9,30m und die Dachform Satteldach in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Im Weiteren gelten die Regelungen der LBO Schleswig- Holstein. Darüber hinaus werden keine zusätzlichen gestalterischen Regelungen festgesetzt, um die zukünftigen Bauherren in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen nicht unnötig einzuschränken.

Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten vor. Dieses stellt in tieferen Bereichen wasserführende Sande fest. Diese unterliegen einem gesetzlichen Schutz. Der Fluss des Grundwassers innerhalb des Plangebietes und zu den angrenzenden Flächen könnte durch die Abgrabungen und den Einbau von Kellergeschossen im Plangebiet nachhaltig gestört werden. Die Errichtung von Kellergeschossen bedarf deshalb der Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn (Grundwasserabsenkung). Aus Sicht der Gemeinde wird in Anbetracht der Sachlage empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten. Da der Gemeinde es nach § 9 (1) BauGB nicht erlaubt ist dies festzusetzen, nimmt sie in den Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis auf.

Grünordnerisches Konzept

Gemäß §1 (5) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Eingriffs- und

Satzungsbeschluss

Ausgleichssituation hat die Gemeinde das Büro Trüper, Gondesen und Partner aus Lübeck beauftragt, einen grünordnerischen Fachbeitrag zu erstellen, der als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt ist. Es wird insoweit darauf verwiesen.

Im Ergebnis des Fachbeitrages werden folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

1. Entlang der Landesstraße sind die vorhandenen Straßenbäume mit gleicher Baumart zu ergänzen, so dass eine Baumreihe mit einem Baumabstand von max. 10 m entsteht. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10m² zu erhalten.
2. Auf den privaten Wohngrundstücken ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum, auf gewerblich genutzten Grundstücken ein Großbaum (z.B. Eiche, Ahorn, Linde) in der Pflanzgröße StU 14/16 cm zu pflanzen.
3. Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit einem versickerungsfähigen Material zu versehen. Dazu zählen breitfugiges Pflaster mit Rasenfugen mit einem Fugenanteil von mindestens 20%, Rasengittersteine und Schotterrasen.
4. Die zentral gelegene Grünfläche ist als Wiesenanger auszubilden. Mindestens 10 Großbäume (Vogelkirschen oder Eichen) sind einzeln und in Gruppen zu pflanzen. Pflanzqualität: 3xv, StU 18/20. Zur Versickerung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Versickerungsmulde angelegt.

Auf Grund des relativ kleinen Geltungsbereiches stehen im Plangebiet neben den privaten Grünflächen (Knickschutzstreifen) und der öffentlichen Grünfläche keine weiteren Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Insofern wird der weitere Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche in der Gemarkung Westerau, Flurstück 121/7 erfolgen und privatrechtlich gesichert werden.

Schallschutz

Die Erschließung des gesamten Gebietes erfolgt über eine L-förmige Erschließungsstraße. Die Grundstücke östlich der Erschließungsstraße, das Grundstück nördlich des Wendehammers, als auch ein Grundstück zwischen dem bestehenden Betriebsgrundstück und der Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße grenzen direkt an die Landesstraße L 85. Gemäß Verkehrszählergebnissen des Straßenbauamtes Lübeck sind unter anderem auf der Landesstraße 85 tagsüber 2297 Kfz / 24h zu verzeichnen. Die Zählstelle für die Zählung befindet sich jedoch auf dem Gebiet der Gemeinde Barnitz im Ortsteil Groß Lokfeld. Die Zählung beinhaltet damit auch Verkehre, die zwar nach Klein Wesenberg und in die Ortsteile Groß Barnitz, Klein Barnitz und Benstaben sowie weitergehend in Richtung B 75 fließen, aber den Planbereich dieses Bebauungsplanes nicht zwingend tangieren. Aus diesen Werten wurde eine mittlere

Satzungsbeschluss

stündliche Verkehrsstärke von 132 Kfz/h (tagsüber) und eine mittlere stündliche Verkehrsstärke von 23 Kfz/h (nachts) ermittelt. Für die an der L 85 gelegenen Baugrundstücke ergibt sich daraus eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005: Tag / Nacht 55 / 45 dB(A). Als problematisch wäre vor allem die Überschreitung der Orientierungswerte in der Nacht im Allgemeinen Wohngebiet um ca. 9 dB anzusehen.

