

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR**

### **8. ÄNDERUNG DES**

#### **FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

##### **DER**

###### **GEMEINDE BOSAU**

**FÜR EIN GEBIET NÖRDLICH DES STRANDWEGES,  
ÖSTLICH DES HUGO-BRAASCH-WEGES IN BOSAU  
„FERIENHÄUSER AM BADESTRAND IN BOSAU“**

---

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 (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL.: 0451 / 809097-0, FAX.: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | Vorbemerkungen .....  | 3  |
| 1.1. | Planungserfordernis/ Planungsziele .....  | 3  |
| 1.2. | Rechtliche Bindungen.....   | 3  |
| 2.   | Bestandsaufnahme.....   | 4  |
| 3.   | Begründung der Planinhalte .....  | 5  |
| 3.1. | Flächenzusammenstellung.....  | 5  |
| 3.2. | Planungsalternativen .....  | 5  |
| 3.3. | Auswirkungen der Planung.....   | 6  |
| 3.4. | Inhalt der Planung.....   | 8  |
| 3.5. | Erschließung.....   | 8  |
| 3.6. | Wald.....   | 8  |
| 3.7. | Grünplanung .....   | 9  |
| 3.8. | Emissionen / Immissionen.....   | 9  |
| 4.   | Ver- und Entsorgung.....  | 9  |
| 4.1. | Stromversorgung .....   | 10 |
| 4.2. | Gasversorgung .....   | 10 |
| 4.3. | Wasserver- und Entsorgung.....  | 10 |
| 4.4. | Brandschutz.....  | 10 |
| 4.5. | Müllentsorgung .....  | 11 |
| 5.   | Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB .....  | 11 |
| 5.1. | Einleitung .....  | 11 |
| 5.2. | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der<br>Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden ..... | 16 |
| 5.3. | Zusätzliche Angaben .....   | 19 |
| 6.   | Hinweise .....  | 19 |
| 6.1. | Bodenschutz .....   | 19 |
| 6.2. | Gewässer.....   | 20 |
| 7.   | Billigung der Begründung.....   | 21 |

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1. Planungserfordernis/ Planungsziele**

In der Gemeinde Bosau besteht der Wunsch eines Grundstückseigentümers, auf einer ehemals als Tennisplatz genutzten Fläche Ferienhäuser zu errichten. Die Gemeinde Bosau unterstützt das Vorhaben, da die Planung zu einer Vergrößerung der Angebotsvielfalt für den Tourismus in Bosau beiträgt und möchte mit der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 34 aufgestellt.

### **1.2. Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 liegt das Plangebiet in einem Stadt und Umlandbereich im ländlichen Raum in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Die Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften.

Der Regionalplan 2004 zeigt das Plangebiet ebenfalls im Ländlichen Raum in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Vorbehaltsgebiete) umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund ihrer Landschaftsstruktur und ihres Potenzials an zum Beispiel Infrastruktur und Erschließung als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen.

Der Große Plöner See ist als FFH-Gebiet DE 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ ausgewiesen. Die übergreifenden Ziele lauten: *„Erhalt eines Ausschnittes aus der gewässer- und waldreichen „Holsteinischen Schweiz“, mit naturnahen, wenig belasteten, natürlich eutrophen Seen (u.a. Kleiner Plöner See, Kellersee) und einer Reihe sehr sauberer, oligo- bis mesotropher, basenreicher Klarwasserseen (v.a. Großer Plöner See, Vierer See, Schöhsee, Behler See, Suhrer See, Dieksee, Ukleisee),*

*einschließlich ihrer naturnahem Verlandungsbereiche und sonstigen für den Naturschutz wichtigen Ufer- und Kontaktzonen. Für die Lebensraumtypen 3140 (oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer), 3150 (natürliche eutrophe Seen), 3260 (Flüsse der planaren montanen Stufe), 7210 (Kalkreiche Sümpfe) und 9130 (Waldmeister- Buchenwald) soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.“*

