

<i>Betreff</i> <b>Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Bosau hier: Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB</b>
--

<i>Fachbereich:</i> Fachbereich 4 - Planen & Bauen	<i>Datum</i> 16.08.2022
<i>Sachbearbeitung:</i> Daniela Schulz	
<i>Aktenzeichen:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i> Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung (Entscheidung)	<i>Sitzungstermin</i> 14.09.2022	<i>Status</i> Ö
--	-------------------------------------	--------------------

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 11.08.2022 wurde die Stadt Plön am Bebauungsplanverfahren Nr. 41 „für ein Gebiet östlich der Stadtbeker Straße/ K 42 Hausnummern 79-97“ beteiligt.

In dem Plangebiet am südlichen Ortsrand von Bosau soll der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Nachverdichtung auf den großen Grundstücken entlang der Stadtbeker Straße schaffen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Ferienwohnen wird ausgeschlossen. Der Bebauungsplan setzt Baufelder für 20 Gebäude fest, von denen die Hälfte der planungsrechtlichen Sicherung bestehender Gebäude dient.

Belange der Stadt Plön sind durch die Planung nicht betroffen.

**Finanzielle Auswirkungen:** keine

**Klimarelevanz & Begründung:**  Positiv  Negativ  keine

**Beschlussvorschlag:**

1. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 der Gemeinde Bosau bestehen keine Bedenken.
2. Die Verwaltung der Stadt Plön wird beauftragt, keine Stellungnahme an die Gemeinde Bosau abzugeben.

I.A.  
Schulz

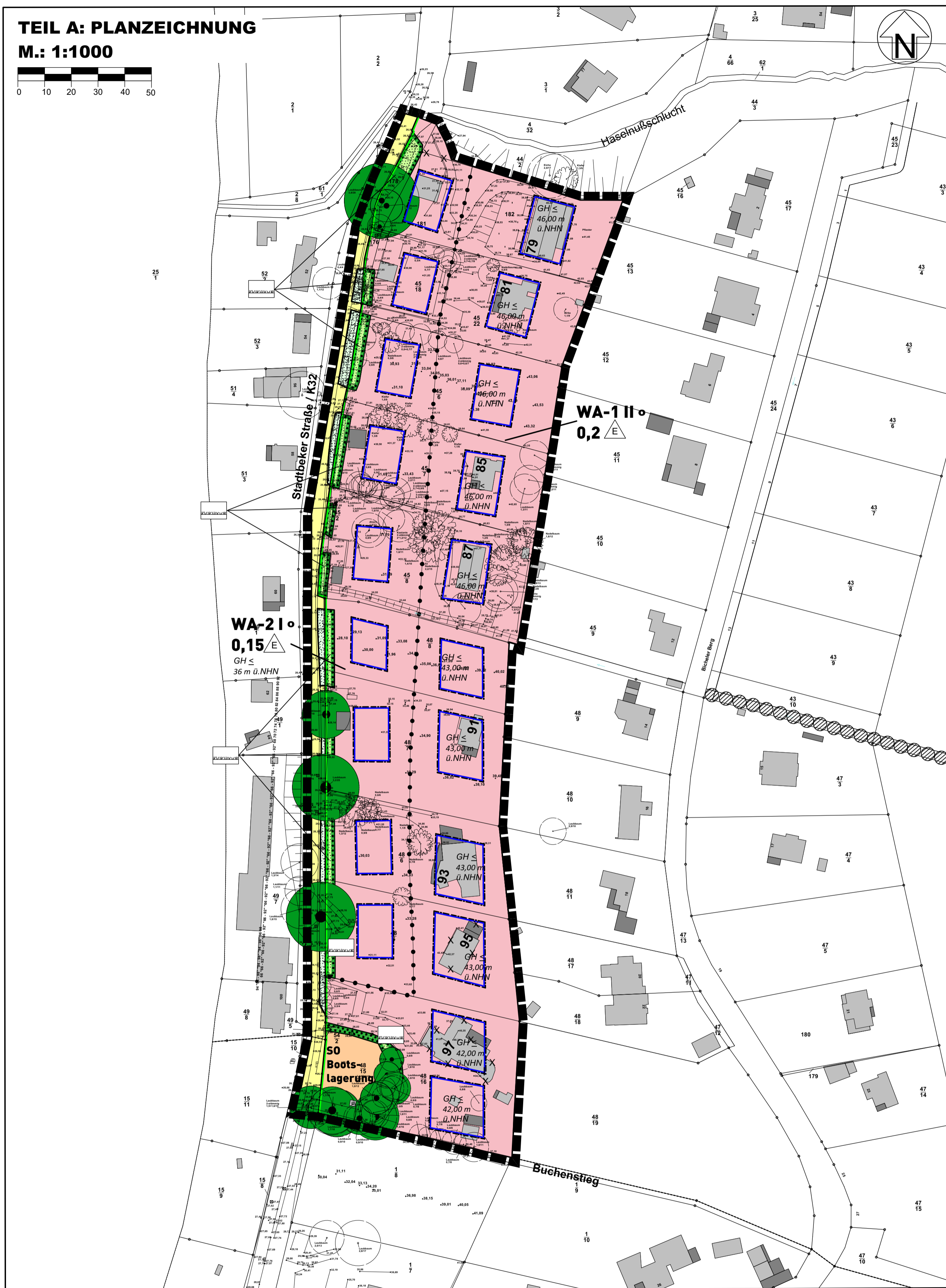
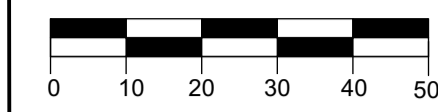
**Anlagen:**