In Anbetracht der vorliegenden Daten ist ein Schutz vor Lärm ausgehend vom Straßenverkehr der L 85 in der ersten Baureihe entlang dieser Straße notwendig. Die Gemeinde Westerau entscheidet sich bewusst gegen die Errichtung eines Lärmschutzwalles, der anstatt der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen (Außenwohnbereiche, Schlaf- und Wohnräume nur an der, der L85 abgewandten Seite, Schlaf- und Wohnräume ansonsten nur mit lärmgedämpften Lüftungseinrichtungen, Einhaltung von bestimmten Lärmschutzeigenschaften bei den Baustoffen) einen erhöhten Schallschutz bieten würde. Zudem wird die Baugrenze auf dem Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes an der L85 mit einem Abstand zur Straßenmitte von 22,5m festgesetzt. Ferner liegt seitens der Verkehrsaufsicht des Kreises Stormarn die Zusage vor, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplans das Ortseingangsschild an die nördliche Plangebietsgrenze verlegt wird; folglich sodann eine maximale Geschwindigkeit von 50km/h zulässig ist. Eine vorgenommene Schalltechnische Untersuchung belegt, dass die Maßnahmen der Gemeinde ausreichend sind.

Ein Lärmschutzwall als „technisches Bollwerk“ passt nicht in die städtebauliche Struktur des Ortes. An der gesamten innerörtlichen Bebauung des Ortsteiles Westerau entlang der L 85 findet sich ein solches Bauwerk nicht. Würde sich die Gemeinde, unabhängig von wirtschaftlichen Fragestellungen, für ein solches Bauwerk entscheiden, würde das Plangebiet dadurch baulich isoliert und abgekapselt vom Ortsteil Westerau. Das Planungsziel der Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur wäre damit verfehlt. Die Gemeinde misst diesem städtebaulichen Aspekt hohe Bedeutung zu. Sie verkennt dabei nicht, dass die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen in die Baufreiheit der betroffenen Bauherren ggf. erheblich eingreifen könnten. In Anbetracht der örtlichen Situation, nämlich der gegebenen West- Süd- Westausrichtung aller Baugrundstücke, relativieren sich die Maßnahmen der festgesetzten Außenwohnbereiche und der Wohn- und Schlafräume in ihrer vermeintlichen „Härte“ jedoch. Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit der Fall, dass die Bauherren auch ohne diese Festsetzungen die Gestaltung des Grundstückes gleichermaßen wählen würden. Dies ist beispielhaft an der gesamten, auch der neueren Lückenbebauung nach § 34 BauGB, im Ortsteil Westerau entlang der L85 zu erkennen. Im Weiteren sind die getroffenen Schallschutz- Festsetzungen heutiger Standard und stellen zumeist für die Bauherren keine zusätzlichen Belastungen mehr dar.

Insgesamt hält die Gemeinde daher die von ihr gewählte Lösung gegenüber der lediglich aus lärmtechnischer Sicht optimalen Lösung „Lärmschutzwall“ für vertretbar.

Satzungsbeschluss**5. Ver- und Entsorgung****Verkehrs- und Parkierungskonzept**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine L-förmige Erschließungsstraße, die von einem Anschlusspunkt von der Landesstraße aus über eine öffentliche Grünfläche ("Anger") das Baugebiet aus der Mitte heraus erschließt. Die Planstraße A erschließt alle Grundstücke im WA und im MI-Gebiet.

Die notwendigen Besucherstellplätze werden im Bereich der Grünfläche neben der Erschließungsstraße nachgewiesen. Die Straßenbreite ist insgesamt mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Der Wendekreis am Ende der Erschließungsstraße weist einen Durchmesser von 20m auf. Damit ist die Erschließungsstraße auch für Müll- und Betriebsfahrzeuge insgesamt ausreichend. Ein 2,50m breiter Geh- und Radweg verbindet den Wendeplatz mit dem parallel zur L 85 verlaufenden Geh- und Radweg.

Regenwasserkonzept

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht ohne technische Maßnahmen möglich. In der Gemeinde Westerau liegt eine Mischkanalisation. Der mögliche Anschlusschacht liegt in der Landesstraße L 85. Dieser hat jedoch lediglich eine Tiefe von 1,65m, so dass eine Verlegung der Regenkanalisation im Freigefälle im Plangebiet nicht möglich ist.

