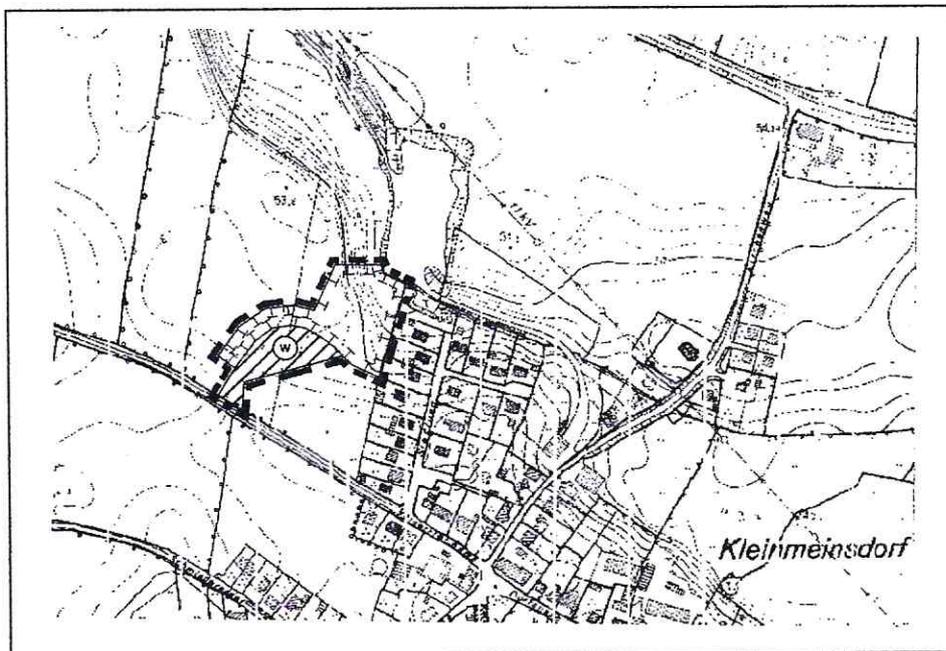


# 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bösdorf

für ein Teilgebiet des Flurstücks 6/1, Gemarkung Meinsdorf, Flur 4 nördlich Vorderster  
Kamp und westlich der Siedlung

## Erläuterungsbericht



Stand: 14. Juni 2006

vorgelegt von: Büro für Bauleitplanung - Dipl.-Ing. Susanne Unger  
Kyllmannstr. 1a, 12203 Berlin, Tel. 030-83202668

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Susanne Unger

## Inhaltsverzeichnis

|  | <u>Seite</u> |
|--|--------------|
| <b>0. Aufstellungsbeschluss .....</b>                                | <b>3</b>     |
| <b>1.0 Allgemeine Grundlagen</b>                                     |              |
| 1.1 Geltungsbereich.....   | 3            |
| 1.2 Lage im Raum .....   | 3            |
| <b>2.0 Planungserfordernis,<br/>Ziel und Zweck der Planung .....</b> | <b>3</b>     |
| <b>3.0 Übergeordnete Planungen</b>                                   |              |
| 3.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan .....                    | 4            |
| 3.2 Flächennutzungsplan .....  | 5            |
| 3.3 Landschaftsplan .....  | 6            |
| <b>4.0 Planung</b>   |              |
| 4.1 Wohnen .....   | 6            |
| 4.2 Verkehrserschließung .....                                       | 7            |
| 4.3 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen.....                         | 7            |
| <b>5.0 Soziale Infrastruktur .....</b>                               | <b>7</b>     |
| <b>6.0 Technische Infrastruktur .....</b>                            | <b>8</b>     |
| <b>7.0 Altlasten .....</b>   | <b>8</b>     |
| <b>8.0 Immissionsbelastungen .....</b>                               | <b>8</b>     |
| <b>9.0 Gebietsentwicklung.....</b>                                   | <b>9</b>     |

## **0. Aufstellungsbeschluss**

Zu dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösdorf wird die 1. Änderung aufgestellt.