Anlage 1: BP 41 Bosau Planurkunde  
Anlage 2: BP 41 Bosau Begründung

# BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER GEMEINDE BOSAU

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



## PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB	
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
	WA-1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO	
	SO SONSTIGE SONDERGEBIETE, BOOTSLAGERUNG	§ 11 BauNVO	
	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	§ 16 BauNVO	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS		
GH ≤ 36,30 m ü.NHN	MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL		
	<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	OFFENE BAUWEISE	§§ 22 und 23 BauNVO	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG		
	BAUGRENZE		
	<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE		
	STRAßENVERKEHRSLÄCHEN		
	VERKEHRSGRÜN		
	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	GRÜNFLÄCHEN - PRIVAT		
	SCHUTZSTREIFEN		
	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>			
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN		
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN		
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN		
	BÖSCHUNG		
	HÖHENPUNKTE		
	HÖHENLINIEN		
	SONSTIGE NADELBÄUME		
	SONSTIGE LAUBBÄUME		
	VORHANDENER KNICK AUSSERHALB DES PLANGEBIETS	§ 30 BNatSchG	

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
    - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
    - Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.
    - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig. Damit sind auch eigenständige Gebäude mit einer einzelnen Ferienwohnung (Ferienhaus) unzulässig.
  - SONSTIGES SONDERGEBIET - BOOTSLAGERUNG** (§ 11 BauNVO)
    - Das Sonstige Sondergebiet - Bootslagerung - dient der Lagerung von Booten.
    - Zulässig sind:
      - Lagerflächen für Boote
      - Abstellflächen für Trailer
      - Stellplätze
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
  - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
    - Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden
  - GEBÄUDEHÖHE** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
    - Die Gebäudehöhe darf die in Metern über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzte zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut am Dachfirst bei geneigten Dächern bzw. oberer Abschluss der Attika bei Flachdächern).
    - Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis zu maximal einem Meter zulässig.
  - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 16 BauNVO)
    - In Hanglage ist ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Untergeschoss) zulässig. Das natürliche Gefälle des Geländes darf dabei nicht verändert werden.
    - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA-2 ist ein Staffelschoss zulässig. Staffelschosse in dem WA-2 Gebiet sind mindestens zwei Meter zurückgesetzt zu der Stadtbeker Straße / K42 zu gestalten. Oberhalb eines Staffelschosses in dem allgemeinen Wohngebiet WA-2 sind keine weiteren Geschosse zulässig.
- BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
    - Außenterrassen und Balkone sind im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Baurechtliche Belange bleiben unberührt.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - In einem Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 84 LBO)
  - DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE**
    - Zulässig sind Flachdächer. Diese sind extensiv zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu gestalten.
  - STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
    - Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten (84 Abs. 8 LBO).
    - Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 6,0 Metern zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
  - EINFRIEDUNGEN**
    - Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,2 m begrenzt. Gabionenwände und Kunststoffflechtwände bzw. Kunststoffflechtungen in Zäune sind unzulässig.
  - GESTALTUNG DER VORGÄRTEN IM WA-2 GEBIET**
    - Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasserabsaugfähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 15 BauGB)
  - Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bosau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbaurecht (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Bosau für ein Gebiet in Bosau östlich der Stadtbeker Straße / K42 Hausnummern 79-97, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom xx.xx.xxxx. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ am xx.xx.xxxx.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-grosser-ploener-see.de ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Bosau, den ..... Siegel (Eberhard Rauch) - Bürgermeister -
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstäbsgerecht dargestellt sind.
- ..... den ..... Siegel ..... - Öffentl. best. Verm.-ing. -
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Ostholsteiner Anzeiger“ bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Bosau unter www.amt-grosser-ploener-see.de ins Internet eingestellt.
  - oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
  - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bosau hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Bosau, den ..... Siegel (Eberhard Rauch) - Bürgermeister -
- Die Bebauungsplanansatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Bosau, den ..... Siegel (Eberhard Rauch) - Bürgermeister -
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Regionaltitel Süd“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem ..... in Kraft getreten.

