STAND: 17. AUGUST 2022

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 29

DER GEMEINDE BOSAU

FÜR EIN GEBIET IN DER MITTE DES ORTSTEILES KLEINNEUDORF,

NÖRDLICH DER STRAßE KLEINNEUDORF UND

NORDWESTLICH DER STRAßE KRAIENBARGSREDDER

VERFAHRENSSTAND:

- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- □ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- □ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ■ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Vorbemerkungen**	**4**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	4
1.2	Rechtliche Bindungen	5
2	**Bestandsaufnahme**	**7**
3	**Begründung der Planinhalte**	**8**
3.1	Flächenzusammenstellung	8
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	8
3.3	Auswirkungen der Planung	12
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3.5	Verkehr	15
3.6	Grünplanung	15
4	**Immissionsschutz**	**17**
5	**Ver- und Entsorgung**	**18**
5.1	Stromversorgung	18
5.2	Gasversorgung	18
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	18
5.4	Müllentsorgung	20
5.5	Löschwasserversorgung	20
6	**Hinweise**	**20**
6.1	Archäologie	20
6.2	Bodenschutz	21
6.3	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	21
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**22**
8	**Kosten**	**22**
9	**Billigung der Begründung**	**23**
10	**12. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung**	**24**

A N L A G E N

1. *„Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission“, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp, 11.01.2021*
2. *„Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz, Fachbeitrag nach A-RW 1, B-Plan 29 Kleinneudorf in der Gemeinde Bosau, 1. Änderung“, IBK Ingenieurbüro Bertz & Kozanow GbR, Lübeck, 31.08.2021*
3. *„Gutachten Nr. 2105 149: Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Baugrunderkundung und Geotechnischer Kurzbericht“, Sachverständigen-Ring GmbH, Bad Schwartau, 14.07.2021*

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 29, 1. Änderung** der Gemeinde Bosau für ein Gebiet in der Mitte des Ortsteiles Kleinneudorf, nördlich der Straße Kleinneudorf und nordwestlich der Straße Kraienbargsredder.

1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 29 wurde in den Jahren 2005/2006 aufgestellt. Von den damals geplanten zwei Baugrundstücken wurde eines bebaut. Das zweite Grundstück ist bislang nicht bebaut worden, eine Bebauung ist derzeit nicht absehbar.

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Vorhabenträger möchte auf seinem Grundstück, Flurstück 23/6, eine Wohnbebauung auf zwei Baugrundstücken umsetzen. Die Gemeinde Bosau unterstützt das Vorhaben und möchte damit die bereits vorhandene Siedlungsstruktur entsprechend städtebaulich sinnvoll abrunden. Durch die Wohnbaufläche kann sich eine organische Siedlungsstruktur im angemessenen Rahmen des örtlichen Bedarfes weiter entwickeln und verfestigen. Die vorhandene und geplante Nutzung entspricht der eines Allgemeinen Wohngebietes.

In der Gemeinde Bosau ist bereits seit dem Jahr 2006 der Bebauungsplan Nr. 29 rechtskräftig. Nach Beschluss der Gemeinde sollten damals die Flurstücke 23/5 und 23/6 nördlich der Straße Kleinneudorf als Grünfläche „Hauskoppel“ ausgewiesen werden, um sicherzustellen, dass keine Bebauung als Baulückenschließung nach § 34 BauGB erfolgt. Diese Baulücke wurde bei einem Vorortttermin im Jahr 2005 mit den Kreis- und Landesbehörden im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes festgestellt und die entsprechende Festsetzung getroffen. Demzufolge ist das Grundstück, welches heute im Fokus der Planung steht, als Grünfläche ausgewiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan legt zwar fest, dass die Grünfläche „Hauskoppel“ , welche den ursprünglichen Charakter einer Baulücke aufweist, nicht bebaut werden darf. Rein rechtlich handelt es sich jedoch um den Außenbereich, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, da er nicht vom Flächennutzungsplan abgedeckt wird.

Ziel ist es, diese Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 in einem Teilbereich aufzuheben und die zeitnahe Planung und Erschließung eines Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland eben an dieser Stelle gerecht zu werden. Vielmehr wird nun eine Baulückenschließung und damit Abkehr vom ursprünglichen Planungsziel angestrebt, um weiteres Bauland zu mobilisieren und der aktuellen Nachfrage nachzukommen. Darüber hinaus steht das noch freie

Grundstück aktuell nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Weiterhin wird mit der vorliegenden Planung das gewachsene Siedlungsgefüge und Straßenbild abgerundet werden. Auch der Flächennutzungsplan weist keine Bebauung aus und seine Änderung wird erforderlich werden. Es soll eine Wohnbaufläche im Westen von Kleinneudorf ausgewiesen werden, um die Planung und den Bestand städtebaulich sinnvoll abzurunden. Der gesamte Bereich im Westen von Kleinneudorf weist den Charakter einer Wohnbaufläche aus, gemischte Bauflächen befinden sich weiter im Nordosten.

