

VORENTWURF

KURZBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39

UND ZUR

48. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHASHAGEN

FÜR EINE FLÄCHE SÜDWESTLICH DER ORTSCHAFT BEUSLOE,
SÜDLICH DES GEWERBEGEBIETES AM RUGENBARG,
ÖSTLICH DER KREISSTRAÙE K 59,
NÖRDLICH DER B 501 UND NÖRDLICH VON MERKENDORF
- GEWERBEGEBIET BEUSLOE II -

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	4
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	4
1.2	Rechtliche Bindungen	5
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Bedarfsermittlung	7
3.3	Standortwahl / Planungsalternativen	11
3.4	Auswirkungen der Planung	14
3.5	Darstellungen im Flächennutzungsplan	15
3.6	Städtebauliche Festsetzungen im Bebauungsplan	15
3.7	Verkehr	16
3.8	Grünplanung	17
4	Wald	18
5	Immissionen / Emissionen	18
6	Ver- und Entsorgung	19
6.1	Stromversorgung	19
6.2	Wasserver- / und –entsorgung	19
6.3	Müllentsorgung	19
6.4	Löschwasserversorgung	19
7	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	20
7.1	Einleitung	20
7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	25
7.3	Zusätzliche Angaben	49
8	Hinweise	51
8.1	Bodenschutz	51
8.2	Archäologie	53
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	53
10	Kosten	53
11	Billigung der Begründung	53

ANLAGEN

1. Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung zu einer Gewerbegebietsplanung in Schashagen-Beusloe, Bebauungsplan Schashagen 39, Dipl.-Biol. K. Lutz, Hamburg, 23.07.2023
2. Biotoptypenkartierung, PLOH, 12.07.2023
3. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Schashagen OT Beusloe, Projektnummer: 23001.00, 06.06.2024, Lairmconsult GmbH, Bargteheide
4. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Bescheid: Abschluss des Zielabweichungsverfahrens vom 09.10.2024

KURZBEGRÜNDUNG

zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Schashagen für eine Fläche südwestlich der Ortschaft Beusloe, südlich des Gewerbegebietes „Am Rugenbarg“, östlich der Kreisstraße K 59, nördlich der B 501 und nördlich von Merkendorf

- Gewerbegebiet Beusloe II -

1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird eine Kurzbegründung mit Darlegung der wesentlichen Planinhalte vorgelegt, die tlw. noch unvollständig ist.

Im weiteren Verfahren werden für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung jeweils eigene Begründungen mit allen erforderlichen Angaben einschließlich Umweltberichten entsprechend § 2a BauGB erstellt.

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Im Kreis Ostholstein besteht eine starke Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, die mit den vorhandenen Gewerbegebieten nicht mehr gedeckt werden kann. Es liegen eine Vielzahl von Gutachten zur weiteren gewerblichen Entwicklung und der voraussichtlichen künftigen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken vor, die dieses bestätigen. Im Zuge der festen Fehmarnbelt-Querung wird ein weiterer Flächenbedarf prognostiziert. Die Gutachten zeigen, dass insbesondere entlang der Autobahn A 1 ein Bedarf an weiteren Flächenpotenzialen besteht.

Ziel der Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Beusloe. Bereits im Jahr 2002 hat die Gemeinde Schashagen mit dem Bebauungsplan Nr. 27 eine Betriebserweiterung für das im Gebiet ansässige Bau- und Recycling-Unternehmen ermöglicht. In diesem Zuge wurde bereits eine leistungsfähige Erschließungsstraße von der Kreisstraße 59 gebaut. Darüber soll jetzt auch das neue Plangebiet erschlossen werden.

Das Plangebiet ist brutto ca. 16 ha groß. Davon sollen etwa 6,5 ha der Betriebserweiterung für den im Gebiet ansässigen Bau- und Recycling-Betrieb dienen. Die verbleibenden ca. 9,5 ha sollen Betrieben aus der Region zur Verfügung stehen. Die Planung entsteht in enger Kooperation mit der Stadt Neustadt i.H. als interkommunales Gewerbegebiet. Das Gebiet wird von der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein (EGOH) erschlossen und vermarktet.

Die Gemeinde Schashagen hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 und parallel dazu der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar. Westlich grenzt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an das Plangebiet an. Der Entwurf des Regionalplans 2023 hat keine davon abweichenden Eintragungen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Hauptkarte 2 auf Blatt 2 ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Karte 3 stellt einen Teil des Plangebietes im Nordosten als klimasensitiven Boden dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schashagen aus dem Jahr 1995 stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Entwurf des Landschaftsplanes formuliert keine Entwicklungsziele für das Plangebiet.

Das Plangebiet liegt in einem Archäologischen Interessensgebiet.

Im Plangebiet sind gesetzlich geschützte Biotope (Knicks, Feldhecken) vorhanden.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Schashagen südwestlich der Ortschaft Beusloe zwischen der B 501 und der Straße Am Rugenbarg, östlich der Neustädter Straße (K 59) und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 16/7 und 17 der Flur 1, Gemarkung Merkendorf. Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten begrenzt der Schashagener Graben das Gebiet, nordwestlich besteht Wald. Im Nordosten grenzt das vorhandene Gewerbegebiet „Am Rugenbarg“ an das Plangebiet an. Das Gelände ist bewegt und steigt vom Schashagener Graben nach Nordwesten deutlich an. Im Plangebiet selbst und entlang der südwestlichen Grenze sind gesetzlich geschützte Biotope (Knicks) vorhanden.