Bosau, den ..... Siegel (Eberhard Rauch) - Bürgermeister -

## SATZUNG DER GEMEINDE BOSAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41

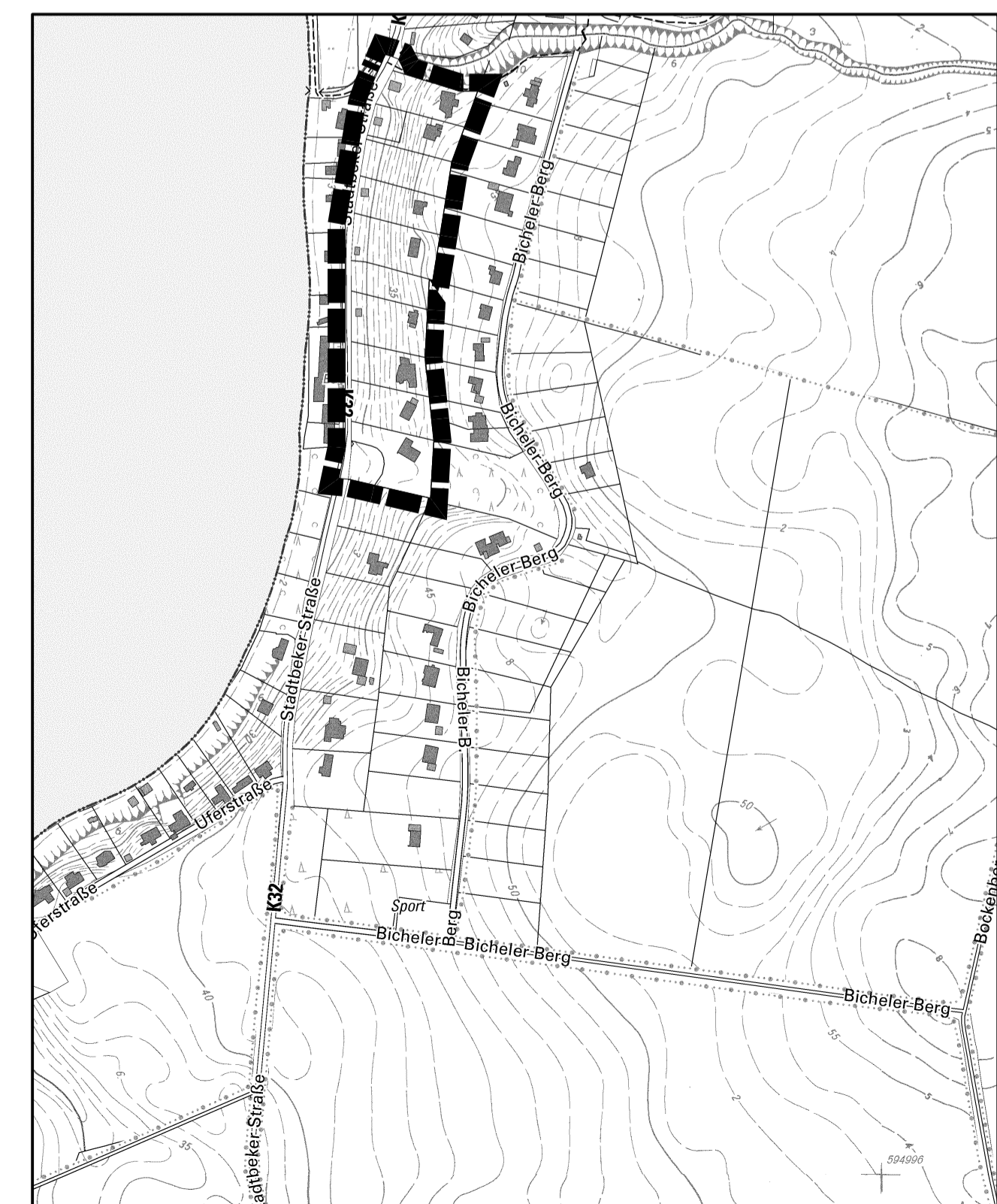
für ein Gebiet in Bosau östlich der Stadtbeker Straße / K42 Hausnummern 79-97

### ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 22. März 2022

*-Vorentwurf-*



**Hinweis:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können im Baumt. des Amtes Großer-Ploener-See im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft für die Gemeinde Bosau, Heinrich-Rieper-Straße 8, 24306 Plön, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Satzung verwiesen wird, werden diese ebenfalls im Amt Großer-Ploener-See zur Einsichtnahme bereitgehalten.

