

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 29

DER GEMEINDE BOSAU

FÜR EIN GEBIET AM SÜDLICHEN ORTSRAND VON KLEINNEUDORF

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

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Bosau für ein Gebiet am südlichen Ortsrand von Kleinneudorf.

1. Vorbemerkung

Planungsanlass/ Planungsziele:

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

In dem rd. 1,9 ha großen Plangebiet ist eine öffentliche Straße vorhanden, die bislang beidseitig lückenhaft bebaut ist. Hier ist es aus Sicht der Gemeinde Bosau sinnvoll diesen Bereich baulich abzurunden.

Planungsziel der Gemeinde ist es an dem Standort eine der Landschaft angepasste Bebauung zu erhalten. Als Ausgleichsmaßnahmen sind Eingrünungen am neuen Ortsrand sinnvoll. Um keine überhöhten Gebäude zu erhalten ist auch eine Höhenbeschränkung der Gebäude sinnvoll.

Rechtsgrundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan wie auch der Landschaftsplan der Gemeinde Bosau von 1997 weisen das Plangebiet als Mischbaufläche aus.

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 ländlichen 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 Pla-

nungszeitraum bis 2010 hat, ist der Regionalplan auf den Zeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet.

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.“

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 Kleinneudorf 28 Einwohner in 12 Haushalten. In der Gemeinde Bosau bestanden am 31.12.1995 1.316 Wohnungen. Die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Bosau verläuft seit 1995 folgendermaßen:

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

Bosau	766 Einwohner
Hutfeld	841 Einwohner
Kleinneudorf	29 Einwohner
Gesamt	3.651 Einwohner

Darstellung der städtebaulichen Planungen der Gemeinde in den letzten Jahren:

		<u>Rechtskraft</u>	
B-Plan Nr. 19 Braak	18 Grundstücke	1998	
B-Plan Nr. 20 Hutfeld/ 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 Hutfeld/ 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. Abrdss. Löja Löja	2 Grundstücke	(2005)	
Summe:	125 Grundstücke		

Bestandaufnahme:

Der südliche Teil von Kleinneudorf ist sehr ländlich-dörflich geprägt. Viele Bäume und Gehölze prägen den Bereich. Nordöstlich des Plangebietes sind Hofstellen vorhanden, von denen jedoch keine Emissionen ausgehen. Das Flurstück 23/6 wird als Grünland genutzt und stellt so eine Dorfbild prägende Freifläche dar. Die Flurstücke 23/4 und 23/5 sind Bestandteil einer Betriebsfläche, die nur noch sporadisch genutzt wird. Die hier befindlichen Großbäume, vorwiegend Linden prägen den Bereich.

Auf den Flurstücken 48/5 bis 48/7 befinden sich Wohngebäude, die auf der Südseite über große Gartenflächen verfügen. Das Flurstück 47/3 wird konventionell ackerbau-lich bewirtschaftet. Topografisch handelt es sich bei dem südlichen Teil des Plangebietes um einen flach geneigten Hang, der von Südosten nach Nordwesten fällt.

2. Planung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses entspricht der vorhandenen und angestrebten Nutzungsstruktur im Ort, wie auch im Plangebiet. Dieses entspricht einer dörflichen Struktur und auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Vergnügungstätten widersprechen den Planungszielen und sind daher nicht zulässig. im Plangebiet verzichtet. Die Planung orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur. Es wird die vorhandene Bebauung abgesichert und eine gleichartige Struktur zusätzlich auf dem Flurstück 47/3 geplant. Die gewähl-

ten Baufenster sichern ein Bau- bzw. Grundstücksstruktur ab, die sich gut einfügen wird. Auf dem Flurstück 47/3 beabsichtigen Bürger aus der Gemeinde für den Eigenbedarf Einfamilienhäuser zu errichten. Da es sich hierbei auch um (angehende) Selbständige handelt, werden hier auch (Betriebs-) Flächen und Flächen für Stellplätze bzw. den Fuhrpark benötigt. Daher ist zwischen den Baufenstern ein Abstand von rd. 30 Metern berücksichtigt. Diese Nutzungsstruktur entspricht auch der dörflichen Struktur in Kleinneudorf, wie in der gesamten Gemeinde. Aus diesen Gründen ist auch unter Textziffer 1.2 eine erhöhte Grundfläche für die Flächen gemäß §. 19 Abs. 4 BauNVO (Zufahrten, Terrassen, Stellplätze etc.) zugelassen.

Nördlich der Straße werden die vorhandenen Grünlandflächen als Grünfläche „Haukoppel“ festgesetzt, um die vorhandene Freifläche und die damit vorhandene, von großen Freiflächen geprägte, Dorfstruktur langfristig abzusichern.

Auf den Flurstücken 23/4 und 23/5 ist anstelle des großen vorhandenen Wirtschaftsgebäudes ein Baufenster, z. B. für die Errichtung eines Wohngebäudes.

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, ist die Erdgeschossfußbodenhöhe auf max. 0,3 m begrenzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 8,50 m. So wird eine landschaftsverträgliche Höhenentwicklung im Gebiet erreicht.

Für das neue Wohnquartier sind gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und den anderen Baugebieten in der Gemeinde. Die Dächer sollen als gleichgeneigte Satteldächern sowie als Walmdächer entstehen. Moderne Dachformen, wie z. B. Pultdächer sind damit ausgeschlossen. Glasierte und reflektierende Dachziegel sind ebenfalls nicht zulässig, da diese eine sehr hohe das Orts- und Landschaftsbild störende Fernwirkung haben können.

