

GEMEINDE BÖSDORF

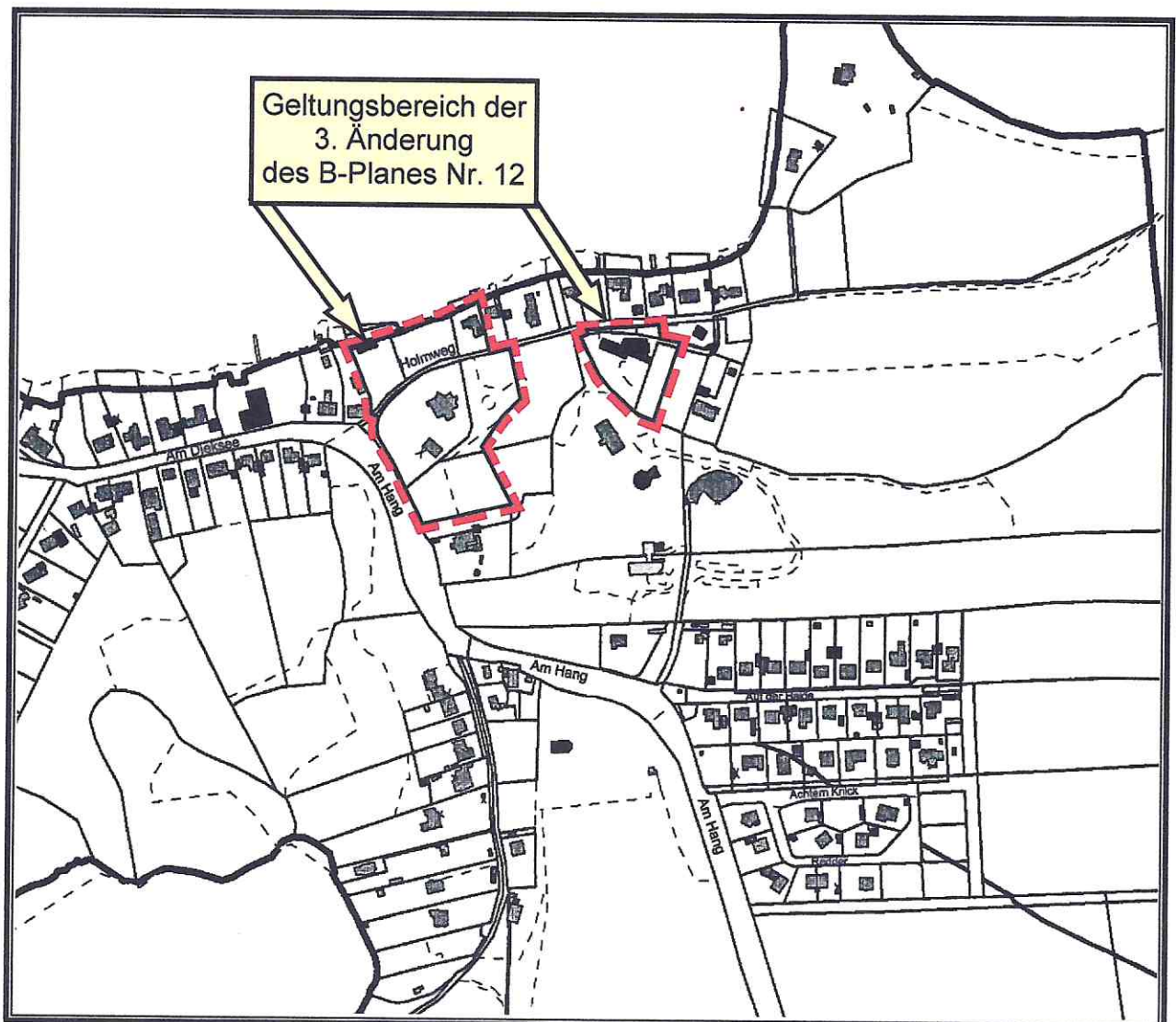
(Kreis Plön)

