

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27

DER GEMEINDE BOSAU

FÜR EIN GEBIET IN BOSAU,

SÜDLICH DES SANDLID UND

NÖRDLICH DES KURT-PAUSE-WEGES

VERFAHRENSSTAND (nach BauGB vom 24.06.2004):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE INFO@PLOH.DE

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Bosau für ein Gebiet für ein Gebiet in Bosau, südlich des Sandlid und nördlich des Kurt-Pause-Weges.

1. Vorbemerkung

Planungsanlass/ Planungsziele:

Das Plangebiet wurde bereits in den Jahren 1996/97 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes vorbereitet. Es ist hier als Wohnbaufläche dargestellt worden. Das Plangebiet ist rd. 1,4 ha groß, wobei Bau- und Verkehrsflächen davon lediglich 0,6 ha beanspruchen.

Planungsziel der Gemeinde ist es hier ein Allgemeines Wohngebiet für ein Vorhaben für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen zu errichten.

In der "Vergleichenden Analyse der Region Lübeck", Stand 31.10.2001, sind umfangreiche Ausführungen zur Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet enthalten. Danach ist Bosau nach Hutzfeld der zweite Hauptort in der Gemeinde. In der Tabelle 26 wird für Bosau ein mögliches Wachstum 2000 - 2015 von 248 Wohnungen vorgeschlagen.

Nach der Nahbereichsbeschreibung des Regionalplans II (Ziffer G 6.5), wurden mit der „Vergleichenden Analyse der Region Eutin“ die Nutzungsansprüche mit den umliegenden Gemeinden koordiniert. Die Ergebnisse dieses interkommunalen Projektes zeigen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für die Bereiche Gewerbe, Wohnen und Tourismus im Nahbereich Eutin auf. Gemäß interkommunaler Absprache (vertragliche Vereinbarung der beteiligten Gemeinden) soll der vorgeschlagene Entwicklungsrahmen bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden. Die Gemeinden stimmen die bauliche Entwicklung untereinander ab. Der Verlauf der Entwicklung soll regelmäßig, mindestens alle fünf Jahre überprüft werden; falls erforderlich sind die Entwicklungsziele zu korrigieren. Die „Vergleichende Analyse“ ist als regionale Initiative eine hinter dem Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan nachrangige interkommunale Gebietsentwicklungsplanung.

Rechtsgrundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan wie auch der Landschaftsplan der Gemeinde Bosau von 1997 stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 ist das gesamte Gemeindegebiet als ländlicher Raum ausgewiesen. Zudem ist es dem Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung zugewiesen.

Die Neuaufstellung des Regionalplanes den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost, kreisfreie Stadt Lübeck, Ostholstein ordnet die Gemeinde Bosau dem ländlichem Raum zu. Der Landschaftsraum am Großen Plöner See ist danach ein „*Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung*“. Dem Ort Hutzfeld wird eine „*ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion in ländlichen Räumen*“ zugewiesen.

Der Regionalplan setzt auf Grundlage des Landesentwicklungsgrundsatzgesetzes und des Landesraumordnungsplanes 1998 die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Planungsraum fest. Die Städte und Gemeinden haben sich gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) mit ihren Planungen den Zielen der Raumordnung anzupassen. Während der wirksame Landesraumordnungsplan 1998 einen Planungszeitraum bis 2010 hat, ist der Regionalplan auf den Zeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet.

Der Planungsraum II gehört in Schleswig-Holstein zu den Regionen mit dem höchsten Anteil älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung wird sich künftig deutlich erhöhen. Neben einer steigenden Nachfrage z.B. nach altengerechten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen wird der Bedarf an Kindergärtenplätzen oder Schulen rückläufig sein. Die Nachfrage nach Wohn- und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen dürfte damit deutlich ansteigen.

