

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28

DER GEMEINDE BOSAU

FÜR EIN GEBIET IM NORDWESTLICHEN TEIL VON BRACKRADE

- GROTENHOF -

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

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Bosau für ein Gebiet im nordwestlichen Teil von Brackrade - Grotenhof -.

1. VorbemerkungPlanungsanlass/ Planungsziele:

Die Planungsinhalte wurde bereits in den Jahren 1996/97 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes vorbereitet. In Brackrade sollen im angemessenen Rahmen Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Der Teilbereich 1 ist rd. 3.500 m² ha groß. Dort können bis zu 3 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Alternativ ist aber auch die Ansiedlung eines kleinen Betriebes denkbar und zulässig. Im Teilbereich 2 (0,23 ha) sind die Ausgleichsflächen und -maßnahmen geplant. Die dort nicht benötigten Ausgleichsflächenanteile für den Teilbereich 1 sind als „Ökokonto“, d. h. als Ausgleichsflächenbevorratungspool gedacht. Planungsziel der Gemeinde ist es an dem Standort eine dem Ortsbild und der Landschaft angepasste Bebauung zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan wie auch der Landschaftsplan der Gemeinde Bosau von 1997 weisen das Baugebiet als Mischbaufläche aus. Zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 hatte Brackrade 137 Einwohner in 47 Haushalten. In der Gemeinde Bosau bestanden am 31.12.1995 1.316 Wohnungen.

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

Bestandaufnahme:

Der Teilbereich 2 wird als Grünland genutzt. Der nördliche Teil des Teilbereiches 1 wird ackerbaulich genutzt bzw. ist derzeit mit Gras eingesät.

Imitierende landwirtschaftliche Betriebe sind im Umfeld der Plangebiete nicht vorhanden. Ein ehemaliger Güllebehälter wird für die Forellenzucht genutzt.

2. Planung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Im Umfeld des Gebietes sind noch hobbymäßige Tierhaltung sowie landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe vorhanden.

Die angestrebte Bebauungsstruktur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Struktur.

Es ist eine offene, eingeschossige Bauweise vorgesehen. Doppel- oder Reihenhäuser widersprechen dieser Struktur, so dass diese nicht zugelassen sind. Um gestelzt wirkende Gebäude zu vermeiden, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf max. 0,3 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 8,50 m. So wird eine landschaftsverträgliche Höhenentwicklung im Gebiet erreicht. Die baugestalterischen Festsetzungen entsprechen den Standards der Gemeinde Bosau in vergleichbaren Plangebieten.

2.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die festgesetzte Fläche mit dem GFL-Recht. Müllfahrzeuge können diesen Weg nicht befahren, daher ist im Einmündungsbereich zur Straße ein entsprechender Sammelplatz für Müllbehälter geplant. Da der Flächenbedarf für die Zufahrten überproportional hoch ist, wurde der Anteil der zusätzlichen zu versiegelnden Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 100% erhöht.

Parkplätze sind auf den Baugrundstücken oder im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

2.2 Grünordnung

Die vorliegende Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Ausweisungen des Landschaftsplanes. Als Ausgleich ist im Teilbereich 2 die planungsrechtliche Absicherung einer extensiv genutzten Wiese geplant. Hier ist auch die Anlage eines Kleingewässers zulässig.

Zur Ortsrandeingrünung und Einbindung des neuen dörflichen Wohnquartieres in die umgebende Landschaft ist am neuen Siedlungsrand eine private Grünfläche - Hausgarten – geplant.

2.2.1 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. Für zwei Drittel des Plangebietes bestehen bereits Baurechte, da es sich um Baulücken im Sinne § 34 BauGB handelt. Der Erlass ist daher nur für das hintere Drittel des Baugebietes mit einer Größe von etwa 910 m² anzuwenden

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 Ackerfläche in ein Baugebiet. Es kommt planungsrechtlich zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung in einem Umfang von max. 364 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. Dieses ist hier nicht der Fall

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 wasserdurchlässig sind.

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

Überbaubare Fläche	182 m ²
zzgl. 100 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	182 m ²
<u>Summe</u>	<u>364 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. 364 m² großen Fläche sind nach Einschätzung der Gemeinde zu vernachlässigen. Diese Verluste können auch durch die Ausgleichmaßnahmen und durch die Aufwertung der künftigen Gartenflächen 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 Plangebiet können ca. 182 m² erstmalig versiegelt werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist zusätzlich eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 100 % für Nebenanlagen zulässig. Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 364 m²: Gemäß Erlass errechnet sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf von 182 m² (Verhältnis 1:0,5)

Wasser

Erhebliche Eingriffe in dieses Schutzgut sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriffe nicht zu erwarten.

Landschaftsbild/ Ortsbild

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

Ausgleichsfläche

Im Teilbereich 2 (0,23 ha) sind die Ausgleichsflächen und -maßnahmen geplant. Die dort nicht benötigten Ausgleichsflächenanteile für den Teilbereich 1 sind als „Ökokonto“, d. h. als Ausgleichsflächenbevorratungspool gedacht.

Da es sich bereits um Grünland handelt, dass künftig ausschließlich extensiv zu nutzen ist, werden diese Flächen im Verhältnis 2:1 angerechnet.

