

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 29**

#### **DER GEMEINDE SCHASHAGEN**

**FÜR EIN GEBIET IN BLIESDORF SÜDLICH DER BUNDESSTRAßE 501,  
WESTLICH DER BRODAUERSTRAßE UND SÜDWESTLICH DER PAPPELALLEE  
SOWIE FÜR EIN GEBIET NÖRDLICH DER BUNDESSTRAßE 501 BZW. ÖSTLICH  
VON BLIESDORF.**

---

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)
- 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

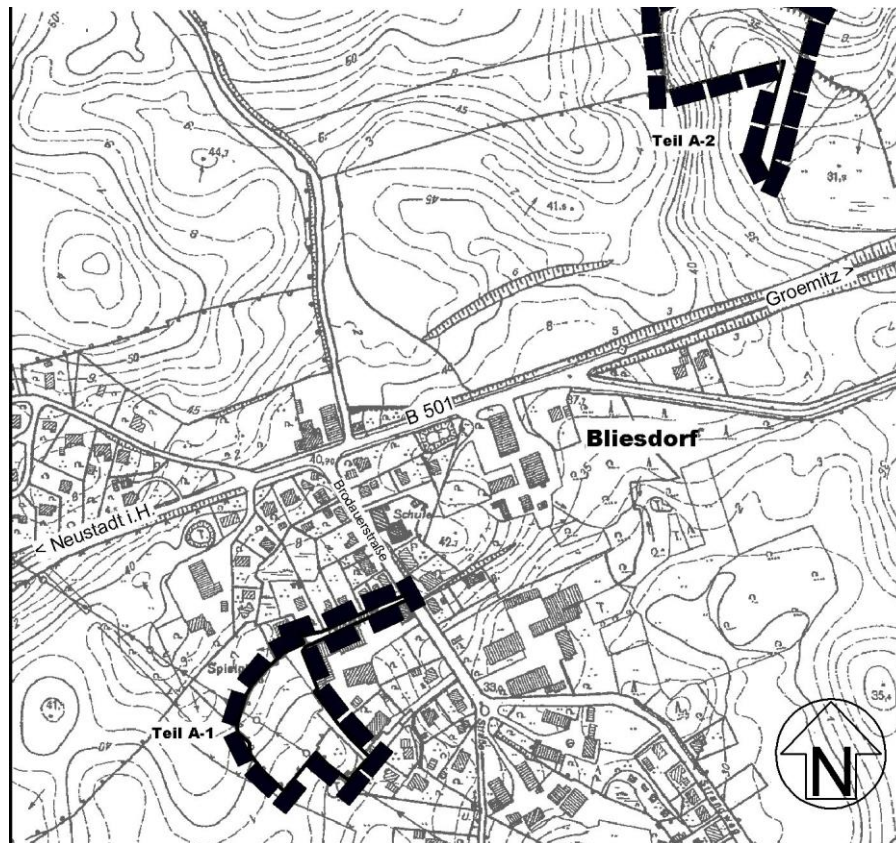
**O S T H O L S T E I N**

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/Planungsziele	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>
3.1	Bebauung	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	7
3.2	Erschließung	7
3.2.1	Stellplätze	8
3.2.2	Parkplätze	9
3.3	Grünordnung	9
3.3.1	Grünplanung	9
3.3.2	Eingriff und Ausgleich	10
3.3.3	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	14
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>14</b>
4.1	Emissionen	14
4.2	Immissionen	15
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
5.1	Stromversorgung	16
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	16
5.3	Müllentsorgung	17
5.4	Löschwasserversorgung	17
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>17</b>
6.1	Einleitung	18
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	18
6.3	Zusätzliche Angaben	21
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Bodenschutz</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>24</b>

## ÜBERSICHTSPLAN



## BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 29** der Gemeinde Schashagen für ein Gebiet in Bliesdorf südlich der Bundesstraße 501, westlich der Brodauerstraße und südwestlich der Pappelallee sowie für ein Gebiet nördlich der Bundesstraße 501 bzw. östlich von Bliesdorf.

