

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **VORHABENBEZOGENEN**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 36**

### **DER GEMEINDE BOSAU**

#### **FÜR DAS GEBIET**

**AM SÜDLICHEN ORTSRAND VON BOSAU,**

**WESTLICH DER STADTBEKER STRAÙE (K 32)**

**- SEEKOPPEL WOHNPROJEKT UHLENBUSCH -**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)  
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	4
1.2	Rechtliche Bindungen	6
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>8</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	8
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	8
3.3	Auswirkungen der Planung	11
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
3.5	Verkehr	14
3.6	Grünplanung	16
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>21</b>
5.1	Stromversorgung	21
5.2	Wärmeversorgung	22
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	22
5.4	Müllentsorgung	22
5.5	Löschwasserversorgung	22
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>23</b>
6.1	Einleitung	23
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	25
6.3	Zusätzliche Angaben	30
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>30</b>
7.1	Bodenschutz	30
7.2	Archäologie	31
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>32</b>

- Anlage 1:** *„Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung“, Dipl.-Ing. Karsten Lutz, Bebelallee 55d, Hamburg, 14.04.2014*
- Anlage 2:** *Infobroschüre „mehr als ein Wohnprojekt“, Uhlenbusch GmbH, Januar/ 27. Mai 2015*
- Anlage 3:** *Vorhaben- und Erschließungsplan/ Städtebaulicher Entwurf, Uhlenbusch GmbH, 05.02.2015*
- Anlage 4:** *Grundriss Gemeinschaftsgebäude und Badehaus, 28.01.2015*
- Anlage 5:** *Grundriss und Ansicht Wiesenhaus, Einzelhaus, 28.01.2015*
- Anlage 6:** *Grundriss und Ansicht Wiesenhaus, Doppelhaus, 28.01.2015*
- Anlage 7:** *Grundriss und Ansicht Werkstatt + Heizung, 28.01.2015*
- Anlage 8:** *Grundriss und Ansicht Gartenhäuser, 28.01.2015*

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36** der Gemeinde Bosau für das Gebiet am südlichen Ortsrand von Bosau, westlich der Stadtbeker Straße (K 32) - Seekoppel Wohnprojekt Uhlenbusch -.

### **1 Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Bosau hat sich dazu entschlossen für das geplante Wohnprojekt Uhlenbusch auf der Seekoppel, das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu nutzen. Im Gegensatz zur Angebotsplanung (Bebauungsplan nach § 10 BauGB) ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine „maßgeschneiderte“ planungsrechtliche Lösung für den jeweiligen Einzelfall. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt sich aus drei Elementen zusammen:

- Ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP),
- der als Satzung zu beschließende Bebauungsplan und
- der Durchführungsvertrag.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Satzungsbeschluss Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit des Vorhabens wird durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB bestimmt.

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

Als Reaktion auf den demografischen Wandel und den damit verbundenen Auswirkungen auf wirtschaftliche und soziale Aspekte, haben sich die Vorhabenträger zur Errichtung eines Seniorendorfes entschlossen. Nach längerer Standortsuche wurde die Seekoppel als Projektstandort ausgewählt und erworben (Zur Standortwahl siehe Ziffer 3.2 dieser Begründung). Geplant ist die Errichtung von ca. 30 Wohnhäusern und einzelnen Gemeinschaftsgebäuden. Hinzu kommen gemeinschaftlich genutzte Flächen – alles eingebunden in eine einheitliche Dorfstruktur. In einer Infobroschüre der Vorhabenträger werden folgende Eckpfeiler des Projektes definiert:

*„EIN NEUES DORF*

*Auf einer Fläche von 50.000 qm entsteht ein neuartiges Dorf, der UHLENBUSCH. Die kleine Siedlung wird aus 30 Wohnhäusern und mehreren Gemeinschaftsgebäuden bestehen, in denen sich die Bewohner des Dorfes treffen, zusammen essen, gemeinsam feiern oder auch*

Veranstaltungen organisieren können. Es wird dort einen kleinen Laden geben, ein Wasch- und Badehaus und Werkstätten für Holz- und Metallarbeiten, eine Töpferwerkstatt und ein Atelier, in dem man künstlerisch arbeiten kann. Eine große Gartenfläche wird gemeinsam oder auch individuell bewirtschaftet. Auf einer Weide grasen Schafe oder Ziegen. Mittendrin laufen Hühner - eine Welt in der man leben und sich auch den ganzen Tag beschäftigen kann. Im UHLENBUSCH gibt es für jeden, der dazu Lust hat, etwas zu tun. [...]

#### SO FUNKTIONIERT DAS KONZEPT

Der UHLENBUSCH ist kein Renditeobjekt sondern ein Unternehmen, mit dem ein Lebenskonzept realisiert wird. Das geht nicht ohne betriebswirtschaftliche Überlegungen und rechtssichere Formen: Vier Initiatoren haben eine GmbH gegründet, die die 5 ha große „Seekoppel“ in Bosau erworben hat, um dort den UHLENBUSCH zu bauen.

Der nun folgende zweite Schritt, der Bau der Wohnhäuser und der verschiedenen gemeinschaftlich genutzten Gebäude, muss finanziert werden - zum einen durch einen Bankkredit, zum andern durch Einlagen von Bewohnern, die auf diesem Weg ihre Mietzahlung reduzieren oder ganz begleichen können. Auch der Kauf eines Hauses wird möglich sein.

Was auf der anderen Seite bedeutet: Wer im UHLENBUSCH wohnen will, kauft ein in sich abgeschlossenes Haus oder zahlt dafür eine monatliche Miete. Die Miete kann durch einen Kredit an die UHLENBUSCH-Gesellschaft ganz oder teilweise ersetzt werden. Außer der Miete fallen - wie bei jedem Wohnhaus - Nebenkosten für die Versorgung und Entsorgung an und außerdem eine Pauschale, von der Erhalt und Betrieb der Gemeinschaftsgebäude finanziert wird. Bei Auszug wird der Gesellschaft oder späteren Stiftung ein Rückkaufrecht zugesichert, um die Bewohner und deren Lebensabend zu schützen. [...]