Der Große Plöner See ist weiterhin Vogelschutzgebiet DE 1828-491 „Großer Plöner See-Gebiet“ mit folgenden übergreifenden Zielen: *„Erhaltung des Gebietes mit dem Großen Plöner See als größten Binnensee Schleswig- Holsteins und kleinen Nebenseen mit zahlreichen teils bewaldeten Inseln und ausgedehnten Flachwasserbereichen als Feuchtgebiet internationaler Bedeutung mit Brut-, Rast- und Mauserlebensraum für viele wassergebundene Vogelarten. Hierfür sind u.a. störungsarme Gewässerbereiche während der Mauser- und Rastzeit zu erhalten. Das für Schleswig- Holstein bedeutendste binnenländische Brutvorkommen der Flussseseschwalbe sowie eine bedeutende Nonnenganskolonie auf dem Ruhelebener Warder ist zu erhalten. Weiterhin ist die Erhaltung von im Hohenrader Forst (Suhrer See) befindlichen Brutplätze des Wespenbussards, Mittel- und Schwarzspechtes sowie Zwergschnäppers sicherzustellen.“*

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bosau stellt für das Plangebiet Grünfläche dar.

Der Landschaftsplan stellt Grünfläche Strand, Grünland und einen offenen Graben dar. Für das Plangebiet sind keine Entwicklungsziele formuliert.

## **2. Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt im Westen Bosaus nördlich des Strandwegs östlich des Hugo-Braasch-Weges. Im Südosten des Grundstücks ist ein Wohngebäude mit großzügiger Stellplatzanlage vorhanden. Der nördliche Teil wurde ehemals als Tennisplatz genutzt und dient nach Aufgabe dieser Nutzung und Rückbau der Tennisanlage derzeit als Schafwiese. Im Norden und Osten des Plangebietes verläuft ein Graben. Im Nordwesten stockt ein Knickrest.

Das Gelände ist eben. Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich Wald.

### 3. Begründung der Planinhalte

#### 3.1. Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

|                                    |                   |              |
|------------------------------------|-------------------|--------------|
| Sondergebiet                       | ca. 0,7 ha        | 100 %        |
| <b>Größe Plangebiet insgesamt:</b> | <b>ca. 0,7 ha</b> | <b>100 %</b> |

#### 3.2. Planungsalternativen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bosau enthält für die Ortslage Bosau keine Darstellungen mit dem Ziel, dort Ferienhäuser zu errichten. Die Gemeinde hält es für sinnvoll, touristische Aktivitäten zu bündeln und damit die Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Schutzgüter zu minimieren. Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sollen nicht in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig sollen Ferienhäuser in attraktiver Lage angeboten werden, um damit die Vermarktungschancen zu vergrößern. Aus diesem Grund werden Flächen östlich der K 32 nicht einbezogen. Diesen Flächen fehlt der Bezug zu den zentralen Infrastruktureinrichtungen der Ortslage und sie sind aufgrund der Trennung vom See durch die Kreisstraße weniger attraktiv.