Die Einzigen konkret auf die Gemeinde Bosau bezogenen Aussagen finden sich in dem Abschnitt 6.5, „Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden“:

„Um die Nutzungsansprüche in der Region Eutin besser koordinieren zu können, wurde mit den umliegenden Gemeinden eine "Vergleichende Analyse" zur künftigen Entwicklung durchgeführt. Die Ergebnisse dieses interkommunalen Projektes zeigen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für die Bereiche Gewerbe, Wohnen und Tourismus im Nahbereich Eutin ... auf.“

Auf die Vergleichende Analyse wird hier nicht konkret eingegangen. Hier sind in interkommunaler Zusammenarbeit und in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde andere Ergebnisse erarbeitet worden als sie im Landesraumordnungsplan 1998 festgeschrieben sind.

Nach dem Regionalplan, Ziffer 4.3 Ländliche Räume, sollen die regional unterschiedlichen Entwicklungspotenziale der ländlichen Räume, insbesondere auch im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit genutzt und weiterentwickelt werden. Naherholung und Tourismus sollen auch im Binnenland weiterentwickelt werden. Dabei kommt der Verknüpfung der touristischen Gebiete im Binnenland und an der Küste besondere Bedeutung zu.

Für die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ziffer 5., Regionale Freiraumstruktur, Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und Vorranggebiete für den Naturschutz.) gelten folgende Grundsätze:

(G) Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiete) umfassen naturbetonte Lebensräume im Planungsgebiet zum Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und dienen der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. ... In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

Unter Ziffer 6. werden Ausführungen zur „Regionale Siedlungsstruktur“ getroffen. Die Grundsätze des allgemeinen Siedlungsrahmens entsprechen den Vorgaben des Landesraumordnungsplanes 1998 und des Baugesetzbuches. Der vorgesehene wohnbauliche Entwicklungsrahmen beträgt analog zum Landesraumordnungsplan 1998 20% der Wohneinheiten mit entsprechender Erweiterung auf das Jahr 2015.

Zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 hatte Hutzfeld 620 Einwohner und 215 Haushalte. In der Gemeinde Bosau bestanden am 31.12.1995 1.316 Wohnungen. Die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Bosau verläuft seit 1995 folgendermaßen:

Seit 1995 sind in der Gemeinde Bosau im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 in Braak 12 und in Hassendorf 5 und in Hutzfeld 14 neue Wohneinheiten entstanden. Davon 9 in Hutzfeld im Bebauungsplan Nr. 18, der im Flächennutzungsplan nicht mit angerechnet wurde. Es ergibt sich zu den Planungen der Gemeinde folgende Übersicht:

		<u>Rechtskraft</u>
B-Plan Nr. 19 Braak	18 Grundstücke	1998
B-Plan Nr. 20 Hutzfeld/ Ortsmitte		eingestellt
B-Plan Nr. 21 Bosau	11 Grundstücke	1999
B-Plan Nr. 22 Hassendorf	25 Grundstücke	1999
B-Plan Nr. 23 Bosau/ Löja	12 Grundstücke	1999
B-Plan Nr. 24 Hutzfeld/ West	14 Grundstücke	2000
B-Plan Nr. 25 Thürk	6 Grundstücke	1999
B-Plan Nr. 26 Bosau/ Bicheler Berg	24 Grundstücke	(2005)
B-Plan Nr. 27 Bosau/ Altenger. Wohnen	10 Grundstücke	(2007)
B-Plan Nr. 28 Brackrade	3 Grundstücke	(2007)
1. Änd. Abdrss. Löja Löja	<u>2 Grundstücke</u>	(2005)
Summe:	125 Grundstücke	

Die aktuellen Einwohnerzahlen in der Gemeinde stellen sich, mit Stand 05.01.2004, folgendermaßen dar:

Bosau	766 Einwohner
Hutzfeld	841 Einwohner
Gesamt	3.651 Einwohner

Bestandsaufnahme:

Bei dem Gebiet handelt es sich um die letzte größere Lücke im Siedlungsgefüge des Ortes Bosau. Die Fläche wurde früher für einen Gartenbaubetrieb als Produktionsfläche genutzt. Südlich wurden in den späten 90er Jahren des letzten Jahrtausends Baugebiete erschlossen. Die vorliegende Planung ist die konsequente Fortsetzung der bisherigen Siedlungsplanung mit dem Lückenschluss und Anbindung an den „Sandlid“. Gleichzeitig werden das innerörtliche Fußwegenetz geschlossen und die Voraussetzung geschaffen, diese neuen Wohnquartiere auch über einen Fuß- oder auch Fahrweg direkt an die Ortsmitte anzubinden (langfristig westlich über das Flurstück 72/2).

