

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 21, 1. ÄNDERUNG**

**DER GEMEINDE SCHASHAGEN**

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER BUNDESSTRAÙE 501,

MERKENDORF, BEUSLOE UND SCHASHAGEN

- GOLFPLATZ BRODAUER MÜHLE -

---

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 (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur</b>	<b>4</b>
4.1	Bebauung	5
4.2	Erschließung	6
4.3	Grünplanung	7
4.3.1	Eingriffe	7
4.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	10
<b>5</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>10</b>
5.1	Emissionen	10
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
6.1	Wasserver- und -entsorgung	10
6.2	Löschwasserversorgung	10
<b>7</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>11</b>
7.1	Einleitung	11
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	12
7.3	Zusätzliche Angaben	15
<b>8</b>	<b>Hinweise zum Bodenschutz</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Kosten</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>17</b>

## BEGRÜNDUNG

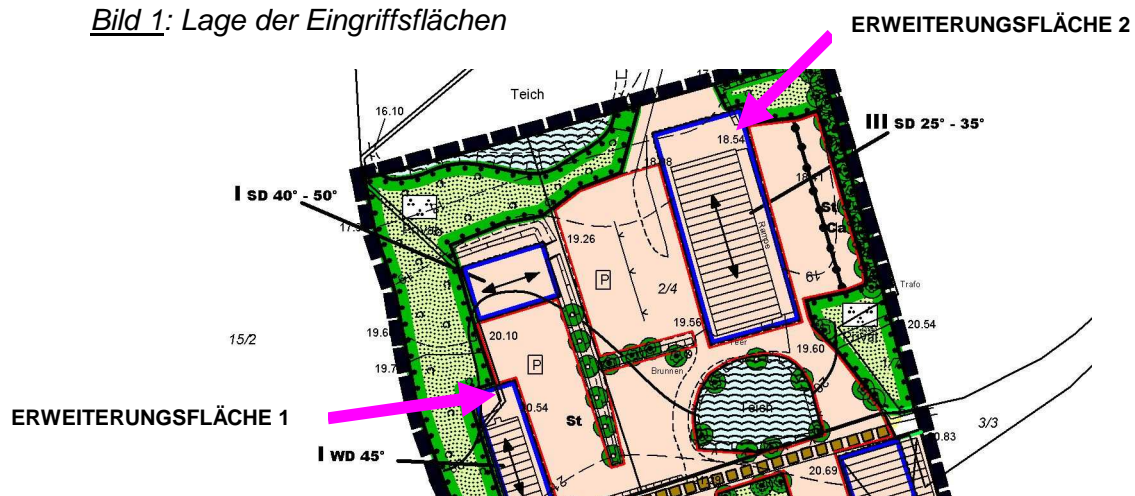
zum Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung der Gemeinde Schashagen für das Gebiet zwischen der Bundesstraße 501, Merkendorf, Beusloe und Schashagen - Golfplatz Brodauer Mühle -.

### 1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

#### 1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gilt seit 1998 der Bebauungsplan Nr. 21. Die 6. Flächennutzungsplanänderung stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet „Golf“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung dar. Im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung erfolgte zudem die Ausweisung des südlich gelegenen Teilbereichs des Plangebietes als „Sonstiges Sondergebiet - Ferienwohnungen“. Somit entspricht das Vorhaben in den Grundzügen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans um damit eine geringfügige Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zu erzielen.

Bild 1: Lage der Eingriffsflächen



Etwa 60 m<sup>2</sup> der westlich gelegenen Erweiterungsfläche 1 dienen bisher als private Parkanlage, die keinen besonderen ökologischen Schutzanspruch hat. Die nordöstlich liegende Erweiterungsfläche ragt ebenfalls in eine 20 m<sup>2</sup> umfassende private Parkanlage. Alle Grünstrukturen um das Sondergebiet herum dienen als Puffer zum angrenzenden Golfplatz. Auf Grund dieser Situation sind keine Beeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch bzw. eine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG bzw. nach Landesrecht erkennbar.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Schashagen beschloss am ..... 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Änderung.