Die Flächen südlich und nördlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Südlich der Bundesstraße 501 liegt die Ortschaft Merkendorf. Nordöstlich befinden sich das vorhandene Gewerbegebiet und ein Golfplatz. Nordwestlich grenzt Wald an. Gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet ist südöstlich des Schashagener Grabens ein landwirtschaftlicher Lagerplatz vorhanden.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

In der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung von ca. xx ha Gewerbliche Baufläche und ca. xx ha Grünfläche.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet:	ca. 13,4 ha	83%
Verkehrsfläche:	ca. 0,6 ha	4%
Versorgungsanlagen:	ca. 0,5 ha	3%
Grünfläche:	ca. 1,6 ha	10%
Gesamt:	ca. 16,1 ha	100 %

3.2 Bedarfsermittlung

Zum Bedarf an Gewerbeflächen liegen für den Kreis Ostholstein und die Metropolregion Hamburg eine Vielzahl von Gutachten vor, die der Begründung als Anlagen beigefügt sind. Die nachfolgenden Aussagen sind Angaben der EGOH und den Gutachten entnommen.

In dem Gewerbeflächengutachten 2035 für den Kreis Ostholstein, Endbericht August 2019, Georg Consulting, Hamburg (Anlage 4) ist folgende Tabelle enthalten:

TABELLE 1: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE, ANGEBOT UND ZUSATZBEDARF IM KREIS OSTHOLSTEIN 2019–2035

FLÄCHENANGABEN	
	ha
ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035 (NETTO)	93,5 – 105,0
ZUSÄTZLICHER NACHFRAGEIMPULS DURCH FESTE FBQ (+10 %, NETTO)	+9,4 – 10,5
ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035 PLUS NACHFRAGEIMPULS FBQ (NETTO)	102,9 – 115,5
<i>ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035 PLUS NACHFRAGEIMPULS FBQ (BRUTTO)</i>	<i>133,8 – 150,2</i>
ANGEBOT PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE FLÄCHEN (NETTO)	52,4
<i>DAVON:</i>	
- <i>ERSCHLOSSENE RESTFLÄCHEN</i>	<i>8,8</i>
- <i>B-PLAN (UNERSCHLOSSEN)</i>	<i>12,7</i>
- <i>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</i>	<i>27,7</i>
ZUSATZBEDARF (NETTO)	50,5 – 63,1
ZUSÄTZLICH: TEMPORÄRE GEWERBEFLÄCHEN FBQ (BRUTTO)	+80,0

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

In der Schlussbemerkung wird Folgendes ausgeführt:

„Die Analyse des regionalen Gewerbeflächenmarktes hat ergeben, dass die Nachfragestruktur sehr vielfältig ist und dahingehend keine Abhängigkeit von einzelnen Branchen besteht. Einhergehend mit der kleinteiligen Unternehmensstruktur ist die Nachfrage durch entsprechende Grundstücksgrößen geprägt. Hinsichtlich des Flächenangebotes lässt sich feststellen, dass aktuell nur sehr wenige Kommunen kurzfristig Flächenanfragen bedienen können. Da Unternehmen je nach Ausrichtung unterschiedliche Standortanforderungen haben, ist davon auszugehen, dass für bestimmte Branchen aktuell gar keine passenden Angebote in der Region vorhanden sind. Dadurch könnten Ansiedlungen ausbleiben und Abwanderungen erfolgen.“

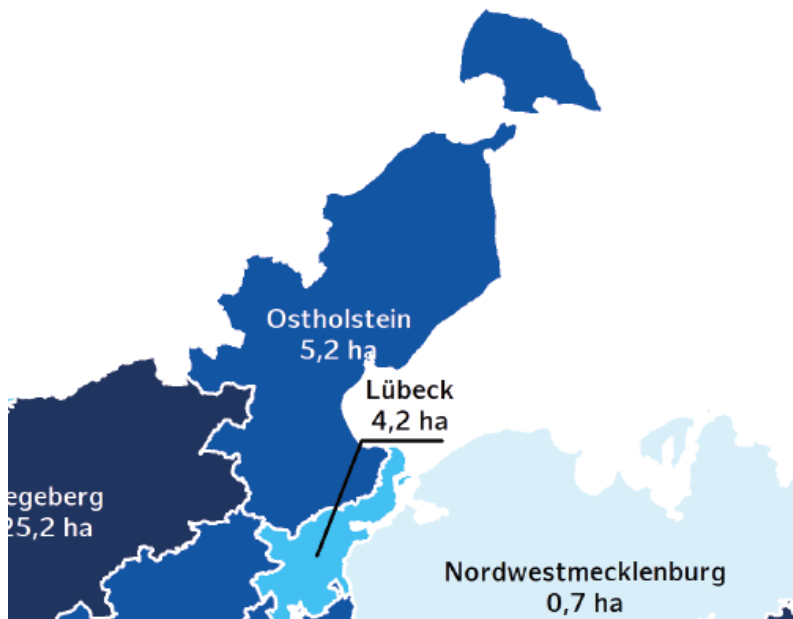
Die „Gewerbeflächenbedarfsprognose im Rahmen des Regionalmanagements im Hanse-Belt“, CIMA 15.03.2015 (Anlage 1) prognostiziert einen zu erwartenden Flächenbedarf in Höhe von rd. 4,8 ha (netto) pro Jahr.

