

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

## **BEBAUUNGSPLAN**

## **NR. 21, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

## **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	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur</b>	<b>3</b>
3.1	Bebauung	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Grünplanung	4
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>4</b>
4.1	Löschwasserversorgung	4
4.2	Gasversorgung	5
<b>5</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>5</b>
5.1	Einleitung	5
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	6
5.3	Zusätzliche Angaben	9
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>10</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung und Ergänzung** 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. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 als Grünfläche dar. Somit entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Schashagen beschloss am 09.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21, 2. Änderung.

#### **1.2 Planungserfordernis**

Um die Nutzungen des bestehenden Golfplatzes zu ergänzen, beabsichtigt der Betreiber des Golfplatzes neue Abschlaghütten auf dem Gelände des Golfplatzes zu errichten. Diese Maßnahme zur Qualitätsverbesserung ist 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**

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Golfplatz genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits eine Abschlaghütte. Weitere Gebäude sind nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung vorhanden.

### **3 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur**

Das Plangebiet setzt sich folgendermaßen zusammen:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	50 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	85 m <sup>2</sup>
Grünfläche	16.784 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>16.919 m<sup>2</sup></b> <b>1,69 ha</b>

### **3.1 Bebauung**

Das Plangebiet wird als Grünfläche festgesetzt. Es werden durch Baugrenzen zwei überbaubare Flächen festgesetzt. Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen setzt fest, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Abschlagshütten zulässig sind. Die Zulässigkeit beinhaltet auch untergeordnete Nebenanlagen wie Abstellräume, Ballautomaten und Scopeanlagen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Diese wird ausreichend groß bemessen, um die notwendigen Abschlagshütten zu realisieren. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 26 m bzw. 27 m über Normalnull (NN) begrenzt. Es ist maximal ein Geschoss zulässig. Durch die Begrenzung der zulässigen Geschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Erschließung ist dem Ursprungsplan sowie seiner 1. Änderung zu entnehmen.

### **3.3 Grünplanung**

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Baumallee vorhanden. Die Bäume dieser Baumallee innerhalb des Geltungsbereiches sind zu erhalten und werden entsprechend festgesetzt.

## **4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan und seiner 1. Änderung.

### **4.1 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in Beusloe wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Merkendorf" gewährleistet. Das Gebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserver-

sorgung vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

#### **4.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuführen. (Bei der Durchführungsplanung sind Veränderung der bisher zulässigen Niederschlagswassermengen für die bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse entsprechende Änderungsanträge gem. §§ 8-10 und 13 Wasserhaushaltsgesetz – WHG - bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen. Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff, Änderungen und Ergänzungen vom 15.04.2002, Bek. – V 441-5200.330 - Amtsbl. S. 250) heranzuziehen.)

#### **4.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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

Die Gemeinde Schashagen fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben!

#### **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 dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Golfplatz. Die bebaubare Fläche soll erweitert werden, um Abschlaghütten errichten zu können.

#### **5.1 Einleitung**

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

Das Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für Abschlaghütten, um langfristig die Konkurrenzfähigkeit des Golfplatzes sicherstellen zu können.

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

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

Für das Plangebiet gilt seit 1998 der Bebauungsplan Nr. 21. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 als Grünfläche dar. Somit entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## **5.2 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:**

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Golfplatz genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Abschlaghütte. Weitere Gebäude sind nicht auf dem Gelände vorhanden.

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

#### A Schutzgut Tiere:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von max. 350 m<sup>2</sup> Boden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Laut dem Erläuterungsbericht zur 6. Flächennutzungsplanänderung sollte bei der Anlage des Golfplatzes die Vernetzung unterschiedlicher Lebensbereiche angestrebt werden, so dass Tiere die Möglichkeit bekommen, von einem Biotop in möglichst viele andere zu gelangen. Durch diese Bebauungsplanänderung wird die Vernetzung der Lebensbereiche nicht beeinträchtigt.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird bereits intensiv als Golfplatz genutzt. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ biologische Vielfalt:

Die Argumentation aus 6.2 A „Tiere“ trifft auch auf diese Schutzgüter zu.

Landschaftstypische Elemente wie Knicks, Tümpel, Teiche und Feuchtbereiche bleiben erhalten. Ebenfalls erhalten bleiben die das Bild des Gutes Beusloe prägenden Allee und Baumgruppen.

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

Die genannten Schutzgüter werden durch die Abschlaghütten und deren Nutzung kaum berührt.

Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Das Bild des Gutes Beusloe prägende Allee und Baumgruppen bleiben erhalten. Ansonsten befindet sich das Plangebiet im Anschluss von Siedlungsflächen. Daher ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

Biologische Vielfalt:

Eine Beeinträchtigung der Vernetzung unterschiedlicher Lebensbereiche erfolgt durch diese Planung nicht. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

B      Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Gebiete, 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 baulichen Nutzung verändert sich durch die neue Planung nicht, das Maß der baulichen Nutzung kaum. 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:

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 Errichtung von Abschlaghütten bewirkt keinen zusätzlichen Zielverkehr. Daher sind keine 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 sonstigen 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**

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Aus der Planung resultiert folgender Ausgleichsbedarf:

Durch die Planung ist eine Neuversiegelung von 250 m<sup>2</sup> Boden möglich. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5 ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsbedarf von 125m<sup>2</sup>.

Schutzgut	Ausgleichsbedarf
Arten und Lebensgemeinschaften	Kein Ausgleichsbedarf
Boden	125 m <sup>2</sup>
Wasser	Kein Ausgleichsbedarf
Klima/Luft	Kein Ausgleichsbedarf
Landschaftsbild	Kein Ausgleichsbedarf
Insgesamt	125 m <sup>2</sup>

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, dass auf dem Golfplatz 125 m<sup>2</sup> Fläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

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, da eine Planung nur im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Golfplatz sinnvoll ist.

### 5.3 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.

**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 werden an zwei Stellen die überbaubaren Grundstücksflächen für Abschlagshütten erweitert.

**6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

**7 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**8 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Schashagen am 23.09.2010 gebilligt.

Schashagen, 19.11.2010

Siegel

(Behrens)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung ist am 18.11.2010 in Kraft getreten.