Aus diesem Grunde soll über ein offenes Mulden/ Grabensystem das Oberflächenwasser im Plangebiet gesammelt und dann zeitlich verzögert mit einer Drosselung in die vorhandene Kanalisation bzw. in die vorhandenen Gräben eingeleitet werden. Das bedeutet: das Regenwasser läuft von der Straße in die vorgesehene Mulde, sammelt sich bis zu einem bestimmten Wasserstand, läuft über eine "Notleitung" in das vorhandene Kanalnetz bzw. in die vorhandenen Gräben. Die privaten Grundstücke müssen das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in Mulden (an den Grundstücksaußenseiten) sammeln und dann über eine Drosselung in die vorhandenen Gräben einleiten.

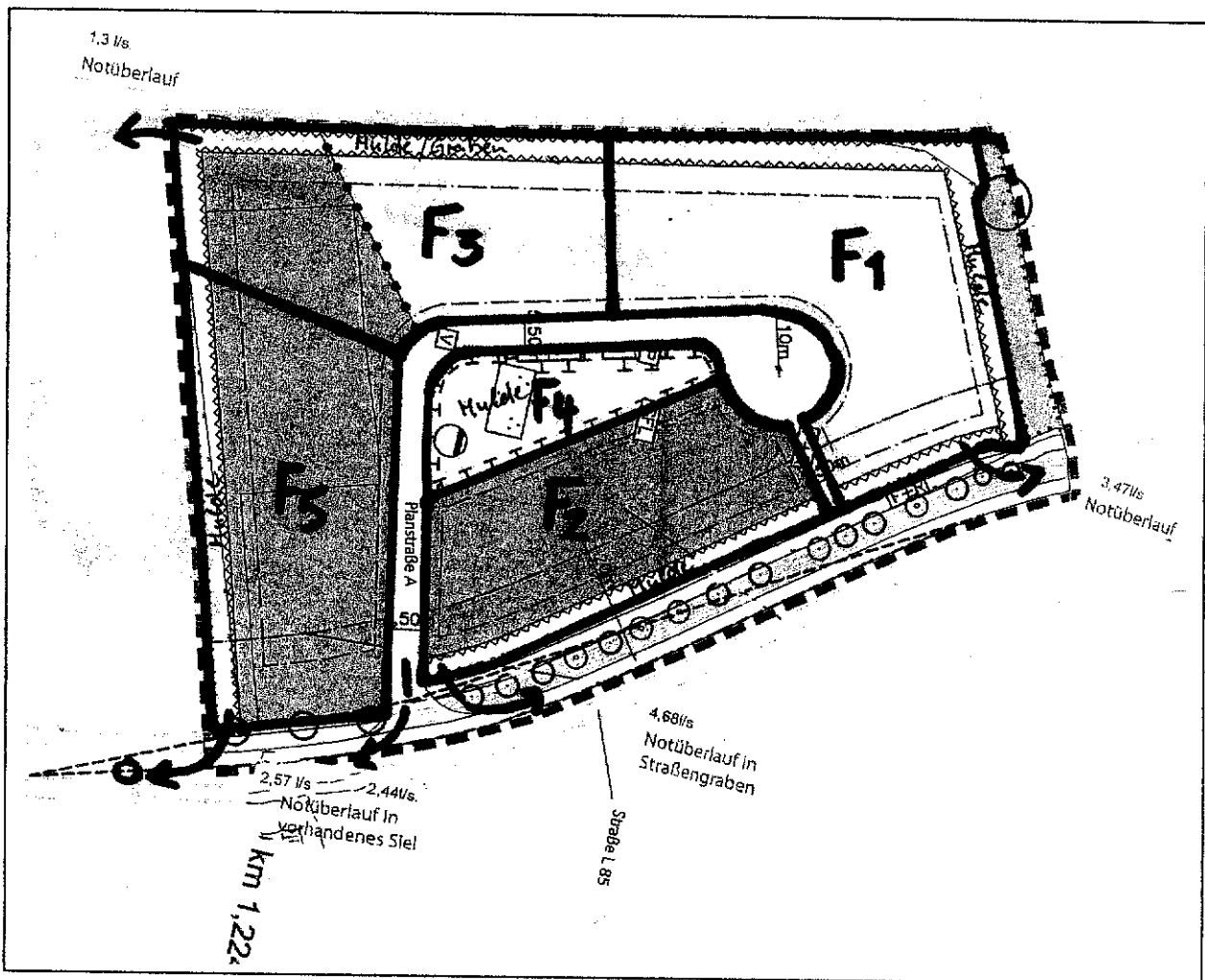
Zur öffentlich- rechtlichen Sicherung des dargestellten Systems sind die Flächen für die Mulden und Gräben in der Planzeichnung zum einen als „Erschließungsanlage“ dargestellt. Des Weiteren sind sie mit einem „Bauverbot“ versehen. Im Teil B TEXT wird diese Darstellung zusätzlich durch die Verpflichtung zur Erhaltung und Pflege untermauert. In der Ausführung des Bebauungsplans werden die Mulden Gräben erstmals im Rahmen der Erschließung des Gebietes durch den Erschließungsträger hergestellt.

