

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 5, 4. ÄNDERUNG UND

ERGÄNZUNG

DER GEMEINDE SCHASHAGEN

FÜR DAS WOCHENENDHAUSGEBIET BRODAU,
ZWISCHEN DER STRAÙE RETTIN – BRODAU UND DER OSTSEE

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- 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	3
1.1	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Bebauung	5
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.2.4	Sonstige Festsetzungen	7
3.3	Erschließung	8
3.3.1	Stellplätze	8
3.3.2	Parkplätze	8
3.4	Grünplanung	8
3.4.1	Eingriff und Ausgleich	9
3.4.2	Artenschutz	10
4	Wald	10
5	Immissionen und Emissionen	10
5.1	Emissionen	10
5.2	Immissionen	10
6	Ver- und Entsorgung	11
6.1	Stromversorgung	11
6.2	Wasserver-/ und –entsorgung	11
6.3	Müllentsorgung	12
6.4	Löschwasserversorgung	12
6.5	Gasversorgung	12
7	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	12
7.1	Einleitung	12
7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	15
7.3	Zusätzliche Angaben	16
8	Hinweise	17
8.1	Bodenschutz	17
8.2	Hochwasserschutz	18
8.3	Schifffahrt	19
8.4	Archäologie	19
8.5	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	19
9	Kosten	20
10	Beschluss der Begründung	20

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/ Planungsziele

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Schashagen mit seinen drei Änderungen sowie der Bebauungsplan Nr. 5a für eine Teilfläche im Südwesten. Das Gebiet ist entsprechend diesen Bauleitplänen überwiegend mit Wochenendhäusern und Ferienhäusern bzw. Häusern mit Ferienwohnungen bebaut.

Für das Wochenendhausgebiet bestehen konkrete Absichten der Nutzer an den zum Teil aus den 1970er Jahren stammenden Gebäuden Veränderungen vorzunehmen bzw. Neubauten zu errichten. Die Gemeinde unterstützt die Vorhaben und nimmt dies zum Anlass die Festsetzungen der Bebauungspläne insbesondere im Hinblick auf die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser zu überprüfen und die sonstigen Regelungen an den Bestand anzupassen. Zudem sollen die Möglichkeiten zur Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück großzügiger gefasst werden. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Nutzung der Grundstücke bei Erhalt der weitgehend einheitlichen Siedlungsstruktur.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Baugebiete der bestehenden Bebauungspläne einschließlich der Verkehrsflächen und innergebietlicher Grünflächen. Die bisherigen Festsetzungen basieren weitgehend noch auf den Vorschriften älterer Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung. Diese werden nun einheitlich aktualisiert und auf das BauGB 2007 bzw. die BauNVO 1990 umgestellt. Für die übrigen Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 5 (überwiegend Strand und Düne) wird seitens der Gemeinde kein Handlungsbedarf gesehen, so dass es dort bei den Regelungen des Ursprungsplanes verbleibt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schashagen hat am 24.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 4. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet östlich eines Regionalen Grünzugs. Der Ostseestrand ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft eingetragen.

Im Landesentwicklungsplan von 2010 liegt die Gemeinde in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schashagen stellt das Plangebiet als Sondergebiet der Zweckbestimmungen Wochenendhäuser bzw. Ferienhäuser dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1998 kennzeichnet das Plangebiet in der Karte 1 als „Geotop“, in Karte 2 als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenheit und Schönheit sowie als Erholungsraum" und in Karte 3 als "Achsenraum des Schutzgebiet- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene". Danach gilt der Uferbereich zwischen Neustadt i.H. und Fehmarn als Achsenraum „Küstenlandschaft der Ostsee“.

Der Entwurf des Landschaftsplans stellt Wochenendhausgebiete bzw. Gebiete für Ferienhäuser/Ferienhausgebiete dar.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Schashagen zwischen der Gemeindestraße Rettin-Brodau und der Ostsee. Das Gebiet ist mit Wochenendhäusern und Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen vollständig bebaut. Auffallend ist der weitgehend einheitliche Bebauungscharakter, der sich in jeweils ähnlicher Baustruktur in den verschiedenen Teilen des Gesamtgebietes darstellt und einen insgesamt harmonischen Gesamteindruck vermittelt.