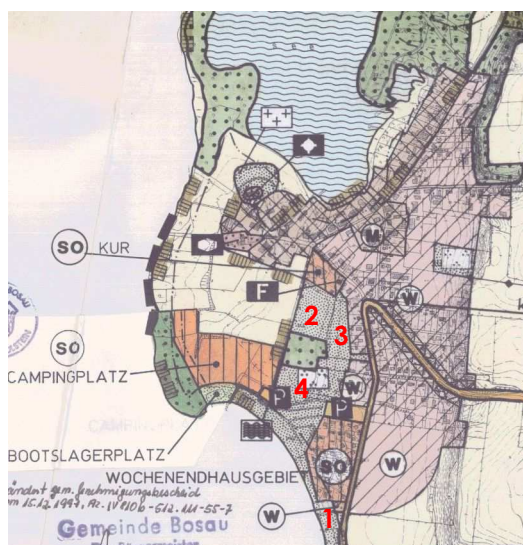


Abb.: Auszug F-Plan



Ausschnitt google earth pro

In der Abbildung sind die nach den vorgenannten Kriterien geeigneten Standorte markiert. Fläche 1 scheidet aus, da eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist. Zudem ist eine Zuordnung zu anderer touristischer Infrastruktur nicht vorhanden. Fläche 2 ist zum Badestrand sehr weit entfernt; zudem verbleibt aufgrund der Kleingewässer im Norden und des einzuhaltenden Waldabstands im Süden wenig Spielraum für die Platzierung der Gebäude. Fläche 3 ist ebenfalls weit vom Badestrand entfernt und steht zudem nicht zur Verfügung. Bei Fläche 4 sind die Vorstellungen der Gemeinde zu einer Bündelung von Tourismuseinrichtungen gegeben. Die Fläche verfügt zudem durch die direkte Nachbarschaft zum Badestrand über eine Lagegunst, die bei den Flächen 2 und 3 nicht gegeben ist. Da die Fläche 4 darüber hinaus nicht erstmalig einer Nutzung zugeführt wird sondern ehemalige Tennisplätze in Anspruch nimmt, sind Beeinträchtigungen von Naturschutzgütern geringer als bei den anderen Flächen. Die Fläche steht zudem für das Vorhaben sofort zur Verfügung, so dass die Tourismusangebote in der Gemeinde direkt gestärkt werden können. Die Gemeinde hat sich daher für diese Fläche entschieden.

### **3.3. Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung von 12 Ferienhäusern sind zunächst positive Auswirkungen auf den Tourismus in Bosau verbunden. Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Bezug auf die Lage des Plangebietes in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung bzw. in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ist damit entsprochen. Zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen führt der Landesentwicklungsplan 2010 als Ziel weiter aus, dass sie überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen. Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, sind Ferienhausgebiete im Anschluss an vorhandene oder geplante Bauflächen vorzusehen; sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen. Außerdem dürfen sie sich nicht bandartig an den Ufern von Seen entlangziehen, sondern sind in der Tiefe zu staffeln. Als Grundsatz ist u.a. ein Dauerwohnen auszuschließen. Diesen Zielen und Grundsätzen ist mit der Planung entsprochen. Die Ferienhäuser sind direkt östlich eines Campingplatzes vorgesehen und durch vorhandene Gehölzstrukturen und Wald gut in das Landschaftsbild eingebunden. Im Be-

bauungsplan ist festgesetzt, dass das Sondergebiet nur zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen dient. Dauerwohnen ist damit in den Ferienhäusern unzulässig. Hierüber liegen zudem vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vor.

Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ist dadurch Rechnung getragen, dass die Ferienhäuser nicht in unberührter Natur sondern auf ehemaligen Tennisplätzen errichtet werden. In Gehölzstrukturen wird nicht eingegriffen. Die Planung sieht die Errichtung der Ferienhäuser im Reihenhausstil vor, so kann der Flächenbedarf minimiert werden. Erforderlicher Ausgleich für Eingriffe nach den Naturschutzgesetzen wird vollständig im Plangebiet durch zusätzliche Bepflanzungen erbracht und ist im Bebauungsplan festgesetzt. Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Die Planung weicht tlw. von den Inhalten des Landschaftsplanes ab, der Grünfläche Strand, Grünland und einen offenen Graben darstellt. Diese Darstellungen entsprechen nicht der Örtlichkeit, die Grünfläche Strand befindet sich südlich des Strandwegs. Die ehemaligen Grünflächennutzungen Mini-golf und Tennis sind nicht mehr vorhanden und auch seitens der Gemeinde dort nicht mehr gewünscht. Der Graben (Verbandsgewässer Nr. 6.1 des Wasser- und Bodenverbands Ostholstein Großer Plöner See) wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Im Bebauungsplan sind großflächig Grünflächen (ca. 40 %) festgesetzt. Die Abweichung wird nicht als erheblich angesehen. Entwicklungsziele formuliert der Landschaftsplan für das Plangebiet nicht.