## 1.2 Planungserfordernis

Bisher ist das Plangebiet in ein SO-Gebiet-Ferienwohnungen und in ein SO-Gebiet-Golf geteilt. Dadurch ist die Nutzungsform im gesamten Gebiet klar geregelt. Derzeit wird deutlich, dass die bestehende Struktur kaum Spielraum für neue, zeitgemäße Konzepte lässt. Daher erfolgt eine Neustrukturierung des gesamten Baugebietes. Zukünftig wird nur noch ein Sondergebiet festgesetzt, in der alle bisher zulässigen Arten und Maße der Nutzungen zulässig bleiben. Dadurch wird eine größere Flexibilität erzielt, die es ermöglicht, auf dem Gelände kurzfristig die aktuellen Bedürfnisse der Golfspieler umzusetzen.

Gleichzeitig werden an zwei Stellen die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Dadurch werden aktuelle Projekte, wie der Bau eines Umkleideraumes in Platznähe (siehe Erweiterungsfläche 1) oder der Bau eines Wintergartens (siehe Erweiterungsfläche 2) möglich.

Die Bebauungsplanänderung dient Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung. Diese sind in einer Region mit einer sehr engen Golfplatzdichte (in einem Umkreis von 30 km gibt es weitere 10 Golfplätze) notwendig um dauerhafte Konkurrenzfähigkeit zu gewährleisten. Daher wird aus gemeindlicher Sicht ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

## 2 Bestandsaufnahme

Der Bestand entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 21.

## 3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Wie der Ziffer 1.1 zu entnehmen ist, entwickelt sich diese Planung aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt somit nicht.

## 4 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	15.760 m <sup>2</sup>	73 %
Verkehrsfläche	40 m <sup>2</sup>	1 %
Wasserfläche	1.440 m <sup>2</sup>	7 %
Ausgleichsfläche	490 m <sup>2</sup>	2 %
Grünfläche	3.660 m <sup>2</sup>	17 %
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>21.690 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
	<b>2,37 ha</b>	

## 4.1 Bebauung

Folgende Planinhalte werden durch diese Bauleitplanung geändert:

### Planzeichnung:

- ⇒ Das gesamte Plangebiet wird zukünftig als Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienwohnungen zugunsten Golf – nach § 10 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- ⇒ Die Grundflächenzahl beträgt zukünftig 0,21. Sie sichert, dass sich die Bebaubarkeit des Grundstückes gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 21 nicht verändert.
- ⇒ Das Sondergebiet wird um knapp 80 m<sup>2</sup> erweitert. Für diese Fläche erfolgt die Übernahme der Art und des Maßes der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan. Folglich führt die Änderung zu einer Erhöhung der bebaubaren Fläche um 17 m<sup>2</sup>.
- ⇒ Die westlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche WD-45<sup>o</sup> wird nach Norden um 8 m verlängert und nach Osten um 2 m verbreitert. Dadurch kann ein Anbau an den Altbestand erfolgen. Zudem ermöglicht ein Versatz des Anbaus um ca. 1 m nach Osten, dass der westlich angrenzende Baumbestand durch die Baumaßnahme unberührt bleibt.
- ⇒ Weiterhin wird die überbaubare Grundstücksfläche im nordöstlichen Bereich geringfügig nach Norden und Westen erweitert. Die Änderung ermöglicht, dass hier Anbauten, wie Balkone oder Wintergärten entstehen können. Zudem erfolgt hier die Festsetzung einer III-Geschossigkeit, um den Bestand zu sichern.