### 1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

#### 1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt das Gemeindegebiet als ländlichen Raum dar und überlagert das küstennahe Gebiet mit dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 kennzeichnet Bliesdorf ebenfalls als ländlichen Raum sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II wird das Gemeindegebiet als ländli-

cher Raum eingestuft und der Bereich zwischen Ostsee und Bundesstraße B 501 als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 kennzeichnet beide Plangebiete in seiner Karte 2 zwischen A1 und der Ostsee als Gebiet „mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“.

Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schashagen von 1994 stellt beide Teilbereiche als landwirtschaftliche Fläche dar. Um § 8 Baugesetzbuch zu genügen, wird im Parallelverfahren für den Teilbereich A-1 die 27. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schashagen kennzeichnet den Teilbereich 1 ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft. Allerdings wird hier empfohlen, den bestehenden Knick im Westen und Süden als Ortsrand zu sichern. Der Teilbereich 2 ist ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Schashagen beschloss am 19.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.

## **1.2 Planungserfordernis/Planungsziele**

In der Gemeinde Schashagen hat sich die wohnbauliche Entwicklung in den letzten Jahren auf Schashagen, Bliesdorf und Bentfeld konzentriert. Diese Orte verfügen über die entsprechenden Infrastrukturen. Zurzeit sind die Baugebiete dieser Orte vollständig bebaut. Somit fehlt es in den Ortslagen an verfügbaren Bauflächen.

Um einer Abwanderung der bauwilligen Bürger aus der Gemeinde entgegenzuwirken, besteht das besondere Interesse der Gemeinde Schashagen darin, neue Bauflächen bereit zu stellen.

Der Gemeinde wurde der Teilbereich A-1 als Baufläche in Bliesdorf angeboten. Bliesdorf verfügt über eine infrastrukturelle Grundausstattung und zeichnet sich durch die Nähe zu den zentralen Orten Grömitz und Neustadt i.H. aus. Daher besteht für die Gemeinde ein Interesse darin, diesen Ort zu stärken. In Bliesdorf sehen der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan zwar andere Erweiterungsflächen vor, diese stehen zurzeit aber nicht zur Verfügung. Zusätzlich hat sich die Struktur des Ortes seit der Erstellung der beiden genannten Planwerke geändert. Ausgenommen eines Betriebes wurden alle im Ort ursprünglich vorhandenen landwirtschaftlichen, emittierenden Betriebe aufgegeben. Daher kommen nun auch andere Flächen für die

Entwicklung von Wohnbauflächen in Frage. Weiterhin entstand im Südwesten des Ortes ein Sondergebiet – Ferienhausgebiet – (siehe Bebauungsplan Nr. 28). Dadurch hat sich die städtebauliche Situation verändert. Eine neue städtebauliche Abrundung des Ortsrandes bietet sich an. Mit diesen Hintergründen entstand folgendes langfristige Entwicklungskonzept:

Geplant ist in einem ersten Bauabschnitt der Bau von 9 Wohngebäuden mit max. 2 zulässigen Wohnungen. Im Durchschnitt wird in der Gemeinde jedoch nur 12 % der Gebäude mit zwei Wohnungen belegt. Daher ist von ca. 11 neuen Wohnungen im Plangebiet auszugehen.

Nach Angaben des Statistischen Landesamts Schleswig-Holstein gab es am 31.12.2006 insgesamt 1.010 Haushalte. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 besagt, dass im Gemeindegebiet bis zum Jahre 2025 möglichst nur 101 Wohnungen (= 10 % der am 31.12.2009 gezählten Wohnungen) entstehen sollen. Bei Umsetzung des ersten Bauabschnittes entstehen ca. 11 Wohnungen. Somit kann hier bis zum Jahre 2025 ca. 10 % des Wohnungsbedarfes in der Gemeinde gedeckt werden.

## 2 Bestandsaufnahme

Bei dem Teilbereich A-1 handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Sie grenzt im Osten an die vorhandene Bebauung, im Norden an einen Bolz- und Spielplatz, dem sich ebenfalls Bebauung anschließt und ansonsten an landwirtschaftliche Fläche. Im Süden und Westen ist die Fläche von Knicks begrenzt. Das Gelände fällt von der Mitte der nördlichen Gebietsgrenze in beide Richtungen ab.