Durch die Planung wird eine Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete in einer Entfernung von etwa 110 m zu den geplanten Ferienhäusern nicht gesehen. Die übergreifenden Ziele des Vogelschutzgebiets DE 1828-491 „Großer Plöner See-Gebiet“ und des FFH-Gebiets DE 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ werden durch das Vorhaben nicht berührt. Zwischen dem geplanten Vorhaben und den Natura-2000-Gebieten befinden sich die stark frequentierten und extrem intensiv genutzten Freizeitbereiche mit Badestrand und vielfältigen Spielmöglichkeiten. Die Planung verursacht keine Störungen, die das vorhandene Maß übersteigen.



### **3.4. Inhalt der Planung**

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch die Änderung der Darstellung Grünfläche in Sondergebiet in einem Umfang von ca. 0,7 ha. Weitere Darstellungen sind nicht erforderlich. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 34 sind detaillierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die die Nutzung der Ferienhäuser durch einen wechselnden Personenkreis für touristische Zwecke sicherstellen. Zudem ist vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt, dass das Vorhaben die Errichtung von max. 12 Ferienreihenhäusern zur gewerblichen Vermietung betrifft und die Umwandlung in Eigentumswohnungen unzulässig sind (§ 3 des Durchführungsvertrags). Ferner führt der Vertrag aus, dass sich die Parteien einig darüber sind, dass die Nutzung der Ferienreihenhäuser überwiegend und auf Dauer der touristischen Vermietung an einen wechselnden Personenkreis dient (§ 6 des Durchführungsvertrags).

### **3.5. Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Strandweg. Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Gemeinde Bosau ist an das Linienetz des ÖPNV angebunden.

### **3.6. Wald**

Die im Norden und Osten<sup>1</sup> an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind Wald im Sinne des LWaldG. Nach § 24 (1) LWaldG ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen) in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald durchzuführen. Diese Vorschrift gilt zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung baulicher Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand. Dieses gilt nicht für genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne der LBO sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden. Der Waldabstand ist nachrichtlich in das Planwerk übernommen. Die geplanten Ferienhäuser werden außerhalb des Waldabstandes errichtet.

---

<sup>1</sup> geändert aufgrund Erlass des Innenministeriums vom 16.11.2012



### **3.7. Grünplanung**

Das Bebauungskonzept sieht den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen vor. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan erfolgen detaillierte Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ebenso wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchgeführt. Danach wird eine Ausgleichsfläche im Umfang von ca. 580 m<sup>2</sup> erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt ist. Dort soll eine Obstwiese entstehen.

#### **3.7.1. Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des BNatSchG zu berücksichtigen. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten. In Gehölzstrukturen wird durch die Planung nicht eingegriffen. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

### **3.8. Emissionen / Immissionen**

Das Plangebiet verursacht keine Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o. ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können.

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt.

## **4. Ver- und Entsorgung**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel des Zweckverbands Ostholstein und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Diese Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.)

noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind vor der Bauausführung mit dem Zweckverband abzustimmen.

#### **4.1. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt die Schleswig-Holstein Netz AG.

#### **4.2. Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.3. Wasserver- und Entsorgung**

Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuführen. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 8-10, 13 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- i.V. §§ 21, 31 LWG in den zurzeit gültigen Fassungen. Die Gemeinde Bosau hat die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen. Grundsätzlich sind nach § 31 Landeswassergesetz - LWG - die Gemeinden zur Abwasserbeseitigung verpflichtet. Als Abwasser im Sinne des LWG gilt das häusliche Schmutzwasser als auch das von bebauten oder befestigten Bereichen von Grundstücken abfließende Niederschlagswasser. Sofern eine Übertragung der Niederschlagswasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke geplant ist, ist dies in der Entwässerungssatzung der Gemeinde Bosau festzulegen. Dazu sind die Grundstücke oder Bereiche zu benennen, auf deren Nutzungsberechtigte die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht übertragen werden soll. Die Übertragung der Niederschlagswasserbeseitigungspflicht auf die Grundstückseigentümer per Satzung bedarf der Genehmigung durch die Wasserbehörde.

