

BEGRÜNDUNG

ZUR

ABRUNDUNGSSATZUNG NR. 10

DER GEMEINDE BOSAU

FÜR DEN ÖSTLICHEN ORTSTEIL BOSAU,

NÖRDLICH DER KREISSTRASSE 53,

SÜDLICH DER ERDBEERKOPPEL

FÜR DIE FLURSTÜCKE 80/9, 80/10, 80/11

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

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

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
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	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Inhalt der Planung	6
3.4	Erschließung	6
4	Immissionen und Emissionen	9
4.1	Emissionen	9
4.2	Immissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Löschwasserversorgung	10
6	Hinweise	10
6.1	Bodenschutz	10
6.2	Denkmalschutz	11
7	Kosten	11
8	Billigung der Begründung	11

B E G R Ü N D U N G

zur Abrundungssatzung Nr. 10 der Gemeinde Bosau für den östlichen Ortsteil Bosau, nördlich der Kreisstraße 53, südlich der Erdbeerkoppel für die Flurstücke 80/9, 80/10, 80/11.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Am östlichen Ortseingang von Bosau besteht der Wunsch, nördlich der K 53 den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um ein weiteres Grundstück abzurunden. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und nimmt dies zum Anlass, mit einer Änderung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Abrundungssatzung) für die Ortschaft Bosau die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils um eine Teilfläche zu erweitern. Auf den einbezogenen Grundstück besteht neben den Wohnhaus eine Garage die zukünftig zu einem Wohnhaus umgebaut/-genutzt werden soll. Diese Garage befindet sich nach Einschätzung des Kreises Ostholstein im Außenbereich nach § 35 BauGB. Aufgrund dessen erfolgt die Einbeziehung dieses Grundstücksteiles in den bebauten Ortsteil, um eine Beurteilung nach § 34 BauGB durchführen zu können.

Es liegen keine aktuellen Daten zur Anzahl der Wohneinheiten in der Ortschaft Bosau vor. Die aktuellen Einwohnerzahlen liegen derzeit bei ca. 760 Einwohnern. Der LEP beschreibt eine Wohnbauentwicklung von ca. 10 % bis ins Jahr 2025 für Gemeinden im ländlichen Raum. Unter dem Planungsziel nur ein einzelnes Grundstück in den Innenbereich mit einzubeziehen, geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung den landesplanerischen Zielen entspricht.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt der Ortsteil Liensfeld im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, sowie innerhalb des 10km-Umkreises des Mittelzentrums Eutin. Die Ortslage Bosau liegt zudem innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt der Ortsteil Bosau im ländlichen Raum. Gleichzeitig liegt der Ortsteil innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bosau von 1998 stellt die Flächen nördlich und südlich der K 53 als Wohnbauflächen dar. Das bestehende Wohnhaus innerhalb des Einbeziehungsbereiches wird ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Teil des Grundstücks mit der Garage wird hingegen als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Landschaftsplan von 1997 stellt den Bereich in dem sich das Wohnhaus befindet als mesophilen Eichenmischwald dar, welcher sich entlang der Grundstücksgrenze von Nord nach Süd und herum nach Osten entlang der K 53 zieht. Die verbleibenden Flächen werden im Landschaftsplan als Grünland-Einsaat dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“. In ca. 500 m westlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bischofs-See“. Dahinter schließt sich das FFH-Gebiet 1828-392 „Seen des mittleren Schwentesystems und Umgebung“ sowie das Vogelschutzgebiet 1828-491 „Großer Plöner See-Gebiet“ an. Diese Schutzgebiete liegen ca. 600 m vom Plangebiet entfernt und umfassen im Groben den großen Plöner See.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet der Abrundungssatzung befindet sich am östlichen Ortsrand von Bosau. Entlang der östlichen Ortsgrenze verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Baumreihe, die vor dem Wohnhaus innerhalb des Plangebietes endet. Weitere Gehölze befinden sich entlang der K 53, welche das Wohngrundstück von der Kreisstraße trennen. Westlich und Südwestlich gliedern sich weitere Wohnbaugrundstücke an, geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser. Nördlich des Plangebietes schließen sich durch Knicks unterteilte, landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. Das Grundstück wird durch eine Zufahrt im östlichen Bereich direkt von der K 53 aus erschlossen. Das Grundstück selbst ist mit einem Wohnhaus im Westen und einer Garage im Osten bebaut. Die übrigen Grundstücksflächen zwischen den Bestandsgebäuden werden als Hausgarten genutzt.



Quelle: google maps pro

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Bauflächen	2.990 m ²
Gehölzflächen	1.910 m ²
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	630 m ²
Verkehrsfläche	1.555 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	7.085 m²

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der 10. Abrundungssatzung nach § 34 BauGB bezieht die Gemeinde eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit ein. Diese einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Westlich und südwestlich des einbezogenen Bereichs ist Wohnbebauung vorhanden, östlich und nördlich befinden sich Knicks die den Ortsrand bzw. eine ausreichende Eingrünung bilden. Zusätzlich befinden sich straßenbegleitend Gehölzflächen die die Eingrünung des Gebietes ebenfalls gewährleisten. Es ist der Umbau des vorhandenen Garagengebäudes geplant, somit erfolgt die bauliche Erweiterung im Bestand bzw. auf den Hausgartenflächen. Eine Steuerung der baulichen Entwicklung erfolgt durch das Festsetzen eines Baufensters sowie einer maximalen Firsthöhe. Der einbezogene Bereich ist durch die vorhandene Grünstruktur ausreichend abgeschirmt.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden auf einem Ökokonto der Gemeinde Bosau nachgewiesen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden verbleibende negative Auswirkungen nicht erwartet.