Die Freiflächen der Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt und präsentieren sich als Rasenflächen mit Ziergehölzen. Entlang der Straße und der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich Gehölzpflanzungen.

Im Nordosten zur Düne hin ist ein Minigolfplatz mit kleiner Gastronomie vorhanden. An der Gemeindestraße befindet sich ein kleiner Laden ebenfalls mit Gastronomie.

Das Gelände ist deutlich bewegt und steigt zur Straße nach Nordwesten an. Außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 zwischen Strand und Bebauung liegt eine kleine Waldfläche.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiete für Ferienwohnungen / Ferienhäuser	1,69 ha	19 %
SO-Gebiete für Wochenendhäuser	5,31 ha	61 %
Fläche mit besonderem Nutzungszweck	0,14 ha	2 %
Grünflächen	0,28 ha	3 %
Verkehrsflächen	1,17 ha	14 %
Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	1 %
Größe Plangebiet insgesamt:	8,60 ha	100 %

3.2 Bebauung

Das Gebiet ist geprägt durch überwiegend eingeschossige und flachgeneigte Wochenendhäuser und Ferienhäuser bzw. Häuser mit Ferienwohnungen. Durch die insgesamt niedrigen Gebäudehöhen fügt sich die Bebauung gut in das bewegte Gelände ein. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für notwendige Modernisierungen im Bereich des nördlichen Wochenendhausgebiets geschaffen werden. Wesentliche Auswirkungen werden nicht erwartet, da keine zusätzlichen Gebäude vorgesehen sind.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsplan mit seinen Änderungen vom Grundsatz her nicht verändert. Es verbleibt im nördlichen Teil bei der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 (3) BauNVO, im südlichen Teil bei der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

Im Nordosten ist im Ursprungsplan eine Fläche als Ferienhaus gemäß § 9 (1) Nr. 1h BBauG 1962 festgesetzt. Dort sind inzwischen Ferienwohnungen entstanden. Für dieses Grundstück wird daher analog zu den nördlich angrenzend vorhandenen Ferienwohnungen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen nach § 10 (4) BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der an die Gemeinde herangetragenen Wünsche zur Modernisierung der Wochenendhäuser im nördlichen Bereich sieht die Gemeinde entsprechend den Aus-

fürungen im Landesentwicklungsplan für die flachgeneigten Wochenendhäuser nunmehr 70 m² Grundfläche vor.

Für die Wochenendhäuser mit Nurdachhaus wird die zulässige Grundfläche dem dortigen Bestand entsprechend auf 60 m² bei einer Geschossfläche von 80 m² angehoben. Dadurch besteht auch für diesen Gebäudetyp die Möglichkeit, Modernisierungen in ausreichendem Umfang vornehmen zu können. Die Geschossfläche von 80 m² entspricht dem Landesentwicklungsplan.

Für die übrigen Bereiche mit Wochenendhäusern verbleibt es bei den bisherigen Festsetzungen, da im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Grundflächen bereits auf 65 m² bzw. 75 m² angehoben wurden.

Ebenfalls übernommen werden die zulässigen Grundflächen der Wohneinheiten in den Ferienhausgebieten. Handlungsbedarf wird dort nicht gesehen.

Der an der Gemeindestraße Brodau-Rettin vorhandene Laden mit Gaststätte wird nunmehr gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB mit eben dieser Zweckbestimmung festgesetzt. Der besondere Nutzungszweck der Fläche ergibt sich aus den verkehrlichen Anforderungen. Dieses Infrastrukturangebot soll an einer Hauptverkehrsstraße mit guter Erreichbarkeit liegen, so dass die Wohnruhe innerhalb des Gebietes nicht gestört wird. Um die wirtschaftliche Ausnutzung dieses Grundstücks zu verbessern, wird im Süden des Gebietes die Errichtung von zwei Ferienhäusern analog zur westlich angrenzenden Bebauung vorgesehen. Dieser Grundstücksteil wird daher als Sondergebiet festgesetzt.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan mit seinen Änderungen weitgehend übernommen. Mit der Umstellung der Planinhalte auf die BauNVO 1990 wird durchgehend die Festsetzung einer Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO erforderlich. Für das Wochenendhausgebiet im Norden des Plangebietes wird daher eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese ermöglicht ausreichend Spielraum für die Unterbringung auch von Nebenanlagen, Garagen und Carports. Im Bereich des derzeit durch die 3. Änderung überplanten Wochenendhausgebiets (SO2-Wochenendhausgebiet) wird ebenfalls einheitlich eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Die dort grundstücksbezogen und daher dispensanfällig getroffenen Festsetzungen zur Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen des § 19 (4) BauNVO können dadurch entfallen. Um den Gebietscharakter der vorwiegend flachgeneigten Baukörper zu bewahren, werden zusätzlich zur Geschossigkeit detailliert Festsetzun-