Für die Abwasserentsorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen ob diese im Freigefälle vorgenommen werden kann. Sollte dieses nicht möglich sein, ist im Gebiet eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen zu errichten.

#### **4.4. Brandschutz**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Bosau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwal-

tungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Für 48 m<sup>3</sup>/h Mengen ist das Trinkwassernetz ausreichend. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell im Rahmen der Objektplanung Feuerwehrzu- /Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehrezufahrten dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen. Sie sind für eine Achslast von 10 t auszulegen.

#### **4.5. Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. 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.

#### **5.1. Einleitung**

##### **a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 12 Ferienhäusern zu schaffen. Die zulässige Grund-

fläche für die geplanten Ferienhäuser beträgt 800 m<sup>2</sup>. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

**b) Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne**

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

---

|                  | <b>Ziele des Umweltschutzes</b>  | <b>Berücksichtigung in der Planung</b>                                 |
|------------------|--|--|
| BNatSchG:        | Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc. | Naturschutzfachliche Eingriffsregelung im Bebauungsplan<br>Artenschutz |
| BBodSchG:        | Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen   | Begrenzung von möglichen Versiegelungen im Bebauungsplan               |
| Landschaftsplan: | keine Ziele formuliert   | -  |

---

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und deren Beachtung s. Ziffern 1.1. und 3.2 der Begründung.

**c) Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

In einem Abstand von ca. 110 m zu den geplanten Ferienhäusern befinden sich zwei Natura-2000-Gebiete.

Der Große Plöner See ist als FFH-Gebiet DE 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ ausgewiesen. Die übergreifenden Ziele lauten: *„Erhalt eines Ausschnittes aus der gewässer- und waldreichen „Holsteinischen Schweiz“, mit naturnahen, wenig belasteten, natürlich eutrophen Seen (u.a. Kleiner Plöner See, Kellersee) und einer Reihe sehr sauberer, oligo- bis mesotropher, basenreicher Klarwasserseen (v.a. Großer Plöner See, Vierer See, Schöhsee, Behler See, Suhrer See, Dieksee, Ukleisee), einschließlich ihrer naturnahem Verlandungsbereiche und sonstigen für den Naturschutz wichtigen Ufer- und Kontaktzonen. Für die Lebensraumtypen 3140 (oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer), 3150 (natürliche eutrophe Seen), 3260 (Flüsse der planaren montanen Stufe), 7210 (Kalkreiche Sümpfe) und 9130 (Waldmeister- Buchenwald) soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.“*

Der Große Plöner See ist weiterhin Vogelschutzgebiet DE 1828-491 „Großer Plöner See-Gebiet“ mit folgenden übergreifenden Zielen: *„Erhaltung des Gebietes mit dem Großen Plöner See als größten Binnensee Schleswig- Holsteins und kleinen Nebenseen mit zahlreichen teils bewaldeten Inseln und ausgedehnten Flachwasserbereichen als Feuchtgebiet internationaler Bedeutung mit Brut-, Rast- und Mauserlebensraum für viele wassergebundene Vogelarten. Hierfür sind u. a. störungsarme Gewässerbereiche während der Mauser- und Rastzeit zu erhalten. Das für Schleswig- Holstein bedeutendste binnenländische Brutvorkommen der Flussseseschwalbe sowie eine bedeutende Nonnenganskolonie auf dem Ruhelebener Warder ist zu erhalten. Weiterhin ist die Erhaltung von im Hohenrader Forst (Suhrer See) befindlichen Brutplätze des Wespenbussards, Mittel- und Schwarzspechtes sowie Zwergschnäppers sicherzustellen.“*

