

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 39

DER GEMEINDE BOSAU

FÜR EIN GEBIET IN HUTZFELD

SÜDLICH DER HAUPTSTRAÙE,

GELEGEN ZWISCHEN DEN STRAÙEN ALTE MÜHLE UND AM HANG

- ENTWURF -

VERFAHRENSSTAND:

- 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

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	4
1.2	Rechtliche Bindungen	5
2	Bestandsaufnahme	6
3	Begründung der Planinhalte	7
3.1	Flächenzusammenstellung	8
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	8
3.3	Auswirkungen der Planung	12
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3.5	Verkehr	15
3.6	Grünplanung	16
4	Immissionen / Emissionen	20
5	Ver- und Entsorgung	23
5.1	Stromversorgung	23
5.2	Breitbandversorgung	24
5.3	Gasversorgung	24
5.4	Wasserver- / und -entsorgung	24
5.5	Müllentsorgung	27
5.6	Löschwasserversorgung	27
6	Hinweise	28
6.1	Bodenschutz	28
6.2	Archäologie	29
6.3	Straßenbau und Verkehr	30
6.4	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	31
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	32
8	Kosten	32
9	Billigung der Begründung	32

ANLAGEN

1. *„Untersuchungsbericht zu bodenmechanischen Feld- und Laboruntersuchungen, Beschreibung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse und grundsätzlichen Aussagen zur Bebaubarkeit – Erschließung in Hutzfeld in der Gemeinde Bosau, B-Plan Nr. 39“, Ingenieurbüro Reinberg Geotechnische Kompetenz, Lübeck, 06.07.2020*
2. *„Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Bosau“, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 09.08.2021.*
3. *„Fachbeitrag über die Erschließungsmaßnahmen zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Bosau in der Ortslage Hutzfeld“, Ingenieurbüro Viebrock GmbH, Engelau, 13.10.2021*
4. *Plan als Anlage Nr. 1 zum „Fachbeitrag Erschließung“, Ingenieurbüro Viebrock GmbH, Engelau, 14.10.2021*
5. *„Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz“, Ingenieurbüro Viebrock GmbH, Engelau, ohne Datum.*
6. *„Lokale Überprüfung für die Einleitung ins Gewässer“, Ingenieurbüro Viebrock GmbH, Engelau, ohne Datum.*

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 39** der Gemeinde Bosau für ein Gebiet in Hutzfeld südlich der Hauptstraße, gelegen zwischen den Straßen Alte Mühle und Am Hang

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Auch in der Gemeinde Bosau besteht eine starke Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum vorrangig in Einfamilienhäusern. Planungsziel ist es, im Ortsteil Hutzfeld die Flächen südlich der Hauptstraße und zwischen der Straße Alte Mühle und Am Hang zu einem Wohngebiet zu entwickeln und die bereits vorhandene Siedlungsstruktur entsprechend städtebaulich sinnvoll abzurunden. Es wird eine Wohnbebauung auf einer derzeit intensiv genutzten Grünlandfläche geplant, welche sich in die Umgebung und Landschaft anpassen soll. Eine Bodengrunduntersuchung wurde durchgeführt und eine Erschließungsplanung vorgenommen. Auf der Fläche lässt sich eine Wohnbebauung umsetzen. Auch der Flächennutzungsplan (1998) der Gemeinde Bosau weist für den Planbereich Wohnbauflächen aus.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um dem dringenden Wohnraumbedarf für junge Familien nachzukommen. Das vorgesehene Wohngebiet soll ausschließlich zum Dauerwohnen genutzt werden und somit der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Ziel ist die zeitnahe Planung und Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 3.441 m² weniger als 10.000 m². Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Jedoch müssen die Belange des Naturschutzes grundsätzlich berücksichtigt werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts ist entbehrlich. Die Gemeinde Bosau hat am 26.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung im ländlichen Raum*. Es grenzt knapp an die Grenze des 10km-Umkreises um das Mittelzentrum Eutin.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) hat der Ortsteil Hutzfeld der Gemeinde Bosau eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum. Südlich des Plangebietes liegt nach dem Regionalplan ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen werden durch die Planinhalte nicht berührt. Der Bebauungsplan entspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Hauptkarte 1, Blatt 2 auf ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystem – Verbundachse - welches südlich des Plangebietes liegt. Für den Bereich des Plangebietes selbst trifft die Hauptkarte 1 ebenso wie die Hauptkarte 2 und 3 keine Aussagen.

Der Flächennutzungsplan (1998) der Gemeinde Bosau stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen und im südlichen Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