Die Gemeindevertretung hat am 11.05.2004 die Aufstellung dieser Änderung zu dem im Jahr 1999 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan beschlossen. Das Verfahren wird durchgeführt nach den Weisungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 27.07.2001.

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am westlichen Ortsrand des Bösdorfer Ortsteils Kleinmeinsdorf nördlich der Gemeindestraße Vorderster Kamp. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,2 ha für Wohnbau- und Ausgleichsflächen. Er schließt sich nördlich und westlich an eine im Bestand ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche an, die im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die Wohnbaufläche wird gegenüber dem alten Planungsstand im Nordosten auf die 51m-Höhenlinie zurückgenommen und entspricht damit der Darstellung im Landschaftsplan.

### **1.2 Lage im Raum**

Kleinmeinsdorf liegt nahe der Südostgrenze des Landkreises Plön, rd. 370 bis 450 m südlich der Trasse der Bundesstraße 76, die von der Landeshauptstadt Kiel über die Kreisstädte Plön und Eutin nach Lübeck führt. Kleinmeinsdorf liegt etwa mittig zwischen Kiel (32 km) und Lübeck (38 km) und auch mittig zwischen Plön (6 km) und Eutin (7 km).

## **2.0 Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung**

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan hat gem. § 5 Abs. 1 BauGB die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche hat die Gemeinde bereits bei der Neuaufstellung des FNP 1999 die bauliche Weiterentwicklung im Westen des Ortsteils Kleinmeinsdorf markiert. Bei der dargestellten Größe von rd. 0,9 ha ließen sich etwa 8-9 Baugrundstücke realisieren (vgl. Abb. 1).

Zur Konkretisierung der Planungsabsicht wurde von der Gemeindevertretung im März 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bergkoppel“ beschlos-

sen. Im Zuge der Auseinandersetzung mit verschiedenen Vorentwurfsvarianten wurde deutlich, dass hinsichtlich des beabsichtigten Bauflächenangebotes und der Erschließung des neuen Baugebietes eine mittelfristig ausreichend dimensionierte und wirtschaftlich vertretbare Baufläche mindestens 12-14 Baugrundstücke umfassen sollte.

Die gewünschte Änderung des FNP erfolgt analog zum Entwurf des B-Planes Nr. 14 und erweitert die Wohnbaufläche um rd. 3.500 qm. Die aus der geplanten baulichen Nutzung resultierenden Maßnahmenflächen zum ökologischen Ausgleich werden gemäß § 5 Abs. 2a BauGB mit in die Planänderung aufgenommen und schließen sich unmittelbar nördlich an die Wohnbaufläche an. Beide Nutzungen erfordern die Änderung der bisher im FNP als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichneten Flächen, damit sich der verbindliche Bebauungsplan Nr. 14 gem. § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem FNP entwickeln kann.

Aufgrund eines beschränkten Kontingentes für die Siedlungsentwicklung (vgl. Pkt. 3.1) hat sich die Gemeindevertretung entschlossen, im Planungszeitraum bis 2010 das Kontingent nicht vollständig in Kleinmeinsdorf auszuschöpfen, um die Entwicklungserfordernisse in anderen Ortsteilen nicht zu blockieren. Deswegen wurde das Planungskonzept für den B-Plan Nr. 14 geändert und mit einem neuen Aufstellungsbeschluss vom 17.03.2005 dokumentiert. Hiernach wird das B-Plangebiet nach Süden um zwei Baugrundstücke südlich Vorderster Kamp erweitert. Die Realisierung des B-Planes soll sich zeitversetzt in zwei Abschnitten vollziehen: eine erste Teilfläche mit insgesamt 6 Baugrundstücken sowie die gesamte Ausgleichsfläche sollen kurzfristig, 10 Grundstücke erst nach 2009 erschlossen werden.

Die Verfahren für die Aufstellung der 1. Änderung des FNP sowie des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bergkoppel“ werden parallel durchgeführt.