Die ordnungsgemäße Herstellung sichert die Gemeinde durch einen Erschließungsvertrag. Die zukünftigen Bauherren werden bereits im Baugenehmigungsverfahren auf die Bedeutung und die Verpflichtung zur Erhaltung und Pflege der Mulden und Gräben hingewiesen.

Satzungsbeschluss

Auf der Grundlage der im Anhang angefügten „Ermittlung des Speichervolumens“ des Ing. Büro Reese ergeben sich für die Notüberläufe folgende Werte:

- Fläche 1 (F1): Mulde im Norden der Grundstücke, Notüberlauf in den vorhandenen Graben mit 3,47l/s
- Fläche 2 (F2): Mulde im Osten der Grundstücke, Notüberlauf in den vorhandenen Straßengraben mit 4,68l/s
- Fläche 3 (F3): Mulde im Süd/ Westen der Grundstücke, Notüberlauf in die Strandpfahlbek mit 1,3 l/s.
- Fläche 4 (F4): Mulde im Süden der Grundstücke, Notüberlauf in vorhandene Mischkanalisation mit 2,44l/s.
- Fläche 5 (F5): Mulde im öffentlichen Bereich, Notüberlauf in die vorhandene Mischkanalisation mit 2,57l/s.



Satzungsbeschluss

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über eine Freigefälleleitung in der öffentlichen Straße, in einer Pumpstation gesammelt und mit Hilfe einer Druckrohrleitung in die Mischkanalisation der Gemeinde in der Landesstraße L 85 Westerau abgeleitet werden. Die Pumpstation ist erforderlich, da die Tiefe der vorhandenen Kanalisation nicht ausreicht, um im Freigefälle anzuschließen.

Strom-, Wasser - Gasversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Gas erfolgt aus dem Bereich der Landesstraße L 85.

Antennen – und Telefonversorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Gemeinde Westerau ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es bestehen Busverbindungen nach Bad Oldesloe, Ratzeburg und Reinfeld.

7. Altlasten

Es sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altablagerungen im Plangeltungsbereich bekannt.

8. Bodenordnung

Für die Einrichtung des Geh- und Radweges (Breite 2,50m) an der Landesstraße L 85 muss eine Teilfläche des angrenzenden Flurstückes (zwischen Straßengraben und Baugebiet) sowie der Erschließungsstraße der Öffentlichkeit gewidmet werden. Ein generelles Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB ist nicht vorgesehen.

9. Kosten und Finanzierung

Für die Planung und Umsetzung (Erschließung) des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Gemeinde Westerau.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Westerau
für das Gebiet: Ortsausgang Westerau
in Richtung Barnitz, westlich der L 85

Satzungsbeschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Westerau wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.05.2006 abschließend gebilligt.

Westerau, 20. Juni 2006


Bürgermeister
(H. Blunck)

(Siegel)