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 41**

**DER GEMEINDE BOSAU**

**FÜR EIN GEBIET IN BOSAU**

**ÖSTLICH DER STADTBEKER STRAÙE / K 32**

**HAUSNUMMERN 79-97**

**- VORENTWUF -**

---

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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.5	Verkehr	15
3.6	Grünplanung	15
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
5.1	Stromversorgung	16
5.2	Gasversorgung	16
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	16
5.4	Müllentsorgung	17
5.5	Löschwasserversorgung	17
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>17</b>
6.1	Bodenschutz	17
6.2	Archäologie	18
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>19</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Bosau für ein Gebiet in Bosau östlich der Stadtbeker Straße / K42 Hausnummern 79-97

### **1 Vorbemerkungen**

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

Das Plangebiet am südlichen Ortsrand von Bosau östlich der Stadtbeker Straße und ist weitgehend rückwärtig mit Wohngebäuden bebaut. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Es besteht der Wunsch der Eigentümer, durch Nachverdichtung auf den großen Grundstücken weiteren benötigten Wohnraum in einer neuen Bauflucht in der 1. Reihe zu schaffen. Die Gemeinde unterstützt dieses, da die Inanspruchnahme freier Landschaft vermieden wird und mit der Nachverdichtung den umweltschützenden Belangen des Baugesetzbuches Rechnung getragen werden kann.

Die Gemeinde nimmt dieses zum Anlass, im Rahmen eines Bebauungsplanes das wohnbaulich genutzte und bislang unbepante Gebiet im Bestand städtebaulich verträglich zu ordnen und einen Rahmen für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sowie eine Bebauung in zweiter Reihe zu schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 9.219 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Bosau hat am 06.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beschlossen.

Planungsziel der Gemeinde Bosau ist es den Gebietscharakter aus freistehenden Einzelhäusern zu erhalten. Auch soll die besondere Eigenart des Gebietes, bei der eher niedrige Gebäude des Hanges folgen erhalten bleiben. Gleichzeitig sollen die sehr großen Baugrundstücke die Möglichkeit einer Nachverdichtung erhalten. Die Besonderheit des Gebietes ist auch durch die Hanglage und Blickbeziehung zum Großen Plöner See geprägt. Beides soll weiter erhalten und erlebbar bleiben, auch für die Oberlieger an der Straße Bicheler Berg.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplanes 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Außerdem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet ebenfalls innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Hauptkarte 1 auf ein Gebiet westlich des Plangebietes, das eine besondere Bedeutung für die Avifauna - Dichtezentrum für Seeadlervorkommen - hat. Zudem wird ein Vorrangsee und Schwerpunktbereich eines Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem westlich des Plangebietes dargestellt. In der Hauptkarte 2 ist das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit einer besonderen Erholungseignung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (1998) der Gemeinde Bosau zeigt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche. Der Landschaftsplan (1997) zeigt Wohnbauflächen mit Einfamilien- und Doppelhäusern.



Abb.: FFH-Gebiet (grün) und VSG (rote Schraffur)

Das FFH-Gebiet Nr. 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ und das VSG (Vogelschutzgebiet) Nr. 1828-491 „Großer Plöner See-Gebiet“ liegen mindestens 35 m bis über 50 m westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Holsteinische Schweiz“.

## 2 Bestandsaufnahme

Die Stadtbeker Straße stellt die Erschließung des Bereiches sicher. Auf der Ostseite sind, überwiegend auf öffentlicher Fläche, Knickstrukturen und Überhänger vorhanden die den Straßenraum prägen und den Blick auf die Grundstücke unterbrechen. Lediglich die Zufahrten zu den Grundstücken unterbrechen dieses,

Das Plangebiet besteht im Prinzip aus 10 Baugrundstücken östlich, oberhalb der Stadtbeker Straße, wovon lediglich zwei nicht bebaut sind.

Topografisch ist das Gebiet von sehr großen, markanten Höhenunterschieden geprägt. Während die Stadtbeker Straße konstant der 26-Meter-Höhenlinie folgt, wird im östlichen Teil des Grundstückes Nummer 83 eine Höhe von 43,50 Metern erreicht: Es sind also bis zu 17 Metern Höhenunterschied vorhanden, die bei der bisherigen Bebauung ausgenutzt wurden, um von den Wohnhäusern den beeindruckenden Blick auf den Großen Plöner See zu erhalten.



Abb.: Digitaler Atlas Nord mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie ein Höhenlinienplan

Das Gebiet wurde im Wesentlichen in den 1960er und frühen 70er Jahren erschlossen und bebaut. Entsprechend wird es von niedrigen Bungalows geprägt, wobei mittlerweile auch neuere, größere und zweigeschossige Gebäude überwiegend als freistehende Einfamilienhäuser entstanden sind. Von acht Gebäuden sind drei zweigeschossig.