Maßnahmenfläche M1

Gesamtgröße	2.270 m ²
Davon Ausgleich für Baugebiet (Verhältnis 2:1)	364 m ²
Verbleibender Flächenpool	1.906 m ²

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.

Kosten für die extensive Nutzung der Ausgleichsfläche entstehen nicht.

3. Ver- und Entsorgung

Für vorhandene und geplante Leitungstrassen des Zweckverbandes Ostholstein gilt, dass diese grundsätzlich von Bepflanzungen 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 Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Der Anschluss des Plangebietes an zentrale Abwasseranlagen ist vorgesehen. Schmutzwasserleitungen liegen bereits in der Straße. Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk der Stadt Plön zugeführt und dort gereinigt.

Das anfallende Oberflächenwasser kann dem vorhandenen Regenwasserkanal und/oder dem vorhandener Kleingewässer auf der Hofstelle zugeleitet werden.

Der Wasser- und Bodenverband TRAVE nahm zu der Planung, wie folgt Stellung:

Das für die Einleitung betroffene offene bzw. verrohrte Verbandgewässer Nr. 3.5.5.1 ab Station 0+420 sowie im weiteren unteren Bereich das Verbandsgewässer 3.5 befinden sich im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes TRAVE. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die geplante Erschließung und damit verbundene zusätzliche Versiegelung eine weitere Belastung der Vorflut durch diese Einleitung bedeutet. Von einer Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht auszugehen. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, dass die Oberflächenwassereinleitung aus dem Baugebiet über eine Rückhaltung im Entstehungsbereich erfolgen muss. Es sind geeignete Maßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik und der Wasserwirtschaft zur Entlastung der Vorflut, Rückhaltung von Einleitungen und Gewässerverunreinigungen (wie Ölsperre und Absetzraum von Schweb- bzw. Sandteilen) erforderlich. Vor der Zustimmung zur Erschließung B-Plan 28 ist zum Nachweis der gesamten Ableitung des Oberflächenwassers in das Verbandsgewässer 3.5.5.1 ab Station 0+420 ein wasserrechtliches Verfahren grundsätzlich zu erarbeiten und behördlich vorzulegen.

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 Plangebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Gemäß Erlass des Innenministers vom 17.01.1976 (Sicherstellung der Löschwasserversorgung) sind im Plangebiet mind. 48 m³/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 h im Umkreis von 300 m bereitzustellen. Dieser Bedarf wird über das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz des ZVO gedeckt.

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, 23.03.2006



Der Bebauungsplan Nr. 28 trat am 02.04.2006 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. Die Planungsinhalte wurde bereits in den Jahren 1996/97 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes vorbereitet.

Der Teilbereich 1 ist rd. 3.500 m² ha groß. Dort können bis zu 3 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Alternativ ist aber auch die Ansiedlung eines kleinen Betriebes denkbar und zulässig. Im Teilbereich 2 (0,23 ha) sind die Ausgleichsflächen und -maßnahmen geplant. Die dort nicht benötigten Ausgleichsflächenanteile für den Teilbereich 1 sind als „Ökokonto“, d. h. als Ausgleichsflächenbevorratungspool gedacht.

Planungsziel der Gemeinde ist es an dem Standort eine dem Ortsbild und der Landschaft angepasste Bebauung zu erhalten.

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 Begrün-**

dung 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 Einschränkung 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 derzeitigem 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 blei-

ben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind, nach derzeitigem 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 derzeitigem 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:

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung wurde das Plangebiet als weitere Siedlungsfläche in Brackrade bewertet. Alternativ ist im Flächennutzungsplan auch eine Baufläche in der Ortsmitte vorgesehen. Daher hier aber Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben bestehen, scheidet diese Fläche mittel- bis langfristig für eine Besiedelung aus.

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 entstanden.

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:

Planungsziel der Gemeinde ist es an dem Standort eine dem Ortsbild und der Landschaft angepasste Bebauung zu erhalten. Im Teilbereich 1 können bis zu 3 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Alternativ ist aber auch die Ansiedlung eines kleinen Betriebes denkbar und zulässig. Im Teilbereich 2 sind die Ausgleichsflächen und -maßnahmen geplant. Die dort nicht benötigten Ausgleichsflächenanteile für den Teilbereich 1 sind als „Ökokonto“, d. h. als Ausgleichsflächenbevorratungspool gedacht.

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

0. ZUSAMMENFASSE NDE ERKLÄRUNG

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Planungsinhalte wurde bereits in den Jahren 1996/97 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes vorbereitet.

Die Umweltbelange wurden bei der Planung in der Form berücksichtigt, dass ausreichende Grünflächen zur Integration des neuen Baugebietes in das Ortsbild geplant wurden.

Im Teilbereich 2 (0,23 ha) sind die Ausgleichsflächen und -maßnahmen geplant. Die dort nicht benötigten Ausgleichsflächenanteile für den Teilbereich 1 sind als „Ökokonto“, d. h. als Ausgleichsflächenbevorratungspool gedacht.

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:

Alternativ zur Planung an dieser Stelle im Ort ist im Flächennutzungsplan auch eine Fläche in der Ortsmitte vorgesehen. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ist eine Besiedelung der Fläche derzeit jedoch nicht angeraten. Zunächst waren im Plangebiet noch weitere Baugrundstücke geplant. Darauf wurde jedoch verzichtet, weil der Flächennutzungsplan diese nicht ausweist.