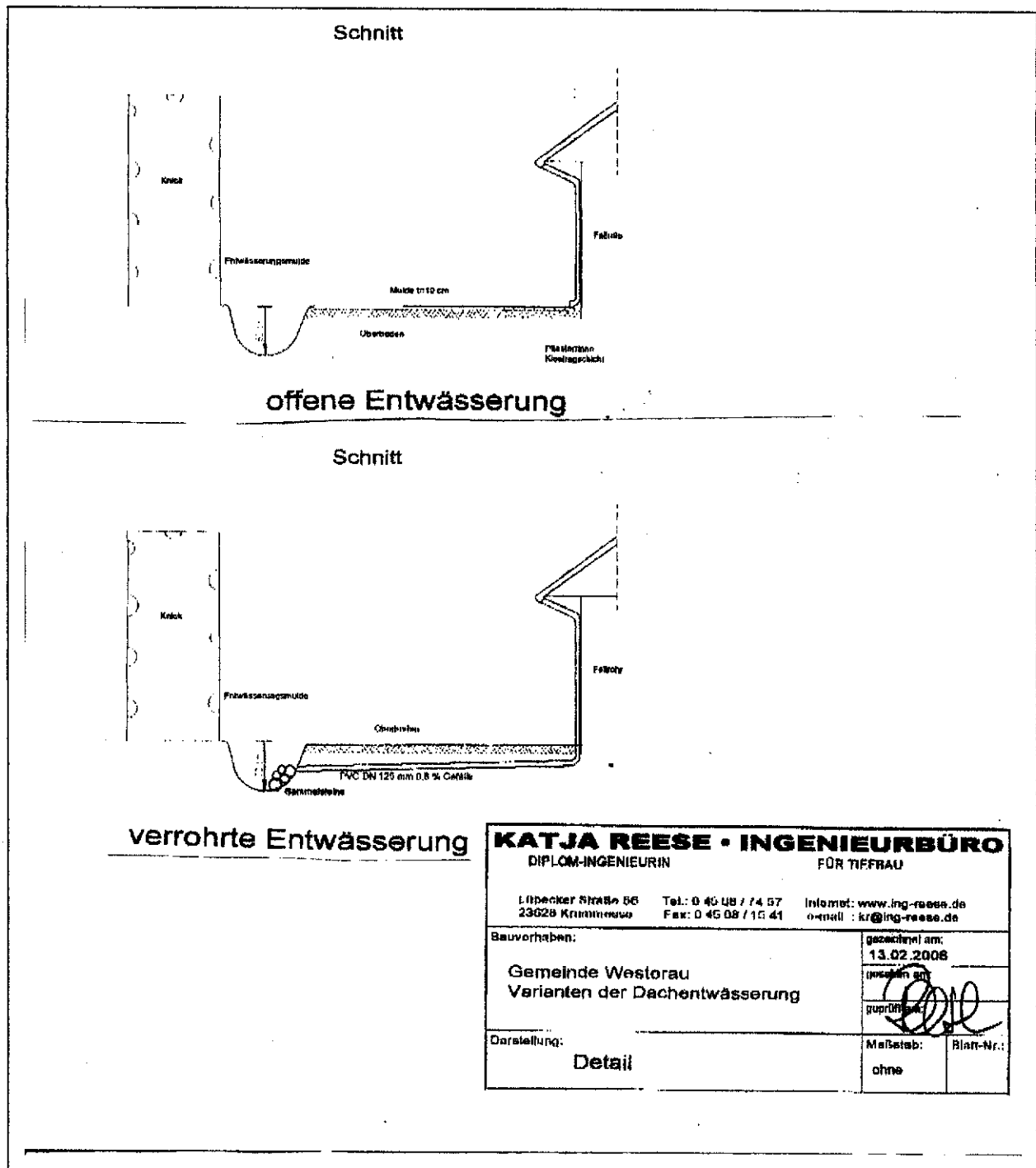


- Anhang 1: Varianten der Dachentwässerung in Richtung der Mulden/ Gräben
- Anhang 2: Grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro Trüper Gondesen Partner
- Anhang 3: Berechnungen und Ermittlung des Speichervolumens vom Ing. Büro Reese

Satzungsbeschluss

Anhang 1:

Varianten der Dachentwässerung in Richtung der Mulden/ Gräben



Bauvorhaben**Erschließung B Plan 6 in der Gemeinde Westerau****Berechnung der Flächen und der Regenwassermengen****Einleitung I, Mulde im Norden**

Fläche m ²	Art der Befestigung	Faktor	Ared ha	Regenspende 120 l/s ha x 1,783 L/s ha	Wassermenge Qr [l/s]
0,00	Asphalt	0,90	0,000	213,96	0,00
520,00	Betonsteinpflaster	0,80	0,042	213,96	8,90
400,00	Dachflächen	0,90	0,036	300,00	10,80
2550,00	Grünflächen	0,00	0,000	213,96	0,00
3470,00			0,078		19,70

Einleitung II, Mulde Osten

Fläche m ²	Art der Befestigung	Faktor	Ared ha	Regenspende 120 l/s ha x 1,783 L/s ha	Wassermenge Qr [l/s]
0,00	Asphalt	0,90	0,000	213,96	0,00
1335,00	Betonsteinpflaster	0,80	0,107	213,96	22,85
540,00	Dachflächen	0,90	0,049	300,00	14,58
1245,00	Grünflächen	0,00	0,000	213,96	0,00
3120,00			0,155		37,43