Der Bebauungsplan Nr. 29, 1. Änderung der Gemeinde Bosau dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und wird gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 425 m² weniger als 10.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau hat am 26.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29, 1. Änderung beschlossen. Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 19.01.2022 wurde das Verfahren auf das Baulandmobilisierungsgesetz und den § 13b Baugesetzbuch umgestellt.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum* sowie im *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*, angrenzend lässt sich der *Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft* feststellen.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet ebenfalls innerhalb eines *Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* sowie in seiner Nebenkarte im *ländlichen Raum* dar.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Hauptkarte 1, Blatt 2 nördlich des Plangebietes auf eine *Verbundachse als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems*. In der Hauptkarte 2, Blatt 2 befindet sich der Planbereich innerhalb eines Gebietes mit *besonderer Erholungseignung*.

Der Flächennutzungsplan (1997) der Gemeinde Bosau zeigt im Bereich des Plangebietes eine *landwirtschaftliche Fläche*. Direkt angrenzend nach Osten, Süden und Westen werden

gemischte Bauflächen dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird die 12. Flächennutzungsplanänderung durch Berichtigung aufgestellt.

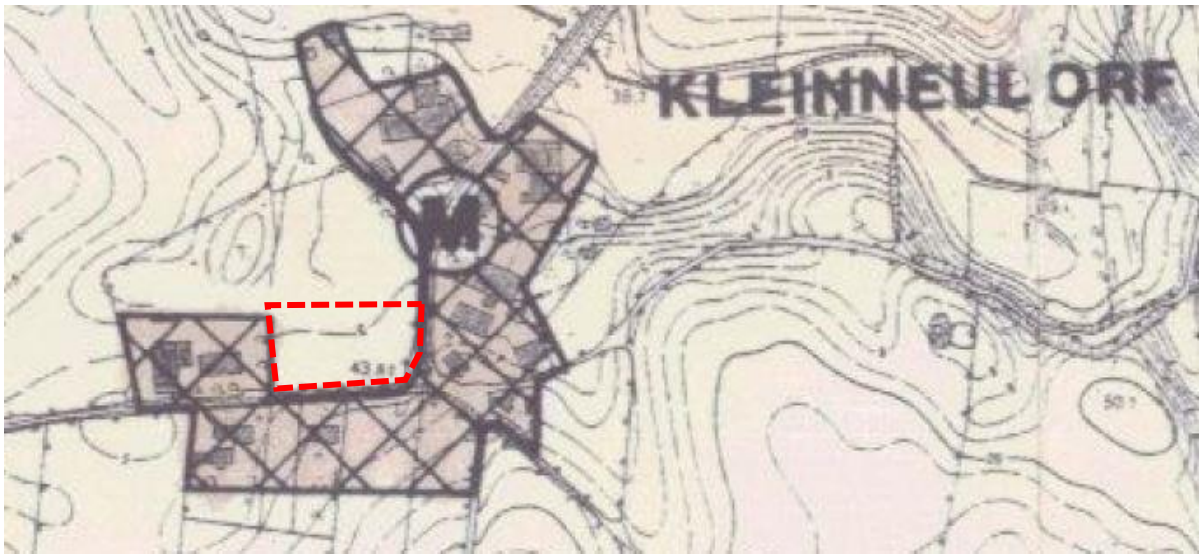


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (1997) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Landschaftsplan (1995) trifft in der Karte „Entwurf“ keine Aussage direkt zum Plangebiet. Jedoch lässt sich das Symbol mit der Bedeutung - von einer weiteren Bebauung in die Richtung ist abzusehen – auf den Planungsbereich beziehen. Dies trifft jedoch aufgrund der heutigen Siedlungsentwicklung nicht mehr eindeutig zu und ist somit nicht von Belang. In der Karte „Bestand und Bewertung Biotoptypen und Nutzungstypen“ werden keine Aussagen zum Planungsbereich getroffen.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29, welcher 2006 in Kraft getreten ist. Nach diesem wird der Geltungsbereich als *Grünfläche „Hauskoppel“* ausgewiesen. Das betrifft auch die Fläche, die direkt im Westen an den Planbereich anschließt. Weitere Bereiche im Norden werden als Mischgebiet ausgewiesen.