Dieses gilt nicht für das Grundstück Nr. 79 auf dem kürzlich ein größeres, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus entstand, welches aus Sicht der Gemeinde Bosau nicht der Maßstab für die weitere Bebauung des Gebietes darstellen soll. Dieses Haus wurde mit Dauerwohnungen genehmigt. Die bereits genehmigten Ferienwohneinheiten haben Bestandschutz, dies gilt nicht für nicht genehmigte Ferienwohneinheiten. Die über den genehmigten Bestand hinaus vorhandenen Ferienwohnungen nimmt die Gemeinde bewusst nicht als Maßstab für die getroffenen Festsetzungen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Bosau und umfasst einen Teilabschnitt der Straße „Stadbeker Straße“. Im Süden grenzt ein kleiner Quellwald mit Erle und Esche, der ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt, an das Plangebiet an. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Bachschlucht, die dort von Westen nach Osten verläuft. Die Bachschlucht ist mit einem bandartigen Hang-Schluchtwald bewachsen und stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Westlich grenzt die Stadtbeker Straße an den Uferbereich des Großen Plöner Sees. Im Plangebiet besteht bereits eine lockere Bebauung. Diese lässt sich als Villenbebauung in Hanglage charakterisieren. Im Süden befindet sich eine ehemalige Gaststätte. Die Nutzung wurde vor mehreren Jahren aufgegeben.

Der Bereich vor der ehemaligen Gaststätte, Hausnummer 97, wird von dem Segler-Gemeinschaft Fährhaus Bosau SGFB – e.V. als Bootslager genutzt.

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiete:	ca. 25.100 m <sup>2</sup>	87 %
SO-Gebiet:	ca. 930 m <sup>2</sup>	3 %
Grünflächen:	ca. 1.424 m <sup>2</sup>	5 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.380 m <sup>2</sup>	5 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 28.834 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde eben diesen Teil der Ortslage städtebaulich ordnen und entwickeln möchte.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

In der Gemeinde Bosau besteht - besonders im Hinblick als Stadt- Umlandbereich im ländliche Raum - eine entsprechende Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung. Die Gemeinde möchten diesen Bedarf nachkommen und plant eine Verdichtung der Bestandsbebauung entlang der Stadtbeker Straße in dem Bereich der Hausnummern 79-97. Die Bebauung in erster Reihe soll -unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden- Wohnbauflächen ermöglichen. Die Gemeinde trifft die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan so, dass ein homogener Siedlungscharakter entsteht, aber auch unterschiedliche Bauformen ermöglicht werden.

Eine Auswirkung auf den Klimawandel wird nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energie-sparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) 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.

Die vorliegende Planung – Allgemeines Wohngebiet - widerspricht dem LEP (Landesentwicklungsplan) nicht, welcher für den Bereich des Plangebiet u.a. einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung darstellt. In den Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Der Große Plöner See als

Nacherholungsziel, wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Planung steht dem Tourismus und der Erholung nicht entgegen.

Bosau befindet sich innerhalb eines Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum. Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. Regional bedeutsame Versorgungseinrichtungen sollen vorrangig in den Stadt- und Umlandbereichen des ländlichen Raums konzentriert werden. Die Planung sieht vor die Siedlungsstruktur von Bosau zu stärken und entspricht somit dem LEP. Nach dem LEP befindet sich das Plangebiet außerdem in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Die Vorbehaltsräume umfassen großräumige, naturraumtypische, strukturreiche Landschaften sowie Biotopverbundachsen auf Landesebene. Diese Vorbehaltsräume können in den REP (Regionalplan) zu Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft weiterentwickelt werden, was nach dem REP auch für das Plangebiet zutrifft. In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht grundlegend belasten und nicht zu einer endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur führen. Die vorliegende Planung erfährt ein überwiegendes öffentliches Interesse – Bedarf an Wohnfläche – und belastet Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht grundlegend oder führt zu einer endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur da das Gebiet bereits bebaut ist.

Das Plangebiet befindet sich nach dem REP innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Nur ein geringer Flächenanteil dieses Gebietes wird überplant, umliegende Grünstrukturen und Wander- und Radfahrmöglichkeiten bleiben erhalten. Der Großer Plöner See als Nacherholungsziel, wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Nach dem LRP (2020) befindet sich westlich des Plangebietes ein für die Avifauna besonderes Gebiet (Dichtenzentrum Seeadlervorkommen). Die vorliegende Planung bezieht sich auf Flächen außerhalb des Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Avifauna. Zwischen dem angesprochenen Gebiet und dem Plangebiet befinden sich bereits überwiegend Siedlungsflächen. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung das Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Avifauna nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich nach dem LRP innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Mögliche Rad- und Wanderwege im Umfeld des Plangebietes sowie der „Großer Plöner See“ als Nacherholungsgebiet werden durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt und die Erholungseignung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bei der Planung sind auch die Aspekte des Seeblickes der Anwohnerschaft berücksichtigt, so dass sich hier weder unzulässige noch unverhältnismäßige Auswirkungen ergeben.

