

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 33**

#### **DER GEMEINDE BOSAU**

FÜR EIN GEBIET IN HUTZFELD,

ÖSTLICH DER GEMEINDEVERWALTUNG AN DER L 176

(EDEKA)

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 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 GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>3</b>
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Sonstige Festsetzungen	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Grünplanung	5
3.3.1	Eingriffsbilanzierung	6
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
5.1	Stromversorgung	9
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	9
5.3	Müllentsorgung	10
5.4	Löschwasserversorgung	10
5.5	Gasversorgung	10
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>10</b>
6.1	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	10
6.2	Umweltbericht	11
6.2.1	Einleitung	12
6.2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	12
6.2.3	Zusätzliche Angaben	15
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>16</b>
7.1	Bodenschutz	16
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>17</b>

---

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bosau weist das Plangebiet als Gemischte Baufläche aus. Daher wird im Parallelverfahren die 7. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die Planung entspricht dem Landschaftsplan. Eine landesplanerische

Stellungnahme liegt mit Datum vom 02.09.2008 vor. Danach wird einer Verkaufsfläche von 830 m<sup>2</sup> zugestimmt.

## 1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Planungsziel ist es, die Versorgung der Gemeinde mit Waren des täglichen Bedarfes abzusichern. In der Ortsmitte befindet sich ein kleinerer Laden, der in Plangebiet, bei angemessenen Verkaufsgrößen, wechselt. In integrierter Lage ist kein geeigneter Standort vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Umgestaltung der Ortsmitte und Schaffung einer Nahversorgung in der Ortsmitte ist leider vor einigen Jahren gescheitert.

Die Gemeinde Bosau hat bereits in den Jahren 1999/ 2000 einen ersten Versuch unternommen die Einkaufsmöglichkeiten im Hauptort Hutfeld zu verbessern. Damals sollte der Bebauungsplan Nr. 20 aufgestellt werden.

In der Ortsmitte Hutfeld war damals der Raiffeisen Landhandel mit Silobetrieb ansässig. Der Standort wurde aufgegeben. Im Rahmen einer neuen ortsplanerischen Gesamtkonzeption sollte eine neue Ortsmitte gestaltet werden, in der auch großflächiger Einzelhandel erfolgt. Das Aufstellungsverfahren musste jedoch eingestellt werden, da der Standort weiterhin als Silo- und Lagerstandort von einem örtlichen Landwirt genutzt wird. Eine Umnutzung des Areals ist nicht möglich. Weitere potenzielle Standorte für den großflächigen Einzelhandel innerhalb des Ortes bestehen in Hutfeld nicht mehr.

## 2 Bestandsaufnahme

Der heutige Ortseingang wird durch das markante zweigeschossige Verwaltungsgebäude aus den 1930er Jahren geprägt. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. An der Landesstraße stehen einzelne Bäume. Südlich der Landesstraße ist eine kleine Gehölzfläche vorhanden.

## 3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

Sondergebiet		6.535 m <sup>2</sup>
davon Anpflanzungen	1.300 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen		519 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>		<b>7.054 m<sup>2</sup></b>

### **3.1 Bebauung**

Im Sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes und eines Bäckereigeschäftes mit einer Verkaufsfläche bis zu 830 m<sup>2</sup> geplant. Neben dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind daher auch Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Die Grenze der Großflächigkeit liegt gemäß Urteil des BVerwG vom 22.05.1987 bei 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In der Praxis wird heute allgemein von einem Schwellenwert von mind. 800 m<sup>2</sup> ausgegangen. Um jedoch jeden Zweifel bezüglich der Großflächigkeit ausschließen zu können, wird ein Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb – gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Damit wird gleichzeitig die Verkaufsflächenbegrenzung planungsrechtlich ermöglicht. Eine Sortimentsfestsetzung wird für nicht erforderlich gehalten.

Die Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelnden Fläche ist im SO-Gebiet gemäß § 19 BauNVO bis auf 0,74 angehoben, um die Schaffung von ausreichenden Stellplätzen zu ermöglichen. Zur Verminderung der Auswirkungen dieser Planung auf den Naturhaushalt ist festgesetzt, dass die Stellplätze (ohne Fahrgassen) in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen sind.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da das geplante Gebäude eine Länge von über 50 Meter erreicht.

#### **3.1.1 Sonstige Festsetzungen**

Um ein Minimum zur gestalterischen Integration des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Baugestaltung und zu Werbeanlagen enthalten.