#### ZUKUNFT SCHON HEUTE

Alle Gebäude werden aus Holz gebaut erhalten eine Fassade aus unbehandelter Lärche und ein Gründach. Dadurch fügen sie sich harmonisch in die Landschaft ein. Selbstverständlich kommen hier die Regeln der neuesten Technik zur Anwendung:

- ✓ sämtliche Gebäude werden nach KFW Effizienzhaus 55 erstellt. Firsthöhe max. 5,5m. Eingeschossige Bauweise der Wohnhäuser, barrierefrei/arm und seniorengerecht.
- ✓ Die Warmwasserbereitung, Beheizung und Haushaltsstromversorgung wird hauptsächlich mit eigen produziertem PV- Strom realisiert. Alle Häuser bekommen eine Fußbodenheizung. Durch eine Mess- und Regeleinheit wird eine Auswahl getroffen, was mit dem aktuell produzierten PV-Strom passiert. Diese könnte z.B. so aussehen, dass der Strom zuerst den Haushaltsstrom bedient, dann, immer vorausgesetzt das mehr produziert als verbraucht wird, in einen Pufferspeicher mittels Heizstäben Wasser erhitzt, anschließend einen Akku lädt und nur falls im Uhlenbusch dann noch Strom übrig ist, in das Netz einspeist. Im Unterproduktionsfall untersuchen wir zurzeit mehrere Möglichkeiten z. B. ob es wohl bald möglich ist günstig Gas zu beziehen das

*aus Windenergie erzeugt wurde. Wie viel Strom müsste man aus dem Netz beziehen um auf einen Gasanschluss zu verzichten... Hier sind wir mitten im Planungsprozess.*

- ✓ *Ebenso wird die chemische Zusammensetzung der Baustoffe kritisch beachtet.*
- ✓ *Windstrom wird in der Region in hinreichender Menge produziert, so dass aus der Sicht des Uhlenbusch-Teams auf fast alle nicht erneuerbaren Energiequellen verzichtet werden kann.“*

Die Gemeinde Bosau unterstützt dieses Projekt und möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Betrieb des Seniorendorfes schaffen. Dazu bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Bosau hat am 22.07.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 bzw. der 10. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Zur Sicherung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und Planinhalte wird neben dem Durchführungsvertrag auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan für das Planvorhaben angefertigt.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. Weiterhin befindet sich die Gemeinde Bosau innerhalb eines „Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung“ sowie innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“.

Nach dem Regionalplan II liegt die Gemeinde Bosau im ländlichen Raum. Nach dem Regionalplan, Ziffer 4.3 Ländliche Räume, bietet neben der Küste auch das Binnenland des Planungsraumes mit seiner abwechslungsreichen Seen- und Hügellandschaft, den attraktiven Orten, den teilweise hochwertigen Fremdenverkehrseinrichtungen und den zahlreichen kulturellen Angeboten einen hohen Wohn- und Freizeitwert, der auch für die wirtschaftliche Fortentwicklung eine Bedeutung hat. Weiterhin liegt der Landschaftsraum am Großen Plöner See 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 EU-Vogelschutzgebiet „Großer Plöner See-Gebiet“ 1828-491 und als FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ 1828-392 ausgewiesen. In über 700 m Entfernung befindet sich südwestlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Nehmtener Forst und Nehmtener Ufer des Großen Plöner Sees und Umgebung“.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II stellt in seiner Karte 2 das Plangebiet innerhalb eines *Gebietes mit besonderer Erholungseignung* sowie innerhalb eines *Strukturreichen Kulturlandschaftsausschnittes* dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan wie auch der Landschaftsplan der Gemeinde Bosau von 1997 weisen das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Im Parallelverfahren wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Landschaftsplan sieht keine weitere Siedlungsentwicklung nach Süden vor.

## **2 Bestandsaufnahme**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang fast vollständig ackerbaulich genutzte Fläche am südlichen Ortsrand von Bosau. An der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Knicks mit Überhängen. Das Plangebiet ist allseitig von Gehölzstrukturen umgeben. Südlich verläuft die Zufahrt zum DJO-Heim (Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Bosau).

Topografisch fällt die Fläche von Nordosten nach Südwesten, wobei der Tiefpunkt der Gräben im Südwesten des Plangebietes ist.

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Baugebiet	25.170 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	2.370 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche:	5 m <sup>2</sup>
Verkehrsrgrün	990 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	26.680 m <sup>2</sup>
Davon Maßnahmenfläche:	15.040 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>55.215 m<sup>2</sup></b>
	<b>5,5 ha</b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Das geplante Seniorendorf hat spezielle Anforderungen an den Standort in Bezug auf Lage, Größe, Freiraumbezug und städtebauliche Integration. Die Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Planungsziele innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung oder auch innerhalb eines neu ausgewiesenen Wohngebietes ist nicht realisierbar.

In vorhandenen Siedlungen besteht oft nur die Möglichkeit von Nachverdichtung, also Bebauung in zweiter Reihe oder Lückenschließung. Auch in neu ausgewiesenen Baugebieten hindern oft die Grundstückszuschnitte und -größen, die Umsetzung des geplanten besonderen Wohnprojektes. Hinzu kommt, dass die Erschließung in neu geplanten Baugebieten oft auf in sich abgeschlossene Einzelgrundstücke ausgelegt ist und somit den hier verfolgten Planungszielen widerspricht.

Beispielsweise wäre solch ein Wohnbauflächenpotential in der Ortschaft Bosau, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 vorhanden. Dieser ist seit 2006 rechtskräftig und wurde noch nicht umgesetzt, da sich bisher kein Erschließungsträger finden konnte. Dieser Standort eignet sich aufgrund der zu kleinen Fläche nicht für die Entwicklung des geplanten Wohnprojektes/ Seniorendorfes. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 empfiehlt sich ebenso nicht, da es sich grundsätzlich um eine integrierte, städtebaulich arrondierte Lage handelt.