Abb. 50 Gegenüberstellung Trendprognose und reale Flächenumsätze – Kreis Ostholstein

Landkreis/ Gebietstyp	1) Ø jährlicher Bedarf Trend	2) Ø jährl. reale Flächenumsätze	1 und 2) Ø jährl. Bedarf
	netto	netto	netto
Kreis Ostholstein	4,1 ha	5,62 ha	4,8 ha

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2019

Nach dem „Gewerbeflächenmonitoring Metropolregion Hamburg, Bericht 2021, Georg Consulting Hamburg“ (Anlage 3) wurden 5,2 ha Gewerbebauland im Jahr 2020 veräußert. Kapitel 6 „Perspektiven in der Gewerbeflächenentwicklung“ führt aus, dass die Gewerbeflächenachfrage trotz COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 hoch war. Generell ist es für die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes MRH (Metropolregion Hamburg) von zentraler Bedeutung, ein ausreichendes, möglichst differenziertes und bedarfsgerechtes Flächenangebot vorzuhalten.



Auch aktuelle Untersuchungen aus dem Jahr 2023 (Gewerbeflächenachfrage im Hansebelt, Georg Consulting, Hamburg, 2023, Anlage 2) belegen den weiteren Flächenbedarf.

Der Flächenumsatz in der Hansebelt-Region war in den letzten Jahren, trotz jährlicher Schwankungen, kontinuierlich hoch, wie die nachfolgende Tabelle verdeutlicht (Flächenumsatz in ha):

Stadt/Region	Ø Flächenumsatz pro Jahr
Hansestadt Lübeck	9,7
Hztm. Lauenburg	7,6
Ostholstein	5,3
Segeberg*	4,4
Stormarn	9,4
HanseBelt	36,4

QUELLE: DATEN GUTACHTERAUSSCHÜSSE, GEWERBEFLÄCHENMONITORING METROPOLREGION HAMBURG (2022; GEORG CONSULTING (2022)

*NUR DIE GEMEINDEN BZW. ÄMTER BAD SEGEBERG, WAHLSTEDT, BORNHÖVED, ITZSTEDT, LEEZEN, TRAVE-LAND.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die nicht bedienbare Nachfrage im Kreis Ostholstein (Referenzzeitraum 2019 bis 2021):

Stadt/Region	Ø unbefriedigte Nachfrage pro Jahr, in ha	Ø unbefriedigte Nachfrage pro Jahr, Anteil in %
Kreis Ostholstein insgesamt	11,3	100,0
davon Logistik & Großhandel	2,7	23,9
davon Handel inkl. Kfz	1,8	15,9
davon Handwerk	3,5	31,0
davon Sonstige	3,3	29,2

QUELLEN: ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT OSTHOLSTEION MBH (2022); GEORG CONSULTING (2023).

Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf ist nachfolgend abgebildet:

TABELLE 1: GEWERBEFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE CIMA (2019)

Stadt/Region	Prognose 2017 bis 2030/2035 in ha (netto)
Hansestadt Lübeck	133 - 184
Hztm. Lauenburg	81 - 133
Ostholstein	63 - 87
Segeberg*	44 - 62
Stormarn	152 - 211
HanseBelt	473 - 677

*nordöstlicher Teil des Kreises; Quelle; CIMA (2019).

Nach Angaben der EGOH ist das interkommunale Gewerbegebiet Sierksdorf - Neustadt i.H. (südlich der Straße „An der Bundesstraße“) seit 3 Jahren ausverkauft. Die noch nicht notariell verkauften Flächen der Gewerbegebiete in Gremersdorf und Eutin sind aktuell um 100% mit Warteliste überzeichnet. Es stehen damit keine Potenziale mehr zur Verfügung. Die von der Gemeinde Sierksdorf zurzeit betriebene Bauleitplanung für eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes in nördlicher Richtung ist im Wesentlichen für den konkreten Flächenbedarf (ca. 4,6 ha) von 3 Betrieben (Baustofffachhandel, Druckereibetrieb und Großtankstelle) vorgesehen. Damit sind ca. 70 % dieses Gewerbegebietes bereits vergeben.

Für das geplante Gewerbegebiet in Beusloe besteht ein großes Interesse von Betrieben aus der Region. Bereits heute beläuft sich die Nachfrage nach Gewerbefläche auf mehr als 15 ha. Diese Nachfrage ist belastbar. Anfragen, die voraussichtlich nicht in das geplante Gebiet passen oder deren Realisierung unwahrscheinlich ist, wurden bereits aussortiert. Somit ist in aktueller wirtschaftlicher Lage insgesamt von einer deutlich höheren Nachfrage auszugehen.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass im Kreis Ostholstein ein großer Bedarf an Gewerbeflächen besteht und auch weiterhin für die Zukunft prognostiziert wird. Das Flächenangebot befriedigt die Nachfrage bei Weitem nicht.

3.3 Standortwahl / Planungsalternativen

3.3.1 Standortwahl

Möglichkeiten zur Unterbringung eines ca. 13,4 ha großen Gewerbegebietes im Rahmen der Innenentwicklung bestehen nicht. Derart große Innenentwicklungsflächen oder Baulücken stehen in der Gemeinde Schashagen nicht zur Verfügung. Ebenso sind keine Brachflächen oder geeigneter Gebäudeleerstand vorhanden. Ausreichend Grundstücke im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen oder Bebauungsplänen mit einem Stand nach § 33 BauGB sind ebenfalls nicht vorhanden. Reserveflächen nach Darstellungen des Flächennutzungsplanes in städtebaulich integrierter Lage bestehen ebenfalls nicht.