Der Teilbereich A-2 liegt östlich von Bliesdorf bzw. nördlich der Bundesstraße 501 im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Sie wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die südlich gelegene Fläche wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 26 sowie für andere bauliche Maßnahmen des Eigentümers als Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ verbindlich gesichert.

## 3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

### Teilbereich A-1:

WA-Gebiet	5.870 m <sup>2</sup>	54 %
Verkehrsfläche	1.910 m <sup>2</sup>	18 %
Grünfläche	960 m <sup>2</sup>	9 %

### Teilbereich A-2:

Grünfläche	2.040 m <sup>2</sup>	19 %
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>10.780 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
	<b>1,1 ha</b>	

### **3.1 Bebauung**

Eine Bebauung ist nur im Teilbereich A-1 möglich. Daher bezieht sich dieser Abschnitt nur auf den besagten Teilbereich:

#### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Gemäß dieser Zielsetzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der § 4 Baunutzungsverordnung regelt die zulässigen Nutzungen in ausreichender Form. Er ist uneingeschränkt bei den Nutzungsgenehmigungen anzuwenden.

Der Bau von Garagen, Carports, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu optischen Einengungen des Straßenraumes. Um diese Einengung des Straßenraumes im WA-Gebiet zu unterbinden, erfolgt die Aufnahme der Festsetzung, dass diese Anlagen im Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung „Planstraße B-B“ nicht zulässig sind.

#### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hat zum Ziel, die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung des Plangebietes in einer offenen, aufgelockerten Bauweise zu schaffen, welche sich der Umgebung anpasst. Dazu erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25.

Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, soll die Planung die Voraussetzungen für einen harmonischen Übergang zwischen dem Ort und der freien Landschaft legen. Dazu erfolgt die Festsetzung einer Eingeschossigkeit. Weiterhin wird die mögliche Gebäudehöhe durch die Festsetzung der Firsthöhe von maximal 8,50 m, die Einschränkung der Dachneigungen von 25° bis 45° und die Reduzierung des Bezugspunktes für den Erdgeschossfußboden gegenüber der Landesbauordnung Schleswig-Holstein eingeschränkt.

Um eine dem Gelände angepasste Bebauung zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass die Höhen der baulichen Anlagen bei steigendem oder fallendem Gelände entsprechend anzupassen sind.

### **3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen orientieren sich weitgehend an dem Verlauf der Erschließungsstraße.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Einzelhäuser oder Doppelhaushälften zulässig.

### **3.1.4 Sonstige Festsetzungen**

Um zu verhindern, dass im Plangebiet übermäßig viele Wohnungen entstehen, werden als sonstige Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch die Festsetzungen der Mindestgröße der Einzel- und Doppelhausgrundstücke und die Einschränkung der Wohnungszahlen je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgenommen.

Dächer mit reflektierenden Materialien sind nicht ortstypisch. Daher werden sie im Plangebiet nicht zugelassen. Bei der Wahl der Dach- und Fassadenmaterialien erfolgt die Festsetzung der bisher im Ort dominierenden Materialien.

Im Nahbereich von Freileitungen soll bei der Errichtung von Wohngebäuden, Schulen, Kindergärten, Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen zum Aufenthalt von Menschen ein seitlicher Mindestabstand von 5 m bei einer Spannung von weniger als 110 kV zu den äußeren Leitern nicht unterschritten werden oder die Einhaltung der Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte nach den §§ 3 und 4 der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) vor einer entsprechenden Bebauung nachgewiesen werden. Diese Verordnung wird dahingehend berücksichtigt, dass der 5 m Abstandstreifen zur 11 kV-Leitung eingetragen wird. Somit sind die von den Abstandsflächen überdeckten Grundstücke erst bebaubar, wenn die Leitungen verlegt worden sind.