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

Eine Sonderfunktion im Plangebiet hat die Bootslegerfläche des Seglervereins. Diese ist an dem Standort notwendig und verträglich. Eine entsprechende Sondergebietsfestsetzung sichert die Nutzung ab. Ebenfalls werden die umgebenden Gehölzfläche abgesichert.

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen der Versorgung mit dringend benötigtem Dauerwohnraum dienen. Daher sind im Gebiet Ferienwohnungen ausgeschlossen. Die bereits genehmigten Ferienwohneinheiten haben Bestandschutz, dies gilt nicht für nicht genehmigte Ferienwohneinheiten. Die über den genehmigten Bestand hinaus vorhandenen Ferienwohnungen nimmt die Gemeinde bewusst nicht als Maßstab für die getroffenen Festsetzungen.

Um das Ziel des Dauerwohnens in attraktiver landschaftlicher Lage zu erhalten ist auch die Zahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude begrenzt, um zu viele Kleinstwohnungen in einem Gebäude, die als Wochenendwohnungen attraktiv wären auszuschließen.

#### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Grundflächenzahl

Im WA-1-Gebiet sind im Grundflächenzahlen auf den Grundstücken zwischen 0,06 (Nr. 91) und 0,21 (Nr. 93) vorhanden. Daher wurde eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, um auf allen Grundstücken eine angemessene Ausnutzung zu ermöglichen. Zusätzlich dürfen die Nebenflächen nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung aufgrund längerer Zufahrten noch einmal diesen Wert ausmachen.) Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen für die nach Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Im WA-2-Gebiet an der Stadtbeker Straße sind die Grundstücke bislang frei von Wohngebäuden. Hier sind Grundstücksgrößen zwischen 886 m<sup>2</sup> - 1.428 m<sup>2</sup> vorhanden. Hier erscheint eine reduzierte Grundflächenzahl von 0,15 angemessen.

Über die zulässige Grundflächenzahl wird die bebaubare Fläche an die Grundstückgröße gekoppelt. Auf diese Weise wird den unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb des Plangebietes entsprochen und eine Anpassung an diese vorgenommen.

#### Zulässige Bauhöhen

Das Gebiet ist in zwei Bereiche unterteilt: Im WA-1 liegen auf der Höhe des Hanges die bereits vorhandenen Gebäude. Das WA-2-Gebiet liegt am Fuße des Hanges in Zuordnung zur Straße. Hier soll mit bei einer Neubebauung ein ausreichender Abstand zu den Grünstrukturen und Bäumen an der Stadtbeker Straße erhalten bleiben, um den Straßenraumcharakter zu bewahren.

#### Bauhöhen im WA-1-Gebiet

Innerhalb des WA-1-Gebietes sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) erfolgt in mehreren Abschnitten, da die ursprüngliche topographische Hanglage teilweise stark anthropogen überformt wurde und somit nicht mehr in gleichmäßiger Ausprägung anzutreffen ist. Die Festsetzung der zulässigen Höhen erfolgt in Anlehnung an die vorhandenen Höhenlinien.

Nicht alle Gebäudehöhen sind dabei im Bestand abgesichert. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Es wurde ein der Situation angemessenes Maß gewählt.

Da der Nordteil um mehrere Meter höherragt ist das Plangebiet hinsichtlich der Höhenentwicklung zweigeteilt

Bei Betrachtung der Höhenlinien auf den bislang unbebauten Grundstücken (Nr. 83 und 89) ist zu erkennen, dass die vorhandenen Gebäude im nördlichen Teil (Nr. 87 und nördlich) auf etwa der 39/40-Meter-Höhenlinie errichtet wurden und im südlichen Teil (Nr. 89 und südlich) auf etwa der 35/36-Meter-Höhenlinie. Allerdings wurde damals die Topografie im Baubereich erheblich verändert, vermutlich mit dem Ziel möglichst weit aus dem Gelände zu ragen.



Abb.: Höhenplan - Nordteil

Dem Leitbild folgend, wonach eine unverhältnismäßig hohe Bebauung nicht zugelassen werden soll, werden im Bebauungsplan etwa 6,50 Meter hohe, zweigeschossige Gebäude über dem Geländeneiveau ermöglicht. Als Festsetzung im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN) gewählt, um eine rechtlich klar definierte Bezugsgröße zu erhalten. Ergänzt wird dieses durch eine zugelassene Zweigeschossigkeit mit Flachdächern.



Abb.: Höhenplan - Südteil

Nachfolgend sind einige schematische Prinzip-Schnitte für einige Grundstücke dargestellt, um die Planungsziele zu verdeutlichen.