Bei dem östlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Hier befindet sich Laub-Mischwald am Hang. Westlich angrenzend befinden sich ehemalige Gärtnerflächen einschließlich alter Weihnachtsbaumkulturen am Waldrand. Diese Fichten sind abgängig. Teile dieser Flächen unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz.

Eine Genehmigung zur Unterscheidung des Waldabstandes liegt mit Schreiben vom 17.11.2005 vor.

2. Planung

Bei der Planung sind die Belange des Vorhabenträgers in besonderer Weise berücksichtigt. Dieser beabsichtigt hier die Realisierung eines besonderen Wohnprojektes für *„altersgerechtes und behindertengerechtes Wohnen mit Betreuungsangebot“* mit folgenden Inhalten:

- Einheitliche Baugestaltung aller Gebäude.
- Kleine Grundstücke mit geringem Pflegeaufwand.
- Umfangreiches Dienstleistungsangebot für die Anwohner.

2.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über eine neue verkehrsberuhigte Erschließungsstraße vom „Sandlid“. Die Zufahrt wird durch versetzte Bauminselferuhigt. Innerhalb des eigentlichen Baugebietes endet eine rd. 4,75m breite Verkehrsfläche in einem Wendehammer von 20m Durchmesser. Im öffentlichen Straßenraum können auch 8 öffentliche Parkplätze entstehen. Eine verkehrsmäßige Anbindung an den „Kurt-Pause-Weg“ ist vorgesehen, allerdings wird die Durchfahrt voraussichtlich für den Individualverkehr durch einen Steckpfosten unterbunden. Langfristig ist auch eine Anbindung in Richtung Ortsmitte über das Flurstück 72/2 angedacht. Die östlichen Wald- und Grünflächen werden durch einen Stichweg an das Straßennetz angebunden. Über die Grünfläche ist auch der südlich gelegene vorhandene Spielplatz erreichbar.

2.2 Bebauung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind bei einer eingeschossigen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist für die dörfliche Struktur von Bosau außergewöhnlich hoch. Dafür sprechen jedoch die Tatsachen, dass ein Vorhabenträger ein besonderes Bauungs- und Wohnkonzept realisieren möchte und das Gebiet inmitten der Siedlung liegt und so nicht unmittelbar auf das gesamte Ortsbild Auswirkungen hat.

Um gestelzt wirkende Gebäude zu vermeiden, ist die Erdgeschossfußbodenhöhe auf max. 0,3 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 6,30 m, bei Dachneigungen zwischen 25° und 35°. Diese niedrige Höhe ist für eine behindertengerechte Wohnform angemessen, da eine Nutzung im Dachgeschoss nicht geplant ist. Gleichzeitig wird die Verschattung der relativ kleinen Grundstücke reduziert und damit auch der Wohnwert erhöht.

Für das neue Wohnquartier sind gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese orientieren sich an den vom Vorhabenträger geplanten Haustypen. Bei hoher baulicher Ausnutzung ist eine einheitliche Baugestaltung sehr wichtig. Die Dächer sollen als Satteldächer entstehen. Andere Dachformen, wie z. B. Pultdächer sind damit ausgeschlossen. Glasierte und reflektierende Dachziegel sind ebenfalls ausgeschlossen, da diese eine sehr hohe das Orts- und Landschaftsbild störende Wirkung haben können. Garagen und Nebengebäude sind den Hauptgebäuden anzupassen (Ziffer 4.3 Text).

Die Nutzungen des Plangebietes verteilen sich, wie folgt:

Geltungsbereich	1,40	ha
Wald	6.000	m ²
Grünflächen	2.000	m ²
Bauflächen	4.000	m ²
Verkehrsfläche	1.500	m ²

Bei 10 Grundstücken errechnet sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 400 m².

2.3 Grünordnung

Die vorliegende Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Ausweisungen des Landschaftsplanes.