Grundsätzlich würde auch die Möglichkeit bestehen das Vorhaben auf einem Resthof/ ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb umzusetzen. Aber die Entwicklungsmöglichkeiten sind auch hier begrenzt, da zusätzliche Baumasse in diesen Fällen potenziell zur Zersiedelung



der Landschaft beitragen kann. Darüber hinaus sprechen auch die Ziele der letzten BauGB-Novelle 2013 ("Innenentwicklungs-Novelle) gegen eine Entwicklung im Außenbereich bzw. auf ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben. Somit gibt es über eine Umnutzung der Bestandsbebauung hinaus kaum bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf einem Resthof.

Als idealer Standort für das Seniorenort bietet sich demnach nur eine unbebaute Fläche in einem direkten Siedlungszusammenhang oder in Abrundung dessen an. Alternativ wurden innerhalb der Ortslage Bosau verschiedene Freiflächen geprüft (A-D):

- A Als möglicher Standort wurde die Fläche des ehemals geplanten Familienhospizes (begonnen als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31) südlich des Plangebietes in Betracht gezogen. Zum einen ist diese Fläche nicht verfügbar, da sie nicht zum Verkauf steht und zum anderen ist sie im Vergleich zum jetzigen Standort auch weniger städtebaulich arrondiert.
- B Eine weitere geprüfte Fläche befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage Bosau zwischen der Siedlung Löjaer Berg/ Fuhlenborn und Diebecksredder. Der seinerzeit aufgestellte Bebauungsplan Nr. 23 wurde in zwei Teilbereiche geteilt, wobei nur der nördliche Bereich (Teilbereich 1) als Allgemeines Wohngebiet rechtskräftig geworden ist. Die geprüfte Fläche liegt südlich im Teilbereich 2 und sollte zu einem Sondergebiet – Hochtechnologiestudio - entwickelt werden. Abgesehen von den nicht bestehenden Baurechten auf dieser Fläche ist diese Fläche ebenfalls nicht verfügbar, da sie nicht zum Verkauf steht.
- C Östlich der Straße Bicheler Berg wurde ebenfalls begonnen ein Bebauungsplan für Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 26) aufzustellen. Auch dieser Bebauungsplan ist nicht rechtskräftig und der nördlich der Teil der Flächen steht zudem nicht zum Verkauf. Der südliche Bereich wäre zwar verfügbar, eignete sich aber aufgrund der „Schlauchform“ und geringen Größe nur unzureichend für die Umsetzung des Planvorhabens.



Abb.: Mögliche Standorte für das Vorhaben

D Als letztes wurde die Ackerfläche südlich der Straße Schaapskoppel, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, geprüft. An dieser Stelle hat die Gemeinde Bosau bereits 1997 die wohnbauliche Entwicklung vorbereitet. In den letzten 17 Jahren wurde vielfach von Vorhabenträgern versucht diese Fläche zu entwickeln. Dies scheiterte jedoch immer an nicht gegebener Flächenverfügbarkeit/ Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Die Gemeinde Bosau hält die Planung in der Form der südlichen Arrondierung der Ortslage Bosau bei gleichzeitiger Aufgabe der Planung südlich der Schaapskoppel für ortsplanerisch sinnvoll. Es wird so eine größere Freifläche inmitten der Ortslage dauerhaft erhalten. Die Erlebbarkeit der Freifläche sowie der besonderen topografischen Situation bleibt großzügig erhalten.

Somit bildet die Ackerfläche zwischen Stadtbeker Straße und Uferstraße eine sinnvolle städtebauliche Alternative zu den vorhergehend besprochenen Standorten. Die nördlich angrenzende Bebauung an der Uferstraße, sowie die westlich angrenzende DJO-Jugendfreizeitstätte als Sonderbauform bilden den baulichen Rahmen in der Nachbarschaft. Die südliche Abgrenzung bildet die Zufahrt der DJO-Freizeitstätte und die östliche die Stadtbeker Straße selbst. Das Grundstück der Seekoppel ist landschaftlich durch die umgebenden Knicks und Gehölze in die vorhandenen Freiraumstrukturen eingebunden und zu freien Landschaft klar abgegrenzt. Neben diesen Umständen, war auch die grundsätzliche Flächenverfügbarkeit ein Argument für diesen Projektstandort.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, weil nach einer Alternativenprüfung sich die Fläche der Seekoppel als geeignet erwiesen hat und auch grundsätzliche Aussagen des Landschaftsplans dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Es gehen hier landwirtschaftliche Flächen verloren, die aber im Rahmen der parallel aufzustellenden 10. Flächennutzungsplanänderung an anderer Stelle planerisch wieder nachgewiesen werden könne. Hier wird der bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Bereich zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche entsprechend der Bestandsnutzung dargestellt. Die Gemeinde verzichtet somit auf eine weitere bauliche Entwicklung in der Ortsmitte und erhält die umfangreichen Freiflächen an dieser Stelle, die wie eine Zäsur zwischen Bebauung und freier Landschaft wirken. Ausreichend alternative Flächen für die Siedlungsentwicklung von Bosau bestehen innerhalb der Ortslage Bosau, wie zum Beispiel auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27.

Im Gegenzug zur Neuausweisung von Wohnbauflächen werden die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Seekoppel als Wohnbauflächen dargestellt. Ein Vergleich der Flächengröße zeigt, dass die dargestellte Wohnbaufläche im Bereich der Seekoppel mit 2,9 ha um

1,6 ha geringer ist als die ursprüngliche Fläche im Bereich Schaapskoppel mit 4,5 ha (Fläche D unter Ziffer 3.2):

Neuplanung Wohnprojekt	2,9 Hektar
Aufhebung F-Plan-Ausweisungen	<u>4,5 Hektar</u>
Differenz	- 1,6 Hektar

Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen.