Abb.: Ausschnitt B-Plan 29 (2006) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in Kleinneudorf, östlich von Bosau. Kleinneudorf ist ländlich-dörflich geprägt, viele Bäume und Gehölze prägen den Ort. Landwirtschaftliche Hofstellen sind vorhanden. Die Straßen Kleinneudorf und Kraienbargsredder erschließen das Dorfgebiet. Südlich grenzt der Geltungsbereich an die Straße Kleinneudorf. Westlich gelegen auf den Flurstücken 23/4 und 23/5 befinden sich Betriebsgebäude. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Süden befinden sich insgesamt drei Wohngebäude im Bestand und eines in der Umsetzung. Der gesamte Flächenanteil im Plangebiet stellt ein intensiv genutztes und gepflegtes Grünland dar, welcher als „Hauskoppel“ festgesetzt ist. Der Vorgabenträger und Eigentümer der Fläche plant dort zwei Baugrundstücke für eine zukünftige Wohnbebauung für Familienmitglieder.

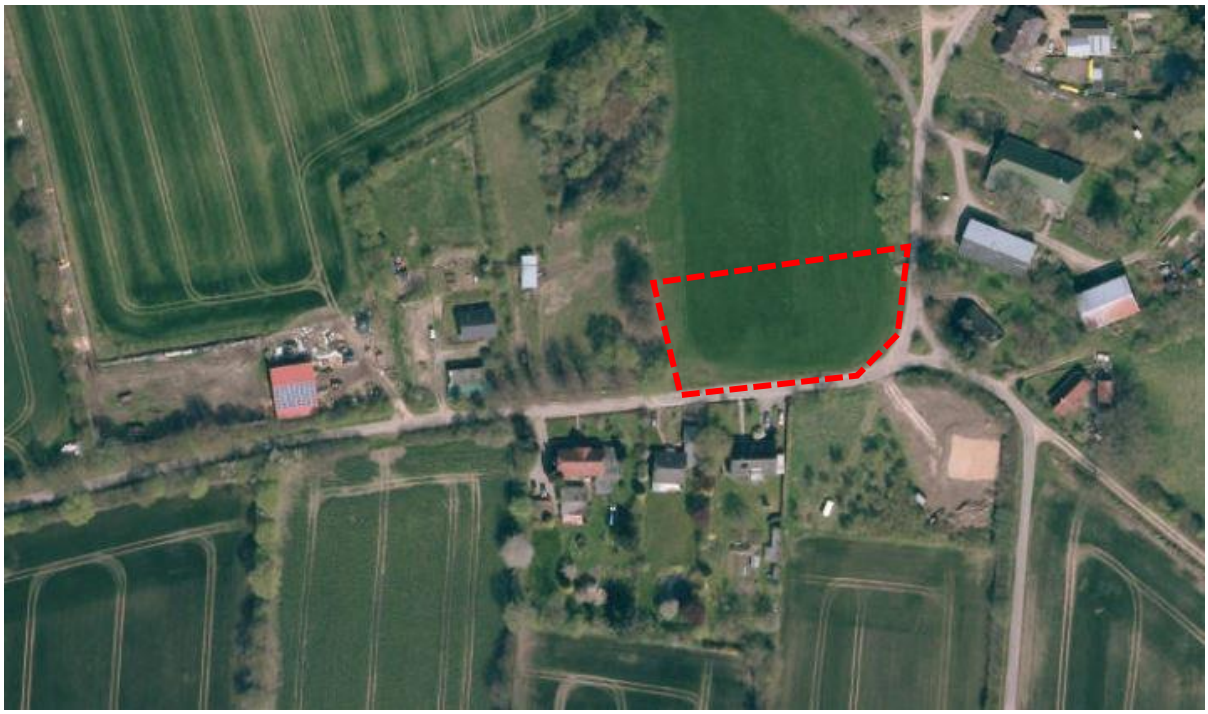


Abb.: Luftbild Digitaler Atlas Nord mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 2.830 m²	rd. 94%
Verkehrsfläche:	ca. 165 m²	rd. 6%
Gesamt:	**ca. 2.995 m²**	**100 %**

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Ortslage Bosau hat rund 867 Einwohner, Kleinneudorf hat rund 31 Einwohner nach dem Stand vom 31.12.2020. Ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken innerhalb der Ortschaft ist grundsätzlich gegeben. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein wurde fortgeschrieben und bezogen auf die wohnbauliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden nicht mehr angewendet. Vielmehr sind nun die Bestimmungen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 anzuwenden. Dieser führt in seinem Kapitel 3.6.1

Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden und Kapitel 3.9 Städtebauliche Entwicklung folgenden Grundsätze aus:

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. […]

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. […]

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von

- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von

- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). […]

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.“

Die Gemeinde Bosau berücksichtigt die landesplanerischen Ziele und Grundsätze und überprüft die vorhandenen Flächenpotenziale in der Ortschaft Bosau.