### Text:

- ⇒ Die Art der baulichen Nutzung wird dahingehend geändert, dass die bisher zulässigen Nutzungen aus den zwei bisher bestehenden Sondergebieten in einem Sondergebiet nach § 10 Baunutzungsverordnung zusammengefasst werden. Danach dient das Sondergebiet - Ferienwohnungen z.G. Golf - zukünftig vorwiegend zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen und das Wohnen nicht wesentlich stören. Zusätzlich dient es der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die für die Durchführung des Golfbetriebes erforderlich sind. Der Nutzungskatalog wird wie folgt neu definiert:

Innerhalb des Sondergebietes - Ferienwohnungen z.G. Golf - sind zulässig:

1. 55 Ferienwohnungen ausschließlich für Golfplatznutzer, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausstattung für den Erholungsaufenthalt geeignet sind und überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen;
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes der Gäste des Sondergebietes Golfplatzes,

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Anlagen und Einrichtungen für sportliche und kulturelle Zwecke,
6. maximal zwei sonstige Wohnungen sowie vier Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter des Sondergebietes,
7. Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen und des Golfplatzes,
8. Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf,
9. Anlagen für die Unterbringung der Geräte für die Bewirtschaftung des Golfplatzes.

- ⇒ Neu aufgenommen wird die Zulässigkeit eines Beherbergungsbetriebes. Diese zusätzliche Nutzungsform soll es ermöglichen, im Bedarfsfall auch einen Beherbergungsbetrieb zu errichten, der kurzfristige Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste bietet.
- ⇒ Für die überbaubare Grundstücksfläche im nordöstlichen Bereich erfolgt die Festsetzung der vorhandenen First- und Traufhöhe als bindende Festsetzungen. Bisher ist eine Firsthöhe von 13 m zulässig. Damit soll der Bestand zukünftig gesichert bleiben.
- ⇒ Der Versiegelungsgrad wird den neuen Festsetzungen angepasst. Neue Versiegelungen erfolgen nicht.

Die übrigen textlichen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 21 übernommen worden und gelten nun für das gesamte Sondergebiet.

Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes zu den übereinstimmenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten ebenfalls inhaltlich fort.

## **4.2 Erschließung**

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind zukünftig neben Stellplätzen auch Carports zulässig. Sie dienen zum Schutz parkender Fahrzeuge vor Schlagbällen. Die innere Erschließung des Sondergebietes ist nach der Landesbauordnung eine genehmigungspflichtige bauliche Anlage, die im Ausbaustandart für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein muss. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine öffentlich-rechtliche Erschließung nachzuweisen.

Der Feuerschutz in Beusloe wird durch die "Freiwillige Merkendorf" gewährleistet. Das Gebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook ausgestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei weicher Bedachung sowie Nutzung des dreigeschossigen Gebäudes als Beherbergungsbetrieb eine Löschwasserkapazität von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich ist. Ggf. kann ein Löschwasserteich gem. DIN 14210 hergestellt werden. Details werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Im Falle der Errichtung des Beherbergungsbetriebes kann es zu einer Erhöhung des Stellplatzbedarfes kommen. Die Stellplatzfläche ist jedoch ausreichend dimensioniert den zusätzlichen Bedarf zu decken.

### 4.3 Grünplanung

Die Änderung und Ergänzung wirkt sich wie folgt auf die Grünplanung aus:

#### Planzeichnung:

⇒ Im gleichen Maße, wie sich die Bauflächen vergrößern, reduzieren sich die Grünflächen.

#### Text:

⇒ Die textlichen Festsetzungen werden auf die heute gegebenen Rechtsansprüche angepasst.

⇒ Weiterhin erfolgt die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zum Textteil.

Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes zu den übereinstimmenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten inhaltlich fort.

#### 4.3.1 Eingriffe

##### a) Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 gilt die Überplanung des planungsrechtlich zulässigen Bestandes nicht als Eingriff nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG. Deshalb entfällt die Ausgleichspflicht für die Flächen, die nach dem Bebauungsplan Nr. 21 bereits bebaubar sind. Somit führt nur die geringfügige Erweiterung des SO -Gebietes (siehe Bild 1) zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

#### Nach oben genannten Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

**b) Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Planung ermöglicht die Umwandlung einer 80 m<sup>2</sup> umfassenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in ein SO-Gebiet. Bei einer Grundflächenzahl von 0,21 können somit (80 m<sup>2</sup> x 0,21 =) 17 m<sup>2</sup> mehr mit baulichen Anlagen bebaut werden. Daraus resultiert folgende Eingriffsbilanz:

<b>Nutzung</b>	<b>Neueingriff</b>
Gebäude	17 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	9 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>26 m<sup>2</sup></b>

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Da die Fläche jedoch zwischen einer vorhandenen Bebauung und dem Golfplatz liegt, ist seine Bedeutung für die Tiere und Pflanzen nicht sehr hoch.