### Bauhöhen im WA-2-Gebiet

Die Stadtbeker Straße folgt (schwankend) der 26-Meter-Linie. Die neuen Baufenster in erster Reihe orientieren sich knapp oberhalb an der 29-Meter-Höhenlinie. Hier ist mit einer zulässigen Bauhöhe von 36,00 m über NHN ebenfalls die Gesamthöhe abschließend definiert. Ziel ist es hier u. a. die Blickbeziehungen der Oberlieger nicht zu beeinträchtigen und zur Stadtbeker Straße eine Bebauung zuzulassen, die nicht dominiert. Der durchgrünte Straßencharakter soll hier erhalten bleiben und von Bebauung dominiert werden (siehe auch zum Staffelgeschoss im Folgenden).

Innerhalb dieses Wohngebietes ist ein gestaffeltes Geschoss zulässig. Dieses ist mindestens zwei Meter zurückgesetzt zu der Stadtbeker Straße / K32 zu gestalten. Damit wird sichergestellt, dass die Baumasse im Obergeschoss in Bezug zur Stadtbeker Straße zurückgenommen wird.

Dies soll das Landschaftsbild des Großen Plöner Sees schonen und die Wirkung der zulässigen Geschossigkeit in dem WA-2 Gebiet mindern. Zudem werden auf diese Weise dem Großen Plöner See zugewandte Dachterrassen möglich

Für das WA-2 Gebiet wird eine geringere Geschossigkeit und eine geringere zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Dies dient der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