Durch die Planung der Ferienhäuser wird eine Beeinträchtigung dieser Natura-2000-Gebiete nicht gesehen. Die übergreifenden Ziele des Vogelschutzgebiets DE 1828-491 „Großer Plöner See-Gebiet“ und des FFH-Gebiets DE 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ werden durch das Vorhaben nicht berührt. Zwischen dem geplanten Vorhaben und den Natura-2000-Gebieten befinden sich die stark frequentierten und extrem intensiv genutzten Freizeitbereiche mit Badestrand und vielfältigen Spielmöglichkeiten. Die Planung verursacht keine Störungen, die das vorhandene Maß übersteigen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

### Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

### Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

### Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

### Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Die Gemeinde verzichtet auf Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und verweist auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die Ver-

ordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009). Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Planung weicht tlw. von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Landschaftsplan für das Gebiet Grünfläche Strand, Grünland und einen offenen Graben ausweist. Entwicklungsziele sind für das Plangebiet nicht formuliert. Diese Darstellungen entsprechen nicht der Örtlichkeit, die Grünfläche Strand befindet sich südlich des Strandwegs. Die ehemaligen Grünflächennutzungen Minigolf und Tennis sind nicht mehr vorhanden und auch seitens der Gemeinde dort nicht mehr gewünscht. Der Graben wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Der Bebauungsplan übernimmt großflächig Grünflächen (ca. 40 %) und setzt lediglich in einem Teilbereich ein Sondergebiet fest, welches zu etwa 30 % das vorhandene Wohnhaus mit Stellplatzanlage umfasst. Die Abweichung wird nicht als erheblich angesehen.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Nicht betroffen, da die Belange c und d nicht berührt werden und damit keine Wechselwirkungen vorhanden sind.



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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Be-  
lang a) „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und  
das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologi-  
sche Vielfalt“ zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich  
daher auf diesen Aspekt. Die Angaben zu den Schutzgütern Boden, Wasser  
und Luft, Klima sind dem Landschaftsplan entnommen.

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

Tiere, Pflanzen

Im Plangebiet ist mit den üblichen Tierarten der besiedelten Flächen und  
Hausgärten zu rechnen. In den vorhandenen Gehölzen sind die üblichen  
Vogelarten der Gehölzbrüter zu erwarten. Der Bereich des vorhandenen  
Wohnhauses ist als Hausgarten mit Rasen und Ziergehölzen angelegt. Da-  
hinter befindet sich eine von Schafen beweidete Wiese. Im Nordwesten  
stockt ein Knickrest, der aufgrund fehlender Pflegemaßnahmen stark über-  
formt ist.

Boden

Als Bodenart kommen im Gemeindegebiet Rosterden/Parabraunerden mit  
den Bodenarten stark sandiger bis schluffiger Lehm an häufigsten vor.  
Gleye/Anmoorgleye aus den Bodenarten toniger Lehm bis lehmiger Sand hat  
ihren Schwerpunkt westlich einer Linie Hassendorf-Hutzfeld-Brackrade. In  
diesem Bereich liegt auch Bosau.

Wasser

Die zur Grundwassergewinnung wichtigen jungtertiären Ablagerungen liegen  
im Gemeindegebiet im weiteren Uferbereich des Großen Plöner Sees. Die  
Mächtigkeit der Hauptwasserleiter liegt meist zwischen 25 und 75 m. Im  
Norden des Plangebietes verläuft das Gewässer 6.1 des Wasser- und Bo-  
denverbands Ostholstein Großer Plöner See. Entlang der östlichen Grenze  
befindet sich ein gemeindlicher Entwässerungsgraben.