## **3.2 Erschließung**

Durch Bliesdorf verläuft die Bundesstraße 501, über die die Autobahn 1, aber auch die Orte Grömitz und Neustadt i. H. auf kurzem Wege erreichbar sind. Somit verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Bliesdorf erreichbar über Hamburg mit den Zielbahnhöfen Lübeck sowie Neustadt i.H. und Oldenburg i.H. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Bisher erfolgt die Erschließung der Fläche über die ca. 3,00 m breite Pappelallee mit

beidseitigen Ausweichstreifen. Am Ende der Straße befindet sich ein Wendehammer mit einer Breite von 8,00 m. Bei einer Verlängerung dieser Straße um das Plangebiet entsteht eine Wegelänge von über 100 m. Der vorhandene Querschnitt der Pappelallee ist gemäß der RASSt 06 dann nicht mehr ausreichend, um den Anforderungen für eine Wohnstraße nach Ziffer 5.22 gerecht zu werden. Folglich ist eine Verbreiterung der Straße (siehe Querschnitt A-A) erforderlich. Diese Maßnahme erfordert eine Flurstücksneuordnung auf den Flurstücken 29/4 und 28/2. Erst wenn diese erfolgt sind, kann das Plangebiet erschlossen werden. Somit besteht „ein besonderer Fall“ im Sinne § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Bisher grenzen südlich an das Feuerwehrgelände (Flurstück 31/3) Gehölzanpflanzungen (= Zypressen). Diese beeinträchtigen die Zufahrt zur Feuerwehr sehr stark. Zudem kollidiert die Feuerwehrezufahrt mit der Zufahrt zu den Stellplätzen der Feuerwehrleute. Die Verkehrssicherheit wird zukünftig verbessert, indem der Bereich zwischen der Planstraße B-B und der Feuerwehr ebenfalls als Verkehrsfläche gesichert wird.

Westlich der Feuerwehr liegt ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz. Bisher überqueren alle Nutzer das Feuerwehrgelände. Um das so bestehende Gefährdungspotential auszuschließen, erfolgt die Verlegung des Zugangs zum Spielplatz um 50 m nach Westen. Somit entsteht zukünftig eine klare Wegeführung.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Pappelallee. Sie dient ausschließlich dem Anwohnerverkehr. Mit der Länge unter 100 m und nur ca. 11 anzubindenden Wohnungen hat sie Wohnwegcharakter im Sinne Ziffer 5.2.1 der RASSt 06. Somit reicht hier eine Gesamtbreite von 5,00 m.

Die Gemeinde plant langfristig die Erweiterung des Baugebietes in Richtung Süden. Zwischen beiden Gebieten ist die Errichtung eines Verbindungsganges geplant. Aus diesem Grunde erfolgt die Sicherung einer ca. 8 m breiten Verkehrsfläche.

Im Plangebiet sind ca. 9 Gebäude mit ca. 11 Wohnungen realistisch. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\begin{aligned} \text{MGS (Pkw/h)} &= 0,35 \times 11 \\ \text{MGS (Pkw/h)} &= \underline{\underline{3,85 \text{ Pkw/h}}} \end{aligned}$$

Die in Bliesdorf vorhandenen Straßen sind ausreichend leistungsfähig diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

### **3.2.1 Stellplätze**

Die Grundstücke im Plangebiet sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplät-



ze gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein unterbringen zu können.

### **3.2.2 Parkplätze**

Im Plangebiet sind bis zu 11 Wohneinheiten realistisch. Zudem grenzen an die Pappelallee 4 weitere Grundstücke mit einer Wohnung. Für diese fordert die EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (15: 6=) 3 bis (15: 3=) 5 Parkplätze. Auf Grund der ländlichen Lage sollen 5 Parkplätze bereit gestellt werden.

Die Parkplätze werden so gelegt, dass sie außerhalb des Einfahrtsbereiches der Feuerwehr liegen.

### **3.3 Grünordnung**

#### **3.3.1 Grünplanung**

Die Knicks im Nordwesten und im Westen des Plangebietes werden gesichert. Diese Knicks werden zusätzlich über private Knickschutzstreifen vor übermäßigem Siedlungsdruck geschützt.

Die Beibehaltung des vorhandenen Knicks im Südwesten - zwischen zwei Baugebieten - hat jedoch wenig ökologischen Sinn. Daher soll der ca. 42 m Knickabschnitt abgerodet werden bzw. in einem Mindestverhältnis von 1: 1 an anderer Stelle ersetzt werden. Einen entsprechenden Antrag stellt die Gemeinde bei der unteren Naturschutzbehörde parallel zum Planverfahren. Der neue Knick wird im Teilbereich A-2 verbindlich festgesetzt.