Bebauungsplan Nr. 12 „Osterberg“

3. Änderung

Ortsteil Niederkleveez - Gebiet östlich Am Hang, nördlich des Grundstücks Am Hang 3, westlich der Bildungseinrichtung und südlich des Dieksees in Höhe der Grundstücke Holmweg 1 bis 5 sowie für das Grundstück Holmweg 10 einschließlich zwischen dem Holmweg und dem Grundstück Holmweg 10 gelegener Flächen

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Angaben zum Bestand	5
2.	Anlass und Ziele der Planung	6
2.1	Anlass der Planung	6
2.2	Ziele der Planung	8
3.	Inhalte des Bebauungsplans	8
3.1	Änderungsinhalte	8
3.2	Landschaftspflege und Artenschutz	9
3.3	Altlasten und Altlastverdachtsflächen	11
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	11
4.	Kosten	11

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsteil Niederkleveez handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	30.06.2011
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	06.10.2011
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	24.10.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.11.2011 - 09.12.2011
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	15.03.2012

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Bösdorf liegt im Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein (Regionalplan Stand 02/2000) und gilt als „Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen“. Der Gesichtspunkt der Nah- und Kurzzeiterholung wird als textliche Ergänzung in der Tabelle 3 des Regionalplanes ausdrücklich benannt. Die Gemeinde ist der Kreisstadt Plön, die ihrerseits den Status eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums inne hat, zugeordnet.

Die Gemeinde Bösdorf mit ihren ca. 1.620 Einwohnern setzt sich aus den 12 Ortsteilen Augstfelde, Börnsdorf, Bösdorf, Dodau, Kleinmeinsdorf, Niederkleveez, Oberkleveez, Pfingstberg, Ruhleben, Sandkaten, Steinbusch und Waldshagen zusammen. Die vorliegende Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 betrifft den Ortsteil Niederkleveez. Auf die in diesem Ortsteil gelegene Schulungs-/Tagungsstätte „Osterberg-Institut“, die räumlich mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 überplant wurde, weist der Regionalplan ausdrücklich hin.

Der Ortsteil Niederkleveez ist als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ dargestellt. Nach Ziffer 5.2 des Regionalplanes ist in derartigen Gebieten bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen. Planungen und Maßnahmen sollen nur durchgeführt werden,

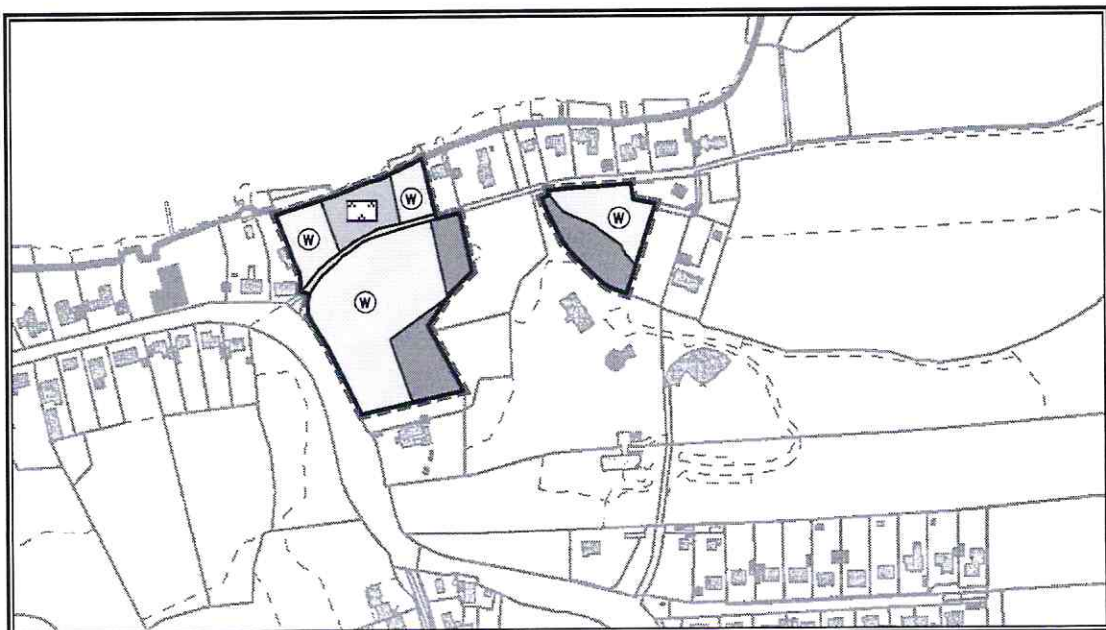
wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten (so auch Ziffer 5.2.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 [LEP]).

Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet in einem von Bönebüttel bis zur Ostsee reichenden Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Gebiete umfassen gemäß Ziffer 5.6 des Regionalplanes Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und Benutzbarkeit der Landschaft (Erschließung, Infrastruktur und anderes) als Freizeit- und Erholungsgebiete sowie für den Tourismus eignen. In diesen Gebieten sollen die Voraussetzungen für die Tourismus- und Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild, erhalten bleiben. Dem entspricht die Darstellung im LEP als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“. Unter Ziffer 3.7.2 LEP wird als Grundsatz der Raumordnung u. a. ausgeführt, dass die Entwicklungsräume eine ausreichende touristische Bedeutung an der Zahl der Gäste sowie der sonstigen touristischen Angebote haben sollen. „In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.“

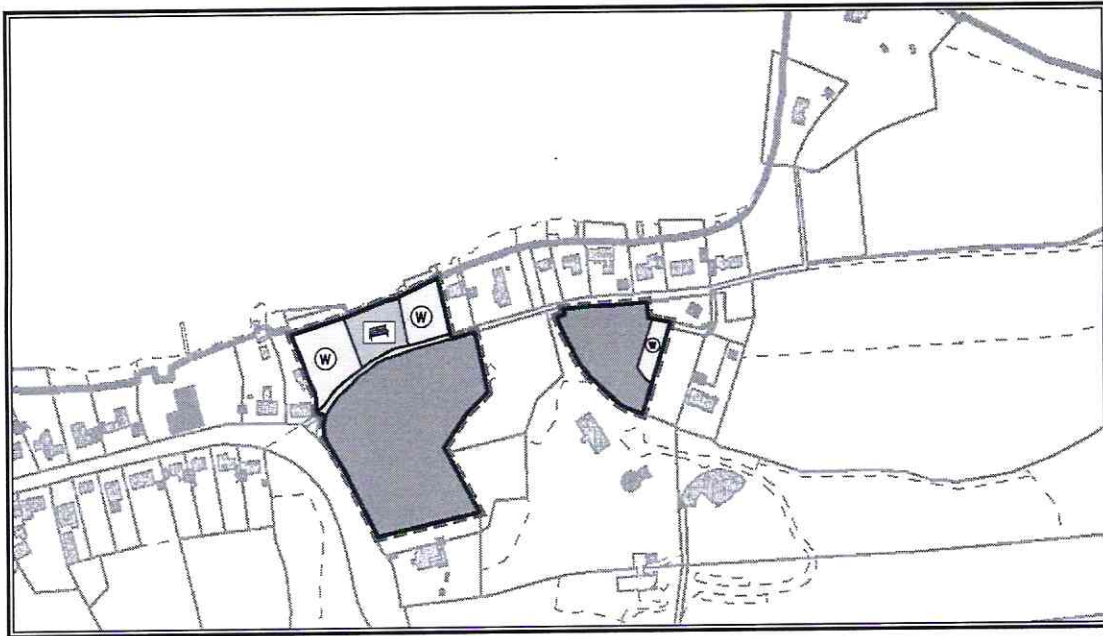
Da beide Darstellungen das Plangebiet überlagern, stehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung Planungen nur dann nicht entgegen, wenn der Naturschutz und die Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung gleichermaßen beachtet werden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich größtenteils als Wohnbaufläche (W), in kleineren Teilen als Wald und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Er weicht insofern von der beabsichtigten zukünftigen Nutzung als größtenteils Wald und in kleineren Teilen als Wohnbaufläche (W) und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rastplatz für Radwanderer“ ab und ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung).