<u>1. im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB</u>

Für Kleinneudorf besteht derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan: B-Plan Nr. 29, in dessen Geltungsbereich ein unbebautes Baugrundstück vorhanden ist. Dieses Grundstück steht aktuell jedoch nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Der Bebauungsplan Nr. 29 weist ein Mischgebiet sowie eine Grünfläche aus und sichert größtenteils die Bestandsbebauung ab.

Ein Grundstück auf dem Flurstück 47/4 ist aktuell bebaut worden. Darüber hinaus eignet sich die festgesetzte Grünfläche „Hauskoppel“ potenziell als Wohnbaufläche mit zwei Baugrundstücken, da sie, z. B. bei Aufhebung des Bebauungsplans, sich als eine Baulücke klassifizieren lässt (Fläche mit einem A).

2. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind

Es werden derzeit keine weiteren Bebauungspläne für die Ortschaft Kleinneudorf aufgestellt. Es ergeben sich somit keine Vorhaben in Kleinneudorf die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind. Es bestehen somit **keine Flächenpotenziale** gemäß den o.g. Vorgaben.

3. in Bereichen gemäß § 34 BauGB

Gemäß der nachfolgenden Abbildung steht in Kleinneudorf **keine Baulücke nach § 34 BauGB** zu Verfügung.



Abb.: Ausschnitt Luftbild mit Flächenpotenzialen, Quelle Luftbild: Digitaler Atlas Nord

4. im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen

Gemäß der vorherigen Abbildung steht **kein Flächenpotenzial in städtebaulich integrierter Lage** in Kleinneudorf zur Verfügung.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass derzeit keine Flächenpotenziale tatsächlich für eine zeitnahe Bebauung zur Verfügung stehen. Das freie Grundstück im rechtskräftigen B-Plan Nr. 29 steht aktuell und kurzfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Die Gemeinde Bosau strebt daher die Entwicklung der Fläche der vorliegenden Planung an. Sie beabsichtigt die nach dem B-Plan 29 festgesetzte Grünfläche „Hauskoppel“ auf dem Flurstück 23/7 in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln und auch die nach dem Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche zu berichtigen. Die Fläche bietet sich aufgrund der nachbarschaftlichen Prägung durch Wohnbebauung, der vorhandenen Erschließung und der organischen Siedlungsentwicklung für eine Arrondierung der Ortslage grundsätzlich an.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen des LEP

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Jahre 2022 bis 2036 liegt in Kleinneudorf bei 10% gemessen am Wohnungsbestand vom 31.12.2020. Angaben zu dem tatsächlichen Wohnungsbestand liegen nicht vor, es kann lediglich auf die gemeldeten Einwohner zurückgegriffen werden. Für die nachfolgende Berechnung wird auf die Einwohnerzahl vom 31.12.2020 zurückgegriffen, da verfügte Kleinneudorf über rund 31 Einwohner. Es wird davon ausgegangen, dass im Schnitt 2,3 Personen in einer Wohnung leben. Ausgehend davon ergibt sich ein Wohnungsbestand von 14 Einheiten. Daraus resultieren zusätzlich rund zwei Wohnungen bei einem Entwicklungsrahmen von 10%, die innerhalb der Ortslage Kleinneudorf zwischen 2022 und 2036 entstehen könnten.

Die Gemeinde Bosau geht somit davon aus, dass die Entwicklung der **zwei Wohngrundstücke** im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29, 1. Änderung innerhalb des landesplanerischen Entwicklungsrahmens liegt und somit den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

Um keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung zu bewirken ist daher auch im Bebauungsplan festgesetzt, dass in einem Einzelhaus jeweils nur eine Wohneinheit zulässig ist. Dieses entspricht auch unabhängig von raumordnerischen Vorgaben den Zielen der Gemeinde und den Vorhabträgern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan legt zwar fest, dass die Grünfläche „Hauskoppel“ , welche den ursprünglichen Charakter einer Baulücke aufweist, nicht bebaut werden darf. Rein rechtlich handelt es sich jedoch um den Außenbereich, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, da er nicht vom Flächennutzungsplan abgedeckt wird. Vielmehr wird nun eine

Baulückenschließung und damit Abkehr vom ursprünglichen Planungsziel angestrebt, um weiteres Bauland zu mobilisieren und der aktuellen Nachfrage nachzukommen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung von der derzeit intensiv genutzten Grünlandfläche, die aktuell auch als Baulücke ausgewiesen werden kann, wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die zusätzliche Fläche wird nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen und möglichst geringgehalten. Zum einen besteht eine entsprechende Nachfrage nach genau diesem Grundstück für eine Wohnbebauung und zum anderen trifft die Gemeinde die Festsetzung im Bebauungsplan so, dass ein homogener Siedlungscharakter entsteht. Die gewählte Fläche ist für die geplante Wohnbebauung aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet und verbindet die mit den Planungszielen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung besonders mit Wohnraum für die Bevölkerung. Die Inanspruchnahme bisher als Grünland genutzten Bereiches wird damit gerechtfertigt und die ursprünglich festgesetzte „Hauskoppel“ lediglich verkleinert. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen.

Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Es werden intensiv genutzte Grünflächen für die Planungen in Anspruch genommen. Die Planung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ wurden beachtet und entsprechende Maßnahmen ergriffen bzw. Nachweise erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf die Ausführungen zur Ver- und Entsorgung (Ziffer 5 dieser Begründung) verwiesen.

Eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

Die vorliegende Planung – Allgemeines Wohngebiet - widerspricht dem LEP nicht, welcher für den Bereich des Plangebiet u.a. einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung

darstellt. In den Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Durch die Planung wird eine Wohnfläche geschaffen. Das Baugebiet weist eine im Verhältnis kleine Fläche von rund 3.000 m² auf. Der „Große Plöner See“ als Naherholungsziel wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Planung steht dem Tourismus und der Erholung nicht entgegen. Kleinneudorf befindet sich innerhalb eines Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum. Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. Regional bedeutsame Versorgungseinrichtungen sollen vorrangig in den Stadt- und Umlandbereichen des ländlichen Raums konzentriert werden. Die Planung sieht vor die Siedlungsstruktur von Kleinneudorf homogen abzurunden und zu stärken und entspricht somit dem Landesentwicklungsplan (LEP).

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Nur ein geringer Flächenanteil wird überplant, umliegende Grünstrukturen bleiben erhalten. Der „Große Plöner See“ als Naherholungsziel wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet befindet sich nach dem Landschaftsrahmenplan (LRP, 2020) innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Mögliche Rad- und Wanderwege im Umfeld des Plangebietes sowie der „Große Plöner See“ als Naherholungsgebiet werden durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt und die Erholungseignung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die nach dem LRP dargestellte Verbundachse als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, welche sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet, wird von der Planung nicht tangiert.

Der Landschaftsplan (1995) deutet Bereiche in Kleinneudorf an, in denen keine weitere Bebauung mehr stattfinden soll. Dies betrifft unter anderem den Planungsbereich. Aufgrund der voranschreitenden Siedlungsentwicklung treffen die Aussagen jedoch nicht mehr eindeutig zu. Die geplante Wohnbebauung, die im Vergleich nur einen geringen Flächenanteil einnimmt, rundet die Siedlungsstruktur hingegen ab und kommt der Nachfrage nach Wohnflächen – innerhalb eines Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum – nach.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist als Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses entspricht dem angestrebten Gebietscharakter und auch der tatsächlichen Nutzungsstruktur im näheren Umfeld. Es ist zu beachten, dass gerade bei neuen Wohnbaugebieten in Gemeinden mit Fremdenverkehrsfunktionen die öffentlichen und privaten Belange in Bezug auf Beherbergung sorgfältig abzuwägen sind. Entscheidend sind aus Sicht der Gemeinde Grömitz das Ortsbild und die Versorgung mit Wohnraum. Die Gemeinde möchte vorrangig ihrer Versorgungsfunktion (Wohnraum für Grömitzer Familien) nachkommen. Dem gegenüber steht der Aspekt der Beherbergung, welche in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig wäre. Die Gemeinde möchte hier auch aus dem vorhergehend beschriebenen Gründen die Beherbergung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Plangebiet ausschließen. Zur Wahrung der Wohnruhe erfolgt darüber hinaus der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist auch die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen) unzulässig. Ein weiterer Feinsteuerungsbedarf ist nicht vorgesehen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,15 wird die Bodenversiegelung geringgehalten und die gewünschte eher kleinteilige Bebauung unterstützt. Die maximale Grundflächenzahl darf durch die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100% bzw. bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,30 überschritten werden.

Die maximal zulässige Geschossigkeit - maximal ein Vollgeschoss - in Verbindung mit Beschränkungen der maximal zulässigen Firsthöhe der baulichen Anlagen von 8,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden dient der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild und dem Schutz des Landschaftsbildes.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,3 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei einem ansteigenden Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei einem abfallenden Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist aufgrund der landschaftlich geprägten Lage eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung nur zulässiger Einzelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet und zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, wird die gewünschte kleinteilige Bebauung unterstützt und eine Einfügung in das Ortsbild sichergestellt. Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen dem wohnbaulichem Entwicklungsrahmen nachgekommen.