3.3 Inhalt der Planung

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Für den Einziehungsbereich können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Einziehung des Bereichs mit einem Grundstück ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da eine bandartige Entwicklung nicht eingeleitet wird. Es handelt sich eher um einen Abschluss der straßenbegleitenden Bebauung am östlichen Ortsrand. Der Ortsrand wird hier durch die straßenbegleitenden Gehölzflächen gebildet. Diese bestehenden Gehölzflächen werden durch die Festsetzung zu erhaltender Anpflanzflächen abgesichert.

Aufgrund der Prägung durch die angrenzende Nutzung können nur Wohngebäude oder nicht störende Gewerbebetriebe entstehen, so dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht zu besorgen ist. Festsetzungen städtebaulicher Art erfolgen durch die Festsetzung einer Baugrenze und einer Firsthöhe. Die maximale Firsthöhe wird mit 6,50 m festgesetzt und entspricht der umgebenden Bebauung. Dieser städtebauliche Rahmen entspricht der umgebenden Bebauung und erwirkt ein Einfügen des Planvorhabens in die Umgebung.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks im Einziehungsbereich ist über die bestehende Zufahrt abgehend von der K35 gesichert. Dafür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Flurstücke, Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen festgesetzt.

3.4.1 Stellplätze/ Parkplätze

Der private ruhende Verkehr des geplanten Baugrundstücks ist auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Die Gemeinde Bosau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Für den Einbeziehungsbereich ist mit entsprechenden Eingriffen zu rechnen. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 9. Dezember 2013, sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Gemeinde arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche (ein Grundstück) und der Annahme, dass neben den Schutzgütern Boden und Wasser die anderen Schutzgüter nicht, bzw. nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden, im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer überschlägigen Kurzform ab. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Schutzgut Boden:

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes werden derzeit intensiv als Hausgarten genutzt. Die Planung führt in den Bereichen der nun möglichen Versiegelung zum Verlust der Bodenfunktionen. Bei der überschlägigen Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wird die Größe des Baufensters abzüglich des vorhandenen Garagengebäudes herangezogen (180 m² - 40 m²). Das entspricht einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 140 m² für das umgebaute zukünftige Wohnhaus. Zufahrten und Stellplätze sind bereits in ausreichender Zahl vorhanden, somit ergibt sich keine derartige zusätzliche Versiegelung. Bei einem Ausgleichsfaktor von 1,0,5 nach dem Erlass von Dezember 2013 ein Ausgleich von ca. 70 m² (140*0,5). Diese Fläche wird auf dem Ökokonto der Gemeinde Bosau in der Gemarkung Klenzau nachgewiesen werden. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Bosau abgeschlossen.

Schutzgut Wasser:

Der Boden im Eingriffsbereich ist heute unversiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Versiegelung aufgrund der Bebauung. Aufgrund der Größe des Eingriffs geht die Gemeinde von einer Unerheblichkeit für das Schutzgut Wasser aus.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand und ist nach Norden und Süden durch Knicks und Gehölze abgeschirmt und somit nicht einsehbar. Westlich und Südwestlich des Plangebietes besteht bereits Wohnbebauung, somit schließt sich das geplante Baugrundstück an die vorhandene Bebauung an. Nördlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann damit, sowie durch die kleinteilige Bebauung und Höhenbegrenzung minimiert werden. Ein erheblicher Eingriff ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Das Plangebiet stellt sich aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung als Hausgarten und Hofflächen als ein Gebiet von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Durch die Umsetzung der Planung sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden im Regelfall bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses trifft auf Bosau nicht zu.

Zusammenfassung:

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird auf dem Ökokonto der Gemeinde Bosau in der Gemarkung Klenzau nachgewiesen. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.4.3 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes 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 Bauleitpla-

nung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten. Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden. Da nicht in schützenswerte Gehölzstrukturen eingegriffen wird, sind Auswirkungen der Planung auf Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

4 Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen

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

4.2 Immissionen

Die Ortschaft Bosau wird von Norden durch die Plöner Straße und von Süden von der Stadtbeker Straße (K32) erschlossen. Das Plangebiet befindet sich an der Eutiner Straße (K53) welche eine untergeordnete Verbindungsstraße zwischen Bosau und Hutzfeld darstellt. Die Hauptverkehrsströme zeichnen sich eher in Nord-Süd-Richtung ab und passieren somit nicht die K53. Hinzu kommt das das Plangebiet von der Kreisstraße um mehrere Meter nach oben abgesetzt ist. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet kaum Verkehrslärm ausgesetzt ist.

5 Ver- und Entsorgung

Das geplante Grundstück im Einbeziehungsbereich ist bereits an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Ggf. erforderliche Erweiterungen werden vorgenommen.

Sollte in außerhalb gelegene Gewässer II. Ordnung Oberflächenwasser aus dem Plangebiet abgeleitet werden, sind hierfür die wasserrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Die 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.

5.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Bosau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist möglich. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 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 Bodenschutz-

behörde mitzuteilen.

6.2 Denkmalschutz

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 gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7 Kosten

Durch die Inhalte der Satzung sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Bosau am 1. April 2014 gebilligt.

Hutzfeld, den 25.04.2014

Siegel

(Schmidt)

- Bürgermeister -

Die Abrundungssatzung Nr. 10 ist am 25.04.2014 in Kraft getreten.