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Der Landesentwicklungsplan 2010 verweist auf die zu erwartende Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifende, alten- und behindertengerechte Wohnformen. Den im Landesentwicklungsplan 2010 dargestellten weiteren Grundsätze zur städtebaulichen Entwicklung entspricht die Planung ebenfalls: So werden die Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft wird durch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen geachtet. Dem sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch wird durch die entsprechend dem Bedarf geplanten kompakten Bauformen und die weitgehende Ausrichtung der Gebäude nach Süden Rechnung getragen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen.

Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Innenentwicklungsflächen größeren Umfangs für die Entwicklung eines zukunftsorientierten Seniorendorfes stehen nicht zur Verfügung.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Nach den Aussagen des Landschaftsplanes bietet sich die Ackerfläche als potenzieller Standort für eine Bebauung an, da die vollständig ausgeräumte und intensiv als Acker genutzte Fläche keinerlei ökologische Qualität besitzt. Es wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich innerhalb des Plangebietes erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde eine Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung durch Dipl.-Ing. Karsten Lutz, Hamburg erarbeitet. Bei Umsetzung der Planung kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird verzichtet, da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass es ausdrücklicher Planungswille der Gemeinde ist ein besonderes Wohnprojekt an dieser Stelle umzusetzen. Ein Allgemeines Wohngebiet wäre an dieser Stelle ein zu umfassender Begriff und konkretisiert die geplante spezielle Wohnform nicht ausreichend.

Als zulässige Nutzungen sind nur Wohnungen und dem Wohnprojekt zugeordnete Werkstätten, Gewächshäuser und Gebäude für die Tierhaltung sowie Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume zulässig. Im Plangebiet werden ausdrücklich im Sinne des § 10 BauNVO Ferienwohnungen, Ferienhäuser sowie Wochenendhäuser ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan ist eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, da keine Parzellierung des Plangebietes erfolgen soll.

#### **3.4.1 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,17 festgesetzt. Das entspricht dem angestrebten Bauvolumen der Einzel- und Reihenhäuser im Baugebiet.

Um auch eine flexible Errichtung von Terrassen und Balkonen zu ermöglichen, wird für diese Grundflächen eine maximale Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 20 % zugelassen. Für die Anlagen der in Satz 1 des § 19 (4) BauNVO, also Zufahrten, Stellplätze und weitere befestigte Flächen, wird ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 190 % zugelassen.

Es erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 5,50 m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEGFF) für die Wohnhäuser im Plangebiet. Ausnahmen bilden einerseits das L-förmige Werkstatt-/Technikgebäude, welches mit 7,50 m über OKEGFF um 2 m höher wird und andererseits der südliche Gebäudetrakt des Gemeinschafts-/Badehauses, welches mit 8 m über OKEGFF um 2,5 m höher wird. Das begründet

sich in beiden Fällen in den technischen Aufbauten und Ausbaustandards, die speziell für dieses Gebäude benötigt werden.

Für die baulichen Anlagen innerhalb der Grünflächen werden maximale Grundflächen festgesetzt: 50 m<sup>2</sup> für den Stall, 100 m<sup>2</sup> für das Gewächshaus und 210 m<sup>2</sup> für ein kombiniertes Gewächs- und Gerätehaus.

### **3.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Analog zu den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung werden Terrassen auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Für die Baufenster parallel zum Radweg an der Stadtbeker Straße findet § 6 (1) letzter Halbsatz Landesbauordnung Anwendung.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird durch eine neu anzulegende Zufahrt von der Stadtbeker Straße aus erschlossen. Die Planung berücksichtigt ebenfalls den zukünftig geplanten Radweg welcher parallel zur Stadtbeker Straße bis auf Höhe des Breiten Weges entstehen soll. Die Gemeinde Bosau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Eine Erschließung des Plangebietes über die Uferstraße wird von der Gemeinde Bosau als unrealistisch bewertet. Auf den ersten Blick ist die Forderung, die neue Bebauung dichter an die Uferstraße zu verlegen und das Dorf möglicherweise sogar über diese Straße zu erschließen, verständlich. Denn es ist naheliegend, ein neues Baugebiet an eine einseitig bebaute Straße zu legen als an anderer Stelle nach einem geeigneten Platz zu suchen. Doch im vorliegenden Fall sprechen mehrere Gründe dagegen:

1. Die Einmündung der Uferstraße in die Stadtbeker Straße ist bereits heute zu eng, zu unübersichtlich und zu gefährlich. Eine Nutzung als Zufahrt wäre nur nach einem größeren Umbau der Kreuzung möglich. An dem insgesamt an dieser Stelle unglücklichen Verlauf der Stadtbeker Straße mit schlechter Einsehbarkeit könnte auch ein Umbau des Einmündungsbereichs nicht verbessern.
2. Zwischen Stadtbeker Straße/ Uferstraße und dem Plangebiet besteht ein deutlicher Höhenunterschied von rund drei Metern, der eine Erschließung sehr erschwert. Die Uferstraße befindet sich auf einem Steilhang, der von der „Seekoppel“, dem Vorhabengebiet, mit einer Höhendifferenz von 30 bis 40 Meter zum Großen Plöner See hin abfällt. Über die Uferstraße werden 10 Baugrundstücke erschlossen, die nach dem zweiten Weltkrieg unmittelbar am Seeufer geschaffen und mit Villen bebaut wurden. Die Baugrundstücke

liegen ausschließlich an der Seeseite der Uferstraße. Die Straße selbst ist sehr schmal, weil sie nur nach einem Geländeabtrag gebaut werden konnte. Größere Fahrzeuge – z. B. die Müllabfuhr – haben hier große Probleme. Auf der „unbebauten“ Straßenseite setzt sich der Steilhang fort. Er ist hier von Bäumen und Büschen bedeckt. Eine Erschließung des Plangebietes über die Uferstraße würde nur nach einer Verbreiterung der Straße möglich sein, was einen massiven Eingriff sowohl in das Gelände (Erdbewegung) wie auch in die vorhandene Natur erforderlich machen würde. Ein solcher Eingriff wäre aus Sicht der Gemeinde Bosau nicht zu verantworten.