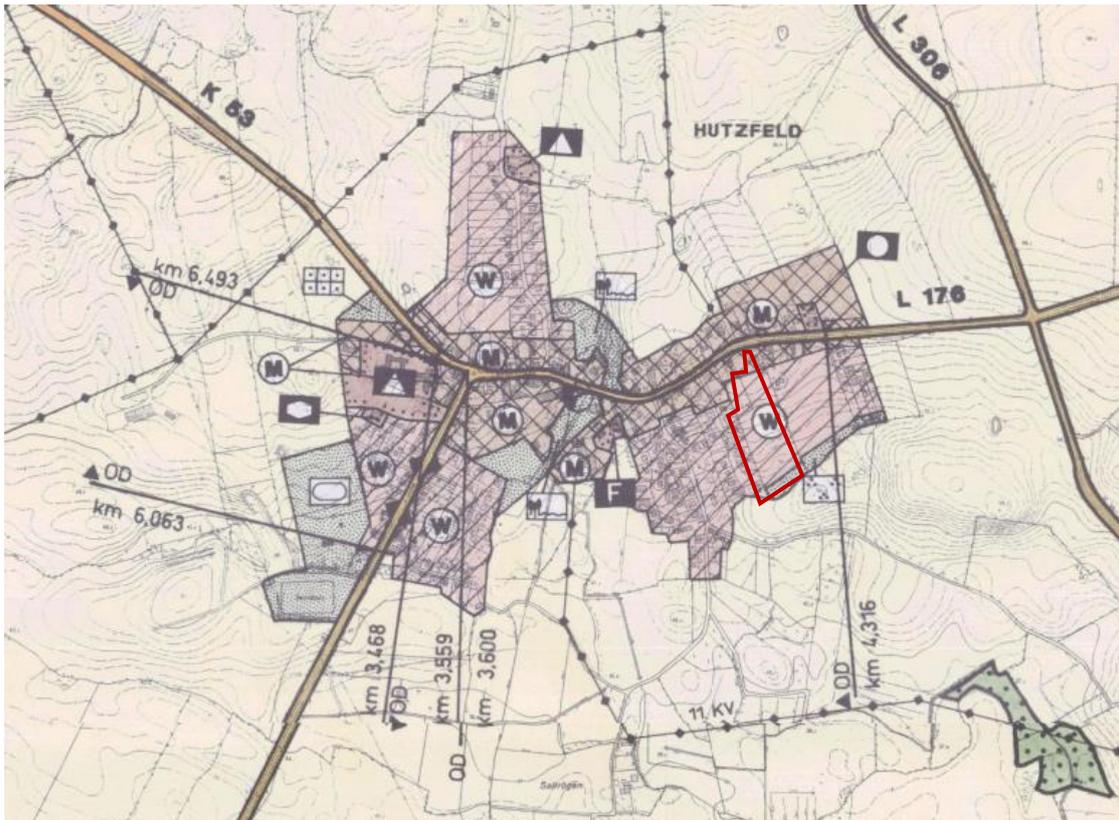


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (1998) der Gemeinde Bosau mit Geltungsbereich des B-Planes

Der Landschaftsplan (1995) zeigt in seiner Karte „Bestand und Bewertung – Biotoptypen/ Nutzungstypen“ für den Großteil der Fläche der vorliegenden Planung eine landwirtschaftliche Fläche, die bis auf den Süden von Wohnbauflächen umgeben wird. Am südlichen und östlichen Randbereich der Fläche zeigt der Landschaftsplan Knicks / Hecken an. In der Karte „Einzelziele und Maßnahmen“ wird die Fläche für eine Bebauung mit Erhalt von Gehölzstrukturen vorgeschlagen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Bosau im östlichen Bereich der Ortschaft Hutzfeld südlich der Landesstraße 175 bzw. „Hauptstraße“. Im Osten, Norden und Westen wird das Plangebiet von Siedlungsstrukturen umgeben. Im Süden grenzt die offene Landschaft an das Plangebiet. Die Fläche des Plangebietes stellt sich als intensiv genutzte Grünlandfläche dar. Zur Zeit der Bestandsaufnahmen war diese mit einer Grünlandeinsaat bestellt. Die Fläche wird am Rand von Gehölzstrukturen wie Hecken und Knicks zur offenen Landschaft und der umliegenden Siedlungsstruktur umsäumt, die ebenfalls zum Geltungsbereich des Plangebietes zählen. Eine einzelne Kastanie befindet sich innerhalb der Plangebietsfläche.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Stichweg zur Erschließung der vorhandenen Bebauung. Das Gelände fällt Richtung Süden ab. Hier verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereiches das Verbandsgewässer 3.5.3 des Wasser- und Bodenverbandes Trave, Ahrensböök.



Abb.: Digitaler Atlas Nord, Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	rd. 13.461 m ²
Verkehrsflächen	rd. 2.927 m ²
Verkehrsrün	rd. 107 m ²
Versorgungsflächen	rd. 1.193 m ²
Grünflächen	rd. 2.399 m ²
Gesamt:	rd. 20.087 m²
	2,0 ha

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Ortslage Hutzfeld hat rund 776 Einwohner (mit gemeldeten Haupt- und Nebenwohnsitzen) nach dem Stand vom 31.12.2019, die gesamte Gemeinde Bosau zu diesem Zeitpunkt 3.594 Einwohner. Ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken innerhalb der Ortschaft ist grundsätzlich gegeben.

Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 des Landes Schleswig-Holstein sind nun die aktuellen Bestimmungen anzuwenden. Dieser führt in seinem Kapitel 3.6.1 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden und Kapitel 3.9 Städtebauliche Entwicklung folgenden Grundsätze aus:

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. [...]

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. [...]

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von

- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von

- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). [...]

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.“

Die Gemeinde Bosau berücksichtigt die landesplanerischen Ziele und Grundsätze und überprüft die vorhandenen Flächenpotenziale in der Ortschaft Bosau.

1. im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB

Für Hutzfeld bestehen derzeit acht rechtskräftige Bebauungspläne: Im Norden der B-Plan Nr. 28, der Mischgebietsflächen ausweist, sowie der B-Plan Nr. 7, der ein Kleinsiedlungsgebiet festsetzt und in dessen Geltungsbereich ein unbebautes Baugrundstück vorhanden ist. In den anderen B-Plänen liegen keine freien Baugrundstücke vor. Der B-Plan 24 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Nordosten liegen die B-Pläne Nr. 12, Nr. 10, Nr. 18 und Nr. 33 vor. Der B-Plan Nr. 12 weist ein Dorfgebiet sowie Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr aus. Auch der B-Plan Nr. 10 setzt ein Dorfgebiet und darüber hinaus Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes fest. Der B-Plan Nr. 18 weist ein Dorfgebiet und Kleinsiedlungsgebiet aus. Ein Sonstiges Sondergebiet wird durch den B-Plan Nr. 33 festgelegt.

Es besteht somit **insgesamt 1 Baugrundstück** im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB innerhalb der Ortslage Hutzfeld.

2. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind

Es werden derzeit keine weiteren Bebauungspläne für die Ortschaft Hutzfeld aufgestellt. Es ergeben sich somit keine Vorhaben in Hutzfeld, die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind. Es bestehen somit **keine Flächenpotenziale** gemäß den o.g. Vorgaben.

3. in Bereichen gemäß § 34 BauGB

Gemäß der nachfolgenden Abbildung steht in Hutzfeld **eine größere Baulücke nach § 34 BauGB** zu Verfügung. Sie befindet sich im Nordosten, für welche die Innenbereichssatzung Nr. 5 Bauflächen ausweist. Hier ließen sich insgesamt rund **drei Baugrundstücke** umsetzen.

4. im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen

Gemäß der nachfolgenden Abbildung können **Entwicklungsmöglichkeiten für ca. 5 ha** festgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan bietet insbesondere im Nordosten in zwei Bereichen noch Entwicklungsmöglichkeiten, nördlich sowie südlich der „Hauptstraße“. Hier steht besonders die Fläche von rund 2 ha im Vordergrund, welche sich als Wohnbaufläche eignet, da sie nach Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung umgeben wird. Aktuell stehen die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung oder werden als intensives Grünland genutzt.

Werden alle möglichen Flächen für eine Nachverdichtung herangezogen, entspricht dies **bis zu 56 Grundstücken**.