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das südlich des Dieksees und zugleich im Nordosten des Ortsteils Niederkleveez gelegene Plangebiet teilt sich in zwei Teilbereiche auf. Zum einen handelt es sich um den ca. 1,28 ha großen Bereich östlich Am Hang, nördlich des Grundstücks Am Hang 3, westlich der Bildungseinrichtung und südlich des Dieksees in Höhe der Grundstücke Holmweg 1 bis 5, zum anderen handelt es sich um den ca. 0,32 ha großen Bereich des Grundstückes Holmweg 10 einschließlich zwischen dem Holmweg und dem Grundstück Holmweg 10 gelegener Flächen.

1.4 Angaben zum Bestand

Die einzelnen relativ kleinen Ortsteile der inmitten der Holsteinischen Schweiz gelegenen Gemeinde Bösdorf haben sich ihren besonderen Charme in Bezug auf ihre Ländlichkeit bis heute erhalten können, so dass ein hoher Erholungs- und Freizeitcharakter anzutreffen ist. Im Vordergrund stehen Wassersportaktivitäten, Golf und Radfahren. Nahezu ein Viertel des Gemeindegebietes besteht aus Wald und Wasser, im Übrigen dominieren Grünland- und Ackerflächen. Demgemäß ist die Bevölkerungsdichte mit ca. 0,77 Einwohner pro Hektar (= ca. 77 Einwohner pro km²) als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Auch das Plangebiet wird von Wald dominiert. Das Eckgrundstück südlich des Holmweges und östlich Am Hang ist bebaut mit einer ehemaligen Augenklinik und einem ehemaligen Schwesternwohnheim, die beide seit mehr als einem Jahrzehnt ungenutzt sind und in der Örtlichkeit einen ruinösen Eindruck hinterlassen. Bei beiden Gebäuden ist es bereits zu Brandschäden und Vandalismus gekommen. Der südlich und westlich gelegene Wald hat das Grundstück um die Gebäude herum vereinnahmt. Anlässlich eines durchgeführten Ortstermins hat der zuständige Mitarbeiter der Unteren

Forstbehörde festgestellt, dass es sich bei dem Eckgrundstück um Wald i. S. d. Landeswaldgesetzes handelt.

Bei der Liegenschaft Holmweg 10 handelt es sich um eine ehemalige Gaststätte, die ebenfalls seit vielen Jahren ungenutzt ist. Auch hier hat der Wald, teilweise bis an das Mauerwerk heran, um sich gegriffen. Das Gebäude befand sich bereits bei Inkrafttreten der Ursprungssatzung zum ganz überwiegenden Teil außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb des auf 15 m reduzierten Waldabstandes.

Die nördlich des Holmweges gelegenen Grundstücke sind bebaut mit einem Wohngebäude (Baugrundstück Nr. 1, Holmweg 5) und einem Bootsschuppen (Baugrundstück Nr. 19, Holmweg 1). Die zwischen diesen Grundstücken gelegene private Grünfläche weist einen erheblichen Pflegestau auf.

In topographischer Hinsicht fällt das Gelände von Süden nach Norden in Richtung Dieksee teilweise erheblich ab. Die größten Geländesprünge sind südlich des Holmweges anzutreffen.

Der durch das Plangebiet verlaufende Holmweg ist zugleich Bestandteil verschiedener, zum Teil überregional durch die Holsteinische Schweiz ausgewiesener Radtouren (u. a. Europäischer Radwanderweg) und entsprechend als solcher gekennzeichnet und beschildert. Er findet seine Fortsetzung weiter westlich mit der Straße Am Dieksee, an dem auch das Hotel Fährhaus Niederkleevez (Am Dieksee 6) gelegen ist. Das Hotel und seine Gastronomie sind ganzjährig geöffnet und bieten 15 Doppelzimmer, 3 Einzelzimmer und 2 Suiten an. Nach Osten führt der Radwanderweg weiter in Richtung Gremsmühlen.