### **3.2 Erschließung**

Die Erschließung ist über die Landesstraße unproblematisch möglich. Da im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bosau nördlich des Plangebietes weitere Mischbauflächen ausgewiesen sind, ist im Bebauungsplan Nr. 33 eine Durchfahrt durch das Sondergebiet planungsrechtlich vorbereitet, um langfristig die Erschließung der Flächen zu gewährleisten. Es ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit an der westlichen Grenze des Sondergebietes festgesetzt. Da hiermit ei-

ne langfristige Option gesichert wird ist diese Form der Festsetzung ausreichend. Die Absicherung des Planungszieles erfolgt zusätzlich durch Vertrag.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr fordert eine ortsnahe Zufahrt zum Verbrauchermarkt, an der westlichen Grenze des Verbrauchermarktes, gegenüber „Achthusen“. 2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße 176 (L 176) nicht angelegt werden.

### 3.3 Grünplanung

Zur gestalterischen Integration des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern enthalten. Rund 20% des Sondergebietes sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zur Begrünung der Stellplatzanlage sind zudem mindestens 12 großkronige Bäume anzupflanzen.

Für die flächenhaften Bepflanzungen kommen folgende standortgerechte und gebietstypische Arten in Betracht:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Einzelbaumpflanzungen kommen folgende Arten in Betracht:

(Mindestqualitäten: Hochstamm 3 x verpflanzt; STU 14 - 16 oder gleichwertig)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Malus spec., Pyrus spec., Prunus spec. in Sorten	Obstgehölze

### **3.3.1 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 Ackerfläche in ein Sondergebiet. Es kommt planungsrechtlich zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung in einem Umfang von bis zu 4.830 m<sup>2</sup>. Wobei die Stellplätze versickerungsfähig hergestellt werden müssen.

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 aller-

dings nur sehr gering beeinflusst, da die vorhandenen bindigen Böden kaum wasser-durchlässig sind.

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

Gebäude	1.400 m <sup>2</sup>
zzgl. Flächengemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	3.430 m <sup>2</sup>
<u>Summe</u>	<u>4.830 m<sup>2</sup></u>

### **Wasser**

Die zusätzliche Flächenversiegelung führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes. Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriffe 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 erheblich beeinträchtigt, da es baugestalterische Festsetzungen und Anpflanzungen vorgesehen 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. 0,7 ha großen 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 versie-

gelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeföhrt.

Im Änderungsbereich können ca. 1.400 m<sup>2</sup> erstmalig überbaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist zusätzlich eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 245 % für Nebenanlagen zulässig. Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 4.830 m<sup>2</sup>:

Als Ausgleichsfläche hält die Gemeinde Bosau an den Viehdiekwiesen 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 4.830 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 33 verrechnet (Verhältnis 2:1, da Grünland).

Hierzu wird auf die als Anlage 1 der Begründung beigefügte Karte verwiesen (Karte 1: 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](http://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 Ahrensböök 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 nicht zu erwarten. 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 ca. 7.500,00 €.

## **4 Immissionen und Emissionen**

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders schützenswerten Nutzungen zulässig. Die nächsten Wohngebäude befinden sich südlich der Landesstraße. Auswirkungen der Planung ergeben sich hier voraussichtlich nicht. Details werden im Rahmen der Genehmigungsplanung geregelt.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

### **5.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem. Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt durch Rückhaltung im Gebiet in unterirdischen Behältern. 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 erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.), für die schadlose Ableitung entsprechend mit Rückhaltewirkung.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem. Das Oberflächenwasser kann dem vorhandenen und zu ergänzenden Trennsystem zugeleitet werden.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in Hutzfeld wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Plangebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

### **5.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

### **6.1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) vom 05.09.2001 / Anlage 1 handelt es sich bei dem genannten Vorhaben um ein Vorhaben nach Nummer 18.6.2.

18. *Bauvorhaben*

18.6 *Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von*

18.6.2 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm.

Im Zusammenhang mit

18.8 *Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.*

Für ein Vorhaben nach 18.6.2/18.8 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Diese wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Überschlägige Gesamtschätzung: Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Begründung: (Zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit oder Nichterheblichkeit)

Bei einer Realisierung der Planung wird es wahrscheinlich zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Mensch“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Tiere“, „Pflanzen“ und „Landschaft“ kommen. Es handelt sich dabei aber vergleichsweise nicht um besonders komplexe Beeinträchtigungen.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist aber zu beachten, dass der „Schwellenwert“ für die Vorprüfung des Einzelfalls gerade überschritten wurde. Aufgrund des o. g. Sachverhaltes sind die beschriebenen Beeinträchtigungen als „nicht erheblich“ im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung einzustufen.