gen zur Begrenzung der Firsthöhen aufgenommen.

Im Hinblick auf die Umstellung der Planinhalte auf die BauNVO 1990 gilt für die festgesetzte aus den derzeitigen Regelungen übernommene Geschossflächenzahl weiterhin, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen sind. Eine Erhöhung der Geschossfläche ist nicht beabsichtigt.

3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die wesentliche Änderung der Planinhalte gegenüber dem Ursprungsplan mit seinen Änderungen besteht in der Festsetzung von nunmehr weitgehend zusammengezogenen überbaubaren Flächen. Der Spielraum der Bauherren bei der Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück wird dadurch deutlich erweitert. Eine Anhebung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist mit dieser Änderung nicht verbunden, da die vorhandene Anzahl der Wochenendhäuser nicht verändert wird und explizit festgesetzt ist.

Im Hinblick auf den Bestand wird für einen Teilbereich der Wochenendhausgebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt, die einseitig eine Grenzbebauung zulässt.

3.2.4 Sonstige Festsetzungen

Übernommen aus den bisherigen Festsetzungen werden die Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße. Diese wird für die Wochenendhausgebiete einheitlich auf mind. 500 m² festgesetzt. In Verbindung mit der Begrenzung der Grund- und ggf. Geschossflächen und der Anzahl der Gebäude kann so der Charakter der lockeren Bebauung gewahrt werden.

Für den Minigolfplatz im Nordosten des Plangebietes mit Zuordnung zum Strand besteht das dringende Erfordernis, in der dort vorhandenen Gaststätte Sanitäranlagen einzubauen. Bisher müssen die Gäste die öffentlichen Toiletten am Ende der Wendeanlage der Verkehrsfläche aufsuchen. Dieses ist nicht zeitgemäß. Außerdem sind eine Modernisierung des Gebäudes und die Anlage einer Terrasse vorgesehen. Die zulässige Grundfläche dieses Gebäudes wird daher auf 190 m² zuzüglich 40 m² für eine Terrasse angehoben und die Baugrenze für das Gebäude entsprechend erweitert.

Die im Ursprungsplan mit seinen Änderungen getroffenen Festsetzungen zur Unterbringung von Nebenanlagen, Garagen und Carports werden etwas großzügiger for-

muliert. Im Grundsatz bleibt die Idee zusammenhängender Gartenflächen dabei erhalten. Die Grundfläche von Garagen und Carports wird auf max. 23 m² beschränkt; diese Größe ist für die Funktion in einem Wochenend- und Ferienhausgebiet ausreichend.

Gestaltungsfestsetzungen werden vorgesehen, um die in den Teilgebieten jeweils weitgehend einheitlichen Gestaltungsmerkmale zu bewahren. Sie betreffen die Dach- und Fassadengestaltung sowie Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

3.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes bleibt im Wesentlichen unverändert. Die Verkehrsflächen werden, soweit erforderlich, an den Bestand angepasst, wodurch sich die Straßenbegrenzungslinie geringfügig verschiebt. Zur Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes werden in einigen Bereichen die festgesetzten Verkehrsflächen erweitert und damit die Voraussetzungen für die Befahrbarkeit mit Feuerfahrzeugen verbessert. Die in den Einmündungen erforderlichen Sichtdreiecke werden den heutigen Erfordernissen entsprechend eingetragen. Sie liegen nicht auf den Grundstücken, so dass Festsetzungen nicht erforderlich werden. Die Gemeinde Schashagen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3.1 Stellplätze

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs ist überwiegend auf dem eigenen Grundstück vorgesehen. Im Ferienhausgebiet und dem Gebiet für Ferienwohnungen sind grundstücksbezogen wie bisher Stellplatzanlagen festgesetzt.