Einleitung III, Mulde im Süd / Westen der Grundstücke

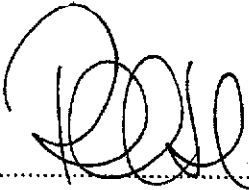
Fläche m ²	Art der Befestigung	Faktor	Ared ha	Regenspende 120 l/s ha x 1,783 L/s ha	Wassermenge Qr [l/s]
0,00	Asphalt	0,90	0,000	213,96	0,00
400,00	Betonsteinpflaster	0,80	0,032	213,96	6,85
300,00	Dachflächen	0,90	0,027	300,00	8,10
1910,00	Grünflächen	0,00	0,000	213,96	0,00
2610,00			0,059		14,95

Einleitung IV. Mulde im Süden der Grundstücke

Fläche m ²	Art der Befestigung	Faktor	Ared ha	Regenspende 120 l/s ha x 1,783 L/s ha	Wassermenge Qr [l/s]
0,00	Asphalt	0,90	0,000	213,96	0,00
700,00	Betonsteinpflaster	0,80	0,056	213,96	11,98
425,00	Dachflächen	0,90	0,038	300,00	11,48
1315,00	Grünflächen	0,00	0,000	213,96	0,00
2440,00			0,094		23,46

Einleitung V. Mulde im öffentlichen Bereich

Fläche m ²	Art der Befestigung	Faktor	Ared ha	Regenspende 120 l/s ha x 1,783 L/s ha	Wassermenge Qr [l/s]
950,00	Asphalt	0,90	0,0855	213,96	18,29
0,00	Betonsteinpflaster	0,80	0,0000	213,96	0,00
1120,00	Grünflächen	0,00	0,0000	213,96	0,00
2070,00			0,0855		18,29



B Plan 6 in der Gemeinde Westerau

Ermittlung des Speichervolumens

Teilfläche I, Mulde im Norden der Grundstücke

Regendauer		Zeitbeiwert n = 0,2	Q r,zu	Qr,zu	Qnotüberlauf 10 l/s ha	Q Speicher erforderlich
[min]	[sek]					
15	900	1,783	0,035	31,61	3,12	28,49
20	1200	1,475	0,029	34,87	4,16	30,71
25	1500	1,258	0,025	37,17	5,21	31,97
30	1800	1,097	0,022	38,90	6,25	32,65
40	2400	0,973	0,019	46,00	8,33	37,68
50	3000	0,725	0,014	42,85	10,41	32,44
60	3600	0,620	0,012	43,97	12,49	31,48
90	5400	0,481	0,009	51,17	18,74	32,43
120	7200	0,393	0,008	55,74	24,98	30,76
150	9000	0,269	0,005	47,69	31,23	16,46

max. Aufstau

Qmax. Aus Tabelle Regenmengenermittlung = 19,70 l/s

Es muss ein Speichervolumen von 38 m³ für die Fläche I vorgehalten werden, der Notüberlauf wurde mit 3,47 l/s angesetzt

Um das Speichervolumen zu erzielen, muss auf einer Muldenlänge von ca. 110 m und 2,00 m Muldenbreite eine Einstaummöglichkeit von 20 cm vorgesehen werden.

Teilfläche II, Mulde im Osten der Grundstücke

Regendauer		Zeitbeiwert n = 0,2	Q r,zu	Qr,zu	Qnotüberlauf 15 l/s ha	Q Speicher erforderlich
[min]	[sek]					
15	900	1,783	0,067	60,06	4,21	55,85
20	1200	1,475	0,055	66,25	8,16	58,09
25	1500	1,258	0,047	70,63	7,02	63,61
30	1800	1,097	0,041	73,91	8,42	65,49
40	2400	0,973	0,036	87,41	11,23	76,17
50	3000	0,725	0,027	81,41	14,04	67,37
60	3600	0,620	0,023	83,54	16,85	66,70
90	5400	0,481	0,018	97,22	25,27	71,95
120	7200	0,393	0,015	105,91	33,70	72,22
150	9000	0,269	0,010	90,62	42,12	48,50

max. Aufstau

Qmax. Aus Tabelle Regenmengenermittlung = 37,43 l/s

Es muss ein Speichervolumen von 77 m³ für die Fläche II vorgehalten werden, der Notüberlauf wurde mit 4,68 l/s angesetzt

Um das Speichervolumen zu erzielen, muss auf einer Muldenlänge von ca. 80 m und 2,00 m Muldenbreite eine Einstaummöglichkeit von 50 cm vorgesehen werden.