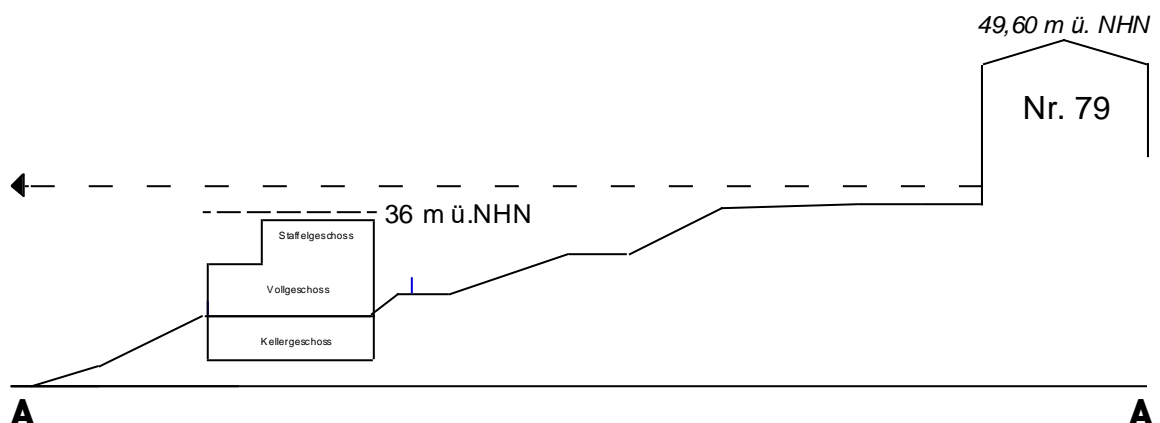


Abb.: Schematischer Schnitt Nr. 79 Stadtbeker Straße

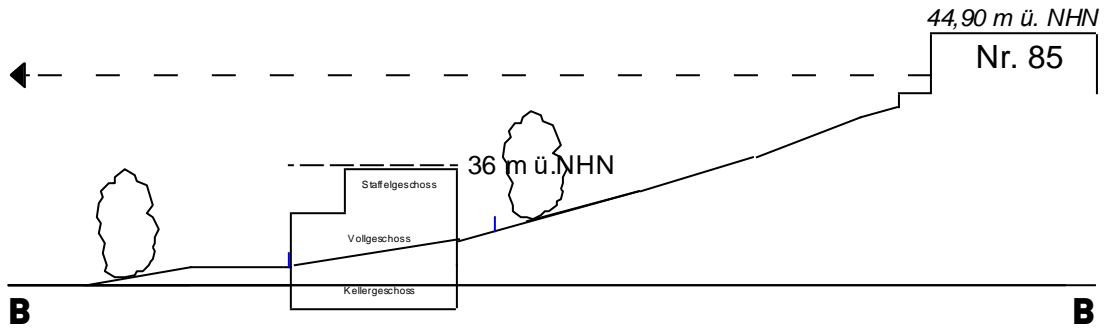


Abb.: Schematischer Schnitt Nr. 85 Stadtbeker Straße

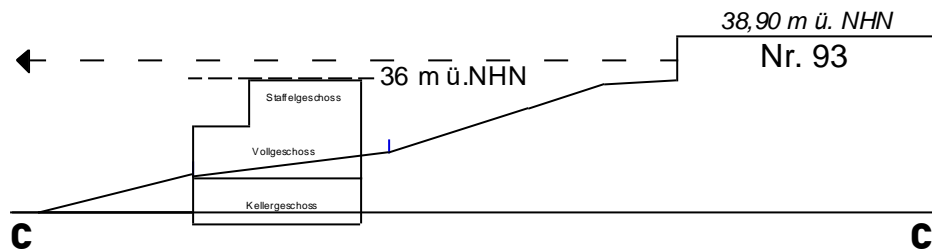


Abb.: Schematischer Schnitt Nr. 93 Stadtbeker Straße

### Allgemeines

In Hanglage ist ein weiteres Vollgeschoß als Kellergeschoß (Untergeschoß) zulässig. Dieses ergibt sich in der Regel aus der Topografie. Dabei darf das natürliche Gefälle des Geländes nicht verändert werden.

Oberhalb eines Staffelgeschosses sind keine weiteren Geschosse zulässig

### **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 wird die gewünschte kleinteilige Bebauung unterstützt und eine Einfügung in das Ortsbild sichergestellt.

Die überbaubaren Flächen werden großzügig festgesetzt, um einen 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 WA-2 Gebiet innerhalb eines sechs m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen unzulässig.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt, um einer Vielzahl von Kleinstwohnungen entgegenzuwirken, die als Zweit- bzw. Nebenwohnungen genutzt werden.

Auf Festsetzungen zur Fassadengestaltung hat die Gemeinde Bosau bewusst verzichtet, um den Bauherren Gestaltungsspielraum zu geben. Als zulässige Dachformen werden Flachdächer festgesetzt. Dies orientiert sich am Bestand der Bebauung der Stadtbeker Straße und soll den Siedlungscharakter erhalten. Zudem werden so die nachbarschaftlichen Interessen berücksichtigt und einer Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zum Großen Plöner See entgegengewirkt. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind als extensive Gründächer oder als Flachdächer mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird hierbei nicht ausgeschlossen.

Auf diese Weise werden die ökologischen Ziele der Gemeinde Bosau weiterverfolgt. Die Dezentrale Energieerzeugung, als wichtiger Baustein der Energiewende, auszubauen ist ein Bestreben der Gemeinde.

### **3.5 Verkehr**

Die Erschließung erfolgt unverändert über die Straße „Stadtbeker Straße“. Der Ort Bosau wird vom Schulbus- und Linienverkehr angefahren.

Die Erschließung der Grundstücke im WA-1-Gebiet erfolgt über die Grundstücke, die ja bis an die Stadtbeker Straße reichen. Die Festsetzung von Überwegungsrechten ist nicht notwendig. Bei Bedarf kann die öffentlich-rechtliche Absicherung im Planvollzug mittels Baulasten erfolgen.

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

### **3.6 Grünplanung**

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine zu bilanzierende Eingriffe, auch wenn zusätzliche Flächen bebaut und versiegelt werden. Der Nachweis von Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

### **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.

Es kommt voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, wenn die Rodung von Gehölzen und Baufeldräumung nicht in der Zeit vom 28. Februar bis zum 31. Oktober des jeweiligen Jahres vorgenommen werden. Außerdem sind vor Abriss- und Rodungsarbeiten Gebäude sowie Gehölze auf potenzielle Fledermausquartiere, Haselmäuse/-Kobel zu prüfen und ggf. Ersatzquartiere für Fledermäuse bereitzustellen oder andere geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu treffen.

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

## **4 Immissionen / Emissionen**

Die Stadtbeker Straße weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf, so dass unzulässige Verkehrslärmimmissionen auszuschließen sind.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und ggf. zu ergänzenden Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein entsorgt. Das Regenwasser wird dem vorhandenen Netz zugeführt.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ sind beachtet. Unter Ziffer 2. Anwendungsbereich des beigefügten Anhanges „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser - Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ heißt es: „Die wasserrechtlichen Anforderungen gelten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen (in Neubaugebieten). Für Bestandsgebiete, die neu überplant werden oder eine wesentliche Änderung in der Nutzung erfahren, sowie für Satzungen nach § 34 BauGB und § 35 BauGB sind sie ein Mittel für die Überprüfung bei hydraulischen Problemen in Gewässern. Die in den Kapiteln 4 und 5 geforderten Nachweise gelten für alle Fließgewässer.“ Eine Anwendung des Erlasses A-RW 1 ist demnach in Bestandsgebieten für Nachverdichtungen bzw. Lückenbebauungen nicht erforderlich!

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Bosau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Bosau" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

### **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.

## **6.2 Archäologie**

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmäler 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 Kulturdenkmäler sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

## **8 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine direkten Kosten.

**9 Billigung der Begründung**

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

Hutfeld,

Siegel

(Eberhard Rauch)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 41 ist am ..... rechtskräftig geworden.