3.3.2 Parkplätze

Die Festsetzung der Parkplätze wird aus dem Ursprungsplan mit seinen Änderungen unverändert übernommen. Diese Parkplätze sind bislang zwar im Grundsatz, jedoch nicht immer vollumfänglich realisiert worden. Dennoch hält die Gemeinde am Festsetzungsumfang fest, um soweit erforderlich, ggf. notwendige Flächen herrichten zu können.

3.4 Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne werden an den Bestand angepasst, aber nicht wesentlich verändert. Die Grünflächen der Zweckbestimmung Minigolfplatz und Spielplatz werden übernommen. Auf die Festsetzung der Einzelbaumpflanzungen im Ferienhausgebiet im Süden des Plangebietes wird ver-

zichtet, da diese bislang nicht realisiert wurden und das Gebiet durch umliegende Gehölzstrukturen bereits gut eingegrünt ist.

3.4.1 Eingriff und Ausgleich

Aufgrund der Anhebung der zulässigen Grundflächen im nördlichen Wochenendhausgebiet (SO1-Gebiete) und im Bereich der Gaststätte Minigolfplatz wird bei Anwendung der Eingriffs- Ausgleichsregelung Ersatz notwendig. Betroffen sind hier lediglich die Schutzgüter Boden und Wasser, da das Plangebiet ansonsten bereits vollständig bebaut ist. Die Gemeinde ermittelt den aus diesem Eingriff resultierenden Ausgleich überschlägig in einer Kurzform anhand des Erlasses Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage.

Für die SO1-Gebiete ergibt sich nach den Festsetzungen des Ursprungsplans eine zulässige Grundfläche von 3.088 m² (47*50+7*55+353). Demgegenüber ermöglichen die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine Grundfläche von 4.280 m² (56*70+6*60). Für die Gaststätte Minigolfplatz erhöht sich die zulässige Grundfläche um 130 m² (90+40). Der erforderliche Ausgleich ergibt sich aus der Differenz der bisher zulässigen Grundfläche zur neu festgesetzten Grundfläche von ca. $1.320 \text{ m}^2 \cdot 0,5 = 660 \text{ m}^2$. Da eine naturnahe Regenrückhaltung im Gebiet nicht vorhanden ist und das anfallende Oberflächenwasser der gemeindlichen Entsorgung zugeführt wird, wird dieser Ausgleich verdoppelt.

Auf die Festsetzung eines Ausgleichs auch für die zulässige Überschreitung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO 1990 wird verzichtet. Die auf den Ursprungsplan anzuwendende BauNVO 1962 sieht eine Beschränkung von Nebenanlagen nicht vor. Mit der Umstellung der Planinhalte auf die BauNVO 1990 geht mit der Anwendung des § 19 (4) BauNVO eine Begrenzung einher. Von daher ist unter diesem Aspekt eine positive Auswirkung der Planung auf die Bodennutzung zu erwarten. Unterstützend ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke wasserdurchlässig herzustellen sind. Auch wenn diese Festsetzung nur für Neu- und Umbaumaßnahmen greift, ist damit langfristig eine Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden.

Der erforderliche Ausgleich von 1.320 m² wird auf einer geeigneten Fläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein erbracht. Vorgesehen ist eine Teilfläche des Flurstücks 6 der Flur 1 der Gemarkung Brodau. Dort ist bereits eine Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen erfolgt, die seitens

der unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich für die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 5, 4. Änderung anerkannt wird.

3.4.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Im Plangebiet ist innerhalb der vorhandenen Gehölzbestände mit geschützten Brutvogelarten zu rechnen. In diese wird durch die Planung nicht eingegriffen. Die Gehölzstrukturen werden durch entsprechende Pflanz- und Bindungsgebote gesichert und fortentwickelt. Negative Auswirkungen auf den Artenschutz werden daher nicht erwartet.