Teilfläche III, Mulde im und Süd / Westen der Grundstücke

Regendauer		Zeitbeiwert n = 0,2	Q r,zu	Qr,zu	Qnotüberlauf 10 l/s ha	Q Speicher erforderlich
[min]	[sek]					
15	900	1,783	0,027	23,99	2,35	21,64
20	1200	1,475	0,022	26,46	3,13	23,33
25	1500	1,258	0,019	28,21	3,92	24,30
30	1800	1,097	0,016	29,52	4,70	24,82
40	2400	0,973	0,015	34,91	6,26	28,65
50	3000	0,725	0,011	32,52	7,83	24,69
60	3600	0,620	0,009	33,37	9,40	23,97
90	5400	0,481	0,007	38,83	14,09	24,74
120	7200	0,393	0,006	42,30	18,79	23,51
150	9000	0,269	0,004	36,19	23,49	12,70

max. Aufstau

Qmax. Aus Tabelle Regenmengenermittlung = 14,95 l/s

Es muss ein Speichervolumen von 29 m³ für die Fläche III vorgehalten werden, der Notüberlauf wurde mit 1,3 l/s angesetzt

Um das Speichervolumen zu erzielen, muss auf einer Muldenlänge von ca. 100 m und 2,00 m Muldenbreite eine Einstaumöglichkeit von 15 cm vorgesehen werden. Gemäß Hr. Heidel werden jedoch t=60 cm vorgesehen, so dass eine Einstaumvolumen von ca. 80 m³ entsteht.

Teilfläche IV, Mulde im Süden der Grundstücke

Regendauer		Zeitbeiwert n = 0,2	Q r,zu	Qr,zu	Qnotüberlauf 10 l/s ha	Q Speicher erforderlich
[min]	[sek]					
15	900	1,783	0,042	37,65	2,20	35,45
20	1200	1,475	0,035	41,52	2,93	38,60
25	1500	1,258	0,030	44,27	3,66	40,61
30	1800	1,097	0,026	46,32	4,39	41,93
40	2400	0,973	0,023	54,78	5,86	48,93
50	3000	0,725	0,017	51,03	7,32	43,71
60	3600	0,620	0,015	52,36	8,78	43,58
90	5400	0,481	0,011	60,94	13,18	47,76
120	7200	0,393	0,009	66,38	17,57	48,81
150	9000	0,269	0,006	56,80	21,96	34,84

max. Aufstau

Qmax. Aus Tabelle Regenmengenermittlung = 23,46 l/s

Es muss ein Speichervolumen von 50 m³ für die Fläche IV vorgehalten werden, der Notüberlauf wurde mit 2,44 l/s angesetzt

Um das Speichervolumen zu erzielen, muss auf einer Muldenlänge von ca. 85 m und 2,00 m Muldenbreite eine Einstaumöglichkeit von 30 cm vorgesehen werden.

Teilfläche V, Mulde im öffentlichen Bereich

Regendauer		Zeitbeiwert n = 0,2	Q r,zu	Qr,zu	Qnotüberlauf 10 l/s ha	Q Speicher erforderlich
[min]	[sek]	[-]	[m³/s]	[m³]	[m³]	[m³]
15	900	1,783	0,033	29,35	1,86	27,49
20	1200	1,475	0,027	32,37	2,48	29,89
25	1500	1,258	0,023	34,51	3,11	31,41
30	1800	1,097	0,020	36,12	3,73	32,39
40	2400	0,973	0,018	42,71	4,97	37,74
50	3000	0,725	0,013	39,78	6,21	33,57
60	3600	0,620	0,011	40,82	7,45	33,37
90	5400	0,481	0,009	47,51	11,18	36,33
120	7200	0,393	0,007	51,75	14,90	36,85
150	9000	0,269	0,005	44,28	18,63	25,65

max. Aufstau

Qmax. Aus Tabelle Regenmengenmittlung = 18,29 l/s

Es muss ein Speichervolumen von 38 m³ für die Fläche V vorgehalten werden, der Notüberlauf wurde mit 2,57 l/s angesetzt

Um das Speichervolumen zu erzielen, muss auf einer Fläche von ca.200 m² eine Einstaumöglichkeit von 20 cm vorgesehen werden.