## **3.0 Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan**

Die Gemeinde Bösdorf liegt gem. Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (LROP) im Stadt- und Umlandbereich sowohl der Kreisstadt Plön (Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums) als auch der Kreisstadt Eutin (Mittelzentrum). Auch die ostholsteinische Gemeinde Bad Malente (Stadtrandkern II. Ordnung) liegt im Nahbereich des Plangebietes.

Der LROP kennzeichnet die Lage des Ortsteils Kleinmeinsdorf inmitten des Naturparks Holsteinische Schweiz, was auch die Darstellung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung begründet.

Der LROP definiert, in welchem Rahmen sich die Siedlungsentwicklung einer ländlichen Gemeinde ohne besondere zentralörtliche Funktion vollziehen soll (20%-Regelung ausgehend vom Wohnungsbestand Anfang 1995 für den Planungszeitraum bis 2010):

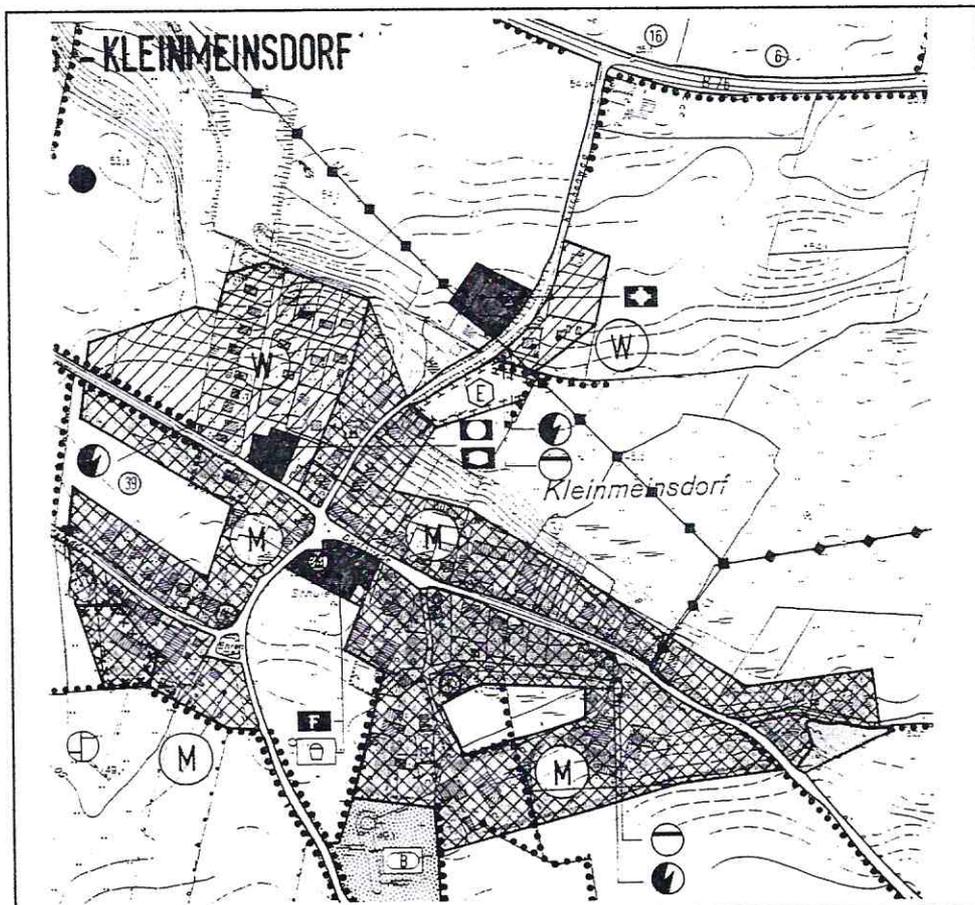
|  |              |
|--|--------------|
| Zahl der Wohneinheiten per 31.12.1994              | 499 WE       |
| davon 20 % als Potential bis 2010                  | 100 WE       |
| Zahl der Baufertigstellungen per 31.12.2003        | 89 WE        |
| Verbleibendes Entwicklungspotential bis 2010 mind. | <b>11 WE</b> |