Für alle potenziellen Nachverdichtungsflächen wird allerdings eine Bauleitplanung erforderlich, was eine kurzfristige Umsetzung ausschließt.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass ein Großteil der ermittelten Bauflächenpotenziale zwar grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet ist, aber kurzfristig für eine Bebauung bzw. Umwandlung in Wohnbauland oft nicht zur Verfügung stehen. Oft sind die Potenzialflächen für die Gemeinde nicht verfügbar, da sie sich im Privatbesitz befinden oder die ausgeübte Nutzung – landwirtschaftlich oder gärtnerisch – möchte durch den Eigentümer nicht aufgegeben werden. Die Gemeinde Bosau möchte sich aber der Bauleitplanung einer besonders geeigneten Potenzialfläche annehmen und strebt daher die Entwicklung von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan an. Dafür steht die rund 2 ha große Fläche südlich der „Hauptstraße“ im Nordosten von Hutzfeld zur Verfügung. Die Fläche bietet sich aufgrund der nachbarschaftlichen Prägung durch Wohnbebauung und der organischen Siedlungsentwicklung für eine Arrondierung der Ortslage grundsätzlich an. Auch der Landschaftsplan sieht für diesen Bereich Flächen für eine Bebauung vor.

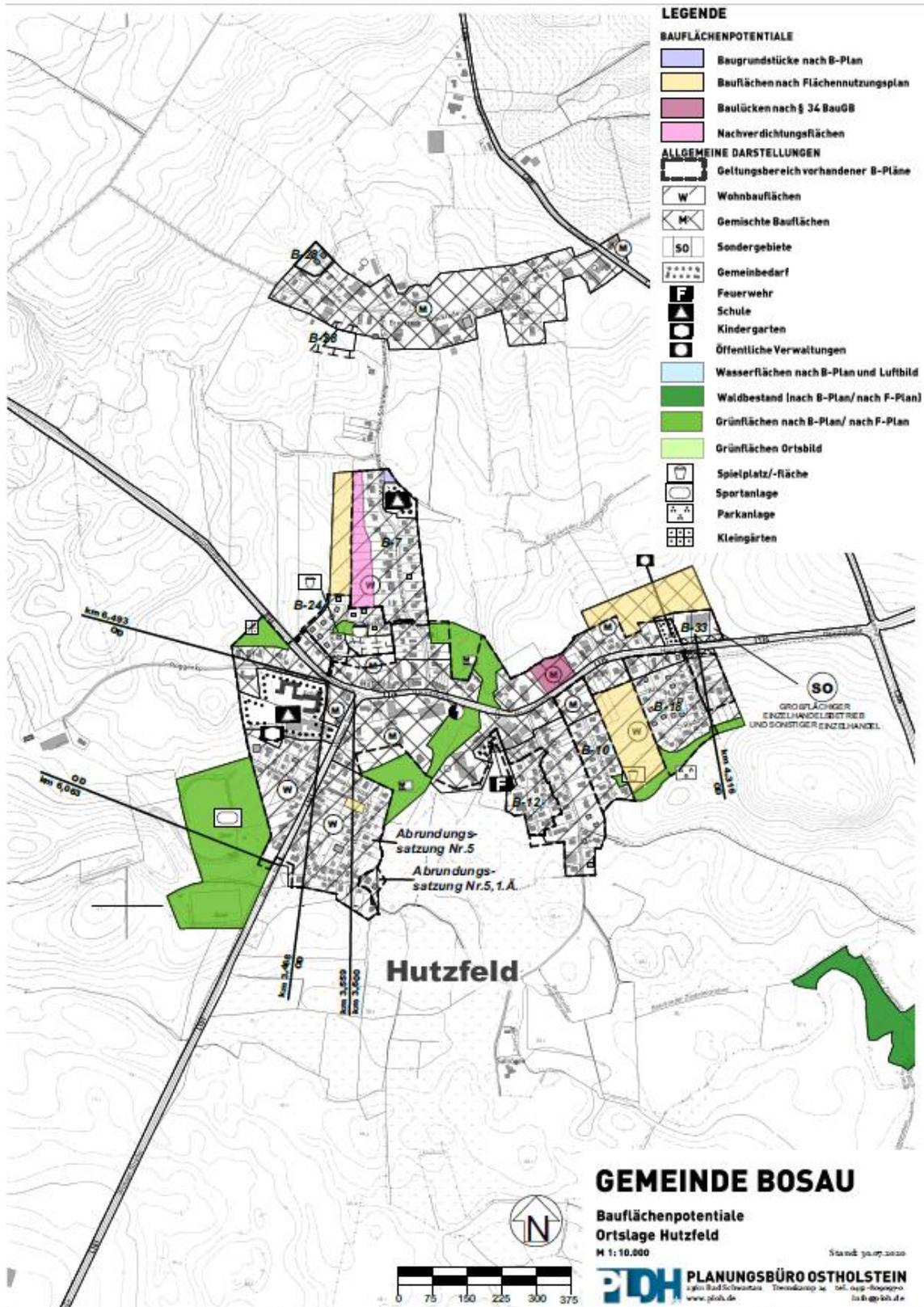


Abb.: Ausschnitt Luftbild mit Flächenpotenzialen, Quelle Luftbild: Digitaler Atlas Nord

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen des LEP

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Jahre 2022 bis 2036 liegt in Hutzfeld bei 10% gemessen am Wohnungsbestand vom 31.12.2020. Angaben zu dem tatsächlichen Wohnungsbestand liegen nicht vor, es kann lediglich auf die Einwohnerzahlen zurückgegriffen werden. Am 31.12.2019 verfügte Hutzfeld über rund 776 Einwohner (Einwohner mit gemeldeten Haupt- und Nebenwohnsitzen). Es wird davon ausgegangen, dass im Schnitt 2,3 Personen in einer Wohnung leben. Ausgehend davon ergibt sich ein Wohnungsbestand von 337 Einheiten. Daraus resultieren zusätzlich rund 34 Wohnungen bei einem Entwicklungsrahmen von 10%, die innerhalb der Ortslage Hutzfeld zwischen 2022 und 2036 entstehen könnten.

Die Gemeinde Bosau geht somit davon aus, dass die Entwicklung der **rund 22 Wohngrundstücke** im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 innerhalb des landesplanerischen Entwicklungsrahmens liegt und somit den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

Um keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung zu bewirken ist daher auch im Bebauungsplan festgesetzt, dass in einem Einzelhaus jeweils nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig ist. Dieses entspricht auch unabhängig von raumordnerischen Vorgaben den Zielen der Gemeinde und den Vorhabträgern.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung von derzeit intensiv genutzten Grünlandflächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die zusätzliche Fläche wird nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen und möglichst geringgehalten. Zum einen besteht eine entsprechende Nachfrage nach der Fläche für eine Wohnbebauung und zum anderen trifft die Gemeinde die Festsetzung im Bebauungsplan so, dass ein homogener Siedlungscharakter entsteht. Die gewählte Fläche ist für die geplante Wohnbebauung aus ortsplannerischer Sicht gut geeignet, da sie sich sowohl aus dem Flächennutzungsplan als auch aus dem Landschaftsplan entwickelt. Weiterhin verbindet die Fläche die mit den Planungszielen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung besonders mit Wohnraum für die Bevölkerung. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen.

Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Durch die Planung werden Flächen überplant, die bereits durch eine intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung beeinträchtigt sind und eine geringe ökologische Qualität besitzen. Dies betrifft

ebenfalls das anzulegende Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes, welches auf diesen Flächen umzusetzen ist. Grünstrukturen bleiben erhalten und werden gesichert. Der vorhandene Knick wird nachrichtlich als gesetzlich geschütztes Biotop gesichert. Zur vorhandenen Wohnbebauung nach Westen wird darüber hinaus ein privater Knickschutzstreifen festgesetzt. Erhaltenswerte Bäume werden ebenfalls gesichert. Die Erschließungsstraße ist mit Laubbäumen zu begrünen. Es erfolgt kein Eingriff in vorhandene höherwertige Grünstrukturen. Die Festsetzungen fungieren allgemein als ökologische Aufwertung des Planbereiches. Negative Auswirkungen werden damit in der Summe nicht verbleiben. Die Planung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden.

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Die vorliegende Planung - Allgemeines Wohngebiet - entspricht dem LEP, welcher für den Bereich des Plangebietes einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung darstellt. Nach dem Regionalplan weist der Ortsteil Hutzfeld eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum aus, welche somit ebenfalls nicht der vorliegenden Planung widerspricht.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ wurden beachtet und entsprechende Maßnahmen ergriffen bzw. Nachweise erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf die Ausführungen zur Ver- und Entsorgung (Ziffer 5 dieser Begründung) verwiesen.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

Das Plangebiet ist Immissionen aus gewerblichen Nutzungen ausgesetzt. Die Gemeinde hat nach einer Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz (LLUR) eine Untersuchung zur generellen Machbarkeit des Vorhabens erarbeiten lassen. Im Ergebnis ist die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet hinsichtlich des Gewerbelärms vertretbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebietes gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,25 im WA-2 und WA-3-Gebiet wird die Bodenversiegelung geringgehalten und die gewünschte eher kleinteilige Bebauung unterstützt. Im WA-1 wird die Grundflächenzahl mit 0,3 ebenfalls geringgehalten, ermöglicht jedoch auch eine Mehrfamilienhausbebauung. Die maximale Grundflächenzahl darf durch die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 50 % überschritten werden. Für die Grundflächen von Balkonen und Terrassen darf die maximal zulässige Grundfläche ausnahmsweise um bis zu 0,05 überschritten werden, was eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 für das WA-2 und WA-3 und von 0,35 für das WA-1 ergibt.

Die max. zulässige Geschossigkeit – maximal zwei Vollgeschosse - in Verbindung mit Beschränkungen der maximal zulässigen Firsthöhe der baulichen Anlagen von 8,50 m über Oberkante Fertigfußboden dient der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild und dem Schutz des Landschaftsbildes.

In Hanglage ist ein weiteres Vollgeschosß als Kellergeschosß (Untergeschosß) zulässig. Dabei darf das natürliche Gefälle des Geländes nicht verändert werden.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,3 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei einem ansteigenden Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei einem abfallenden Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten ist aufgrund der landschaftlich geprägten Lage eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung nur zulässiger Einzelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet

WA-2 und WA-3 und zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, wird die in Hutzfeld gewünschte kleinteilige Bebauung unterstützt und eine Einfügung in das Ortsbild sichergestellt.

Die überbaubaren Flächen werden weitgehend zusammengezogen festgesetzt, um einen großzügigen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu erhalten.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige bauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen unzulässig.

Nicht überdachte Außenterrassen sind in den Allgemeinen Wohngebieten außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig, um eine flexible Anordnung und Grundrissgestaltung zu ermöglichen. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Es werden weitere detaillierte baugestalterische Festsetzung – wie z.B. über die zulässige Form und Material der Dächer – getroffen. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig, um Blendwirkungen zu vermeiden. Dies dient die der Einfügung der Baugebiete in das Orts- und Landschaftsbild sowie dessen Schutz sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Gemeinde strebt einen überwiegend durchgrüntem Verkehrsraum an. Daher sind auch Vorgaben zu Einfriedungen getroffen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Norden über die L176, die „Hauptstraße“. Für die innere Erschließung des Wohngebietes wird eine Planstraße mit direkter Anbindung an die Hauptstraße angelegt. Somit wird eine neue Einmündung innerorts hergestellt. Im Einmündungsbereich der Planstraße verläuft die L176 über einen Gehweg. Die Einmündungsradien werden für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bemessen. Die Planstraße wird am Ende mit einem Wendeplatz geplant und weist einen Mindestdurchmesser von 22,00 m auf.

Die neu geplante Einmündung ist beim Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr SH zu beantragen.

Der Ortsteil Hutzfeld ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

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

3.6 Grünplanung

Das Grünkonzept sieht vor, die vorhandenen Gehölzstrukturen am Plangebietsrand zum überwiegenden Anteil zu erhalten und durch entsprechende Festsetzungen zu schützen. Vorhandene Bäume entlang des Geltungsbereiches werden als zu erhalten festgesetzt. Der Knick entlang des östlichen und südlichen Bereiches wird nachrichtlich als gesetzlich geschütztes Biotop übernommen und ist zu schützen. Es wird ein öffentlicher Knickschutzstreifen im Osten und Süden sowie ein privater Knickschutzstreifen im Westen entlang des Plangebietsrandes festgesetzt. Die Festsetzungen fungieren allgemein als ökologische Aufwertung des Planbereiches und zugleich zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Eingrünung hin zur freien Landschaft. Im Süden wird darüber hinaus ein Regenrückhaltebecken angelegt. Die Erschließungsstraße ist mit Laubbäumen zu begrünen.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 39 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 b i.V.m. §13a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB keine Eingriffe.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht

gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Im Gebiet kommen die für den Naturraum typischen Tierarten vor. Jedoch bietet die ausgeräumte intensiv als Grünland genutzte Fläche keinen geeigneten Lebensraum für geschützte Tierarten. In die Gehölzstrukturen wie Hecken und Knicks, welche das Plangebiet teils umsäumen, wird nicht eingegriffen. Bereiche mit besonderer tierökologischer Bedeutung wie Wälder, größere Stillgewässer oder Fließgewässer liegen außerhalb des Plangebietes und in einiger Entfernung.