Um eine innere Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen, ist die Planstraße B-B – gemäß den Vorgaben der Planzeichnung - mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Zur Planstraße B-B sind nur lebende Laubhecken als Grundstückseingrenzungen zulässig. Die Hecken dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m geschnitten werden. Neben den Heckenanpflanzungen ist auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,2 m Höhe möglich. Dadurch wird verhindert, dass die Hecken zu durchlässig werden. Bei Bedarf kann auch auf eine Eingrenzung ganz verzichtet werden.

Die für die Bebauung der Grundstücke nicht genutzten Flächen sind nach § 9 Landesbauordnung gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen. Auf weitergehende Festsetzungen wird daher verzichtet.

Für die festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden, damit hier die ortsüblichen Grünstrukturen fortgesetzt wer-

den.

Im Teilbereich A-2 soll im östlichen Bereich eine Streuobstwiese entstehen. Diese Maßnahme orientiert sich an der im Osten begonnenen Nutzungsform, die gemäß der Verfügung des Kreises Ostholstein vom 20.06.2008 dort begonnen worden ist. Im Plangebiet ist ebenfalls je angefangener 100 m<sup>2</sup> ein standortgerechter, heimischer Obstbaum zu pflanzen. Die Maßnahme dient als Ausgleich für die Eingriffe im Teilbereich A-1. Weiterhin wird der neue Knick verbindlich abgesichert. Zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes wird dazu auch die verbindende landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

### **3.3.2 Eingriff und Ausgleich**

#### **a) Ermittlung**

##### **Bewertungsgrundlage**

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird der Bau von maximal 9 Wohngebäuden sowie der Bau der Planstraße B-B auf bisher landwirtschaftlich genutzter Weidefläche ermöglicht. Eine Verbreiterung der Pappelallee ist bereits nach § 34 i.V. mit § 125 Baugesetzbuch zulässig. Daher gelten die geplanten Maßnahmen innerhalb des Querschnittes A-A nicht als ausgleichspflichtige Eingriffe. Somit führen nur die Änderungen im Bereich des Baugebietes (Flurstück 23) zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem 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.

##### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Planung ermöglicht die Umwandlung von einer Weidefläche in folgende Nutzungsformen:

<b>Nutzung</b>	<b>Gesamt</b>		<b>Bestand</b>		<b>Neueingriff</b>
WA-0,25-Gebiet (Fläche 5.870 m <sup>2</sup> )	1.470 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	1.470 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	735 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	735 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.200 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	1.200 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>					<b>3.405 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.

Weiterhin werden hochwertige Lebensräume durch die Beseitigung des 42 m langen Knicks zerstört. Deren Ausgleich wird im Rahmen des Knickbeseitigungsantrages gesichert.

### **Boden**

Infolge der Planung wird es erstmals zu einer maximal 3.405 m<sup>2</sup> umfassenden Bodenveränderung durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Straße, Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Der Boden kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus.

### **Wasser**

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 3.405 m<sup>2</sup>) in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auf Grund der geringen Größe der Fläche wirkt sich der Eingriff kaum auf das Gesamtgebiet aus.

### **Klima/Luft**

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Weidefläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt in Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen

Eingriff jedoch nicht zu erwarten.

### **Landschaftsbild**

Bisher prägen hohe landwirtschaftliche Gebäude den Ortsrand. Diese sind durch die nordwestlich, westlich und südlich gelegenen Knicks in ihrer Außenwirkung etwas eingeschränkt. Die Knicks bleiben erhalten. Zwischen den landwirtschaftlichen Gebäuden und den Knicks dürfen zukünftig eingeschossige, maximal 8,50 m hohe Gebäude gebaut werden. Somit kann zukünftig eine gestaffelte Dachlandschaft entstehen, die vom Ortsrand in Richtung Ortskern steigt.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild entsteht nur durch die Wegnahme des südwestlich gelegenen Knicks. Sobald jedoch das Baugebiet nach Süden erweitert wird (siehe Bild 3), wird die Einsehbarkeit des Plangebietes durch neu anzupflanzende Knicks wieder eingeschränkt.

