

Kurzbegründung

Die Gemeinde Bösel plant die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnbauland im Ortsteil Petersdorf. Der Bebauungsplan wird parallel zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

Es ist Ziel der Gemeinde, ihre Planungsabsichten möglichst früh offenzulegen. Aus diesem Grund wird die frühzeitige Beteiligung auf Grundlage eines einfachen Plankonzepts durchgeführt. Vollständige Planunterlagen liegen noch nicht vor. Mit diesem Vorgehen sollen sowohl die Anlieger frühzeitig über die Entwicklungsziele informiert werden, als auch das Gebiet betreffende Hinweise ermittelt werden, um diese im weiteren Planverlauf berücksichtigen zu können. Eine formelle Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und ggf. auch örtlichen Bauvorschriften, eine vollständige Begründung und der Umweltbericht werden im weiteren Verfahrensverlauf erstellt. Die Veröffentlichung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgt dann mit diesen Unterlagen. Nachfolgend sind die wesentlichen Eckpunkte und bisherigen Ziele des Planvorhabens dargestellt.

Größe / Lage	Der Bereich liegt nördlich der Kampstraße und östlich der Schulstraße und ist insgesamt rund 23.000 m ² groß
Erschließung	<p>Die Erschließung des Bereiches soll im Wesentlichen von der Schulstraße aus erfolgen. Es ist das Ziel, so wenig wie möglich der randlichen Baumbestände entlang der Schulstraße zu beeinträchtigen, deshalb erfolgt die Erschließung der Grundstücke über eine Erschließungsstraße und nicht direkt von der Schulstraße. Hierdurch wird auch ein ansonsten erforderlicher Ausbau der Schulstraße auf einer langen Strecke weitgehend vermieden.</p> <p>Eine Weiterführung der Planstraßen nach Norden und Osten ist langfristig zur Herstellung einer Ringerschließung möglich.</p> <p>Die Straßenbreiten sind mit bis zu 10 m in der Skizze großzügig vorgesehen. Entsprechend der ländlichen Wohnlage soll die Umsetzung von Baumreihen – ggfs. auch zur Berücksichtigung interner Entwässerungs- oder Kompensationsmaßnahmen – möglich sein.</p>
Wohnbau	Im Gebiet ist die Umsetzung von rd. 19 Wohnbaugrundstücken mit Größen etwa um die 700 m ² möglich. Es sollen vergleichbare, hochwertige Wohnlagen wie im Bestand entlang der Kampstraße oder weiter östlich vom Plangebiet entwickelt werden.
Immissionen	<p>Die Gebäude sollen in Weiterführung der bislang bestehenden Strukturen ebenfalls nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude in offener Bauweise aufweisen. Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken soll begrenzt werden (ca. 25 % des Grundstück, Grundflächenzahl 0,25). Dies auch deshalb, um auch erforderliche Kompensationsleistungen nach Naturschutzrecht möglichst gering zu halten.</p> <p>Im Umfeld liegen Hofstellen, die durch die Planung aber nicht eingeschränkt werden. Im Rahmen der parallel erstellten 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Geruchsgutachten erstellt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.</p>
Grünordnung	Es ist Ziel der Gemeinde Bösel, alle wertigen Grünstrukturen im Gebiet zu erhalten. Eine mittig liegende Baumreihe ist deshalb in der Skizze als Grünfläche berücksichtigt worden.

-
- Entwässerung Die ordnungsgemäße Entwässerung (Versickerung oder Rückhaltung im Gebiet mit gedrosselter Zuleitung in die Vorflut) muss noch durch fachliche Berechnungen erstellt werden. Bei Bedarf sind dann Flächen im Gebiet oder angrenzend vorzuhalten.
- Kompensation Nach Naturschutzrecht erfordern die geplanten Versiegelungen durch Straßen und Häuser eine entsprechende Kompensation. Die Umsetzung geeigneter Flächen und Maßnahmen wird die Gemeinde im Laufe des Verfahrens erarbeiten.