In den Gewerbegebieten im Kreis Ostholstein entlang der Autobahn A1 stehen nach Auskunft der EGOH nur noch kleinere Flächen zur Verfügung. Diese sind nicht geeignet, insbesondere den Flächenbedarf des in Beusloe ansässigen großflächigen Gewerbebetriebes aus dem Bau- und Recyclingsektor abzudecken und wurden daher in die Prüfung nicht einbezogen.

Bei der Auswahl der Flächen werden folgende Aspekte zugrunde gelegt:

- Aussagen der Regionalplanung. Eine dort vorgesehene bauliche Entwicklung ist positiv zu werten. Flächen mit Eingriffen in die Freiraumstruktur eignen sich weniger.
- Siedlungsgefüge. Vorgenommene Entwicklungen in die freie Landschaft eignen sich weniger.
- Aus Immissionsschutzgründen ist ein direktes Nebeneinander von Wohngebieten und geplantem Gewerbegebiet zu vermeiden.
- Wertvollere Böden nach der Bodenübersichtskarte des LLUR werden als weniger geeignet angesehen.
- Belange von Natur- und Landschaft. Flächen mit vorhandenen Grünelementen eignen sich weniger.

Nicht näher betrachtet werden Aspekte der Verkehrsanbindung und der Topographie. Alle Flächen verfügen über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Bei allen Flächen handelt es sich um bewegtes Gelände mit Höhenunterschieden bis zu 10 m.

Untersucht wurden 3 Flächen im Gebiet des Amtes Ostholstein-Mitte, die bereits Gegenstand von vorliegenden Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Ostholstein sind. Darüber hinaus wurde 1 weitere Fläche in Nähe zur B 501 geprüft. Die Flächen befinden sich in der Gemeinde Sierksdorf und in der Gemeinde Schashagen.

Im südlichen Bereich des Amtes Ostholstein-Mitte in der Gemeinde Sierksdorf wurden die Flächen B und C betrachtet. Die Fläche A steht nur noch zu einem kleinen Teil (ca. 2 ha) zur

Verfügung. Für diese Fläche stellt die Gemeinde Sierksdorf zurzeit eine Bauleitplanung für ein Gewerbegebiet auf (B-Plan Nr. 22 und 27. Änd. F-Plan). Vorgesehen sind eine „Mobility Station“ (Großtankstelle auch mit Ladesäulen für Elektroautos, umfassende Versorgung von Reisenden, LKW-Parkplätze), ein Baustofffachhandel und ein Gewerbebetrieb aus dem Druckereibereich (Flächenbedarfe insgesamt ca. 4,6 ha). Die Fläche A ist damit zu etwa 70 % bereits ausgeschöpft.

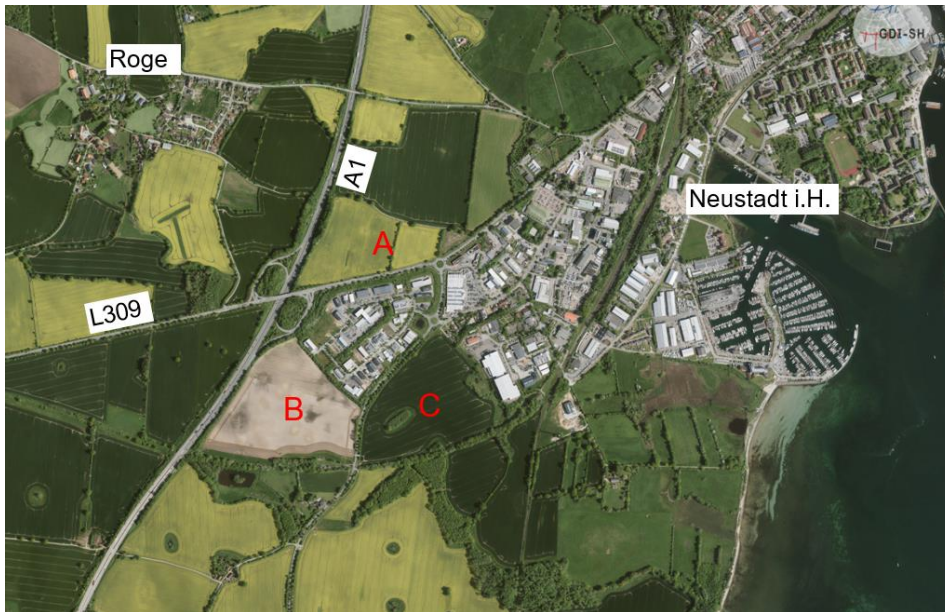


Abb.: DA Nord

Im südöstlichen Bereich des Amtes Ostholstein-Mitte in der Gemeinde Schashagen wurden die Flächen D und E betrachtet:



Abb.: DA Nord

Tabellarische Zusammenstellung:

	Regionalplan	Siedlungsgefüge	Boden (LLUR)	Immissionen	Natur und Landschaft
B	++ Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet	- Erweiterung vorhandener Bebauung nach Südwesten	+ Pseudogley-Parabraunerde	+ keine Wohnbebauung angrenzend	+ Intensivacker
C	++ Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet	+ Abrundung vorhandener Gewerbeflächen	+ Pseudogley-Parabraunerde	+ keine Wohnbebauung angrenzend	- Grünstrukturen im Gebiet
D	- im Nordwesten Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft angrenzend, Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- Erweiterung vorhandener Bebauung nach Südwesten	+ Braunerde, tlw. Niedermoor*	+ keine Wohnbebauung angrenzend	- Grünstrukturen im Gebiet
E	- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	+ behutsame Ergänzung vorhandener Gewerbeflächen	+ Pseudogley-Parabraunerde	- Wohnbebauung in der Nähe	- Grünstrukturen im Gebiet

* nach den vorliegenden Bodengutachten (Anlagen 5 und 6) ist im Plangebiet kein Niedermoor vorhanden

Die Tabelle zeigt, dass keine der geprüften Flächen sich uneingeschränkt für eine gewerbliche Inwertsetzung eignet. Die Flächen B und C in der Gemeinde Sierksdorf schneiden im Hinblick auf die Inhalte der Regionalplanung und zu erwartende Immissionen sehr gut ab. Diese Flächen sind allerdings allesamt nicht realisierbar. Trotz intensiver nachweisbarer Bemühungen der EGOH sind die Flächen nicht zu erwerben. Sie stehen nach aktuellem Stand auch langfristig nicht zur Verfügung.

Die in Beusloe in der Gemeinde Schashagen geprüften Flächen eignen sich ebenfalls nicht uneingeschränkt. Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung ist eine Entwicklung der Fläche E weniger zu empfehlen. Diese Fläche steht zudem eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

Die Fläche D kann als einzige Fläche kurzfristig realisiert werden. In das im Nordwesten angrenzende Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft wird nicht eingegriffen. Die kleine Waldfläche befindet sich vollständig außerhalb des Plangebietes. Eine besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung kommt der Fläche selbst nicht zu, da die Fläche im Privatbesitz ist. Ansatzpunkte für eine Inanspruchnahme dieser Fläche für

touristische Zwecke oder für die Erholung bestehen nicht. Die Fläche ist zudem sehr gut für die Erweiterung des im angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen Großunternehmens der Bau- und Recyclingbranche geeignet, welches bereits einen Bedarf von ca. 6 ha angemeldet hat. Es ist betriebswirtschaftlich sinnvoll, den Betrieb an einem Standort zu etablieren. Die geprüften Flächen B und C in der Gemeinde Sierksdorf verfügen über diese Lagegunst nicht. Die vollständige Verlagerung des Betriebes an einen gänzlich anderen Standort ist zudem aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus nicht darstellbar.

3.3.2 Planungsalternativen

Die Gemeinde Schashagen und die EGOH möchten bei der Veräußerung der Gewerbegrundstücke einen größtmöglichen Spielraum. Daher wird von geplanten gliedernden Elementen und dem Erhalt vorhandener Grün- und Grabenstrukturen innerhalb des Plangebietes abgesehen. Eine Eingrünung des Plangebietes ist durch den vorhandenen Wald und Knick im Nordwesten und Westen sowie einer Knickneuanlage mit Überhängen und einer kleinen Streuobstwiese entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze gegeben.

3.4 Auswirkungen der Planung

3.4.1 Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftlichen Belangen und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird mit der Planung entsprochen. Der in diversen Gutachten nachgewiesene Bedarf an Gewerbeflächen kann mit dieser Bauleitplanung bedient werden.

3.4.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Es wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich im Plangebiet selbst und auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht. Negative Auswirkungen werden damit in der Gesamtschau nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Zum Artenschutz liegt ein Gutachten vor (Anlage). Dieses kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Eine Bestandserfassung ergibt das Vorkommen von gefährdeten Brutvogelarten (Feldlerche) im Acker und weiteren Arten am Rande. Amphibien haben im Untersuchungsgebiet keine Laichgewässer und können nur mit Landlebensräumen vorkommen. Fledermäuse haben kleine potenzielle Sommerquartiere in einzelnen Bäumen im Untersuchungsgebiet.

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten des Offenlandes (Feldlerche, Schafstelze) und der Säume (z.B. Neuntöter) werden von Zerstörungen oder Beschädigungen ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein. Sie verlieren ihre Brutreviere oder können z.B. schlechteren Bruterfolg erfahren, so dass diese Funktion durch Kompensationsmaßnahmen ersetzt werden müssten.

Fledermäuse verlieren kleine Fortpflanzungs- und Ruhestätten, deren Funktion durch künstliche Quartiere erhalten bleiben kann. Amphibien haben im Untersuchungsgebiet keine Laichgewässer, die durch die Planung verloren gehen.“

Die vorgesehenen Maßnahmen werden allesamt beachtet.

Eine Auswirkung auf den Klimawandel wird nicht angenommen. Gründächer sind zulässig. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.4.3 Immissionen

Im Hinblick auf zu erwartende Immissionen wurde eine Untersuchung erarbeitet, die als Anlage beigefügt ist. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren beachtet und fließen in die Planung ein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

3.5 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche. In den Randbereichen werden zudem Grünflächen dargestellt, die die geplante Eingrünung symbolisieren sollen. Weitere Darstellungen sind nicht erforderlich. Im Bebauungsplan werden detaillierte Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, aber auch zu den grünordnerischen Maßnahmen in den Randbereichen getroffen.