Die überbaubare Fläche wird zusammengezogen festgesetzt, um einen großzügigen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu erhalten.

Garagen und Carports sind im Baugebiet innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen unzulässig.

3.4.4 Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks beträgt 800 m² für Einzelhäuser.

3.4.5 Sonstige Festsetzungen

Es werden weitere detaillierte baugestalterische Festsetzung – wie z.B. über die zulässige Form und Material der Dächer – getroffen. Weiche Bedachungen sind kein Bestandteil der Planung. Dies dient der Einfügung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie dessen Schutz sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt unverändert über die Straße „Kleinneudorf“.

Kleinneudorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Innerhalb des Plangebietes werden ausschließlich Festsetzungen zur Grünplanung hinsichtlich anzupflanzender Laubbäume je Baugrundstück getroffen. Die ursprünglich festgesetzte Grünfläche „Hauskoppel“ wird nicht gänzlich aufgehoben, sondern durch die vorliegende Planung ausschließlich in ihrer Fläche reduziert. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich bleibt ein Teilbereich der „Hauskoppel“ bestehen.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 29, 1. Änderung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13 b i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, keine Eingriffe.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Bei den auf der Grünlandfläche am Straßenrand im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Die Eingriffsfläche weist darüber hinaus nur einen im Verhältnis geringen Flächenanteil im gesamten Habitat aus.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Baumpflanzungen

Ein Anpflanzen von standortgerechten heimischen Laubbäumen (Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm) erfolgt je Baugrundstück. Als Arten sind folgende Bäume denkbar, z.B.:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Corylus corluna	Baum-Hasel

4 Immissionsschutz

Um die Verträglichkeit des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der Ortslage Kleinneudorf nachzuweisen, wurde eine „Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission“ von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 11.01.2021 erstellt. Nähere Details können der Anlage entnommen werden, zusammenfassend wird folgendes Ergebnis übermittelt:

Es können drei immissionsrelevante Betriebsstätten mit Viehhaltung lokalisiert werden, die sich der nachfolgenden Abbildung entnehmen lassen. Weitere Viehhaltungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden bzw. bekannt. In die Untersuchung wurden sowohl die jeweiligen Stallgebäude als auch die Güllelageeinrichtungen einbezogen.

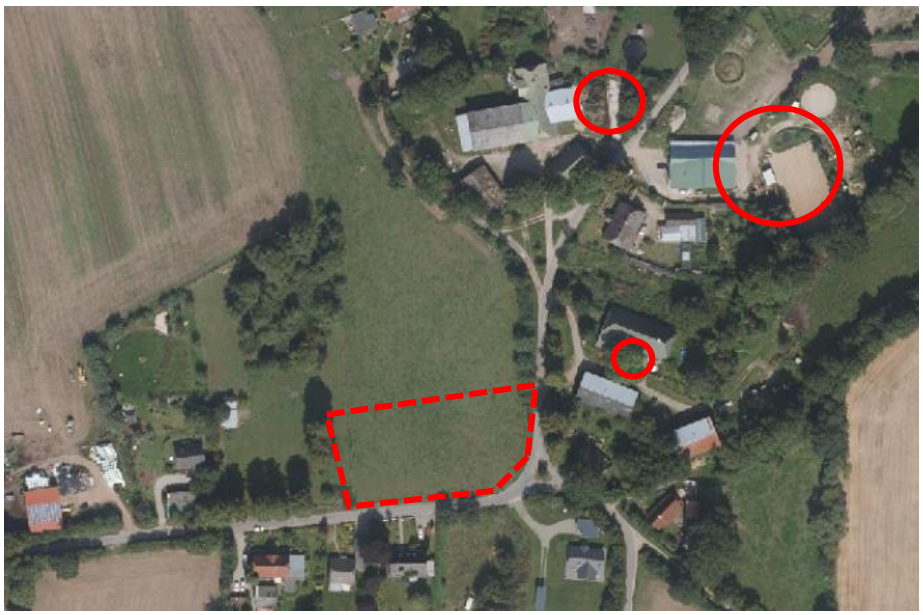


Abb.: Luftbild Digitaler Atlas Nord mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Lokalisierung Standorte Viehhaltung

Für das geplante Vorhaben ist eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt worden, das grafische Ergebnis lässt sich der Anlage entnehmen. Die auf dem Flurstück 23/7 ermittelte belästigungsrelevante Kenngröße liegt zwischen 8,8 % und 9,7 % der gewichteten Jahresstunden. Der zulässige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden nach der GIRL-SH für Wohngebiete wird auf dem Plangebiet eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

5 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 Ver- und Entsorgung (G,W,SW) 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 Deutsche Telekom Technik GmbH, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck min. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist nicht vorhanden.