Der **Regionalplan für den Planungsraum III**, Schleswig-Holstein Mitte, Gesamtfortschreibung 2000 bestätigt die o.g. Darstellungen des LROP für den Ortsteil Kleinmeinsdorf. Darüber hinaus wird der Bereich westlich der Ortslage als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Kies) dargestellt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende **Flächennutzungsplan** weist westlich der „Siedlung“ eine Wohnbaufläche und daran angrenzend Flächen für die Landwirtschaft aus. Außerhalb des Geltungsbereiches dieser FNP-Änderung ist südlich Vorderster Kamp eine Baureihe als Mischgebiet ausgewiesen, was für die Aufstellung des B-Planes Nr. 14 relevant ist.

**Abbildung 1:** Auszug Flächennutzungsplan



Im Detail ist der Redder an der Gemeindestraßen zwischen Kleinmeinsdorf und Kleinmühlen sowie eine Trafostation gekennzeichnet.

### **3.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan, festgestellt 1997, beinhaltet ebenfalls eine neu zu erschließende Wohnbaufläche westlich der „Siedlung“ sowie die Darstellung des Redders als wichtiges Schutzgut mit Biotop-Status gem. § 15b LNatSchG.

Die Lage des neuen Wohngebietes ist im L-Plan nur grob schraffiert, orientiert sich aber eher an den topographischen Gegebenheiten als im FNP dargestellt. Die Wohnbaufläche wird etwa auf der 51 m-Höhenlinie begrenzt, da nördlich davon ein starkes Gefälle zur Kleinmeinsdorfer Bek gegeben ist.

## **4.0 Planung**

### **4.1 Wohnen**

Der gültige FNP stellt zusammenhängende Baugebiete in Niederkleveez und in Kleinmeinsdorf dar und lässt ansonsten in den anderen Ortsteilen lediglich Lückenbebauungen und kleinere Bauflächen als Abrundung der Ortslagen zu. Das Baugebiet in Niederkleveez wurde bereits erschlossen, ist vollständig verkauft und größtenteils bebaut. Da in ländlichen Gemeinden die Wohnform im Einfamilienhaus bevorzugt und aufgrund niedrigerer Grundstückspreise auch realisierbar ist, ist von weiterem Bedarf an Baugrund auszugehen. Nutzergruppen sind hierbei vor allem die nachwachsende Generation aus der Gemeinde, aber auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Raum auswärtige berufsbedingte Pendler und aufgrund der naturräumlichen Attraktivität die ältere Generation, die einen Altersruhesitz schaffen möchte.

Die Planung geht konform mit dem Regionalplan III, der die Siedlungsschwerpunkte in den Stadt- und Umlandbereichen stärken und Entwicklungsimpulse für die umliegenden ländlichen Räume geben will.

Unter Einbeziehung der FNP-Änderung ist in dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 14 die Erschließung von insgesamt 16 Baugrundstücken mit 2 Doppelhäusern und 14 Einzelhäusern geplant.

Nördlich Vorderster Kamp erfolgt die Ausweisung als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) BauNVO. Damit wird der aktuellen Nachfrage an Baugrundstücken entsprochen und mit dem Teilbereich II des B-Planes auch eine mittelfristige, für die Gesamtgemeinde bedeutsame Vorratsplanung betrieben. Ziel ist es hierbei, ein komfortables Wohngebiet zu schaffen, dass sich in einer relativ geringen baulichen Dichte, aber auch in der gem. BauNVO zulässigen Ergänzung mit nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungsangeboten an die dörfliche Umgebung anpasst.

Die Differenzierung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird im Detail der parallel verlaufenden verbindlichen Bauleitplanung überlassen.

#### **4.2 Verkehrserschließung**

Das Baugebiet wird von der Gemeindestraße Vorderster Kamp aus erschlossen. Zugunsten der komfortableren Befahrbarkeit - insbesondere auch für die Müllfahrzeuge - soll die Anliegerstraße zwei Anschlüsse an den Vordersten Kamp erhalten.