3.6 Städtebauliche Festsetzungen im Bebauungsplan

3.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten und Betriebswohnungen sind dabei ausgeschlossen, da der örtliche

Gewerbeflächenbedarf bedient werden soll und Betriebswohnungen erfahrungsgemäß im Nachtzeitraum gewerbliche Aktivitäten (Anlieferungen etc.) behindern. Einzelhandel wird ebenfalls weitgehend ausgeschlossen; zulässig ist lediglich untergeordneter Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Betrieb. Auch damit wird die Vergabe der Grundstücke an vorwiegend örtliche Bewerber unterstützt.

3.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,8, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind hier ausreichend. Diese werden zurzeit anhand der Bedarfe der Betriebe ermittelt und fließen im weiteren Verfahren in die Festsetzungen ein. Im Plangebiet vorgesehen ist auch eine betriebszugehörige Windenergieanlage. Nähere Details zum Standort und zur Höhenentwicklung liegen noch nicht vor. Plan und Begründung werden dazu im weiteren Verfahren ergänzt.

3.6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auch die festgesetzte Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m und die insgesamt zusammengezogen festgesetzte überbaubare Fläche ermöglichen die seitens der EGOH gewünschten weitreichenden Freiheiten bei der Platzierung der Gebäude im Gewerbegebiet. Städtebauliche Strukturierungen sind nicht vorgesehen, um die Parzellierungen nicht einzuschränken.

3.6.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen beschränken sich auf die Dach- und Fassadengestaltung. Aufgrund der Höhenlage wird das Gebiet trotz der Bepflanzungen von der B 501 sichtbar sein. Daher sind spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

3.7 Verkehr

3.7.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Straße „Am Rugenbarg“ aus. Über die Kreisstraße 59 (Neustädter Straße) ist eine gute Anbindung an die Bundesstraße 501 und damit zur AS Neustadt Pelzerhaken der Autobahn 1 gegeben.

Im Plangebiet selbst wird nur eine Planstraße mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage festgesetzt. Die übrige innergebietliche Erschließung wird durch Privatstraßen

erfolgen, deren Linienführung sich an der Grundstücksparzellierung orientieren wird. Für Fußgänger und Radfahrer wird eine Verbindung zur westlich liegenden Kreisstraße mit parallel geführtem Rad- und Fußweg vorgesehen.

Die Gemeinde Schashagen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.7.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung im Straßenraum zur Verfügung gestellt.

3.8 Grünplanung

Grünplanerische Festsetzungen innerhalb des Gewerbegebietes werden auf Wunsch der EGOH nicht vorgesehen, da diese die Vermarktung der Grundstücke oder die Parzellierung beeinträchtigen könnten. Es werden daher nur Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zu innergebietlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

3.8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 7 dieser Begründung) verwiesen.

Es werden etwa 5,64 ha Ausgleichsfläche für Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich. Davon können voraussichtlich 1,61 ha im Plangebiet selbst untergebracht werden. Die verbleibenden ca. 4,03 ha werden auf Flächen außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die Begründung wird dazu im weiteren Verfahren ergänzt. Darüber hinaus entfallen ca. 120 m Feldhecke (Schutzgut Pflanzen) im Plangebiet. Diese werden mit dem Faktor 1:2 (240 m Länge) im Rahmen der Knickneuanlage von ca. 620 m an der südöstlichen Plangebietsgrenze ausgeglichen. Der insgesamt erforderliche Ausgleich wird vollständig erbracht.

Angaben zu den Kosten für die Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.8.2 Artenschutz

Zum Artenschutz liegt ein Gutachten vor (Anlage 7). Dieses kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Eine Bestandserfassung ergibt das Vorkommen von gefährdeten Brutvogelarten (Feldlerche) im Acker und weiteren Arten am Rande. Amphibien haben im Untersuchungsgebiet keine Laichgewässer und können nur mit Landlebensräumen vorkommen. Fledermäuse haben kleine potenzielle Sommerquartiere in einzelnen Bäumen im Untersuchungsgebiet.

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten des Offenlandes (Feldlerche, Schafstelze) und der Säume (z.B. Neuntöter) werden von Zerstörungen oder Beschädigungen ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein. Sie verlieren ihre Brutreviere oder können z.B. schlechteren Bruterfolg erfahren, so dass diese Funktion durch Kompensationsmaßnahmen ersetzt werden müssten.

Fledermäuse verlieren kleine Fortpflanzungs- und Ruhestätten, deren Funktion durch künstliche Quartiere erhalten bleiben kann

Amphibien haben im Untersuchungsgebiet keine Laichgewässer, die durch die Planung verloren gehen.“

Die vorgesehenen Maßnahmen werden allesamt beachtet.

4 Wald

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Um die Gewerbeflächen optimal nutzen zu können, wird ein reduzierter Waldschutzstreifen von 20 m vorgesehen. Weitere Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde erfolgen im Planverfahren.

5 Immissionen / Emissionen

Die zu erwartenden Immissionen werden zurzeit gutachterlich geprüft. Die Begründung wird nach Vorlage des Gutachtens ergänzt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

6.2 Wasserver- und -entsorgung

Aussagen zur Wasserver- und entsorgung erfolgen im weiteren Verfahren. Eine Wasserhaushaltsbilanz unter Anwendung der A-RW 1 wird zurzeit erarbeitet. Die Begründung wird dazu und zur schadlosen Ableitung anfallenden Niederschlagswassers nach Vorlage ergänzt. Im Plangebiet selbst wird eine Regenrückhaltung vorgesehen.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Schashagen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall voraussichtlich dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Bauleitplanung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebietes Beusloe in der Gemeinde Schashagen zu schaffen. Dafür vorgesehen ist Festsetzung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 10,7 ha.