Langfristige, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind folglich nicht zu erwarten.

## **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

#### **Sonstige Lebensräume**

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer Weidefläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Durch die Ausweisung einer Streuobstwiese werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

#### **Boden**

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 3.405 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Neben-

anlagen (hier: Zufahrten, Terrassen) nicht zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

<b>Eingriffsflächen</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ausgleichs- faktor</b>	<b>Ausgleichsflächen (m<sup>2</sup>)</b>
WA-0,25-Gebiet	1.470 m <sup>2</sup>	0,5	735
Stellplätze WA-0,25	735 m <sup>2</sup>	0,5	370
Verkehrsfläche	1.200 m <sup>2</sup>	0,5	600
Summen			<b>1.705</b>

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von mindestens 1.705 m<sup>2</sup> festgestellt.

Als Ausgleich erfolgt die Pflanzung einer Streuobstwiese im Teilbereich A-2. Diese Maßnahme wertet eine Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> ökologisch auf. Somit wird der Ausgleich vollständig erbracht.

### **Wasser**

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird über Regenwasserleitungen den Verbandsgewässern zugeleitet.

### **Landschaftsbild/Ortsbild**

Der Ortsrand wird im Wesentlichen erhalten. Vorerst entsteht allerdings eine Knicklücke, die bei Fortsetzung des Baugebietes nach Süden sich wieder schließt.

Durch die Festsetzung von Gebäudehöhen und einer Eingeschossigkeit wird ein übermäßiges Höhenwachstum unterbunden.

### **Zusammenfassung**

Die Errichtung neuer baulicher Anlagen sowie die planungsrechtliche Sicherung der Zufahren, der Straße sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf einer Fläche, die bisher als Weide genutzt wird. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Anpflanzung einer Streuobstwiese und eines Knicks) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die in dem Bebauungsplan festgesetzten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden,

Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

**c) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Die festgesetzten Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für die Bauflächen werden vom jetzigen Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Schashagen umgesetzt.

Weiterhin sichert sich die Gemeinde über einen städtebaulichen Vertrag ab, dass der Knickschutzstreifen im Teilgebiet A-1 Gemeinschaftseigentum der Anlieger des Baugebietes bleibt und diese die Fläche gemeinschaftlich und einheitlich zu pflegen bzw. von jeglichen Nutzungen freizuhalten haben. Ansonsten wird die Gemeinde berechtigt, diese Forderungen auf deren Kosten umzusetzen.

**d) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme**

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die vom Vorhabenträger zu tragen sind:

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in €
	<u>Streuobstwiese aus Ackerland und Extensivierung 2.040 m<sup>2</sup></u>	10 € je m <sup>2</sup>	20.400,--
	<u>Anpflanzung eines 42 m langen Knicks</u>	50 € je m	2.100,--
	<b>zu erwartende Kosten</b> (ohne Mehrwertsteuer):		<b><u>22.500,--</u></b>

**3.3.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten.

Durch die Planung werden maximal 11 neue Wohnungen auf 9 Baugrundstücken ermöglicht. Diese sind mit 250/500 m<sup>2</sup> ausreichend bemessen, um den Kindern auf dem elterlichen Grundstück ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Ein Spielplatz befindet sich nördlich des Plangebietes.

**4 Immissionen und Emissionen**

**4.1 Emissionen**

Im Folgenden wird dargestellt, ob aufgrund der Planung bzw. aus dem Plangebiet heraus Beeinträchtigungen in Form von zum Beispiel Lärm, Stäuben oder Gerüchen entstehen oder bereits vorhanden sind.

Im Plangebiet sind nur Nutzungen zulässig, die dem § 4 Baunutzungsverordnung entsprechen und die die dafür geltenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB und nachts 45 dB einhalten. Südlich des Plangebietes ist ein Ferienhausgebiet mit denselben Werten zulässig. Ansonsten grenzt das Plangebiet an ein Dorfgebiet, in dem 5 dB mehr zulässig sind. Baugebiete, deren zulässigen Orientierungswerte sich nur um 5 dB unterscheiden, sind nebeneinander zulässig. Eine Mehrbelastung der angrenzenden Gebiete durch das Plangebiet entsteht folglich nicht.