3. Es ist das Bestreben, den noch von einer Bebauung verschonten Teil des Steilhanges nicht nur in seinem jetzigen Zustand zu erhalten sondern am besten noch zu verbreitern. Die zwischen diesem mit Bäumen und Büschen bewachsenen Streifen und den Häusern geplanten Gärten sollen dann anschließend einen Puffer bilden. Dadurch werden die geplanten Gebäude im Plangebiet nicht an das Seeufer gebaut. Sie werden vom See aus nicht deutlich sichtbar sein – sichtbar bleibt wie bisher dort ein von Bäumen und Büschen bestandener Streifen.
4. Dieses Abrücken von der Uferstraße geschieht auch im Interesse der Anwohner der Uferstraße, die sich – das zeigen ihre Einwendungen – durch eine Bebauung auf ihrer Südseite gestört fühlen.
5. Die Platzierung der Gärten im Nordwesten des Grundstücks folgt auch aus der verfolgten städtebaulichen Grundkonzeption: Das Projekt Uhlenbusch soll ein Angerdorf werden, ein Wohngebiet, das sich um einen zentralen Dorfplatz gruppiert. Die „Gartenhäuser“ genannten Wohneinheiten öffnen sich einerseits hin zum Anger d. h. zur Gemeinschaft, während die andere Front des Hauses auf die Gärten blickt mit einer mehr privaten Terrasse. Eine Verlagerung der Gärten an eine andere Stelle des Grundstücks würde diese Grundkonzeption zerstören. Ein „harmonischer Übergang“ vom Dorf in die Weite der Landschaft ist auf der anderen Seite des Angers gegeben – durch die Platzierung einzelner „Wiesenhäuser“ wie Streuobst auf einer großen Wiese. Mit dem Auslaufen der Bebauung geht die Wiese harmonisch nahtlos über in ein kleines Kerbtal, ein für das Seengebiet typisches Landschaftsdetail. Auf der gegenüberliegenden Seite grenzt sich das Tal ab von der DJO-Freizeitstätte durch einen (schmalen) Waldstreifen.

Die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich über die neu anzulegende Zufahrt gegenüber der Einmündung der Gemeindestraße „Bicheler Berg“ im Einvernehmen und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck zu erfolgen. Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Planunterlagen rechtzeitig zur Prüfung und Genehmi-

gung vorzulegen. Die an der südöstlichen Planungsgrenze ausgewiesene Zufahrt zur Kreisstraße 32 (K 32) darf nur als Zuwegung für Rettungsfahrzeuge genutzt werden und ist zur K 32 gegen jegliche missbräuchliche Nutzung durch eine Schranke oder vergleichbare Lösung zu sichern.

### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

### **3.6 Grünplanung**

Die vorhandenen Knicks mit Überhängen bzw. die allseitig umgebenden Gehölzstrukturen sollen erhalten bleiben und teilweise durch Knickschutzstreifen ergänzt werden. Die Planung sieht zusätzlich eine Abschirmung zu dem geplanten Radweg entlang der Stadtbeker Straße vor, indem dort Knickteilstücke in Ergänzung zur geplanten Bebauung neuangepflanzt werden. Insgesamt soll dadurch eine Einbettung des gesamten Plangebietes in die Grünstruktur der Umgebung erfolgen.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage durchgeführt.

##### **a) Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

###### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist umgeben von Knicks mit Überhängen und sonstigen Gehölzen. Ackerflächen weisen eine allgemeine Bedeutung für Tiere und Pflanzen auf. Die Knicks weisen eine besondere Bedeutung für den Naturschutz und damit für die Arten- und Lebensgemeinschaft auf. Bis auf das Anlegen einer Grundstückszufahrt sind allerdings keinerlei Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften geplant.



### Schutzgut Boden

Gemäß des Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H stellt sich der Boden im Bereich des Plangebietes als Braunerde-Podsol dar. Dabei handelt es um keine selten vorkommende und oder besondere Bodenart.

### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Fließgewässer in Form eines Grabens.

### Schutzgut Klima/Luft

Das Klima kann als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima im Übergangsbereich zwischen der europäischen Festlandmasse und dem Nordatlantik bezeichnet werden.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist vor allem durch die umgebenden Knicks mit ihren Überhängen geprägt. Ebenso ist die stark bewegte Topografie sowie der tief eingekerbte Bach im westlichen Teil des Grundstücks hervorzuheben.

## **b) Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen**

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Da bis auf das Anlegen einer neuen Zufahrt keinerlei Eingriffe in die Gehölz- und Knickstrukturen geplant sind, ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften. Auch die Herausnahme der Ackerflächen aus der Nutzung bzw. die teilweise Versiegelung dessen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Zudem steht durch das Anlegen von Knickschutzstreifen, sowie einer extensiv genutzten Maßnahmenfläche deutliche Aufwertungen den Eingriffen gegenüber. Die Faunistische Potenzialabschätzung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung, keine Beeinträchtigungen für potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäuse und Vögeln entstehen.

### Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigung erfolgt durch die zu erwartenden Versiegelungen mit baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

### Schutzgut Wasser

Aufgrund der insgesamt doch eher kleinteiligen Eingriffe, die zudem auf einem großen Anteil dieser Fläche nur durch eine Teilversiegelung erfolgen, und der vorhandenen Bodensituation

in Seenähe kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgut „Grundwasser“. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von Bäumen, Knicks und Gewässern geprägten Situation, ergeben sich keinen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Baukörper im Plangebiet. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und dem Erhalten und der umgebenden Eingrünung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### **c) Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen**

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Eingriffe werden durch den weitgehenden Erhalt der Knicks und Gehölze im Plangebiet minimiert.

#### Schutzgut Boden

Minimierend wirkt die Festsetzungen einer geringen GRZ sowie die Festsetzung von differenzierten, einzelnen Baufenstern im Plangebiet. Auch die Ausweisung des Baugrundstücks wurde auf das unbedingt benötigte Maß reduziert. Zusätzlich ergeben sich positive Auswirkungen durch das großflächige Festsetzen von Grünflächen.