### Luft, Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein wird in hohem Maße durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigt temperiertes, ozeanisch bestimmtes Klima zu bezeichnen. Der Osten Schleswig-Holsteins wird stärker vom kontinentalen osteuropäischen Klima geprägt als der Westen. Der Niederschlag schwankt im Jahresdurchschnitt zwischen 500 mm/a und 775 mm/a. Die vorherrschenden Windrichtungen sind West und Südwest. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8°C.

### Landschaft

Das Plangebiet liegt im Westen Bosaus zwischen der bebauten Ortslage und dem Campingplatz. Nördlich und östlich grenzt Wald an. Südlich des Plangebietes befindet sich der Badestrand mit Spiel- und Sportbereichen.

### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird durch die unterschiedlichen Flächennutzungen geprägt. Wirkungsgefüge können in den Randbereichen zu den angrenzenden Waldflächen bestehen.

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

Bei Durchführung der Planung werden im rückwärtigen Bereich auf der derzeitigen Schafwiese an Stelle der ehemaligen Tennisplätze 12 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von max. 800 m<sup>2</sup> entstehen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen sind damit nicht verbunden, da die Gehölzstrukturen erhalten und durch Sanierungs- und Pflegemaßnahmen bzw. Neuanlagen aufgewertet werden.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die zusätzlichen Versiegelungen betroffen. Hier entstehen Verluste der natürlichen Bodenfunktionen und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft sind mit der Planung nicht verbunden.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge ist durch die Planung nicht betroffen, da die bedeutsamen und vielfältigen Strukturen in den Rand-

bereichen nicht betroffen sind. Das Schutzgut Biologische Vielfalt wird durch die Anlage der Obstwiese aufgewertet.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

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

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche im Plangebiet ausgeglichen. Als weitere Maßnahmen werden im Plangebiet die Sanierung des Knickrests im Nordwesten und Aufwertungsmaßnahmen an den vorhandenen Gräben vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Zur Standortwahl in der Ortslage Bosau wird auf die Ausführungen in Ziffer 3.2 verwiesen. Die Gemeinde hält es für sinnvoll, touristische Aktivitäten zu bündeln und damit die Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Schutzgüter zu minimieren. Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sollen nicht in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig sollen Ferienhäuser in attraktiver Lage angeboten werden, um damit die Vermarktungschancen zu vergrößern. Die Gemeinde hat 4 Flächen unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien betrachtet. Die gewählte Fläche ist für das Vorhaben geeignet und steht zudem sofort zur Verfügung. Da die Fläche darüber hinaus nicht erstmalig einer Nutzung zugeführt wird sondern ehemalige Tennisplätze in Anspruch nimmt, sind Beeinträchtigungen von Naturschutzgütern voraussichtlich geringer als bei den anderen Flächen. Unter Berücksichtigung des Planungsziels der Schaffung von Ferienhäusern an dieser Stelle scheidet wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wären an anderer Stelle ähnlich. Ebenso wären auch an anderer Stelle vermutlich Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter zu erwarten.

### 5.3. 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 nicht.

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

Da die Planung vermutlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach sich zieht, ist ein langfristiges Monitoring nicht erforderlich.

- c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Planung der Ferienhäuser ist mit Auswirkungen auf den Belang a) Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt verbunden. Diese Auswirkungen werden durch die Schaffung einer Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

## 6. Hinweise

### 6.1. Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffge-

halt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 9 Abs.1 BBodSchV besteht. Nach Abschluss der Arbeiten 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 Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –“, (Stand 2003).

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.

### **6.2. Gewässer**

Im Norden des Plangebietes verläuft das Gewässer 6.1 des Wasser- und Bodenverbands Ostholstein Großer Plöner See. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen Arbeiten zur Gewässerunterhaltung zulässig sind. Die Satzung des Verbandes ist zu beachten.

**7. Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeinde Bosau am 24.09.2012 gebilligt.

Bosau, 06.12.2012

(Mario Schmidt)  
Bürgermeister

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 01.12.2012 wirksam geworden.