Das Vorkommen folgender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten ist zu erwarten:

Der im Bereich des Plangebietes vorkommende Landschaftstyp (ackergeprägte, offene Kulturlandschaft) beherbergt eine in Schleswig-Holstein weit verbreitete Brutvogelgemeinschaft aus überwiegend allgemein häufigen und ungefährdeten Arten. Bedeutende Vorkommen gefährdeter und seltener Arten können nicht komplett ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von lärm- und störungsempfindlichen Bodenbrütern wie Wachtelkönig, Wachtel, Rebhuhn oder Wiesenpieper ist aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Landesstraße nicht zu erwarten. Auch die Feldlerche zeigt Meidedistanzen zu Lärmquellen, sodass nur ein Vorkommen von Einzelrevieren möglich ist. Das Vorkommen des Braunkehlchens kann nicht ausgeschlossen werden, es besiedelt extensiv bewirtschaftete Wiesen und Weiden, gehölzarme Brachflächen und im Ackerbereich strukturreiche Felder mit Klee gras. Sie weisen eine vergleichsweise geringe Empfindlichkeit gegenüber Straßenverkehrslärm auf, jedoch ist die Besiedlung im Straßenumfeld reduziert.

Innerhalb der Gildenbetrachtung kann die Betroffenheit der Gehölzfreibrüter nicht ausgeschlossen werden, da die an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Gehölzstrukturen als potenzielles Brutgebiet dienen.

Da das Plangebiet überwiegend aus Grünland besteht, kann auch die Gilde der Boden- bzw. Offenlandbrüter betroffen sein. Gebäudebrüter sind nicht betroffen, da keine Gebäude abgerissen werden.

Aufgrund ihrer teils intensiven Nutzung und umgebenden Bebauung, Straßen sowie Gebüsch hat die Vorhabenfläche nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Rast- und Zugvögel.

Insgesamt kann bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes

bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. In Knicks und umliegende Gebüsche wird nicht eingegriffen.

Für möglicherweise vorkommende Fledermausarten stellt die Bewertungsfläche nur einen kleinen Ausschnitt eines gesamten Habitats bzw. Aktionsraumes dar. Bau- oder betriebsbedingte Aktivitäten begegnen Fledermäuse allenfalls durch kleinräumiges Ausweichen. Aktivitäten werden allerdings größtenteils außerhalb der Aktivitätszeiten der überwiegend nachtaktiven Fledermäuse stattfinden. Auf der Baufläche befinden sich keine potenziellen Fortpflanzungsstätten in Knicks und Gehölzstrukturen (nur bei Gehölzdurchmessern ≥ 50 cm; Ruhestätten), die im Falle der Umsetzung des Vorhabens durch Bauarbeiten oder betriebsbedingte Störungen erheblich beeinträchtigt werden könnten. Jagdhabitats können auf/über der Baufläche existieren. Die wären bei Umsetzung der Planung erheblich beeinträchtigt – allerdings wäre ein Ausweichen der Fledermäuse auf umliegende Flächen möglich, so dass die Auswirkungen auf die Fledermäuse insgesamt als nicht erheblich zu erwarten sind.

Die Haselmaus weist eine strenge Bindung an Gehölzstrukturen wie Wälder, Knicks, Hecken, Gebüsche auf. Das Eintreten von Störungsverboten durch Lärm, Erschütterungen oder visuelle Effekte kann im Regelfall ausgeschlossen werden. Haselmäuse haben sich im Gegensatz zu früheren Untersuchungen überwiegend als vergleichsweise lärm tolerant erwiesen (Schulz, B., S. Ehlers, J. Lang & S. Büchner 2012; Klem, J. A. Lange, B. Schulz, M. Götsche, T. Steffens & H. Reckal 2015). Die lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Haselmaus sind somit von baubedingten Störungen nicht relevant betroffen.

Amphibienarten sind nicht zu erwarten. Innerhalb des Vorhabengebietes ist kein geeignetes Gewässer / Laichhabitat vorhanden. Die Bedeutung als potenzieller Landlebensraum, Migrationskorridor oder Winterquartier ist gering. Ein dauerhaftes Vorkommen von Amphibien innerhalb der Vorhabenfläche ist unwahrscheinlich.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV ein abweichendes Verbreitungsbild oder sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

In Bezug auf Pflanzenarten sind in Schleswig-Holstein grundsätzlich drei Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten:

- Froschkraut (*Luronium natans*)
- Kriechender Sellerie (*Apium repens*)
- Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*)

Alle drei Arten sind an feuchte bis zeitweise überschwemmte Lebensbereiche gebunden, Froschkraut und Kriechender Sellerie sind Pionierpflanzen und benötigen offene Böden oder Störstellen. Ein Vorkommen aller drei Arten im Vorhabengebiet ist nicht zu erwarten.

Die im Anhang IV der FFH-Liste gelisteten Moose und Flechten sind aufgrund ihrer Lebensraumsprüche an alte Wälder und basenreiche Moore gebunden. Ein Vorkommen im Vorhabengebiet ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Plangebiet befindet sich ein 2-stämmiger Laubbaum (Kastanie), welcher sich mittig der geplanten Wendeanlage befindet. Dieser wird nicht als zu erhalten festgesetzt, da es sich um einen abgängigen und stark geschädigten Baum handelt, wie nachfolgende Bilder zeigen.



Abb.: Abgängiger Laubbaum im Plangebiet

3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Baumpflanzungen

Ein Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen (Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm) einer Art erfolgt in den Erschließungsstraßen. Ein Baumstandort ist im einzelnen nicht festgesetzt, die Darstellung erfolgt beispielhaft ohne Normcharakter. Es sind mind. 4 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte sind entsprechend zu verschieben, falls z.B. Grundstückszufahrten es veranlassen. Als Arten sind folgende Straßenbäume denkbar, z.B.:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus corluna	Baum-Hasel

Baumpflanzungen

Darüber hinaus ist je Baugrundstück mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Schutz des vorhandenen Knicks

Vorhandene Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ein Knickschutzstreifen wird festgesetzt. Bauliche Anlagen und Stellplätze müssen einen Abstand von mind. 3 Metern zum Knickwallfuß haben. Darüber hinaus ist der Knickschutzstreifen gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet und Grünfläche durch einen Zaun einzufrieden.