4 Wald

Im Südosten des Plangebietes befindet sich Wald im Sinne des § 24 LWaldG. Der Waldabstand von 30 m ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die vorhandene Bebauung liegt tlw. innerhalb des Waldabstands. Ein Heranrücken von Bebauung an den Wald ist nicht vorgesehen. Einem Antrag auf Inaussichtstellung der Unterschreitung des Waldabstandes wurde seitens des Kreises Ostholstein mit Auflagen zugestimmt:

- Es dürfen keine neuen Feuerstellen für feste Brennstoffe in und an den Gebäuden im 30 m Waldabstand errichtet werden.
- Es dürfen weder offene Grill- und Feuerstellen noch sonstige (bauliche) Anlagen zwischen den Gebäuden und dem Wald betrieben oder errichtet werden.
- Die Gebäude müssen eine harte Bedachung erhalten (gegen Flugfeuer beständig, kein Reet).

5 Immissionen und Emissionen

5.1 Emissionen

Das Plangebiet verursacht keine Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o. ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können.

5.2 Immissionen

Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße Rettin-Brodau. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- überschlägig ermittelt. Ausgehend von einer jährlichen Verkehrsstärke von 600 Kfz bei einem LKW-Anteil von 10 % tagsüber und 3 % nachts und einer Geschwindigkeit von

70 km/h werden Beurteilungspegel von 57,9 dB(A) am Tage und 48,3 dB(A) in der Nacht erreicht.

Damit sind die im Beiblatt zur DIN genannten Orientierungswerte für Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete zwar überschritten, notwendig wird jedoch nur Lärmpegelbereich II. Diese Anforderungen werden im Allgemeinen bereits durch Forderungen nach der Wärmeschutzverordnung erreicht. Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Im Hinblick auf Außenwohnbereiche ist auszuführen, dass die Gemeindestraße im Nordwesten der Grundstücke verläuft. Die Terrassen im Plangebiet sind in der Regel im Schutz der Gebäude nach Südosten zur Ostsee hin orientiert, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Auf vorhandene Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG ist Rücksicht zu nehmen.

6.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser sichert der Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Reinigung des auf den Grundstücken anfallenden Abwassers erfolgt durch einen vorhandenen Anschluss an die Kläranlage in Cismar durch den Zweckverband Karkbrook.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in das Gewässer 12.13 des WBV Neustädter Binnenwasser geleitet. Eine Verdichtung der Bebauung und eine weitergehende Oberflächenversiegelung sind nicht vorgesehen. Somit wird auch kein erhöhter Abfluss in das Verbandsgewässer erwartet. Es wird keine neue Einleitungserlaubnis und somit auch keine Rückhaltung des Oberflächenwassers erforderlich. Die im Einleitungsbescheid enthaltene maximale Einleitungsmenge von 10.242 m³/a wird nicht überschritten. Nach der erteilten Einleitungserlaubnis des Kreises Ostholstein vom 18.02.2004, Az.: 6.20.3224.037 gilt das anfallende Niederschlagswasser aus diesem Gebiet als gering verschmutzt. Insofern ist eine Regenrückhaltung oder -reinigung nicht erforderlich. An der Einleitstelle ist lediglich ein Sandfang vorzuschalten.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Schashagen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Schashagen" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – 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. Im Übrigen wird auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung hingewiesen.

6.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

7 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Gemeinde Schashagen fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

7.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das wesentliche Planungsziel der Änderung ist eine Anhebung der zulässigen Grundfläche der vorhandenen Wochenendhäuser im Ursprungsplan. Die zusätzlich ermöglichte Grundfläche beträgt insgesamt ca. 1.280 m². Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

b) Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.1. der Begründung.

c) Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden. Diese betreffen das SO1-Wochenendhausgebiet, da dort die zulässige Grundfläche je Wochenendhaus auf 60 m² bzw. 70 m² angehoben wird und die Gaststätte Minigolfplatz mit einer Anhebung der zulässigen Grundfläche um 130 m². Artenschutzbelange sind nicht betroffen. Nähere Ausführungen s. Ziffer 3.3 Grünplanung.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Belang b)

Südöstlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“. Dort sind folgende Erhaltungsziele definiert: „Erhaltung einer Strandlandschaft mit einer vollständigen Abfolge von ehemaligem, heute naturnah bewaldetem Kliff über einer als Grünland genutzten, aktuell künstlich entwässerten Lagunenniederung in unterschiedlich ausgeprägten Übergängen zum Küstendünen-/Strandwallsystem und vorgelagertem Strand.“