## **4.2 Immissionen**

Im Folgenden wird untersucht, ob das Plangebiet Einwirkungen von z. B. Lärm, Stäuben oder Gerüchen ausgesetzt ist.

### **Verkehrslärm**

Der Teilbereich 1 liegt von der Bundesstraße B 501 mindestens 180 m entfernt. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bebauungsplangebiete Nr. 28, 8, 16, 1. Änderung und Ergänzung sowie 17, 1. Änderung und Ergänzung wurde für Bliesdorf ein Verkehrsgutachten „*Ortsteil Bliesdorf, Beurteilung der verkehrlichen Infrastruktur vor Einleitung eines B-Planverfahrens*“ mit Stand vom 25. Februar 2005, vom Wasser- und Verkehrskontor GmbH Neumünster erstellt. Aus der in Ziffer 3.2 genannten Verkehrsuntersuchung geht hervor, dass alle 4 Bauleitplanungen zusammen ca. 234 Verkehrsbewegungen mehr pro Tag erzeugen. Gemäß der DIN 18005 ist somit in der Urlaubssaison von zusätzlich 14 Kfz/h tags und 3 Kfz/h nachts auszugehen. Bliesdorf gilt nach dem Flächennutzungsplan als Dorfgebiet. Durch eine Verkehrsmengenerhöhung von 14 Kfz/h tags und 3 Kfz/h nachts ist keine wesentliche Beeinträchtigung im Dorf zu erwarten. Durch den Bau von weiteren 11 Wohnungen erhöhen sich die Verkehrsmengen um eine durchschnittliche Verkehrsbewegung pro Stunde am Tage und nachts um 0,12 pro Stunde. Auch durch diese Erhöhung werden sich die Immissionen in Ort nicht wesentlich erhöhen.

Die zulässigen Orientierungswerte von 60 dB tags und 50 dB nachts werden voraussichtlich nicht überschritten.

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Südöstlich des Teilbereiches 1 – in ca. 240 m Entfernung - liegt ein Bauernhof mit einer Mastschweinehaltung bzw. mit einer Stallkapazität von 62,4 GV. Gemäß der Immissionsschutzstellungnahme vom 15.06.2004 und vom 07.01.2005, erstellt durch

die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein zum Bebauungsplan Nr. 28, muss ein Mindestabstand zwischen dem Plangebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb von 204 m gewährleistet sein. Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Immissionsradius.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Es wird im Vorwege darauf verwiesen, dass aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Leitungen und Kabel, die der Ver- und Entsorgung dienen, dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Beim Verlegen von Kabeln unterschiedlicher Versorgungsträger in einer gemeinsamen Leitungstrasse ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen jeweils ein lichter Abstand von mindestens 0,30 m zwischen diesen Kabeln und/oder Leitungen einzuhalten.

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

### **5.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und zu ergänzenden Trinkwassernetz des Zweckverbandes Karkbrook.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem geplanten Bebauungsplangebiet wird über die vorhandene Regenwasserleitung des Zweckverbandes Karkbrook in das Verbandsgewässer 4. eingeleitet. Die vorhandene Regenwasserleitung (Betonleitung, DN 600) ist an das Verbandsgewässer mit DN 400 angeschlossen.

Die Vorflut des Verbandsgewässers ist für die bisher angeschlossene Fläche nicht ausreichend.

Der Zweckverband Karkbrook hat eine die Einleitung an die technischen Bestimmun-



gen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkana-  
lisation anzupassen. Zudem ist für die Gewässerstation 1+630 eine Rückhaltung oder  
die Anpassung bzw. der Ausbau der hydraulischen unzureichenden bemessenen  
Gewässerabschnitte in dem erforderlichen Maß durchzuführen.

