

## **B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplan Nr. 24  
der Gemeinde Bosau,  
für ein Gebiet in Hutzfeld,  
zwischen Hauptstraße und Alter Schulweg  
(Wöstenhof)

21. September 2000

---

### VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TöB UND NACHBARGEMEINDEN (§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- BETEILIGUNG GEM. (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUß

### ERSTELLT:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 04521 - 7917-0

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bosau von 1997 weist das Plan-  
gebiet als Wohnbaufläche aus. Auch im Landschaftsplan ist das Gebiet als Baufläche  
dargestellt.

Am 01.09.1998 beschloß der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuß der Gemeinde  
Bosau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24. Zur Beteiligung der Kinder und  
Jugendlichen der Gemeinde wurde eine nachmittägliche Informationsveranstaltung  
im Hassendorfer Jugendzentrum durchgeführt.

Zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 hatte Hutzfeld 620 Einwohner und 215 Haus-  
halte. Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 ist das gesamte Ge-  
meindegebiet als ländlicher Raum ausgewiesen. Zudem ist es dem Raum mit be-  
sonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung zugewiesen.

Der Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein vom  
15.09.76 weist Hutzfeld folgende Gemeindefunktionen zu:

	Hauptfunktion	1. Nebenfunktion	2. Nebenfunktion
Hutzfeld	ländl. Gewerbe u. Dienstleistungen	Wohnen	Agrarfunktion

### 1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baumöglichkeiten für Einfamilien- und Doppel-  
häuser in Hutzfeld, als dem Hauptort der Gemeinde. Gleichzeitig soll das neue  
Wohnquartier harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden.

## 2. Planung

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll ein Wohnquartier ge-  
schaffen werden, welches sich in die vorhandenen dörflichen Strukturen des Ortes  
einfügt.

### Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Ju-  
gendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten. Diese wurden im Rah-  
men einer nachmittäglichen Informationsveranstaltung im Hassendorfer Jugendzen-  
trum an der Planung beteiligt. Im Gebiet ist ein Spielplatz vorgesehen, im näheren  
Umfeld des Plangebietes sind weitere Spielmöglichkeiten vorhanden. Zu nennen ist  
hier insbesondere der Spielplatz zwischen Schule und Kindergarten südlich der  
Hauptstraße.

## 2.1 Bebauung

Die Ausrichtung der Gebäude ist größtenteils nach Süden und Südwesten orientiert. Dies ermöglicht eine optimale aktive und passive Sonnenenergienutzung. Gleichzeitig entstehen für die Bewohner sehr gut nutzbare Grundstücke. Am Siedlungsrand ist die Firstrichtung so festgesetzt, daß die Traufen zur freien Landschaft zeigen. Diese Festsetzung ist unverzichtbar, um einen ortsbild- und landschaftsgerechten Siedlungsrand zu erhalten.

Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße. Das Maß der baulichen Nutzung soll eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglichen. Eine eingeschossige Bebauung entspricht dem Siedlungstyp.

Im Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus und jeweils eine pro Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, eine bauliche Verdichtung durch Wohngebäude im Plangebiet zu verhindern. Um gestelzt wirkende Gebäude ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,5 m über dem Bezugspunkt Straße festgesetzt.

Im Bebauungsplan sind Vorgaben zur baulichen Gestaltung des Wohnquartieres getroffen. Es wird durch die Festsetzung von geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad ausgeschlossen, daß Wohngebäude mit Flächdächern entstehen. Gestalterische Festsetzungen gelten auch für Garagen und Nebengebäude, um keine zu bunte Mischung der Materialien auf einem Baugrundstück zu erhalten, die städtebaulich nicht gewünscht ist.

Holzhäuser aus geschichteten Rundhölzern sind nicht zulässig. Die Festsetzung bezieht sich nicht auf die Konstruktionsweise, sondern auf die Erscheinung der Fassade bei übereinandergeschichteten Rundhölzern (aus ganzen Baumstämmen).