2.3.1 Eingriffsbilanzierung

Bewertungsgrundlage

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120) vom 03.07.1998. Gemäß dem Erlass sind erstmals einbezogene Bauflächen als Eingriffe zu werten und entsprechend ausgleichspflichtig.

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft, sowie das
- ⇒ Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Die Planung ermöglicht die Umwandlung einer ehemaligen Gärtnerfläche in ein Baugebiet. Es kommt planungsrechtlich zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung in einem Umfang von rd. 3.900 m².

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche für die o. g. Schutzgüter.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass vom 3. Juli 1998 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. Entsprechende Flächen befinden sich zwar im Baugebiet, diese werden jedoch als Wald bzw. als Maßnahmenflächen in ihrem Bestand abgesichert und werden so nicht erheblich berührt. Außerhalb dieser Flächen befinden sich rd. 4.400 m² Grünland die bislang nur noch sporadisch genutzt wurden.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen und Flächenversiegelungen kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er als versiegelte Fläche ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Die Grundwassererneuerungsrate wird durch die Planung allerdings nur sehr gering beeinflusst, da die vorhandenen bindigen Böden kaum wasserundurchlässig sind.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

Verkehrsfläche (gesamt 1.500 m ²)	1.500 m ²
Überbaubare Fläche (4.000 m ² bei GRZ 0,4)	1.600 m ²
zzgl. 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei GRZ 0,4	800 m ²
<u>Summe</u>	<u>3.900 m²</u>

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes. Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriffe und die Tatsache, dass das gesamte Oberflächenwasser im Gebiet weiterhin versickern wird nicht zu erwarten.

Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima/ Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von Fläche zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung von bebauten und versiegelten Flächen kommen wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriffe jedoch nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Schutzgut wird nicht beeinträchtigt, da es sich um eine städtebaulich integrierte Lage handelt und die zulässigen Gebäudehöhen sehr stark beschränkt sind.

2.3.2 Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt durch den Verlust einer rd. 4.400 m² großen, bislang sporadisch als Grünland genutzten Fläche, sind nach Einschätzung der Gemeinde zu vernachlässigen. Diese Verluste können auch durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Plangebiet keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 1.600 m² erstmalig überbaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist zusätzlich eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 % für Nebenanlagen zulässig. Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 3.900 m²:

Als Ausgleichsfläche hält die Gemeinde Bosau an den Viehdielkswiesen in Klenzau ein Flächenpool von Ausgleichsflächen vor. Hierbei handelt es sich um Grünlandflächen die künftig ausschließlich dem Naturschutz dienen sollen. Von diesem Flächenpool wird ein Anteil von 3.900 m² als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 27 verrechnet (Verhältnis 2:1, da Grünland).

Hierzu wird auf die als Anlage 2 der Begründung beigefügte Karte verwiesen (Karte 2: Ausgleichsflächenpool in der Gemeinde Bosau, Gemarkung Klenzau).

Zusammen mit dem Naturschutzbund Deutschland e. V., Ortsgruppe Eutin, entwickelt die Gemeinde Bosau hier ein Naturschutzprojekt auf einer insgesamt rd. 22 ha

großen Fläche. Zu den Gesamtzielen des Projektes wird auf die Homepage www.nabu-eutin.de verwiesen:

„Der Viehdieck ist eine ... Niederung, die ehemals ein Gewässer war und sich nach landwirtschaftlicher Nutzung seit Jahren zu einer Brachfläche entwickelt hat. Das gesamte Gebiet ist von reich strukturierten Knicks umfasst. Im nordwestlichen Bereich wird das Gelände von Jungwald, im Übrigen aber von landwirtschaftlich genutzten Flächen gesäumt.

