

B E G R Ü N D U N G

ZUR 1. ÄNDERUNG

DER

4. ABRUNDUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE BOSAU

FÜR DEN NORDÖSTLICHEN ORTSRAND VON LÖJA

VERFAHRENSSTAND (BauGB vom 24.06.2004):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 1 BAUGB)
ODER
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

1. Ziele, Zwecke, wesentliche Auswirkungen

Planungserfordernis

Die Abrundungssatzung für die Ortschaft Löja ist seit 1994 rechtsverbindlich. Auf Grundlage dieser Satzung ist in den letzten 11 Jahren die Entwicklung des Ortes erfolgt. Mittlerweile ist das derzeitige Entwicklungspotenzial im Ort ausgeschöpft. Es stehen eigentumsrechtlich keine neuen Bauplätze zur Verfügung. Daher ist es erforderlich, die Abrundungssatzung zu erweitern. Die Erweiterungsfläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da so der Blocken-Redder beidseitig bebaut wird. Es sind keine geschützten Biotope betroffen. Da die Erschließung vorhanden ist, ist auch der neue Flächenverbrauch auf ein Minimum beschränkt. Die neuen Baugrundstücke sollen der dörflichen Struktur angepasste Größen erhalten.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Satzung entspricht nicht den Darstellungen des zuletzt am 29.01.1998 beschlossenen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bosau sowie des Landschaftsplanes. Die Gemeinde hält die die Planung jedoch für sinnvoll und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortes notwendig.

Bestandsaufnahme

Die Ortschaft Löja hatte 1987 21 Haushalte und 1996 47 Einwohner. Das Plangebiet wird derzeit als Schafweide genutzt. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

2. Planung

Der Geltungsbereich der Satzung soll um eine rd. 5.000 m² große Fläche erweitert werden. Um hier eine der dörflichen Struktur angemessene Bebauung zu erhalten, ist die Mindestbreite der Grundstücke mit 25 Metern festgesetzt.

3. Eingriff-/ Ausgleichsregelung

Die neu anzulegenden Ortsrandeingrünungen sind als Maßnahmenflächen festgesetzt. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung entsprechend dem Runderlass des Landes findet für die neu einbezogenen Außenbereichsgrundstücke Anwendung.

Im Plangebiet ist mit dem Bau von zwei Häusern zu rechnen. Für die Ausgleichsflächenermittlung wird eine Grundfläche von 130m² zuzüglich 50% weiterer versiegelter Fläche für Nebenanlagen und Zufahrten zugrunde gelegt. Bei 2 Häusern ergibt sich eine versiegelte Fläche von rd. 390 qm. Der erforderliche Ausgleich gem. dem o. g. Erlass errechnet sich wie folgt:

390 m² x 0,5 = 195 m² Ausgleichsflächenerfordernis

In der Abrundungssatzung ist als Ausgleichsmaßnahme eine Abschirmung der neuen Baugrundstücke zur Landschaft durch eine rd. 1.000 m² Streuobstwiese vorgesehen. Hier sollen je angefangene 80 m² Fläche groß wachsende Obstbäume gepflanzt werden.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Diese belaufen sich auf etwa 750,- €. Eine Umsetzung erfolgt spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens. Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen zu schließen.

4. Ver-/ Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser und Schmutzwasser erfolgt nach Satzung der Gemeinde.

Die Schmutzwasserentsorgung im Ort wird durch hauseigene Hauskläranlagen vorgenommen.

Die Gemeinde hat für die Einleitung der gereinigten Schmutzwässer aus der vorhandenen Kanalisation die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen. Soweit Niederschlagswasser und Schmutzwasser gemeinsam als Mischwasser über ein Kanalisationssystem abgeleitet werden, ist die Erlaubnis für die Einleitung beider Komponenten gemeinsam zu beantragen.

Bei der Oberflächenwasserableitung sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, bekannt gemacht im Amtsblatt Schl.-H. 1992 Nr. 50 S. 829 ff., zu beachten.

Die Gemeinde hat nach Einschätzung des Kreis Ostholstein für die Einleitung des Niederschlagswassers aus der vorhandenen Kanalisation die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Erlaubnis Antrag ist die schadlose Ableitung im benutzten Gewässer nachzuweisen. 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 Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Nach dem Erlass des Innenministeriums vom 17.01.1979 – IV 350 B – 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 h abzusichern. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. anzuwenden.

Dieser Bedarf wird über das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz des ZVO gedeckt.

6. **Beschluss**

Die Begründung wurde am 22. März 2006 durch die Gemeindevertretung gebilligt.

Bosau, 23.04.2006


(Schmidt)
- Bürgermeister -