Den Bauherren wird empfohlen bei dem Bau der Wohngebäude den Niedrigenergie- bzw. Passivhausstandard einzuhalten.

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten über die Baugrundverhältnisse vom 05.02.99 vor. Danach sind im Bereich des Flurstückes 114/77, südlich des Baufensters schlechte Baugrundverhältnisse vorzufinden, da hier früher ein Dorfteich vorhanden war. Schichtenwasser steht hier in Tiefen von 0,4 m bis 1,2 m unter Gelände an. Es ist sehr bindiger Untergund vorhanden.

## 2.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Hauptstraße aus. Die Planstraße zum Alten Schulweg wird für die Durchfahrt gesperrt. Die Straßen werden verkehrsberuhigt als Spielstraße ausgebaut.

Mit einer Gesamtbreite von 8,30 m ermöglicht die Erschließungsstraße auch die Erschließung weiterer Bauabschnitte entsprechend dem Flächennutzungsplan. Ein Wendehammer von 20 m Durchmesser bietet im Plangebiet die Möglichkeit des Wendens für Müll- und Rettungsfahrzeuge.

Die Erschließungsstraße A-A ist im Einmündungsbereich in die Kreisstraße 53 in einer Fahrbahnbreite von 5,50 m auf einer Länge von mindestens 15,00 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße, auszubilden und auf dieser Länge rechtwinklig an die Kreisstraße zu führen. Im übrigen sind die Ausbaugrundsätze der EAE 85/95 zu berücksichtigen. Die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes ist mit dem Straßenbauamt Lübeck abzustimmen.

## 2.3 Grünordnung

In zentraler Stelle im Plangebiet ist ein öffentlicher Spiel- und Mehrzweckplatz vorgesehen. Hier ist ein generationsübergreifendes Spielen und Begegnen möglich. Der Platz soll auch alten-, kinder und behindertengerecht ausgebaut werden, d. h. z. B. ohne für diese Personengruppen unüberwindbare Barrieren. Allerdings sind diese Details nicht Inhalt der Bauleitplanung, sondern müssen im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Die Grünfläche mit dem geplanten Teich steht einer öffentlichen Nutzung nicht zur Verfügung, da sich die Fläche in Privatbesitz befindet. Der zur Verfügung stehende Teil am Regenrückhaltebecken ist als Ausgleichsfläche mit einer extensiven Grünlandnutzung festgesetzt.

Auf die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes wird verzichtet. Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Planung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders berücksichtigt.

Bei der Pflanzung von Bäumen an der Erschließungsstraße sollten die luft- und wasserdurchlässigen Flächen, wenn technisch und gestalterisch machbar, je Gehölz 10m<sup>2</sup> betragen, um langfristig die Vitalität der Straßenbäume zu gewährleisten. Die Bäume sollten gegen eine Beparkung der Fläche, bzw. Beschädigungen durch den

Kfz-Verkehr mit Hilfe geeigneter Maßnahmen (Stelen, Findlinge, Baumschutzbügel, etc.) gesichert werden.

#### Vorhandene Vegetation und Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### Planung

Zur Ortsrandgestaltung und zur besseren Integration der Siedlung in die Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines Knicks vorgesehen. Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße erhöhen das Grünvolumen sowie die ökologische Qualität. Es kommen folgende Baumarten in Frage:

Aesculus hippocastanum „Baumanni“	Gefülltblüh. Roßkastanie
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

### **2.3.1 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Die mit dem geplanten Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz sind über die einzelnen Schutzgüter

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften
- ⇒ Boden
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer/ Grundwasser)
- ⇒ Klima/Luft
- ⇒ Landschaftsbild

zu erfassen und zu bewerten (Runderlaß des Innenministeriums und des Umweltministeriums vom 03.07.98).

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wurde bislang konventionell landwirtschaftlich genutzt. Nennenswerte Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind nicht vorhanden.