Östlich bzw. südlich der beiden Teilbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist das Osterberg-Institut der gemeinnützigen Karl Kübel Stiftung gelegen (Am Hang). Es handelt sich um ein Bildungshaus für Führung, Training, Selbstmanagement und Familienbildung, dessen Seminare sowohl auf berufliche Qualifizierung, als auch auf persönliches Wachstum (z. B. Konfliktkompetenz, Führungskraft, Persönlichkeitsentwicklung, Elternkompetenz) zielen.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 12 trat in seiner Ursprungsfassung am 19. Oktober 1998 in Kraft und hat in den Jahren 2001 und 2003 zwei textliche Änderungen erfahren. Beide Änderungen betrafen eine Grünfläche südlich des Holmweges gegenüber dem Grundstück Holmweg 23, die nunmehr als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt ist. Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

Der zwischen dem Holmweg und der Straße „Am Hang“ gelegene Wald hat sich in den letzten Jahren räumlich weiter entwickelt. Besonders betroffen von dieser Entwicklung sind die Grundstücke südlich des Holmweges, die im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung gelegen sind. Der zuständige Mitarbeiter des Landesamtes für

Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume hat als Untere Forstbehörde festgestellt, dass es sich auch dort mittlerweile um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Diese Tatsache steht im Widerspruch zu der derzeit noch festgesetzten Flächenausweisung als Allgemeines Wohngebiet und ist zu ändern.

Im Rahmen einer überschlägigen rechtlichen Prüfung ist ermittelt worden, dass Entschädigungsansprüche als Folge der geänderten Flächenausweisungen nach den §§ 39 bis 44 BauGB nicht bestehen. Der einzig in Betracht kommende § 42 Abs. 3 BauGB lautet:

„Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist (sieben Jahre) aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. ...“

Zwei Gründe sprechen gegen das Vorliegen eines Entschädigungsanspruches aufgrund der zitierten Vorschrift. Zum einen ist zu bezweifeln, ob überhaupt eine ausgeübte Nutzung angesichts langjährigen Leerstandes und Verfalls der Immobilien vorliegt. Bereits diese Tatbestandsvoraussetzung dürfte nicht vorliegen. Zum anderen wäre darüber hinaus Voraussetzung, dass die verwirklichte Nutzung infolge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 unzulässig wird. Hierfür wäre notwendig, dass keine anderen öffentlich-rechtlichen Hindernisse einer verwirklichten Nutzung entgegen stehen. An anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit Standortbezug kommt vorliegend das Forstrecht in Betracht. Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume als Untere Forstbehörde hat aber bereits festgestellt, dass Belange des Forstrechts einer baulichen Nutzung entgegen stehen, so dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht ursächlich ist für eine erschwerte wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke. Die Änderungsplanung trägt den tatsächlichen Gegebenheiten lediglich Rechnung.

Bei der nördlich des Holmweges gelegenen Fläche zwischen den Baugrundstücken mit den Nummern 1 und 19 handelt es sich nach der Ursprungssatzung um eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Der Pflegezustand der Fläche entspricht in der Örtlichkeit allerdings nicht der festgesetzten Zweckbestimmung. Hier strebt die Gemeinde eine Änderung in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rastplatz für Radwanderer“ an, um den zahlreichen Nutzern des stark frequentierten Radwanderweges eine Rastmöglichkeit zu bieten. Die bisherige Größe der Grünfläche wird dafür allerdings nicht benötigt, so dass je 5,00 m breite Streifen im Osten und Westen durch die Baugrundstücke mit den Nummern 1 und 19 arrondiert werden können. Die Radwanderer, die sich unterwegs fremd verpflegen lassen, finden ein entsprechendes Angebot in dem ca. 100 m von der Grünfläche entfernt gelegenen Hotel Fährhaus Niederkleevez.