Erhaltung von Bäumen /Gehölzstreifen

Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie Gehölze auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4 Immissionen / Emissionen

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Darüber hinaus ist das Plangebiet immissionsausgesetzt durch gewerbliche Nutzungen. Die Gemeinde hat nach einer Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz (LLUR) eine Untersuchung zur generellen Machbarkeit des Vorhabens erarbeiten lassen („Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Bosau“, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 09.08.2021). Nachfolgend werden die Ergebnisse dargestellt, die Details lassen sich der Untersuchung im Anhang entnehmen.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in rd. 200 m Entfernung ein EDEKA-Markt. Weiterhin befinden sich nordöstlich in einem Abstand von rd. 1 km zwei neue Windenergieanlagen (WEA) mit einer Nabenhöhe von 133,5 bzw. 135 m im Windpark Hutzfeld im Genehmigungsverfahren. Weitere WEA befinden sich ebenfalls im Genehmigungsverfahren. In der vorliegenden Untersuchung wird Bezug auf bereits erstellte schalltechnische Gutachten für die Genehmigung der Anlagen genommen und auf das Plangebiet bezogen. Des Weiteren wird auf die Stellungnahme des LLUR vom 16.06.2021 eingegangen.

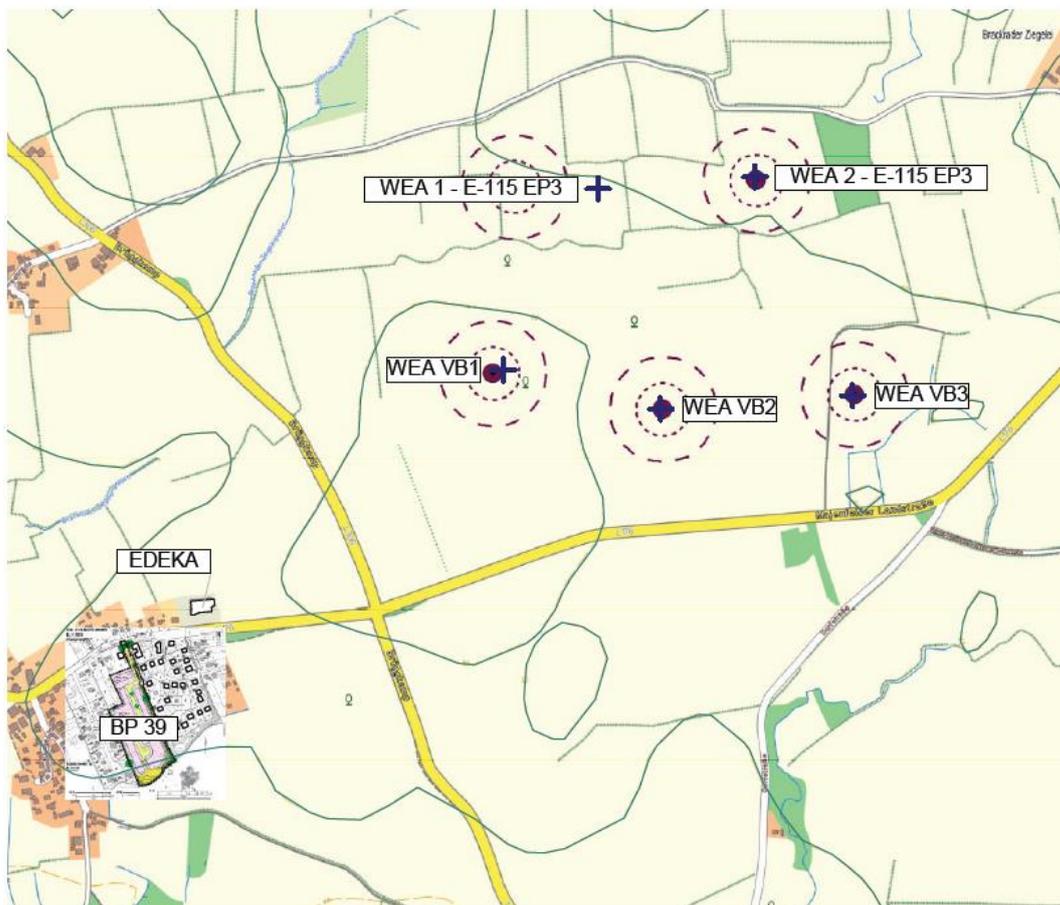


Abb.: Lageplan mit Immissionsorten und Schallquellen, ohne Maßstab, Quelle: T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 09.08.2021

Anhand einer Schallimmissionsprognose soll geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) der TA Lärm im Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 39 durch die Geräuschimmissionen, verursacht durch die geplanten Windenergieanlagen (WEA) und den vorhandenen Verbrauchermarkt, eingehalten werden. Das in der Stellungnahme des LLUR erwähnte Gutachten wurde bereits überarbeitet. Die aktuelle Version des Gutachtens ist der Bericht Nr. 14-116-GBK-15 vom 18.02.2021. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde auch der vorhandene EDEKA-Markt als gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt. Weiterhin ist anzumerken, dass es voraussichtlich für die drei im Verfahren befindlichen WEA noch eine Planungsänderung hinsichtlich der Anzahl der WEA, Anlagentyp und Standortkoordination geben wird, welche Einfluss auf die Geräuschimmissionen im Plangebiet haben kann. Es ist jedoch eher mit einer Geräuschbelastung zu rechnen.

Im Ergebnis wurden Berechnungen auf Grundlage des zuletzt erstellten Gutachtens erstellt und vorhandene Wohnbebauungen als Gebäudeabschirmungen berücksichtigt. Die vorab erstellte Untersuchung ergab, dass die Tageszeit unkritisch ist und daher nur die kritische Nachtzeit zu betrachten ist. Nachfolgend ist das Immissionsraster für die Gesamtbelastung (WEA und EDEKA-Markt) in 5 m Höhe für die kritische Nachtzeit dargestellt.



Abb.: Immissionsraster Gewerbelärm, nachts Höhe 5 m, ohne Maßstab, Quelle: T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 09.08.2021

Die Berechnungen ergaben, dass der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm im gesamten Plangebiet durch die Geräuschimmissionen, verursacht durch die geplanten WEA sowie durch den vorhandenen Verbrauchermarkt, eingehalten werden. Aus schalltechnischen Gründen ist die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet hinsichtlich des Gewerbelärms vertretbar. Dabei handelt es sich insgesamt um eine Stellungnahme zur generellen Machbarkeit des Vorhabens. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

5 Ver- und Entsorgung

Ergänzende Details zur Erschließungsplanung sind dem „Fachbeitrag über die Erschließungsmaßnahmen zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Bosau in der Ortslage Hutzfeld“, Ingenieurbüro Viehbrock GmbH, Engelau, 13.10.2021 in der Anlage der Begründung zu entnehmen.