Potentielle FFH-Prüfgebiete befinden sich nicht im Umfeld.

**Boden**

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskoffierungen, Flächenversiegelungen (Gebäude) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden in einer Größe von ca. 26 m<sup>2</sup> seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Allerdings hat die Fläche ein sehr geringes Ausmaß. Daher ist die Bedeutung der Fläche für den Boden nicht sehr hoch.

**Wasser**

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen (ca. 26 m<sup>2</sup>) führen zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Durch die geringen Größen der beiden getrennt liegenden Flächen ist jedoch eine wesentliche Beeinträchtigung nicht erkennbar.

**Klima/Luft**



Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauungen und Versiegelungen von ursprünglichen Parkanlagen zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in den Gebieten eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Da jedoch die Flächen selbst relativ klein sind, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft durch die Eingriffe erwartet.

### **Landschaftsbild**

Bei den Vorhaben handelt es sich um kleinteilige Erweiterungen des Bestandes.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch einen Grüngürtel vom Golfplatz abgegrünt. Die Planung lässt keine Veränderungen der baulichen Höhen zu. Daher ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung nicht erkennbar.

## **c) Ausgleichsbedarfsermittlung**

### **Arten- und Lebensgemeinschaften; sonstige Lebensräume**

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust zweier kleiner Parkanlagenflächen, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können bei insgesamt 26 m<sup>2</sup> kaum erfasst werden.

### **Boden**

Im Änderungsbereich können ca. 17 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Stellplätze, Terrassen) zulässig. Diese Zahl wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung auf 250 % erhöht.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

<b>Eingriffsflächen</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Ausgleichsflächen (m<sup>2</sup>)</b>
Bauflächen	17	0,5	9
Stellplätze	9	0,3	3
<b>Summen</b>			<b>12</b>

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 12 m<sup>2</sup> festgestellt.

### **Landschaftsbild/Ortsbild**

Ausgleichspflichtige Eingriffe in das Landschaftsbild liegen nicht vor.

## **Zusammenfassung**

Die Erweiterung des SO-Gebietes führt zu zusätzlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG.

Die Eingriffe erfolgen auf Flächen, die als Parkanlagen dienen. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes eine Verringerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächengröße ist ein Ausgleich jedoch zu vernachlässigen.

### **4.3.2 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. In diesem Bereich sollen Nutzungen kompensiert werden, die der Erholung und dem Golfsport dienen. Somit wird kein – über die Landesbauordnung Schleswig-Holstein hinausgehender - zusätzlicher Bedarf an Spielmöglichkeiten erzeugt.

## **5 Immissionen und Emissionen**

### **5.1 Emissionen**

Die Art der zulässigen Nutzung ändert sich gegenüber dem Ursprungsplan nicht. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von nur 17 m<sup>2</sup> bewirkt keinen zusätzlichen Zielverkehr. Daher sind keine über das bislang zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserver- und -entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser soll über noch zu verlegende Druck- und Gefälleleitungen der zentralen Kläranlage Cismar des ZVK zugeführt werden.

Darüber hinaus erfolgt die Ver- und Entsorgung entsprechend der Aussagen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 21.

### **6.2 Löschwasserversorgung**

Die innere Erschließung des Sondergebietes ist nach der Landesbauordnung eine genehmigungspflichtige bauliche Anlage, die im Ausbaustandart für Feuerwehr-

fahrzeuge befahrbar sein muss. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine öffentlich-rechtliche Erschließung nachzuweisen.