2.2 Ziele der Planung

Die künftige Entwicklung innerhalb des Plangebietes soll unter Beachtung der überörtlichen Planungsvorgaben verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhalt von Wald als Beitrag zum nachhaltigen Biotop- und Artenschutz;
- Förderung des Tourismus- und Erholungsangebotes durch Bereitstellung eines öffentlichen Rastplatzes für Radwanderer;
- Förderung der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale im Ortsteil Niederkleveez.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da der Änderungsbereich im Verhältnis zur derzeit maßgebenden Ursprungssatzung einen vergleichsweise geringen Anteil einnimmt. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht Ursprungssatzung und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen. Insofern sind die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan, die das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 betreffen und unverändert fortbestehen, übernommen worden. Dies trifft insbesondere auf die Baugrundstücke mit den Nummern 1 und 19 zu.

3.1 Änderungsinhalte

Es werden aus den oben bereits dargelegten Gründen folgende Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 12 vorgenommen:

- Erweiterung der Fläche für Wald auf die Flurstücke 38/6, 38/8 und 23/13 der Flur 3, Gemarkung Niederkleveez (ehemalige Augenklinik, ehemaliges Schwesternwohnheim und Grundstück nördlich Am Hang 3),
- Erweiterung der Fläche für Wald auf die Flurstücke 25/16, 151/23, 152/23, 153/23 der Flur 3, Gemarkung Niederkleveez (ehemalige Gaststätte),

- Verkleinerung der privaten Grünfläche „Hausgarten“ (Flurstücke 23/12 und 1/20) um je 5,00 m im Westen und Osten zwecks Arrondierung durch die Grundstücke Holmweg 1 (Flurstück 108/23) und Holmweg 5 (Flurstück 143/23) ohne Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten, deshalb Anhebung der Mindestgrundstücksgröße auf 750 m²,
- Änderung der verbleibenden privaten Grünfläche „Hausgarten“ in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rastplatz für Radwanderer“,
- Änderung der Rechtsgrundlage für die gestalterische Festsetzung Nr. 3 von § 92 LBO 1994 in § 84 LBO 2009.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder EU-Vogelschutzgebiet, wohl aber unmittelbar angrenzend. Es handelt sich um das im Kernbereich der Holsteinischen Schweiz gelegene FFH-Gebiet DE 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“, das die durch die Schwentine miteinander verbundenen Hauptseen der Plön-Eutiner-Seenplatte mit ihren umgebenden, großflächigen Laubwäldern umfasst. Insofern ist zu ermitteln, ob die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 geeignet ist, ein Natura-2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Eine derartige Gefahr besteht nicht, wenn auszuschließen ist, dass unter Berücksichtigung der Lage zum Schutzgebiet und der zu prognostizierenden Wirkungen eine nachteilige Veränderung ausgeschlossen werden kann.

Vorliegend wird ein Gebiet überplant, das bereits vor der Unterschutzstellung des benachbarten FFH-Gebietes überplant war. Die Grenzziehung des Schutzgebietes erfolgte demnach in Kenntnis der vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen. Ein aus der unmittelbaren Nachbarschaft resultierendes Konfliktpotential wurde zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung nicht gesehen. Die vorliegende Änderungsplanung verfolgt nun die Zielsetzungen, Wald als Beitrag zum nachhaltigen Biotop- und Artenschutz zu erhalten und die naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale im Ortsteil Niederkleevez zu fördern. Auch die Änderung dahingehend, dass eine zwischen bebauten Hausgrundstücken gelegene private Grünfläche „Hausgarten“ zu einer öffentlichen Grünfläche „Rastplatz für Radwanderer“ und damit erlebbar wird, führt in Übereinstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön nicht dazu, dass Wirkungen, die zu einer nachteiligen Veränderung des Schutzgebietes führen können, eintreten werden.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten), als auch im Allgemeinen Artenschutz sowie dem Besonderen Artenschutz verankert.