Eine Rückhaltung muss in der Form betrieben werden, dass die Einleitungsmenge  
der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Verbandsgewässers angepasst ist. Im Zuge  
des wasserbehördlichen Genehmigungsverfahrens wäre für die Einleitung in das  
Verbandsgewässer der hydraulische Nachweis für die schadlose Abführung des Nie-  
derschlagswassers zu führen. Die Einleitung von Niederschlagswasser ist gem. §§ 2-  
7 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu beantragen. Der  
Wasser- und Bodenverband Bliesdorf ist am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind die techni-  
schen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehand-  
lung bei Trennkana- lisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) heranzuzie-  
hen.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Schashagen wird durch die "Freiwilligen Feuer-  
wehren Schashagen" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl  
von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook auszustatten. Nach  
dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasser-  
versorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungs-  
wänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderen-  
falls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trink-  
wassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvor-  
schrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-)  
hingewiesen.

## **6 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 dem Plangebiet handelt es sich um eine Erweiterung am Ortsrand von Bliesdorf um 9 Bauflächen zwecks Wohnnutzung.

## **6.1 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 3.

### **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.

## **6.2 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. 3.405 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. Auch fehlt es dann an Entwicklungsflächen für Pflanzen.

Allerdings wird die Fläche konventionell als Weidefläche bewirtschaftet. Somit hat die Fläche kaum Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Auch sind hier keine geschützten Boden- oder Gewässerstrukturen oder Frischluftschneisen bekannt. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tier- und Pflanzenwelt bzw. der Schutzgüter Boden, Klima, Luft bzw. Wasser durch diese Planung nachzeitigem 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:

Wie der Ziffer 3.3.1 „Landschaftsbild“ zu entnehmen ist, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

biologische Vielfalt:

Auf Grund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet 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:

Wie der Begründung unter Ziffer 4.1 zu entnehmen ist, erhöht sich die zulässige Verkehrsmenge im Ort durch die Planung nicht wesentlich. Ansonsten werden gewerbliche Nutzungen nur zulässig, wenn sie die Voraussetzungen nach § 4 Baunutzungsverordnung erfüllen (siehe Ziffer 4.2). Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarn sind durch diese Planung nicht 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.

Wie der Ziffer 5 der Begründung zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Bliedorf und somit auch des Plangebietes.

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:

Siehe Ziffer 6.2a „Luft/ Boden“

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:

Wird auf die Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet, dann wird voraussichtlich an einem anderen Ortsrand der Gemeinde Schashagen gebaut, weil der Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde nach wie vor besteht.

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:

- Siehe 6.2 „Mensch“ -

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:

- Siehe 6.2 -

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Im Plangebiet werden alle erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (siehe dazu Ziffer 3.3).

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Um eine ortsverträgliche und bedarfsorientierte Bebauung zu erzielen, ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 unausweichlich.

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß der Ziffer 3.2.3 der Begründung resultiert aus der Planung folgender Ausgleichsbedarf:

<b>Schutzgut</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
Arten und Lebensgemeinschaften	Kein Ausgleichsbedarf
Boden	3.405 m <sup>2</sup>
Wasser	Kein Ausgleichsbedarf
Klima/Luft	Kein Ausgleichsbedarf
Landschaftsbild	Kein Ausgleichsbedarf
Insgesamt	3.405 m <sup>2</sup>

Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ausgleich wird eine Streuobstwiese in einer Größe von 2.040 m<sup>2</sup> festgesetzt. Somit wird der Ausgleich vollständig erbracht.

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

Siehe Ziffer 1.2.

**6.3 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:**

Das Ziel der Planung besteht darin, zusätzliche Bauflächen für eine Wohnnutzung in Bliedorf zu schaffen. Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

## **7 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 Standortver-

hältnisse 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 Boden-schutzbehörde mitzuteilen.
- ⇒ Archäologischen Denkmale: In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Funde sind aber möglich. In diesem Falle gilt § 15 DSchG: 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 hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 9 **Kosten**

Es entstehen folgende Kosten:

<b>Maßnahme</b>	<b>Kosten in Euro</b>
Anlage der Streuobstwiese Umbau der Pappelallee (A-A) Ausbau der Planstraße B-B	20.400,00
Gesamtsumme	

Über die Verteilung der Kosten zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages im Verlauf des Bauleitplanverfahrens entschieden.

## 10 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Schashagen am 25.03.2009 gebilligt.

Schashagen, 09.05.2014

Siegel

(Holtz)  
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 29 ist am 08.05.2014 in Kraft getreten.