7.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BauGB § 1a	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2) Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Alternativenprüfung zur Nachverdichtung und Innenentwicklung, Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, Nachverdichtung, Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang Verweis auf GEG
BNatSchG, LNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb
WasG SH:	Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern

WHG:	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
LAbfWG:	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen	Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	wird zurzeit gutachterlich geprüft
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Archäologisches Interessensgebiet, Hinweise in Begründung

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Landesentwicklungsplan (LEP)	in der Karte keine Eintragungen	in Stichworten beschreiben
Regionalplan (REP)	im Plangebiet selbst keine Eintragungen, westlich grenzt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an das Plangebiet an	kein Eingriff in das Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, Waldsaum vorgesehen
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Karte 3 stellt einen Teil des Plangebietes im Nordosten als klimasensitiven Boden dar	nach vorliegenden Bodengutachten kein Niedermoor vorhanden
Landschaftsplan (Entwurf):	keine Ziele formuliert	-
Lärminderungsplan (LMP) oder Lärmaktionsplan	liegt nicht vor	-
Luftreinhalteplan	liegt nicht vor	-
Sonstige städtebauliche Pläne mit Umweltbezug	liegt nicht vor	-

Die Planung widerspricht umweltbezogenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht.

Folgende bekannte Schutz- oder Risikogebiete betreffen das Plangebiet:

Gebietsart	Abstand in m
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	nicht betroffen
Nationalparke, Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)	nicht betroffen

Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG)	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	nicht betroffen
Naturparke (§27 BNatSchG)	nicht betroffen
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	nicht betroffen
Natura 2000 - Gebiete	nicht betroffen
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG./ § 21 LNatSchG)	Feldhecke im Plangebiet
Wald (§ 2 LWaldG)	nordwestlich direkt angrenzend
Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Risikogebiete (§ 73 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nicht betroffen
Denkmale oder archäologische Interessensgebiete	Archäologisches Interessensgebiet

Die im Plangebiet entfallende Feldhecke wird durch die Knickneuanlage ausgeglichen. Beeinträchtigungen des Waldes werden durch einen Waldsaum gemindert. Archäologische Denkmäler werden bei Beachtung der Hinweise nicht beeinträchtigt.

7.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

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

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden. Zudem werden gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und die Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG von der Planung berührt. Weiterhin werden die Funktionen des Bodens gem. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) berührt. Zum Artenschutz wird ein Gutachten erarbeitet. Die Begründung wird nach Vorlage ergänzt.

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

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen. Im weiteren Verfahren wird ein Gutachten vorgelegt. Die Begründung wird sodann ergänzt.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Archäologischen Interessensgebietes. Daher sind Funde möglich. Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

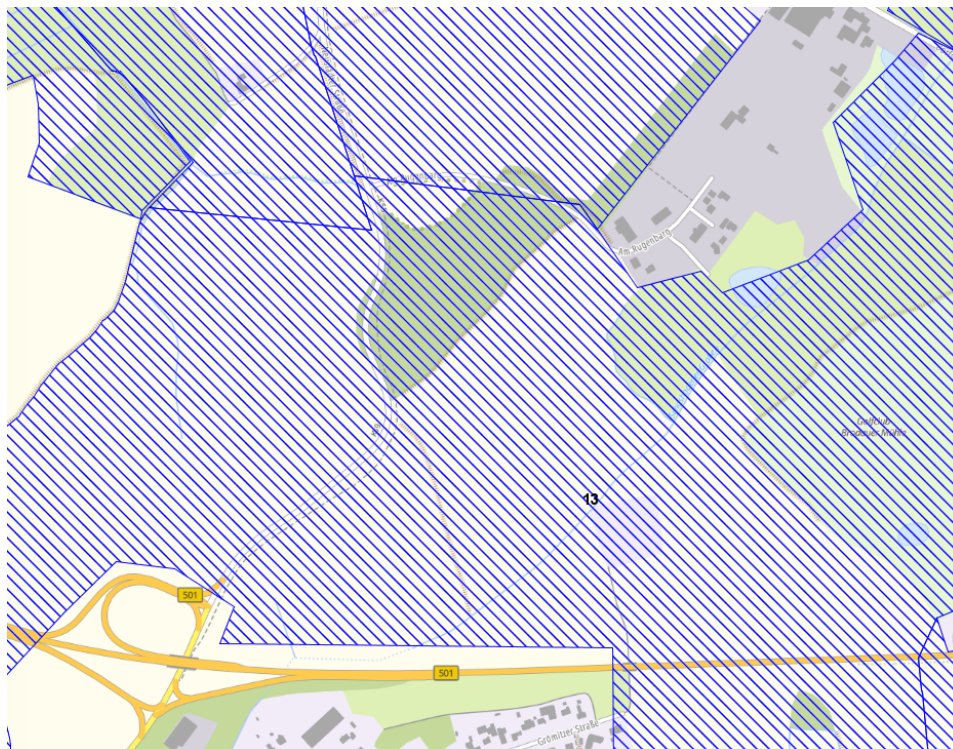


Abb.: Archäologie-Atlas SH

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

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

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

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen nicht vor. Ein gültiger Landschaftsplan liegt ebenfalls nicht vor. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht. Aussagen zu Immissionen und Belangen der Landschaftspflege werden anhand von Gutachten und Kartierungen getroffen.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es sind voraussichtlich ohnehin nur die Belange a) und C) überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für die Belange a) „Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ und c) „Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:**a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt****Tiere**

Ausführungen hierzu werden nach Vorlage des Artenschutzgutachtens ergänzt. Nach ersten Ergebnissen sind Feldlerchen und Neuntöter betroffen.