Grundsätzlich gilt für die Aufstellung eines Bauleitplanes bzw. dessen Änderung, dass nicht der Bauleitplan oder einzelne seiner Festsetzungen gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen können, sondern dass die Realisierung von planerisch vorbereiteten Bauvorhaben mit artenschutzrechtlichen Vorschriften kollidiert. Das Vorliegen einer Befreiungslage ist Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes. Der Adressat der Befreiungsvorschrift ist nicht der Plangeber, sondern derjenige, der den Plan in die Tat umsetzen will. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan muss eine erforderliche artenschutzrechtliche Befreiung noch nicht vorliegen. Dennoch ist der besondere Artenschutz auch in der Bauleitplanung zu beachten. Denn ein Bauleitplan, der aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen dauerhaft nicht verwirklicht werden kann, verstößt gegen das Gebot der Erforderlichkeit. Nicht die Befreiung als solche, wohl aber das Vorliegen einer Befreiungslage ist Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes.

Im Plangebiet wurden keine streng oder besonders geschützten Pflanzenarten festgestellt und auch die Wahrscheinlichkeit für Vorkommen dieser Arten ist aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur sehr gering. Eine artenschutzrechtliche Relevanz ist somit nicht gegeben.

Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten sind aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur, insbesondere im Bereich des Waldes, nicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere für Fledermäuse und Vogelarten.

Im Zuge des Abrisses von Gebäuden wird ebenso wie beim Fällen von Großbäumen die Prüfung eines möglicherweise vorliegenden Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass leerstehende Gebäude und vorhandene Großbäume als Teilfläche eines von Fledermäusen besiedelten Lebensraumes eine ökologische Funktion für die Lokalpopulation verschiedener Fledermausarten besitzen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist rechtzeitig vor Abriss bzw. Fällen eine entsprechende Prüfung durchzuführen, die, soweit Überwinterungsquartiere festgestellt werden, Einfluss auf den Zeitpunkt der beabsichtigten Abriss- bzw. Fällmaßnahmen haben kann. Soweit durch das Vorhaben eine Zerstörung von Lebensraumstrukturen für Fledermäuse eintritt, kommen vorgezogene Kompensationsmaßnahmen wie das Anbringen von Fledermauskästen an den Bestandsgebäuden oder an Bäumen in Betracht. Dadurch werden die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Lebensstätten kompensiert, so dass eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes artenschutzrechtlich relevanter Populationen nicht zu erwarten ist.

Ferner ist sicherzustellen, dass die abzureißenden Gebäude mit etwaigen Mauerwerkshöhlen und -spalten nicht als Bruthabitat für Vogelarten dienen. Vorkommende Brutvögel wären während der Brutzeit mit ihren unbeweglichen Entwicklungsformen „Eier“ und „Jungvögel“ gefährdet. Auch bei größeren Bäumen, insbesondere solchen mit Höhlen, sind Vögel in die artenschutzrechtliche Betrachtung einzubeziehen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind durch vorherige Prüfung eines anerkannten Sachverständigen und Beachtung der Eingriffsfrist nach § 39 BNatSchG in Verbindung mit § 27 a LNatSchG (01. Oktober bis 14. März) vermeidbar.

Im Ergebnis ist der Bauleitplan unter Beachtung artenschutzrechtlicher Belange realisierbar.

3.3 Altlasten und Altlastverdachtsflächen

Im **Altlastenkataster** des Kreises Plön sind im Geltungsbereich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet ist. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft, anzuzeigen.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in verkehrstechnischer Hinsicht ergeben sich nicht. Gleiches trifft für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zu.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

4. Kosten

Die Gemeinde Bösdorf trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Bösdorf hat diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in ihrer Sitzung am 15. März 2012 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Plön, den *03. Mai 2012*


J. Schmidt
.....
Joachim Schmidt
(Bürgermeister)