5.3 Wasserver-/ und –entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Die Schmutzwasserentsorgung in Kleinneudorf erfolgt über die vorhandene Schmutzwasser-Druckrohrleitung des ZVO. Die Grundstücke sind mit einem eignen Pumpwerk an die Druckrohleitung anzuschließen. Die Anträge hierzu sind rechtzeitig einzureichen. Es werden Anschlussbeiträge gemäß Satzung des ZVO erhoben.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung liegt eine Entwässerungsplanung (Wasserhaushaltsbilanzierung) sowie ein Baugrundgutachten vor. Details lassen sich den Gutachten in der Anlage der Begründung entnehmen. Nachfolgend werden Ergebnisse zusammengefasst:

Nach dem Baugrundgutachten ist aufgrund der vorgefundenen Bodeninformationen eine Regenwasserversickerung nach den Vorgaben des ATV-Markblattes grundsätzlich in der ungesättigten Zone der anstehenden Sande zulässig. Im westlichen Bereich ist eine Versickerung von Regenwasser in der ungesättigten Zone bspw. über Sickermulden oder Rohrrigolen möglich. Im östlichen Bereich ist eine Regenwasserversickerung aufgrund des relativ hohen Wasserstandes z.B. über Sickermulden möglich. Für die Planung einer Versickerungsanlage wird nach Auswertung der Erkundungsergebnisse ein Standort im westlichen Bereich des untersuchten Abschnittes empfohlen. Humose und/oder bindige Schichten sind bei Erfordernis am Standort einer Versickerungsanlage grundsätzlich vollständig zu entfernen. Nach DWA-A138 muss ein Grundwasserabstand von mind. 1,0 m zur Unterkante einer Versickerungsanlage eingehalten werden. Jahreszeitliche Wasserstandsschwankungen sind hierbei zu berücksichtigen und die baulichen und betrieblichen Hinweise des ATV-Arbeitsblattes sind zu beachten.

Zur Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt werden Flächenanteile für die drei Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Baugebiet ermittelt und mit dem Referenzzustand verglichen. Je nach Grad der Abweichung, ergibt das Ergebnis einen weitgehend natürlichen oder einen deutlich bzw. extrem geschädigten Wasserhaushalt. In Abhängigkeit der Abweichung sind entsprechende hydraulische Nachweise für die Einleitung ins Gewässer zu führen. Die Bilanzierung wird mit dem vom Land Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellten Berechnungsprogramm A-RW1 ermittelt. Die Berechnungsergebnisse können der Anlage entnommen werden.

Nach den Berechnungen gem. A-RW1 wird der Wasserhaushalt als deutlich geschädigt eingestuft. Der Nachweis über die lokale Überprüfung des Abflusses entfällt, das sich gem. Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz keine Schädigung durch die Veränderung des Abflusses ergibt. Der Nachweis der Grundwasser-Aufhöhung gilt als erbracht, wenn die Versickerungseinrichtungen gem. DWA-A138 bemessen, gebaut und betrieben werden und der mittlere höchste Grundwasserstand mind. 1,0 m unterhalb der Sohle der geplanten Versickerungseinrichtungen liegt. Die Versickerungsanlagen werden gem. DWA-A138 geplant und betrieben, somit entfällt dieser Nachweis.

Darüber hinaus werden Maßnahmen ergriffen und teilweise im B-Plan festgesetzt, welche die Wasserhaushaltsbilanz verbessern. Die Verdunstungsrate im Plangebiet wird durch Baumpflanzungen erhöht. Darüber hinaus werden Garagen und Nebengebäude ausschließlich Gründächer zugelassen. Des Weiteren wird zum Schutz des natürlichen Wasserhaushalts die Anlage von Kies- und Schottergärten durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Es liegt eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde vom 26.10.2021 vor.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Bosau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Bosau“ gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Archäologie

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.2 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhanden Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern

In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.

Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.3 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Die Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Pönitz, teilt mit Schreiben vom 03.08.2020 mit:

Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" berücksichtigt wird. Das Merkblatt ist nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com erhältlich. Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG sind unter leitungsauskunft@sh-netz.com erhältlich. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt zu beachten.

Es wird um Beachtung gebeten, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit Schreiben vom 31.07.2020 mit:

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com. Es wird gebeten, den Erschließungsplan des Gebietes bei der Kostenanfrage beizulegen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit Schreiben vom 20.07.2020 mit:

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit dem Bauherrenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren

Der Zweckverband Ostholstein teilt mit Schreiben vom 11.03.2022 mit:

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel und ggf. kann es zu Konflikten mit den Anlagen kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind vor der Bauausführung mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen. Durch Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabeln, wird von dem Zweckverband Ostholstein vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten, sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine direkten Kosten.