Schon jetzt beherbergt das Gelände eine Vielzahl seltener Vögel, wie den Neuntöter, das Braunkehlchen und andere bestandsbedrohte Arten. Beobachtet wurden weiterhin der Kranich sowie der sehr seltene Wachtelkönig. Das Gebiet weist Restvorkommen charakteristischer Pflanzenarten wie Sumpfdotterblume, Schwertlilie und Mädesüß auf. ... Rund zwei Kilometer südlich von Klenzau nahe der Landesstraße 184 nach Ahrensböck ist der Viehdieck über einen Feldweg zu erreichen, der in der Ortschaft Klenzau abzweigt.... Die schon jetzt hervorragende Naturaustattung soll selbstverständlich behutsam und kontinuierlich verbessert werden. Dazu gehören eine Unterbrechung der wasserabführenden Drainagen, so dass sich auf Teilflächen phasenweise Wasserflächen bilden und die Bereiche für Insekten, Amphibien und feuchtgebietsbewohnende Vögel (z.B. Kranich) attraktiver werden.

Der Wiesencharakter soll gefördert werden, indem Teilflächen extensiv beweidet und somit bodenbrütenden Vögeln (z.B. dem Wachtelkönig) ideale Brutbedingungen geboten werden.“

Wasser

Erhebliche Eingriffe in dieses Schutzgut sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriff und die vorhandenen versickerungsfähigen Böden nicht zu erwarten. Das Oberflächenwasser verbleibt im Plangebiet und versickert dort. Auf einen entsprechenden Ausgleich der Beeinträchtigungen wird daher verzichtet.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind insgesamt, aufgrund der o. g. Fakten, zu vernachlässigen.

2.3.3 Umsetzung und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss geregelt.

Die Kosten für die Ausgleichsflächen belaufen sich für den Vorhabenträger auf 6.300,00 €.

3. Ver- und Entsorgung

Für vorhandene und geplante Leitungstrassen des Zweckverbandes Ostholstein gilt, dass diese grundsätzlich von Bebauungen und auch von Bepflanzungen freizuhalten sind. Die Einzelheiten zur Versorgung sind im Detail mit den hierfür zuständigen Fachabteilungen des Zweckverbandes Ostholstein abzustimmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, Ressort SuN, so früh wie möglich, schriftlich angezeigt werden.

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

3.2 Wasserver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung in Bosau wird durch den Zweckverband Ostholstein wahrgenommen. Der Anschluss des Plangebietes an zentrale Abwasseranlagen ist vorgesehen. Schmutzwasserleitungen liegen im „Sandlid“. Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk der Stadt Plön zugeführt und dort gereinigt.

Das Oberflächenwasser kann im Plangebiet versickern. Eine Baugrunduntersuchung vom 23.05.2005 (Dipl.-Ing. Jürgen Berthold, Lübeck) kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es wurden drei Sondierungen bis 5 m Tiefe durchgeführt. „Abgesehen von einem kleineren Stauwasserhorizont in S 1 über einer dünnen Lehm-Linse (20 cm dick), wurde kein Wasser angetroffen. Der Sandhorizont direkt unter dem Mubo ist ausreichend aufnahmefähig für Regenwasser der zukünftigen Dachflächen. Bei der rechnerischen Bemessung der Versickerung kann von einem minimalen k-Wert von 2,2 bis 3×10^{-4} m/sec. ausgegangen werden.“

Die zur Versickerung erforderlichen Flächen auf den Baugrundstücken stehen auch tatsächlich zur Verfügung. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist §31a LWG zu beachten sowie die damit im Zusammenhang erlassene Landesverordnung über die „Anforderungen an die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ vom 25.05.2002.

3.3 Müllentsorgung

Müllentsorgung und Wertstoffsammlung erfolgen durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Bosau wird durch die Freiwilligen Feuerwehren gewährleistet. Das Löschwasser wird aus dem Trinkwassernetz entnommen. Nach dem Erlass des Innenministeriums vom 17.01.1979 – IV 350 B – 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 h abzusichern. Dieser Bedarf wird über das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz des ZVO gedeckt. Das Plangebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet.

3.5 Hinweise zum Bodenschutz

Es handelt sich bei dem Plangebiet teilweise um eine ehemalige Produktionsfläche eines Gartenbaubetriebes auf der Pflanzen produziert wurden, wie es zum Beispiel auch in der Landwirtschaft der Fall ist. Daher ist es nicht als „stillgelegte Gewerbefläche“ zu bezeichnen.