Information der Öffentlichkeit

Nach § 3 a UVPG ist die Feststellung der UVP-Pflichtigkeit der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes „zugänglich“ zu machen, wenn eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG vorgenommen worden ist. Wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden muss, ist dies - auch nach § 3 BauGB - bekannt zu geben.

## **6.2 Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche am östlichen Ortseingang von Hutzfeld.

## **6.2.1 Einleitung**

### **a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Planungsziel ist es, die Versorgung der Gemeinde mit Waren des täglichen Bedarfes abzusichern. In der Ortsmitte befindet sich ein Laden, der in Plangebiet, bei angemessenen Verkaufsgrößen, wechselt. In integrierter Lage ist kein geeigneter Standort vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Umgestaltung der Ortsmitte ist leider vor einigen Jahren gescheitert. Weitere potenzielle Standorte für den großflächigen Einzelhandel innerhalb des Ortes bestehen in Hutzfeld nicht mehr.

### **b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bosau weist das Plangebiet als Gemischte Baufläche aus. Daher wird im Parallelverfahren die 7. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die Planung entspricht dem Landschaftsplan. Schutzgebiete liegen nicht im Umfeld des Plangebietes.

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

### **a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Ortes Hutzfeld. Der Ortsrand wird derzeit geprägt von einem charakteristischen Verwaltungsgebäude aus den 1930er Jahren mit einer rund 20 m breiten Vorgartenzone und einem waldartigen Großbaumbestand südlich der L 176. Das Vorhabengebiet ist als Eben zu bezeichnen (Höhenunterschied weniger als 1 m).

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A \_\_\_\_\_ Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ biologische Vielfalt:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 4.830 m<sup>2</sup> Boden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Lebensraum. Allerdings wird die Fläche intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Daher erfolgt

kaum eine Nutzung dieser Fläche als Nahrungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Auch ist der Eingriff im landschaftlichen Gesamtkontext betrachtet eher kleinräumig. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

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

Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt, da baugestalterische Festsetzungen und Anpflanzungen vorgesehen sind.

biologische Vielfalt:

Auf Grund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Schutzgutes durch die Planung nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

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

Aufgrund der Lage am Ortsrand ergeben sich nach derzeitigem Planungsstand keine Auswirkungen auf die Schutzgüter.

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:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet..

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

Dieses ist im Plangebiet möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet..

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Schutzgut Mensch:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass aufgrund eines zeitgemäßen Einzelhandelsangebotes im ländlichen Raum weniger Fahrten zu den Zentren erfolgen.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

Angesichts des großzügigen Landschaftsraumes am östlichen Ortsrand und des eher kleinteiligen Eingriffs ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen. Ohne Planung bliebe eine Ackerfläche erhalten, die im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen ist.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden. Der markante Bau der Gemeindeverwaltung bleibt im Ortsbild erkennbar.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

**c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Als Ausgleichsfläche hält die Gemeinde Bosau an den Viehdiekwiesen in Klenzau ein Flächenpool von Ausgleichsflächen vor. Hierbei handelt es sich um Grünlandflä-

chen die künftig ausschließlich dem Naturschutz dienen sollen. Von diesem Flächenpool wird ein Anteil von 4.830 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 33 verrechnet (Verhältnis 2:1, da Grünland).

Zudem sind Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

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

Die Gemeinde Bosau hat bereits in den Jahren 1999/ 2000 den Versuch unternommen innerhalb des Ortes einen Standort auch für den Einzelhandel zu entwickeln. Die dafür vorgesehenen Flächen stehen jedoch nicht zur Verfügung. Die Planung wurde eingestellt. Alternativen zum jetzigen Standort bestehen daher nicht.

### **6.2.3 Zusätzliche Angaben**

a) **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, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich auch im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht.

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

Die Überwachung der Planung erfolgt durch die Gemeinde Bosau im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Die Gemeinde Bosau beabsichtigt - durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 33 - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes und eines Bäckereigeschäftes mit einer Verkaufsfläche bis zu 830 m<sup>2</sup> zu schaffen. Im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet befinden sich

keine weiteren Einzelhandelsbetriebe. Das Vorhabengebiet liegt am unmittelbaren Ortseingangsbereich von Hutzfeld. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 33 hat eine Größe von rund 0,7 ha.

## **7 Hinweise**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **7.1 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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 Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: 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. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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

## **8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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



**9 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**10 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Bosau am 18. Dezember 2008 gebilligt.

Hutfeld, 26.09.2012

Siegel

(Mario Schmidt)

- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 33 ist am 25.09.2012 in Kraft getreten.