Holzhäuser aus geschichteten Rundhölzern (runde Blockbohlenhäuser) sind nicht zulässig, da diese dem planerischen Leitbild der Gemeinde Bosau widersprechen. Die Festsetzung bezieht sich nicht auf die Konstruktionsweise, sondern auf die Erscheinung der Fassade bei übereinander geschichteten Rundhölzern (aus ganzen Baumstämmen).

Garagen und Nebengebäude sind den Hauptgebäuden anzupassen (Ziffer 4.3 Text). Es wird so eine einheitliche, aber nicht monotone Baugestaltung erreicht.

2.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße. An der Nordostseite des Plangebiet ist auf einer Böschung ein Knick vorhanden, so dass hier keine Zufahrt möglich, zulässig oder geplant ist. Die erforderlichen Parkplätze können im öffentlichen Straßenraum, z. B. auf den Seitenstreifen/ Banketten nachgewiesen werden. Der Ort Kleinneudorf wird vom Schulbus und Linienverkehr angefahren.

2.2 Grünordnung

Die vorliegende Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Ausweisungen des Landschaftsplanes. Wichtige Planungsziele sind der Erhalt der Ortsbild prägenden Knicks, Bäume und auch der Gartenflächen. Den zusätzlichen Baugrundstücken sind auch Grünflächen zugeordnet, die als Ausgleich dienen. So wird ein landschaftsgerechter Übergang zwischen Baugrundstück und Eingrünung am Ortsrand erreicht.

Die Nutzungen des Plangebietes verteilen sich, wie folgt:

Geltungsbereich	1,9	ha
Grünflächen	0,95	ha
davon Ausgleich	510	m ²
Bauflächen	0,87	ha
davon Flurstück 47/3	3.800	m ²
Verkehrsfläche	0,09	ha

Eingriff und Ausgleich

Im Plangebiet wird eine zusätzliche Bebauung nur auf dem Flurstück 47/3 zugelassen. Die Flächenversiegelung auf dem Flurstück 23/4 wird insgesamt reduziert.

Es ist insgesamt von einer zusätzlichen Bodenversiegelung von max. 950 m² auszugehen ($3.800 \text{ m}^2 \times 0,25 = 636,9 \text{ m}^2$). Daraus errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von rd. 475 m² (Verhältnis 1:2).

Als Ausgleichsfläche dient die Maßnahmenfläche „M1“. Diese ist rd. 510 m² groß. Das gesamte Flurstück wird derzeit als Acker konventionell bewirtschaftet. Es handelt sich hier um einen leichten Nordhang. Künftig soll als Abgrenzung zwischen Baugebiet und Acker ein Knick angelegt werden.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB sind gemäß § 135a BauGB vom Vorhabenträger mit dem Baubeginn umzusetzen. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern abgesichert.

Kosten für die Ausgleichsmaßnahme	Fläche/ m ²	EP/m ² in €	GP in €
Knickneuanlage	510	10,00	5.100,00

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 Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Die Einleitung des von befestigten Flächen über eine gemeindliche Kanalisation in ein Gewässer abfließenden Niederschlagswassers erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2-7 WHG. Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das z. B. in Dorf- und Gewerbegebieten und von Durchgangsstraßen anfällt, sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforder-

derlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o. ä.), für die schadlose Ableitung entsprechend mit Rückhaltewirkung.

Die Schmutzwasserentsorgung in Kleinneudorf erfolgt entweder Hauskläranlagen oder über private Kleinpumpwerke mit Anschluss an die vorhandene Schmutzwasser-Druckrohrleitung des ZVO.

Das anfallende Oberflächenwasser kann dem vorhandenen, gemeindlichen Regenwasserkanal in der Straße zugeleitet werden. Die Erschließung ist auch hinsichtlich des Oberflächenwassers gesichert.

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 von städtebaulichen Verträgen von den Vorhabenträgern übernommen.

5. Beschluss

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

Bosau/ Hutzfeld, 23.03.2006


(Schmidt)
- Bürgermeister -


Der Bebauungsplan Nr. 27 trat am 02.04.2006 in Kraft.

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

Einleitung

1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

In Kleinneudorf sollen in geringem Umfang Neubaumöglichkeiten geschaffen werden. Diese sehen bereits Flächennutzungsplan und Landschaftsplan vor. Gleichzeitig wird die vorhandene Baustruktur in ihrem Bestand abgesichert. Dörfliche Grünflächen werden in ihrem Bestand abgesichert und als Ausgleichsflächen neu geplant. Das Plangebiet ist rd. 1,7 ha groß.

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. Die vorhandene prägenden Bäume werden gesichert. Die neue Bebauung erfolgt auf einer intensiv genutzten Ackerfläche. Die vorhandene Bebauung befindet sich privaten Baugrundstücken

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 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 bleiben.

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:

Es gibt keine Planungsalternativen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurde das Plangebiet als optimaler Entwicklungsbereich für die Ortschaft identifiziert.

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 technischen 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:

In Kleinneudorf werden in geringem Umfang Neubaumöglichkeiten geschaffen. Gleichzeitig wird die Weiternutzung vorhandener Bausubstanz ermöglicht. Dieses sehen bereits Flächennutzungsplan und Landschaftsplan vor. Gleichzeitig wird die vorhandene Baustruktur in ihrem Bestand abgesichert. Dörfliche Grünfläche werden in ihrem Bestand abgesichert und als Ausgleichsflächen neu geplant.