9 Billigung der Begründung

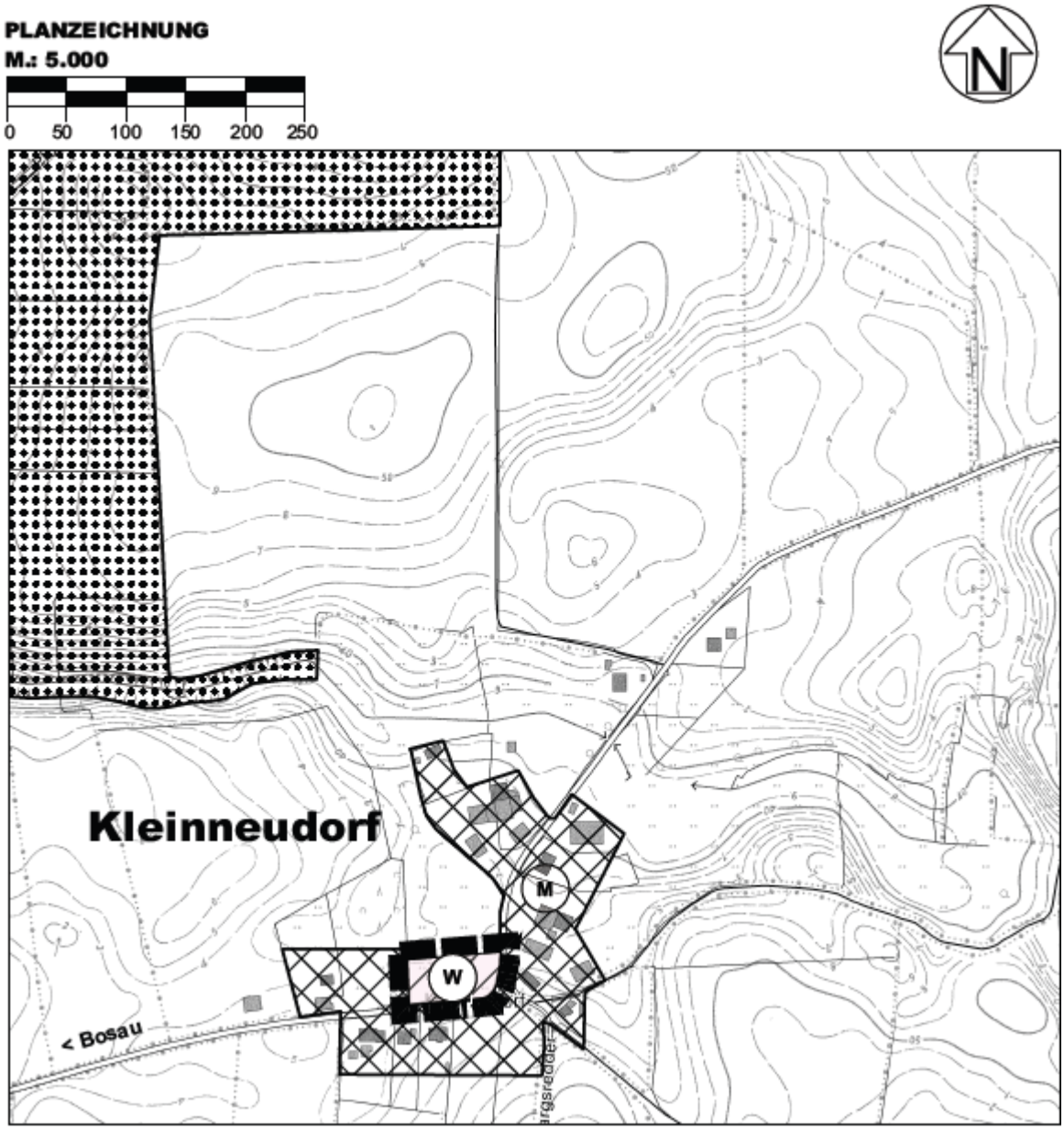
Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau am 17.08.2022 gebilligt.

Hutzfeld, 18.11.2022 Siegel (Eberhard Rauch)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 29, 1. Änderung trat am 18.11.2022 in Kraft.

10 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

für ein Gebiet in der Mitte des Ortsteiles Kleinneudorf, nördlich der Straße Kleinneudorf und nordwestlich der Straße Kraienbargsredder - nach §13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 29, 1. Änderung der Gemeinde Bosau, der mit Wirkung vom 18.11.2022 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Hutzfeld, 18.11.2022 Siegel (Eberhard Rauch)
- Bürgermeister -