#### Schutzgut Wasser

Über die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl wurde auch die Versiegelung auf ein minimales Maß reduziert. Dadurch wurden auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf ein Mindestmaß gesetzt.

#### Schutzgut Klima/Luft

Durch die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung auf das unbedingt benötigte Maß, wird eine größere Sperrwirkung für den Kaltluftabfluss vermieden.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert. Die Begrenzung der Firsthöhen mindert die Sichtbarkeit des Baugebietes und trägt zur Einfügung der Neubebauung in das Landschaftsbild bei.

## d) Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Anlegen einer neuen Zufahrt zum Baugrundstück bedingt einen ca. 15m breiten Knickdurchbruch. Dieser Eingriff wird durch die Neuanlage von drei Knickteilstücken mit einer Gesamtlänge von insgesamt 50 m ausgeglichen.

### Schutzgut Boden

Das Ausweisen einer Maßnahmenfläche -extensive Parkanlage/Weide – dient zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die Bemessung des Ausgleichs erfolgt gemäß der vorgenommenen Bewertung:

Die Eingriffe in den Boden finden ausschließlich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz statt. Zu diesen Flächen zählt die Ackerfläche. Ausgleich wird im Verhältnis 1:0,5 für Gebäude und versiegelte Oberflächen erforderlich. Flächen mit allgemeiner bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bzw. mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz befinden sich zwar im Plangebiet, aber hier finden keine Eingriffe statt. Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung folgender Flächen:

Nutzung	Gesamt		Ausgleichsfaktor		Neueingriff
<b>Wohnprojekt Uhlenbusch</b> - Gebäude (GRZ 0,17)	4.278 m <sup>2</sup>	*	0,5	=	2.139 m <sup>2</sup>
<b>Wohnprojekt Uhlenbusch</b> - Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 190 %	8.128 m <sup>2</sup>	*	0,5	=	4.064 m <sup>2</sup>
<b>Wohnprojekt Uhlenbusch</b> - Terrassen - Erhöhung um 20 %	855 m <sup>2</sup>	*	0,5	=	428 m <sup>2</sup>
<b>Gewächshäuser, Stall, Geräte (GR)</b>	360 m <sup>2</sup>	*	0,5	=	180 m <sup>2</sup>
<b>Radweg</b>	930 m <sup>2</sup>	*	0,5	=	465 m <sup>2</sup>
			<b>Gesamt:</b>		<b>7.276 m<sup>2</sup></b>

Es ist festzustellen, dass rund 7.276 m<sup>2</sup> Boden zusätzliche durch Teil- und Vollversiegelung in Anspruch genommen wird.

Der Ausgleich wird in Form einer Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Weide“ im Plangebiet nachgewiesen. Bei einer Flächengröße von ca. 15.040 m<sup>2</sup> verbleibt ein „Puffer“ von rund 7.760 m<sup>2</sup>.

### Schutzgut Wasser

Die für die Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgesehenen Maßnahmen erzielen auch für das Schutzgut Wasser positive Wirkungen. Der sich innerhalb der Maßnahmenfläche befindliche Graben soll naturnah gestaltet werden.

### Schutzgut Klima/Luft

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

### Schutzgut Landschaftsbild

Der umgebende Grüngürtel bewirkt eine ausreichende Abschirmung zur freien Landschaft. Neben der Ergänzung durch Knickschutzstreifen, Maßnahmenfläche und Neuanlage eines Knicks sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

### **e) Kosten der Ausgleichsmaßnahmen**

Für das Anlegen der Maßnahmenflächen entstehen ca. Kosten zwischen 15.000€ - 20.000€. Die Kosten für die Neuanlage des Knicks belaufen sich auf ca. 1.500€ - 2.500€

## **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

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.

Im Rahmen der faunistischen Potenzialabschätzung wurde festgestellt, dass die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sind. Gleiches gilt für potenziell vorhandene Fledermäuse.

## **3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen**

Die vorhandenen Knicks mit Überhältern bzw. die allseitig umgebenden Gehölzstrukturen sollen erhalten bleiben und teilweise durch Knickschutzstreifen ergänzt werden. Die Planung sieht zusätzlich eine Abschirmung zu dem geplanten Radweg entlang der Stadtbeker Straße vor, indem dort neue Knicks angepflanzt werden. Diese sollen als Schlehen-Hasel-Knick angelegt werden. Des Weiteren ist im nördlichen Bereich die Einrichtung eines Hausgartens geplant, welcher im Bebauungsplan als Grünfläche –Hausgarten – abgesichert wird. Der südwestlich angrenzende Wald erfordert entsprechende Waldabstände. Diese liegen gänzlich innerhalb der Maßnahmenfläche -Parkanlage/Weide-. Diese Maßnahmenfläche dient als Ausgleich der Eingriffe die aufgrund der Planung entstehen. Das Entwicklungsziel ist die Fläche nur noch extensiv zu nutzen und den vorhandenen Graben naturnah zu gestalten.

Die extensive Nutzung der Ausgleichsfläche erfolgt voraussichtlich über eine maßvolle Beweidung. Die Renaturierung des Grabens erfolgt dergestalt, dass die Uferböschungen so weit wie möglich abgeflacht werden und teilweise Gehölze zur Beschattung des Gewässers angepflanzt werden (Weiden, Erlen).

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Aus dem Gebiet heraus werden nach Einschätzung der Gemeinde Bosau keine Emissionen auftreten. Das Verkehrsaufkommen bleibt sehr gering. Auch wird nach Einschätzung der Gemeinde Bosau eine konfliktfreie Nachbarschaft mit dem benachbarten DJO-Landesheim möglich sein, da ausreichende Abstände bestehen.