**Anlage 1**

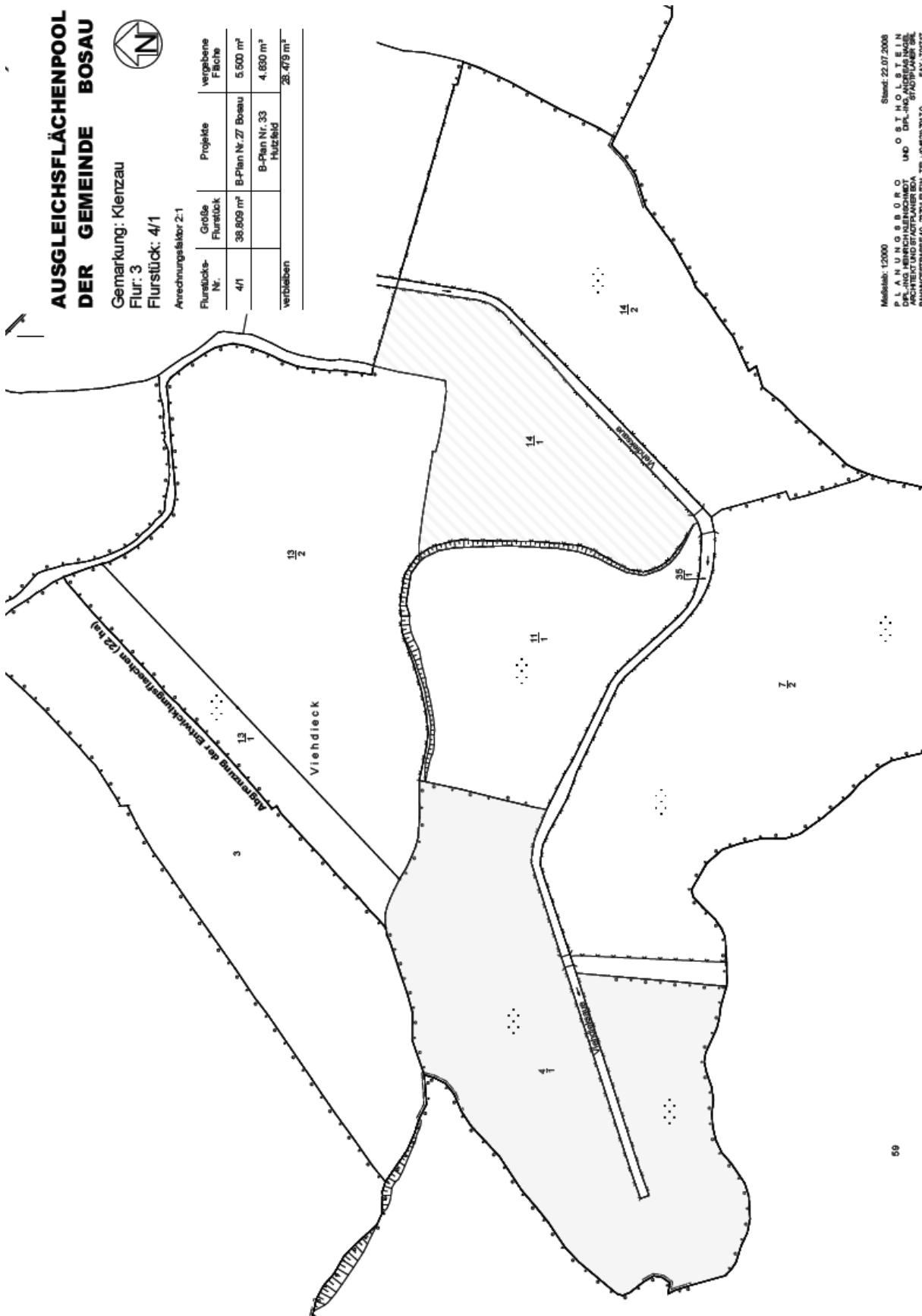
**AUSGLEICHFLÄCHENPOOL  
DER GEMEINDE BOSAU**



Gemarkung: Klenzau  
Flur: 3  
Flurstück: 4/1

Anrechnungsfaktor Z:1

Flurstücks-Nr.	Größe Flurstück	Projekt	vergebene Fläche
4/1	38.809 m <sup>2</sup>	B-Plan Nr. 27 Bosau	5.500 m <sup>2</sup>
		B-Plan Nr. 33 Hützelid	4.830 m <sup>2</sup>
verbleiben			28.479 m <sup>2</sup>



Maßstab: 1:2000  
Stand: 22.07.2008  
PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN  
Dipl.-Ing. JÜRGEN HERRMANN  
Dipl.-Ing. ANDREAS HERRMANN  
MANNHOFSTRASSE 41, 20711 BERTIN, TEL.: 030 6701 2012, FAX: 7307 77