#### Minimierungsmaßnahmen

- ⇒ Weitestgehende Schonung des belebten Oberbodens. Minimierung der baulichen Eingriffe auf den Bau- und Verkehrsflächen.

#### Ausgleichsmaßnahmen

- ⇒ Möglichst zahlreiche Anpflanzungen von Bäumen und Hecken
- ⇒ Festsetzung von Flächen, die hauptsächlich dem Naturschutz und der Dorfökologie dienen

### Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im wesentlichen durch die Zerstörung belebten Bodens und durch die vollständige und teilweise Versiegelung von Flächen hervorgerufen. Das Relief bleibt erhalten. Von den nicht überbauten Flächen (Gärten) wird angenommen, daß sie in ihrer ökologischen Wirkung nicht schlechter sind als intensiv genutzte Flächen.

### Minimierungsmaßnahmen

- ⇒ Begrenzung der Baumaßnahmen auf das notwendige Maß
- ⇒ Grundsätzlich keine Veränderung des Reliefs.

### Oberflächengewässer

Die vorhandene nasse Senke (ehemaliger Dorfteich) auf dem Flurstück 114/77 wird durch eine Rohrleitung entwässert. Hier ist die Wiederanlage Planungswille der Gemeinde.

### Grundwasser

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten über die Baugrundverhältnisse vom 05.02.1999 vor. Es wurden Bohrungen vorgenommen, die auch Auskunft über die Wasserverhältnisse geben. Schichtenwasser steht in Tiefen von 0,4 bis 1,2m unter Gelände an. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nicht sehr groß. Die Grundwasserneubildung wird durch die Flächenversiegelung beeinträchtigt. Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken ist im Plangebiet nicht vorgesehen, da das Grundwasser sehr hoch ansteht. Das Oberflächenwasser wird daher zunächst in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und dann abgeleitet.

### Klima, Luft

Für Frischluftentstehung und Luftaustausch ist das Gebiet unbedeutend.

### Landschaftsbild

Die Bebauung wird die Landschaft erheblich verändern. Diese Beeinträchtigung kann durch die Anlage eines Knicks abgemildert werden, die einen landschaftstypischen Ortsrand schafft.

## **ÜBERSCHLÄGIGE BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH**

Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom 03.07.98. Danach haben nur die vorhandenen Knicks eine Bedeutung für den Naturschutz. Es ergibt sich folgendes Ausgleichserfordernis:

**Flächenbilanz**

Plangebiet	18.700 qm
Wohngebiet	9.560 qm
Straße	2.300 qm
Grünfläche Naßwiese	1.650 qm
Ausgleichsfläche Naßwiese	860 qm
Ausgleichsfläche Ortsrandeingrünung	620 qm
Teich	670 qm
Regenrückhaltebecken	345 qm

**Eingriffe:**

Wohngebiet (9.560 x 0,25)	2.390 qm
Weitere versiegelte Fläche (50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	1.195 qm
Straße	2.300 qm
Verlagerung Erdwall	85 lfm.
Knickdurchbruch	12 lfm.

**Ausgleichsbedarfsermittlung:**

Versiegelte Fläche (4.690 x 0,5)	2.345 qm
Teilweise versiegelte Fläche (1.195 x 0,3)	359 qm
Beseitigung Erdwall [(85 x 4) x 2]	680 qm
	<u>3.384 qm</u>

**Ausgleich:**

Ausgleichsfläche Naßwiese	860 qm
Ausgleichsfläche Ortsrandeingrünung (abzgl. 24 lfm als Ausgleich)	500 qm
Ausgleichsfläche Flurstück 22/1 an der Grotwischau	1.250 qm + 800 qm
	3.410 qm

Insgesamt werden im Plangebiet 12 lfm. Knick gerodet. Als Kompensation werden 125 lfm. Knick am westlichen Ortsrand neu angelegt. Für die Verlagerung des Erdwalls von 85 m Länge und 4 Meter Breite wird die doppelte Grundfläche als Ausgleich außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück nachgewiesen.