Beeinträchtigungen dieses FFH-Gebietes sind durch die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht zu erwarten, da in die Dünen- und Strandlandschaft nicht eingegriffen wird.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Gemeindestraße Rettin-Brodau berührt. Eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 ergibt für die nächstgelegene Bebauung Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich II. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Nähere Ausführungen s. Ziffer 5.2 Immissionen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Belang d)

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Im Nahbereich der überplanten Flächen sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Bei Beachtung dieses Hinweises wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Belang e)

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Belang f)

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (Belang g)

Nicht betroffen, da Inhalte des Landschaftsplans nicht berührt werden. Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Belang h)

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung nicht. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d (Belang i)

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang a) „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diesen Aspekt.

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Die Grundstücke werden intensiv als Ziergarten mit Rasen und Zierpflanzen genutzt. Somit ist die Bedeutung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt gering. Wirkungsgefüge sind nicht betroffen.

Das Schutzgüter Luft/ Klima/ Landschaft sind ebenfalls kaum berührt, da die Gebäude eingeschossig mit überwiegend flach geneigten Dächern errichtet sind. Auswirkungen auf Luft und Klima sind nicht zu erwarten, da keine emittierenden Nutzungen vorhanden sind.

Betroffen sind die Schutzgüter Boden und Wasser, da eine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird und diese Flächen damit aus den natürlichen Kreisläufen herausgenommen werden.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Durchführung der Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens von insgesamt 1.190 m² im SO1-Wochenendhausgebiet, grundstücksbezogen jedoch max. 20 m² und im Bereich der Gaststätte Minigolfplatz um 130 m². Unberücksichtigt bleibt bei dieser Betrachtung zudem der Umstand, dass der überwiegende Teil der Wochenendhäuser bereits eine Grundfläche von deutlich mehr als 50 m² aufweist. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden für die Schutzgüter Boden und Wasser nicht erwartet.

Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. bei verbindlicher Sicherung des heutigen Bestandes verbleibt es bei den derzeitigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung sind nicht vorgesehen, da die Anhebung der Grundflächen für die zeitgemäße Ausgestaltung der Wochenendhäuser bzw. den Anbau der Sanitäranlagen an die Gaststätte notwendig sind. Die Eingriffe werden durch die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche (1.320 m²) kompensiert.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Anhebung der zulässigen Grundfläche, um zeitgemäße Grundrissgestaltungen der Wochenendhäuser realisieren zu können bzw. einen Mindeststandard für die Gaststätte durch den Einbau von Sanitäranlagen zu schaffen. Eine andere Planungsmöglichkeit gibt es daher nicht.

7.3 Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechts-

lage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

b) Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahme ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahme vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Die Planung führt durch die Anhebung der Grundfläche zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser. Der Eingriff wird durch eine Ausgleichsfläche kompensiert.

8 Hinweise

8.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung ist möglichst gering zu halten. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und

Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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

8.2 Hochwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sondergebiete Ferienwohnungen, sowie teilweise das Wochenendhausgebiet am Haffkamp im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenaufschlag für Landesschutzdeiche an der Ostsee) liegt. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meeresspiegelanstieges auch höher eintreten.

Für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten oder nicht ausreichend geschützten Gebieten an der Ostsee sollten mindestens folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde Schashagen und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung der Höhe von +3,5 m NN schlägt der Landesbetrieb für Küstenschutz S-H im Weiteren beispielhaft Folgendes vor:

- Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für die Lagerung für flüssige Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb
- Vorkehrungen zum Abschotten von Tiefgaragen, Kellern oder anderen tief liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung einer Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutz-rechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz.

Zum Schutz der Bevölkerung vor Naturgewalten ist in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen die Höhe des Erdgeschossfußbodens auf 4 m über NN festgesetzt.

8.3 Schiffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

8.4 Archäologie

Im Nahbereich der überplanten Flächen sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8.5 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte

Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können. Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) im Plangebiet ist vorgesehen.

9 Kosten

Durch die Inhalte der Planung sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schashagen am 06.12.2011 gebilligt.

Schashagen, 21.02.2012

Siegel

(Behrens)

- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 5, 4. Änderung und Ergänzung ist am 17.02.2012 in Kraft getreten.