Da es im Bereich geplanter Neubauten häufig zur Nutzung von Erdwärme kommt, ist anzumerken, dass eine Nutzung von flacher Geothermie im Bereich des Plangebietes in Bosau nach erster Prüfung ohne besondere Auflagen möglich ist.

In dem Plangebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel des ZVO und ggf. kann es zu Konflikten mit den Anlagen kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabeln, wird vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten, sind mit dem ZVO abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband Ostholstein ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden. Für den Bereich der Entwässerung muss der Vertrag als Anlage zu dem Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen werden.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein Trafo, welcher aufgrund der Planung umgesetzt werden muss. Die Fläche für den neuen Trafo im B-Plan ausgewiesen. Für die Stromversorgung und die Verlegung des Trafos muss ein Erschließungsvertrag mit der Schleswig-Holstein Netz AG geschlossen werden.

5.2 Breitbandversorgung

Die Breitbandversorgung wird vom Zweckverband Ostholstein in Zusammenarbeit mit der TNG durchgeführt. Ein Interesse des ZVO für den Aufbau eines Netzes der TNG Stadtnetz GmbH besteht. Für die Herstellung von Breitbandversorgungsanlagen (Glasfaser) muss ein Erschließungsvertrag mit dem ZVO / TNG Stadtnetze GmbH geschlossen werden.

5.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. In der L176 befinden sich leistungsfähige Gasversorgungsleitungen, welche vom ZVO bestätigt worden sind.

5.4 Wasserver- und -entsorgung

Sollten Grundwasserabsenkungen während der Bauphase geplant sein, sind diese erlaubnispflichtig und 4 Wochen im Voraus bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz durch den Zweckverband Ostholstein. In der L176 in der Ortslage Hutzfeld befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung des ZVO, an die eine neue Trinkwasser-Leitung angeschlossen werden kann. Es muss ein Erschließungsvertrag mit dem ZVO geschlossen werden.

Die Aufgabe der Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Bosau wird durch den Zweckverband Ostholstein wahrgenommen. Der Anschluss des Plangebietes an zentrale Abwasseranlagen ist vorgesehen. Die Ortslage Hutzfeld verfügt über eine Trennkanalisation für Regen- und Schmutzwasser. Es wird ein Erschließungsvertrag mit dem ZVO erforderlich.

Eine vorhandene Abwasserfreigefälleleitung des ZVO kreuzt die im Plangebiet festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen. Durch das geplante Regenwasserrückhaltebecken (RRB) muss die Leitung umverlegt werden. Durchführung und Kosten für die erforderlichen Baumaßnahmen müssen in dem Erschließungsvertrag geregelt werden.

Das Schmutzwasser im Plangebiet wird mittels Freigefälleleitungen gesammelt und an die höhenmäßig günstig gelegene vorhandene Vorflutleitung des ZVO angeschlossen. Demnach erfolgt die Erschließung im Trennsystem und der Anschluss an das vorhandene Schmutzwasser-Freigefällesystem des ZVO innerhalb des Plangebietes. Durch diesen Anschluss an die vorhandene umverlegte Schmutzwasserfreigefälleleitung kann eine Sammlung und Anhebung des Schmutzwassers, mittels eines Pumpwerkes entfallen. Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk der Stadt Plön zugeführt und dort gereinigt.

Die Gemeinde Bosau ist Abwasserbeseitigungspflichtiger für die Ableitung von Niederschlags-/Oberflächenwasser. Sie beabsichtigt diese Abwasserbeseitigungspflicht für

Oberflächenwasser an den ZVO zu übertragen. Daher sind die Vorgaben des ZVO für die Errichtung von Regenrückhalte- und Regenklärbecken bereits berücksichtigt.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ sollen eine integrale Vernetzung von Regenwasser- und Gewässerbewirtschaftung bei zukünftigen wasserwirtschaftlichen Planungen in Baugebieten sicherstellen. Zur Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt werden Flächenanteile für die drei Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Baugebiet ermittelt und mit dem Referenzzustand verglichen. Je nach Grad der Abweichung, ergibt das Ergebnis einen weitgehend natürlichen oder einen deutlich bzw. extrem geschädigten Wasserhaushalt. In Abhängigkeit der Abweichung sind entsprechende hydraulische Nachweise für die Einleitung ins Gewässer zu führen.

Die Bilanzierung wird mit dem vom Land Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellten Berechnungsprogramm A-RW1 ermittelt. Die erforderliche Berechnung wurde durch das Ingenieurbüro Viehbrock durchgeführt. Details sind dem Fachbeitrag sowie dessen Anlagen zu entnehmen.

Im Ergebnis einer Baugrunduntersuchung („Untersuchungsbericht zu bodenmechanischen Feld- und Laboruntersuchungen, Beschreibung der Baugrund- und Grundwasserhältnisse und grundsätzlichen Aussagen zur Bebaubarkeit – Erschließung in Hutzfeld in der Gemeinde Bosau, B-Plan Nr. 39“, Ingenieurbüro Reinberg Geotechnische Kompetenz, Lübeck, 06.07.2020) ist der anstehende Boden aus Mergel- und Lehm-Böden (Schluff) für die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser nicht geeignet. Die darunter anstehenden Sande (frühestens ab 2,50 m Tiefe unter GOK) weisen teilweise gespannte Grundwasserhältnisse auf. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass jahreszeitliche Schwankungen bis OK-Gelände zu erwarten sind. Der Nachweis einer schadlosen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser, gemäß Arbeitsblatt DWA 138, ist daher nicht möglich. Es kommt nur eine Sammlung des Niederschlagswassers in entsprechend dimensionierten Regenwasserrohren und Ableitung in die nächste Vorflut in Betracht.

Die Berechnungen nach A-RW1 ergeben eine extreme Schädigung des natürlichen Wasserhaushaltes.

Angrenzend an der südlichen Bebauungsplangrenze verläuft das Verbandsgewässer 3.5.3 des Wasser- und Bodenverbandes Trave, Ahrensbö. Das Verbandsgewässer fließt von Ost nach West entlang der südlichen Grenze und ist als Vorflut geeignet. Die „Lokale Überprüfung für die Einleitung ins Gewässer“ wurde ebenfalls mit dem Berechnungsprogramm A-RW 1 durchgeführt. Die Eingabedaten für das Gewässer wurden vom Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung S-H beschafft. Die zugehörige

Seite: „Hydrologische Informationen – Schleswig-Holstein“ wurde als Anlage zum Fachbeitrag beigefügt, ebenso wie der „Nachweis der Einhaltung Bordvoll und Erosion“. Demnach beträgt der zulässige Drosselabfluss $0,363 \text{ m}^3/\text{s}$.

Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes Trave, Ahrensböök liegt zwischenzeitlich vor. Aus Gründen des Hochwasserschutzes, tiefer liegender Gewässer wird für eine Bemessung des Regenrückhaltereaumes ein Drosselabfluss von $1,0 \text{ l} / (\text{s} \times \text{ha})$ gefordert.

Die im Bebauungsplan Nr. 39 festgesetzten Verkehrsflächen wurden mit einem Versiegelungsgrad von 0,9, die Wohnbebauungsflächen mit der festgesetzten GRZ zuzüglich eines Zuschlages von 50 % für Hof- und Nebenflächen (nach LBauO-SH) angesetzt. Aus der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein wird der Ansatz eines 10-jährigen Bemessungsniederschlages empfohlen. Bei einem Bemessungsniederschlag mit $n=0,1$ (KOSTRA Eutin 2010R) ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 377 m^3 .

Das anfallende Oberflächenwasser aus reinen Wohngebieten $< 50 \text{ WE}$ ist gemäß Arbeitsblatt DWA A 102-2 als gering verschmutzt einzustufen und fällt in Kategorie I, so dass eine Einleitung in Oberflächengewässer ohne Vorbehandlung möglich ist (Tabelle 3, DWA A 102-2).

Hinsichtlich der technischen Ausführung erfolgt eine Sammlung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Wohnbebauung und Verkehrsflächen in Rohrleitungen im Trennsystem. Die erforderliche Ablaufleitung ergibt in der Vorbemessung eine Rohrleitung DN 400. Da die Ablaufleitung aus statischen Gründen eine Überdeckung von mindestens 60cm voraussetzt, ergibt sich in dem stark geneigten Gelände ein Höhenunterschied von 10cm zur Einleitstelle im Gewässer (bei Anschluss 30cm über Gewässersohle). Durch diese geringe Pendelhöhe im Regenrückhalteraum ergibt sich ein unwirtschaftlicher Flächenbedarf für den Rückhalteraum. Für eine wirtschaftliche Pendelhöhe und damit auch eine leichtere Unterhaltung des Regenrückhaltereaumes muss das Gelände des südlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. 39 um bis zu 1,20 m angehoben werden. Hierbei wird die Aufschüttungshöhe in Richtung Norden immer geringer. Der Umring der erforderlichen Aufschüttung wird im Planteil als Anlage zum Fachbeitrag dargestellt. Die Abmessungen des erforderlichen Regenrückhalte-/ Regenklärbeckens einschließlich Freibord und umlaufender Umfahrmöglichkeit zur Unterhaltung sind im Planteil als Anlage zum Fachbeitrag dargestellt.

Eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung wird im weiteren Planverfahren bei der UWB beantragt.

Als Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz werden folgende Festsetzungen vorgeschlagen und festgesetzt:

- mind. ein Laubbaum je Baugrundstück
- in den Erschließungsstraßen ist eine Mindestanzahl von Laubbäumen zu pflanzen (höhere Bauüberdeckung von öffentlichen Straßen)
- Ausschluss von Schotter- und Kiesvorgärten

Mit der Erhöhung des Grünanteils bzw. des Blattgrüns im Plangebiet wird der Verdunstungsanteil erhöht, was sich positiv auf die Wasserhaushaltsbilanz auswirkt.

Technische Forderungen zur Einleitungsstelle sind vor der Bauplanung mit dem WBV TRAVE abzustimmen. Situationsverschlechterungen aus dieser Oberflächenentwässerungsmaßnahme gehen zu Lasten des Verursachers, also des Erschließers.

5.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m und bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Sie müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein. Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendepunkt einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit dem ZVO abzustimmen sind.

5.6 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Bosau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Bosau" 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 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen

Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Für die Löschwasserversorgung sind Hydranten im Verlauf der Trinkwasserhauptleitung mit vorzusehen. Der Löschwasserbedarf für das Wohngebiet beträgt 48m³/h über zwei Stunden. Die neu anzulegende Trinkwasserversorgungsleitung wird auf diesen Bedarf ausgelegt. Nach Stellungnahme des ZVO wurde die Bereitstellung der Grundlast zur Feuerlöschversorgung für das Plangebiet bestätigt.

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschutz für dieses Gebiet dar (berücksichtigt nicht den ggf. zusätzlichen Objektschutz). Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung). Der Nachweis des Vorhandenseins der ausreichenden Löschwasserversorgung ist Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes und als Nachweis in der Begründung ergänzend notwendig.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. 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. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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

Weitere Hinweise sind zu beachten:

- Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.).
- Wird Boden auf dem Baufeld wiederverwertet, sind die DIN 19731 (Punkt 7), die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003) – LAGA M20 – sowie die Bundesbodenschutzverordnung (§12) zu beachten.
- Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend LAGA M20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht.
- 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 mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und LAGA M20.
- Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, sobald die Menge 30m³ oder 1000m² überschreitet.
- Sofern für die Baustraßen und –wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.
- Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

6.2 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der

Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.3 Straßenbau und Verkehr

Gegen den Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Bosau bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zur Landesstraße 176 ist im weiteren Verfahren frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, abzustimmen.
2. Die Einmündung und die bauliche Gestaltung des unmittelbaren Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße in die Landesstraße 176 ist mit dem LBV-SH, Standort Lübeck, abzustimmen. Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i.M. 1 : 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie ein Kapazitätsnachweis des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
3. Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 1 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
4. Der Straßenquerschnitt der Landesstraße 176 ist im Bebauungsplan nachrichtlich (ohne Normcharakter) darzustellen.
5. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.

6.4 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt mit Schreiben vom 31.05.2021 mit:

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt ist nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über die Website www.sh-netz.com erhältlich. Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG sind unter leitungsauskunft@sh-netz.com erhältlich. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt zu beachten. Es wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass für den Ausbau des Versorgungsnetzes innerhalb des Bebauungsplanes ein Zeitraum von 3 Monaten benötigt wird und daher um entsprechende Abstimmung für die Baudurchführung gebeten.

Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit Schreiben vom 02.06.2021 mit:

Gegen die Planung hat die Telekom keine Bedenken, weitere folgende Hinweise sind zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78

TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck
Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

7 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.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

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

Bosau,

Siegel

(Eberhard Rauch)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 39 ist am rechtskräftig geworden.