Das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße 32 ist außerordentlich niedrig. Zahlen zum Verkehrsaufkommen liegen nicht vor. Die Wohngebäude liegen mindestens 20 Meter vom Fahrbahnrand entfernt. Topografische Unterschiede und vorhandene Knicks mindern Verkehrsimmissionen.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

Für vorhandene und geplante Leitungstrassen des Zweckverbandes Ostholstein gilt, dass diese grundsätzlich von Bebauungen und auch von Bepflanzungen freizuhalten sind. Die Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung (G,W,SW) sind im Detail mit den hierfür zuständigen Fachabteilungen des Zweckverbandes Ostholstein abzustimmen. Auf dem Grundstück werden keine Straßen/ Wege dargestellt. Dieses erfolgt ausschließlich im Vorhaben- und Erschließungsplan. Gebäude, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, benötigen Zu-/Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gebäudeteilen sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein.

##### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

## **5.2 Wärmeversorgung**

Die Warmwasserbereitung, Beheizung und Haushaltsstromversorgung soll hauptsächlich mit eigen produziertem PV- Strom realisiert werden.

## **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Ergänzung des vorhandenen Trinkwassernetzes. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Zu den Bodenverhältnissen liegt eine „*Generelle Baugrundvorerkundung*“ der Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, vom 22.01.2015 vor. Danach ist eine örtliche Versickerung der Niederschlagswassers möglich. Angesichts des sehr geringen Bebauungsgrades mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,17, umfangreichen Grünflächen in topografisch günstiger Situation und des ökologischen Gesamtkonzepts mit Gründächer etc. hält die Gemeinde Bosau eine ordnungsgemäße Abführung der Niederschlagswassers für gewährleistet. Das Oberflächenwasser wird angesichts des sehr geringen Versiegelungsgrades und des sandigen Bodens weiterhin flächig versickern bzw. flächenhaft über die breite Böschung in Richtung des Grabens erfolgen. Aufgrund der Nutzungen im Plangebiet ist keine Beeinträchtigung der Wasserqualität des Plöner Sees zu erwarten

## **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Bosau wird durch die Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – 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. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. 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.

Es ist die Ausbildung von harter Bedachung notwendig ist, um mit den Löschwasserangaben auszukommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gründächer so ausgeführt werden müssen, um den Bestimmungen für eine „harte Bedachung“ gerecht zu werden, dann sind die Abstandflächen gem. § 6 LBO einzuhalten. Ansonsten müssen die Abstandflächen nach § 33 LBO für weiche Bedachungen eingehalten werden.

## 6 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. 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.

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Als Reaktion auf den demografischen Wandel und den damit verbundenen Auswirkungen auf wirtschaftliche und soziale Aspekte, haben sich die Vorhabenträger zur Errichtung eines Seniorendorfes entschlossen. Geplant ist die Errichtung von ca. 30 Wohnhäusern und einzelnen Gemeinschaftsgebäuden geplant. Hinzu kommen gemeinschaftlich genutzte Flächen – alles eingebunden in eine einheitliche Dorfstruktur. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1.1 und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

#### 6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

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

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung s. Ziffer 1.2. und 3.3 der Begründung.

#### 6.1.3 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.

**a) 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.

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

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

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

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

In der überplanten Fläche des Bebauungsplanes Nr. 36 (s. auch Teilbereich 2 der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes) der Gemeinde Bosau befindet sich ein archäologisches Denkmal, das nach § DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen ist (LA Bosau 181, eine vor-/ frühgeschichtliche Steinkammer). Dieses wurde im Jahr 2014 bereits durch das Archäologische Landesamt untersucht. Eine entsprechende Freigabe liegt vor.

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.

**e) 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. Aussagen zur Regenrückhaltung ergänzen.

**f) 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. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.



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

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Landschaftsplan das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche ausweist. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, weil nach einer Alternativenprüfung nur die Fläche der Seekoppel sich als geeignet erwies. Somit gehen hier landwirtschaftliche Flächen verloren, die aber im Rahmen der parallel aufzustellenden 10. Flächennutzungsplanänderung an anderer Stelle nachgewiesene werden. Hier wird der bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Bereich zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche entsprechend der Bestandsnutzung dargestellt. Die Gemeinde verzichtet somit auf eine weitere bauliche Entwicklung in der Ortsmitte und erhält die umfangreichen Freiflächen an dieser Stelle, die wie eine Zäsur zwischen Bebauung und freier Landschaft wirken. Im Gegenzug dazu werden die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Seekoppel als Wohnbauflächen dargestellt.

**h) 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 an-zuwenden. 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.

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

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es ist ohnehin nur der Belang a) überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**6.2 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 Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

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

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

##### Tiere, Pflanzen

Da bis auf das Anlegen einer neuen Zufahrt keinerlei Eingriffe in die Gehölz- und Knickstrukturen geplant sind, ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften. Auch die Herausnahme der Ackerflächen aus der Nutzung bzw. die teilweise Versiegelung dessen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Zudem steht durch das Anlegen von Knickschutzstreifen, sowie einer extensiv genutzten Maßnahmenfläche deutliche Aufwertungen den Eingriffen gegenüber. Die Faunistische Potenzialabschätzung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung, keine Beeinträchtigungen für potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäuse und Vögeln entstehen.

##### Boden

Die Beeinträchtigung erfolgt durch die zu erwartenden Versiegelungen mit baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

##### Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Fließgewässer in Form eines Grabens. Es sind allerdings keinerlei Eingriffe in diesem Bereich geplant. Vielmehr soll dieses renaturiert werden.

##### Luft, Klima

Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von Bäumen, Knicks und Gewässern geprägten Situation, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

##### Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist vor allem durch die umgebenden Knicks mit ihren Überhältern geprägt. Ebenso ist die stark bewegte Topografie sowie der tief eingekerbte Bach im westlichen Teil des Grundstücks hervorzuheben.

### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf der Ackerfläche ist gering. Eine größere Vielfalt ist in den struktureichen Flächen entlang der Plangebietsgrenze anzunehmen. Wirkungsgefüge bestehen entsprechend den vorhandenen Lebensräumen

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

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

#### Tiere, Pflanzen

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblichen Änderungen für die Tier- und Pflanzenwelt, da der Großteil der Gehölz- und Knickstrukturen erhalten bleibt. Es ergeben sich eher positive Auswirkungen aufgrund der Planung, da die vorhandenen Grünstrukturen durch Gün- und Freiflächen ergänzt werden.

#### Boden

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Bodenversiegelungen und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren. Allerdings werden dann auch ackerbauliche Flächen aus der Nutzung genommen und durch Naturschutzmaßnahmen aufgewertet. Bei Nichtumsetzen der Planung bleibt es bei der landwirtschaftlichen Nutzung.

#### Wasser

Für das Fließgewässer im Plangebiet ergeben sich positive Auswirkungen bei Umsetzung der Planung, da dieses zukünftig naturnah zu gestalten ist.

#### Luft, Klima

Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von Bäumen, Knicks und Gewässern geprägten Situation, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Baukörper im Plangebiet. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und dem Erhalten und der umgebenden Eingrünung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Bereich der Ackerflächen wird sich die biologische Vielfalt durch die Errichtung der baulichen Anlagen in diesem Bereich verschlechtern. Das Wirkungsgefüge wird sich verschieben bzw. neu herausbilden.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

### 6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

##### Tiere, Pflanzen

Die Eingriffe werden durch den weitgehenden Erhalt der Knicks und Gehölze im Plangebiet minimiert. Ausgleich wird nur für den Knickdurchbruch im Bereich der neu anzulegenden Zufahrt erforderlich. Die Kompensation erfolgt durch das Neuanlegen von Knicks im Plangebiet.

##### Boden

Minimierend wirkten die Festsetzungen einer geringen GRZ, sowie die Festsetzung von differenzierten, einzelnen Baufenstern im Plangebiet. Auch die Ausweisung des Baugrundstücks wurde auf das unbedingt benötigte Maß reduziert. Zusätzlich ergeben sich positive Auswirkungen durch das großflächige Festsetzen von Grünflächen. Das Ausweisen einer Maßnahmenfläche -extensive Parkanlage/Weide – dient zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung folgender Flächen:

Nutzung	Gesamt		Ausgleichsfaktor		Neueingriff
<b>Wohnprojekt Uhlenbusch - Gebäude (GRZ 0,17)</b>	4.278 m <sup>2</sup>	*	0,5	=	2.139 m <sup>2</sup>
<b>Wohnprojekt Uhlenbusch - Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 190 %</b>	8.128 m <sup>2</sup>	*	0,5	=	4.064 m <sup>2</sup>
<b>Wohnprojekt Uhlenbusch - Terrassen - Erhöhung um 20 %</b>	855 m <sup>2</sup>	*	0,5	=	428 m <sup>2</sup>
<b>Gewächshäuser, Stall, Geräte (GR)</b>	360 m <sup>2</sup>	*	0,5	=	180 m <sup>2</sup>
<b>Radweg</b>	930 m <sup>2</sup>	*	0,5	=	465 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>					<b>7.276 m<sup>2</sup></b>

Es ist festzustellen, dass rund 7.276 m<sup>2</sup> Boden zusätzliche durch Teil- und Vollversiegelung in Anspruch genommen wird.

Der Ausgleich wird in Form einer Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Weide“ im Plangebiet nachgewiesen. Bei einer Flächengröße von ca. 15.040 m<sup>2</sup> verbleibt ein „Puffer“ von rund 7.760 m<sup>2</sup>.

Die extensive Nutzung der Ausgleichsfläche erfolgt voraussichtlich über eine maßvolle Beweidung. Die Renaturierung des Grabens erfolgt dergestalt, dass die Uferböschungen so weit wie möglich abgeflacht werden und teilweise Gehölze zur Beschattung des Gewässers angepflanzt werden (Weiden, Erlen).

#### Wasser

Über die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl wurde auch die Versiegelung auf ein minimales Maß reduziert. Dadurch wurden auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf ein Mindestmaß gesetzt. Die für die Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgesehenen Maßnahmen erzielen auch für das Schutzgut Wasser positive Wirkungen. Der sich innerhalb der Maßnahmenfläche befindliche Graben soll naturnah gestaltet werden.

#### Luft, Klima

Durch die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung auf das unbedingt benötigte Maß, wird eine größere Sperrwirkung für den Kaltluftabfluss vermieden. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

#### Landschaft

Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert. Die Begrenzung der Firsthöhen mindert die Sichtbarkeit des Baugebietes und trägt zur Einfügung der Neubebauung in das Landschaftsbild bei. Der umgebende Grüngürtel bewirkt eine ausreichende Abschirmung zur freien Landschaft. Neben der Ergänzung durch Knickschutzstreifen, Maßnahmenfläche und Neuanlage von Knicks sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

#### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Durch das Anlegen von Knickschutzstreifen, Knicks und der Maßnahmenfläche wird sich die biologische Vielfalt vergrößern.

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

Unter Berücksichtigung des Planungsziels der Errichtung eines Seniorendorfes und der damit verbundenen Standortprüfung scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

## **6.3 Zusätzliche Angaben**

### **6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

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

Das Monitoring erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften.

### **6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Planung ist mit Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes verbunden. Es werden daher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Verbleibende negative Umweltauswirkungen werden nicht angenommen.

## **7 Hinweise**

### **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.

- Bodenverdichtungen und -versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern
- Für die Bereiche, für die Garten- oder Parkflächen vorgesehen sind, ist die Befahrung zu vermeiden.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

## **7.2 Archäologie**

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 sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt wurden durchgeführt. Eine archäologische Freigabe liegt vor. (Wird noch ergänzt.)

## **8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

### Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

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

## **9 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **10 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau am 24.06.2015 gebilligt.

Hutzfeld, 07.01.2016

Siegel

(Mario Schmidt)  
- Bürgermeister –

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 ist am 07.01.2016 rechtskräftig geworden.