#### **4.3 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen**

Die mit der gewünschten Siedlungsentwicklung einhergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen in geeigneter Weise in der Maßnahmenfläche und durch Festsetzungen innerhalb der Bauflächen ausgeglichen werden. Im Bebauungsplan sind diese Maßnahmen im einzelnen festzusetzen.

Folgende Ziele sollen dabei berücksichtigt werden:

- Eine Ausgleichsfläche ist am neuen nördlichen Siedlungsrand zur Verbesserung des Landschaftsbildes vorzusehen
- Vorhandene Knickbestände /Redder sind weitgehend zu erhalten und zu schützen
- Für ausreichende Durchgrünung innerhalb der Bauflächen und Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum ist Sorge zu tragen
- Die Geländetopographie ist zu berücksichtigen
- Der nördlich des Baugebietes verlaufende Steilhang zur Kleinmeinsdorfer Bek soll als auffällige Geländeformation aufgewertet werden
- Vorhandene Wegebeziehungen sind zu erhalten und auszubauen.

## **5.0 Soziale Infrastruktur**

### Schulen

Alle Grund- und weiterführenden Schulen befinden sich in der Kreisstadt Plön. Der Schülertransport ist über die Verkehrsbetriebe im Kreis Plön (VKP) sichergestellt.

### Kindergärten

Der örtliche Kindergarten befindet sich an der L 56 westlich des Ortsteils Oberkleveez. Die Einrichtung ist per Linienbus (VKP) erreichbar.

### Kirche

Zum Erhalt der örtlichen evang.-luth. Lutherkirche in Kleinmeinsdorf hat sich 2004 ein gemeinnütziger Verein gegründet, der den Kirchenraum als Gotteshaus, kulturelle Begegnungsstätte und Veranstaltungszentrum nutzt.

Eine weitere Kirche mit Friedhof für die Gemeinde befindet sich in Niederkleveez.

### Sonstige

Weitere soziale und gesundheitliche Einrichtungen befinden sich in der Kreisstadt Plön.

## **6.0 Technische Infrastruktur**

Die Anbindung des neuen Baugebietes an die vorhandenen technischen Einrichtungen der Gemeinde und anderer zuständiger Versorgungsträger ist sicherzustellen. Dies gilt für die

- Trinkwasserversorgung
- Löschwasserversorgung
- Schmutzwasserentsorgung
- Oberflächenentwässerung
- Stromversorgung
- Gasversorgung
- Einrichtungen der Telekommunikation.

Die Erläuterung der technischen Voraussetzungen und erforderlichen Kapazitäten erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

## **7.0 Altlasten**

Das Altlastenkataster beim Kreis Plön hat für das Plangebiet keine Eintragungen.

## **8.0 Immissionsbelastungen**

Im Norden des Plangebietes verläuft in 370 bis 450 m Distanz die Bundesstraße 76.

Aufgrund der mit rd. 10.000 KFZ/24h relativ geringen Verkehrsdichte auf diesem Abschnitt der Bundesstraße, der Distanz zum Baugebiet und der Lage entgegengesetzt zur Hauptwindrichtung wird auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet.

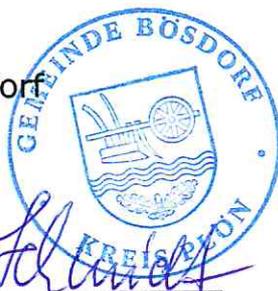
Entlang der Ostgrenze des Baugebietes verläuft eine 20 KV-Freileitung. Im B-Planverfahren ist die Verordnung über elektromagnetische Felder zu beachten.

## 9.0 Gebietsentwicklung

Die Gemeinde Bösdorf engagiert sich für die Aufstellung eines Gebietsentwicklungsplanes für die Stadt Plön, den Amtsbereich Plön-Land und die Nachbargemeinde Bosau, um damit gemeinsame Strategien und Aufgabenverteilungen für die Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung zu erarbeiten. Diese FNP-Änderung soll insoweit auch als Angebotsplanung für die Nachbargemeinden verstanden werden.

Bösdorf, den 30.06.2006  
.....

Gemeinde Bösdorf



Heidi Schmidt  
Bürgermeister

S. Hys

Planverfasserin