**Fazit:**

Nach einer überschlägigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, daß im Plangebiet die erforderliche Ausgleichsfläche nicht nachgewiesen werden kann. Dafür wird ein entsprechender Ausgleich auf dem Flurstück 22/1 an der Grotwischau erbracht (siehe Anlage).

Dort sollen heimische Gehölze angepflanzt werden. Es kommen folgende Pflanzen in Betracht (Pflanzung, Einzäunung und Verbißschutz in ortsüblicher, forstlicher Qualität):

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide

Die Anpflanzungen am Verbandsgewässer Nr. 3.5 im Bereich der Gewässerstationen 2+644 und 2+838 sind so anzulegen, dass der laut Verbandssatzung erforderliche Räumstreifen von mindestens 5 Metern (gemessen von der Grabenoberkante) und zusätzlich einer Verfügungsfläche zur Ablagerung, bzw. Verteilung von Räumgut vorgehalten wird.

Für die Ausgleichsmaßnahmen zu den Plangebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen Kosten in Höhe von rd. 5000 Euro. Diese werden anteilig auf die Baugrundstücke umgelegt. Kosten entstehen weiterhin durch den Flächenwerb.

Die Gemeinde verfügt nicht über die Ausgleichsfläche. Deshalb wird die Gemeinde vor Satzungsbeschluß einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer bzw. Vorhabenträger abschließen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Erschließungsarbeiten. Dies sichert die Gemeinde auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger ab.

**3. Ver- und Entsorgung**

Geeignete Standorte für alle notwendigen Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

**3.1 Trinkwasserversorgung**



Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

### **3.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig.

### **3.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann durch den Zweckverband Ostholstein erfolgen.

### **3.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Schmutzwasserkanals an das Trennsystems.

### **3.5 Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser wird dem Regenrückhaltebecken und danach dem nächsten Vorfluter zugeleitet werden. Der Vorfluter soll durch das Vorhaben nicht stärker belastet werden als bisher. Vor Einleitung des Wassers ist bei Bedarf eine Anlage zur mechanischen Reinigung des Wassers gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.92 - XI 440/52349.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation) vorzuschalten. Entsprechende Maßnahmen sind durch die Gemeinde einzuleiten.

Zum Nachweis der Ableitung des Oberflächenwassers ist ein wasserrechtliches Verfahren unerlässlich. Die Einleitungsmenge in das Verbandsgewässer darf eine Wasserspense von max. 0,6 l/sec./ha nicht übersteigen – Zusatzbelastung – . Vor Einleitung in das Verbandsgewässer sind geeignete Maßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik und der Wasserwirtschaft zur Rückhaltung von Gewässerverunreinigungen (wie Ölsperre und Absetzraum von Schweb- bzw. Sandteilen) erforderlich. Ebenso ist die mögliche Einleitungsstelle in das Verbandsgewässer nach den anerkannten Regeln der Technik und der Wasserwirtschaft herzustellen.

### **3.6 Müllentsorgung**

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

### **3.7 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 Az.: IV 350b- 166-30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vor-

genannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

#### 4. **Kosten**

Der Gemeinde entstehen aufgrund der vorliegenden Planung keine Kosten für die Planung, für die Erschließung, für die Herrichtung der Ausgleichsflächen und für den Ankauf der Flächen. Nach einer überschlägigen Ermittlung belaufen sich die Kosten für die Erschließung des Plangebietes einschließlich Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf rd. 1,4 Mio. DM (rd. 0,71 Mio Euro), ohne Flächenankauf und Planungskosten).

#### 5. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

#### 6. **Beschluß**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.09.2000 gebilligt.

Hutzfeld, 05. Nov. 2000

  
- Bürgermeister -

J. Stellvertreter  
des Bürgermeisters

**Anlage**