

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 31

DER GEMEINDE SCHASHAGEN

**FÜR EIN GEBIET AM SÜDWESTLICHEN ORTSRAND VON BEUSLOE,
SÜDLICH DER DORFSTRAßE**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- 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	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Planungsalternativen / Standortwahl	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
4	Immissionen / Emissionen	5
5	Ver- und Entsorgung	5
6	Hinweise	5
6.1	Bodenschutz	5
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
8	Kosten	6
9	Billigung der Begründung	6

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 -SCH- der Gemeinde Schashagen.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer bestehenden Gewerbefläche. Der anässige möchte ein Bürogebäude etwas höher bauen als es der Bebauungsplan Nr. 31 zulässt. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Planungsziele sind:

- Anhebung der zulässigen Bauhöhe von 13,00 auf 15,50 m
- Vergrößerung der Fläche auf der eine höhe Bebauung zulässig ist (Verschiebung der Knotenlinie)

Das maß der Nutzung wird ansonsten nicht verändert. Die Grundflächenzahl beträgt weiterhin 0,5. Der Änderungsbereich ist insgesamt 29.500 m² groß. Die weiterhin unverändert zulässige Grundfläche beträgt rund 14.750 m².

Damit beträgt diese weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schashagen hat am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Schashagen ist seit Oktober 2014 rechtskräftig.

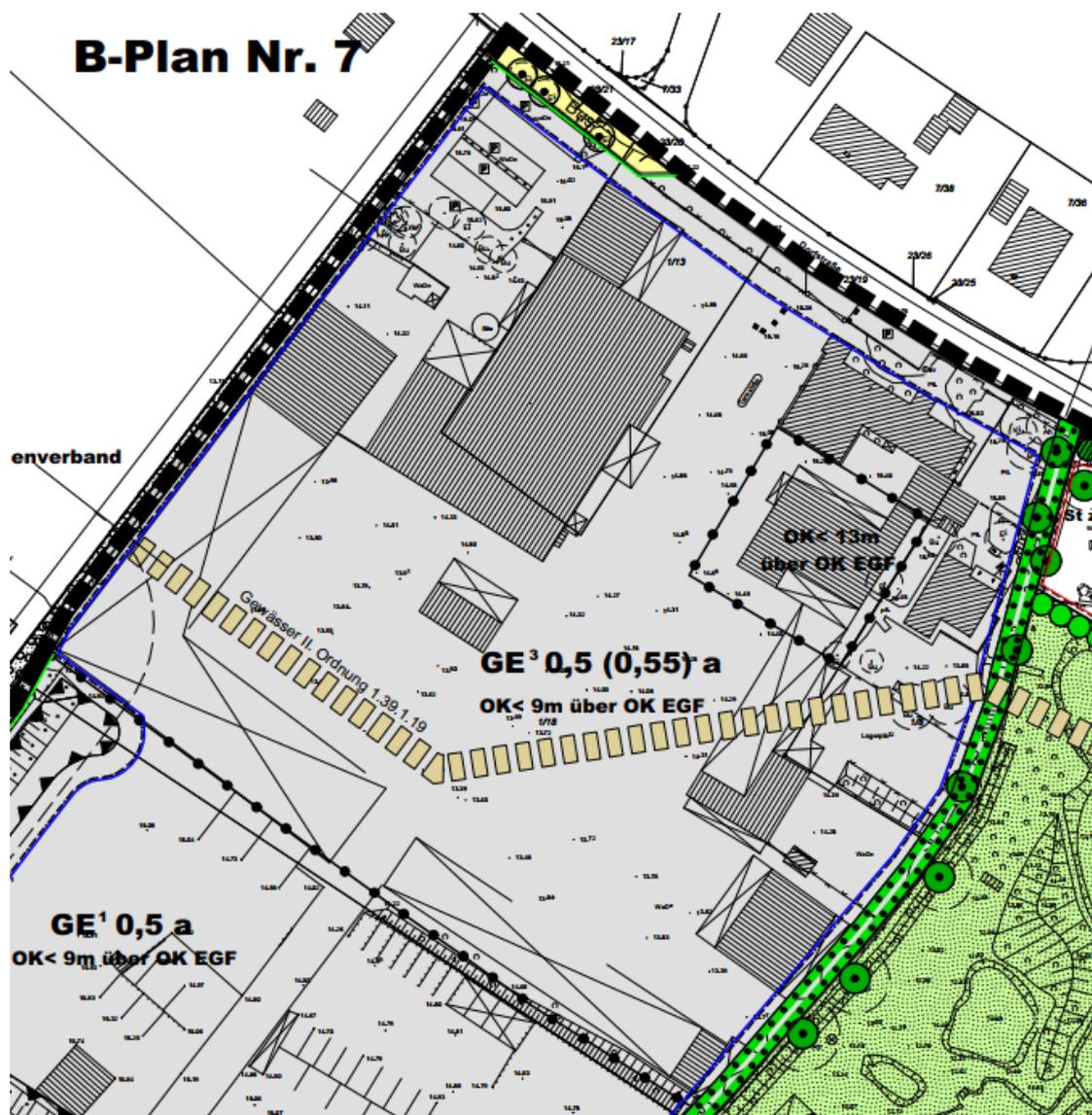


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und wird gewerblich genutzt.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Planungsalternativen / Standortwahl

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung auf dem Betriebsgelände handelt schließen sich andere Standorte aus.

3.2 Auswirkungen der Planung

Da es sich um einen Standort auf dem Betriebsgelände handelt sind relevante Auswirkungen nicht zu erwarten. Art und Maß der Nutzung werden nicht grundlegend verändert. Wenn die notwendige Gebäudehöhe nicht zugelassen würde, könnte das Bauvolumen auch anders auf dem Gelände untergebracht werden.

Aufgrund dieser Planung sind daher keine relevanten Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens oder ansonsten Emissionen zu erwarten.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es erfolgen folgende Änderungen:

- Anhebung der zulässigen Bauhöhe von 13,00 auf 15,50 m
- Vergrößerung der Fläche auf der eine höhe Bebauung zulässig ist (Verschiebung der Knotenlinie)

Alle anderen zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 31 übernommen bzw. gelten unverändert fort.

3.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Fläche des Plangebietes ist bereits durch die vorhandene Bebauung und die Stellplatzanlage versiegelt, es findet keine zusätzliche Versiegelung statt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit nicht zu erwarten und es besteht keine Ausgleichserfordernis. Darüber hinaus initiiert der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.3.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er

verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Die Festsetzungen und Ausführungen zum Ursprungsplan gelten unverändert fort.

5 Ver- und Entsorgung

Die Aussagen zum Ursprungsplan gelten unverändert fort. Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und in der gewerblichen Nutzung.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schashagen am 30.03.2021 gebilligt.

Schashagen, 03.06.2021

Siegel

- Holtz -
Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 ist am 02.06.2021 rechtskräftig geworden.