Die Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein weist auf folgendes hin:

Im Kreis Ostholstein besteht kein flächendeckendes Altlastenkataster. Die betreffende Fläche ist noch nicht erfasst. In der Begründung wird erwähnt, dass die Fläche als Produktionsfläche eines Gartenbaubetriebes genutzt wurde. Daher wird darauf hingewiesen, dass bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit Umwelt belastenden Stoffen umgegangen wurde, ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat 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. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial

zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen.

Grundlage für Auffüllungen mit Böden ist die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“. Ansonsten erfolgen noch folgende allgemeine Hinweise auf Grundsätze, die in der Bauleitplanung zu beachten sind:

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen

Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss des Abbaus ist der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

4. Kosten

Der Gemeinde Bosau entstehen aufgrund der Planung keine Kosten. Diese werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger übernommen.

5. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Bosau am 22. März 2006 gebilligt.

Bosau/ Hutzfeld, 19.06.2006

(Schmidt)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 27 trat am 18.06.2006 in Kraft.

6. Umweltbericht (gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Plangebiet ist rd. 1,4 ha groß, wobei Bau- und Verkehrsflächen davon lediglich 0,6 ha beanspruchen. Planungsziel der Gemeinde ist es hier ein Allgemeines Wohngebiet für ein Vorhaben für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen zu errichten. Dabei sind der östlich gelegene Wald und die am Waldsaum vorhandenen Vegetationsstrukturen zu berücksichtigen. Das Gebiet wird vielfältig in das örtliche Wegenetz integriert.

1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Durch die Planung werden voraussichtlich keine Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt.

- a Zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher, nach derzeitigem Planungsstand, nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Änderung führt aus Sicht der Gemeinde nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

biologische Vielfalt:

Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt.

- B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Es befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete in der Nähe.

- C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Durch die Planung werden voraussichtlich keine diesbezüglichen Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt.

- D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

- E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist gewährleistet. Es kommt voraussichtlich zu keinen unverträglichen Emissionen.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Dieses ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Es sind keine Einschränkungen der Nutzbarkeit erneuerbarer Energien im Bebauungsplan enthalten.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist gewährleistet.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Situation erhalten bleiben.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft:

Keine erheblichen Auswirkungen.

Landschaft:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Situation erhalten bleiben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind, nach dem derzeitigen Planungsstand keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Emissionen:

Erhebliche Emissionen aus dem Gebiet treten nicht auf.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt nach den Regeln der Technik und entsprechend den geltenden Gesetzen.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Nutzung von Energie sind im Plangebiet möglich.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Es gibt keine Planungsalternativen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung wurde das Plangebiet als weitere Siedlungsfläche in Bosau bewertet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, wird die Überwachung der Umweltauswirkungen auf ein Minimum beschränkt bleiben können. Dies erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen Ihrer gesetzlichen Pflichten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Die Planung wurde bereits in den Jahren 1996/97 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes vorbereitet. Es ist hier als Wohnbaufläche dargestellt worden. Das Plangebiet ist rd. 1,4 ha groß, wobei Bau- und Verkehrsflächen davon lediglich 0,6 ha beanspruchen. Planungsziel der Gemeinde ist es hier ein Allgemeines Wohngebiet für ein Vorhaben für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen zu errichten. Es entstehen 10 Baugrundstücke zur Errichtung jeweils einer Wohneinheit. Das Gebiet wird vielfältig an das vorhandene und weiter zu ergänzende Straßen- und Wegenetz angebunden.

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten:

0. ZUSAMMENFASSE NDE ER KL Ä R U N G

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die im Plangebiet vorhandenen geschützten Biotope und Waldflächen bleiben erhalten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser verbleibt hier zur Versickerung.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Die Planung wurde bereits in den Jahren 1996/97 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes vorbereitet. Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden Alternativen geprüft.

In diesem Verfahren wurden auch Alternativen mit höherer baulicher Nutzung geprüft. Aufgrund der vorhandenen geschützten Flächen wurde diese jedoch verworfen.

**ANLAGE 1: AUSGLEICHSFLÄCHENPOOL IN DER GEMEINDE BOSAU,
GEMARKUNG KLENZAU**