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Logeberg" gewährleistet. Das Gebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook ausgestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei weicher Bedachung sowie Nutzung des dreigeschossigen Gebäudes als Beherbergungsbetrieb eine Löschwasserkapazität von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich ist. Ggf. kann ein Löschwasserteich gem. DIN 14210 hergestellt werden. Details werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

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

Vorbemerkung: 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:

Bei der Planung handelt es sich um eine Neustrukturierung des bestehenden Baugebietes. Dabei bleiben die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie bisher erhalten, sie werden jedoch räumlich flexibler geregelt. Zusätzlich werden zwei Möglichkeiten für kleine bauliche Erweiterungen geschaffen.

### **7.1 Einleitung**

#### **a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 4.

#### **b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

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

Siehe Ziffer 1.1 der Begründung.

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

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

Der Bestand ist in Ziffer 2 der Begründung erläutert.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 26 m<sup>2</sup> Boden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Aufgrund der geringen Flächengröße ist eine wesentliche Beeinflussung der Tier- und Pflanzenwelt bzw. der Schutzgüter Boden, Klima, Luft bzw. Wasser durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der geringen Veränderungen durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

biologische Vielfalt:

Auf Grund der bestehenden Situation innerhalb des Plangebiets konnte sich bisher keine biologische Vielfalt entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung verändern sich durch die neue Planung nicht. Daher sind auch keine wesentlichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Nutzungen (im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung) nicht möglich.

Es erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes gemäß den Aussagen des Bebauungsplanes 21.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Auf Grund der geringen Größe des Gebietes, wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Die Art der zulässigen Nutzung ändert sich gegenüber dem Ursprungsplan nicht. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von nur 17 m<sup>2</sup> bewirkt keinen zusätzlichen Zielverkehr. Daher erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Schutzgut Mensch:

Da sich die Art der baulichen Nutzung nicht verändert und sich das Maß der baulichen Nutzung kaum verändert, ergibt sich kaum ein Unterschied zur Nullvariante.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/Klima/ Luft:

Die Planung hat auf das Schutzgut keinen wesentlichen Einfluss.

Schutzgut Boden/Wasser/Landschaft:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächengröße ist ein Ausgleich jedoch zu vernachlässigen.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Um eine zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen, ist die Erweiterung zweier Bau- fenster notwendig.

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß der Ziffer 4.3.1 der Begründung resultiert aus der Planung folgender Ausgleichsbedarf:

<b>Schutzgut</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
Arten und Lebensgemeinschaften	Kein Ausgleichsbedarf
Boden	12 m <sup>2</sup>
Wasser	Kein Ausgleichsbedarf
Klima/Luft	Kein Ausgleichsbedarf
Landschaftsbild	Kein Ausgleichsbedarf
Insgesamt	12 m <sup>2</sup>

Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächengröße wird auf den Nachweis entsprechender Ausgleichsflächen verzichtet.

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

Eine gleichwertige Planung an anderer Stelle ist nicht möglich.

### **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 Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

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

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Die Bebauungsplanänderung dient Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung. Diese sind notwendig um eine dauerhafte Konkurrenzfähigkeit zu gewährleisten. Daher erfolgt eine Neustrukturierung des gesamten Baugebiets. Zukünftig wird nur noch ein Sondergebiet festgesetzt, in der alle bisher zulässigen Arten und Maße der Nutzungen zulässig bleiben. Gleichzeitig werden an zwei Stellen die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert.

**8 Hinweise zum 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 (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. 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 des 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.

## **9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Ein Verbandsgewässer quert die die geplante Erweiterungsfläche. Eine Verlegung nach Westen ist empfehlenswert. Da die neue Fläche außerhalb des Plangebietes liegen wird, sind zur Verlegung privatrechtliche Eignungen erforderlich, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind.

Die bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen erfolgen entsprechend den Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21.

## **10 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **11 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Schashagen am 25. März 2009 gebilligt.

Schashagen, 21.05.2009

Siegel

(Behrens)  
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung ist am 20.05.2009 in Kraft getreten.