Pflanzen

Die Aufnahme des Biotoptypenbestandes erfolgte im Rahmen von Kartierungen im Juni 2023 sowie von Luftbilddauswertungen. Zudem wurden vorliegende Daten aus der landesweiten Biotopkartierung SH (LLUR) einbezogen. Verwendet werden die Biotopkürzel in Anlehnung an die Kartieranleitung und den Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein (LLUR, Stand: April 2022). Dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG unterliegende Biotope sind mit (§) gekennzeichnet. Im Folgenden werden die im Planungsraum befindlichen oder an diesen angrenzenden Biotope beschrieben.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche mit einem geringen naturschutzfachlichen Wert. Einen geringeren Flächenanteil nimmt eine intensiv genutzte Grünlandfläche ein. Strukturelemente wie Knicks, Feldhecken, Einzelbäume und die nördlich angrenzende Jungwaldfläche sowie Gräben mit angrenzenden Gehölzstrukturen sind dagegen naturnahe Flächen mit mittlerer und hoher Bedeutung.

Die Biotopstruktur des Betrachtungsraumes wird wie folgt beschrieben:

Gehölze und sonstige Baumstrukturen

WMY – Sonstiger Laubwald auf reichen Böden

Außerhalb des Plangebietes befindet sich ein langgezogenes Waldstück nördlich der vorhandenen Gewerbefläche und bindet diese in die Umgebung ein.

WMY/bd – Sonstiger Laubwald auf reichen Böden, Dickung mit Gehölzn StD bis 12 cm

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein junger Laubwaldforst aus heimischen Laubholzarten mit einem Stammdurchmesser bis 12 cm an einen Knick am Waldrand (HWw) und die Vorhabenfläche (Acker - AAy) an. Der Bewuchs besteht u.a. aus Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), Weiden (*Salix i.S.*), Kirsche (*Prunus avium*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).



Foto: Knick am Waldrand und Acker – Blick auf die Vorhabenfläche (Blickrichtung Nordost nach Beusloe)

HE – Einzelgehölze und Baumgruppen

Einzelbäume befinden sich vereinzelt entlang der vorhandenen Gräben. Es handelt sich zu meist um Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) oder Weiden (*Salix* i.S.)

HUe – Linearer Ufergehölzsaum aus Schwarz-Erlen

Ein schmaler Ufergehölzsaum aus Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) steht an der Böschung des Schashagener Grabens.

HRy – Baumreihe aus heimischen Laubbäumen

Eine Reihe aus 5 jungen Kopfweiden wurde an der östlichen Grenze zum Plangebiet entlang eines Grabens auf einem parkartig gestalteten Grundstück angepflanzt.

HWy § – Typischer Knick §

Typische Knicks auf zumeist niedrigen Erdwällen befinden sich am Ortsrand von Beusloe als Abgrenzung der vorhandenen Bebauung und befestigter Lagerflächen teilweise auf den angrenzenden Flurstücken. Sie werden Schlehen (*Prunus spinosa*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) dominiert.

HWw – Knick im Wald und am Waldrand

Die Vorhabenfläche wird nach Norden von einem Knick am Rand des Jungwaldes abgegrenzt. Der Knickwall ist degeneriert, so dass er abschnittsweise als ebenerdige Feldhecke anzusprechen ist. Stiel-Eichen (*Quercus robur*) wachsen vereinzelt als Überhälter auf diesem Knick. Ansonsten dominieren streckenweise Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Haselnuss (*Corylus avellana*) oder eine bunte Mischung aus Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss, Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Hartriegel (*Cornus sanguinea*).



Foto: Feldhecke aus Weißdorn an Grünland angrenzend Foto: Feldhecke mit Überhältern an westlicher Plangebietsgrenze

HFy § – Typische Feldhecke

Feldhecken aus überwiegend Weißdorn (*Crataegus monogyna*) unterteilen die vorhandenen Ackerschläge der umliegenden Flächen. Streckenweise sind diese nurmehr rudimentär in kurzen Abschnitten vorhanden. In anderen Teilabschnitten ist eine größere Artenvielfalt aus Schwarz-Erle, Hundsrose (*Rosa canina*), Haselnuss, Holunder (*Sambucus nigra*) und Stiel-Eichen anzutreffen.

Fließgewässer

FBn § – Sonstiger naturnaher Bach §

Außerhalb des Plangebietes verläuft im nordöstlichen Betrachtungsraum ein sehr kleiner Bach mit naturnahem Verlauf und natürlichem Bewuchs. Der Bach führt nur temporär Wasser. Er kann als kleiner Oberlauf des sich im weiteren Verlauf fortsetzenden Baches betrachtet werden. Der Bach wird auf ganzer Länge mit Gehölzen bestanden und ist daher voll beschattet.



Foto: Schashagener Graben, rechter Bildrand die Vorhabenfläche im Bereich des Grünlandes

FG – Graben

Das Plangebiet grenzt südöstlich an den Schashagener Graben, der streckenweise tief in sein begradigtes Flussbett eingeschnitten ist. Die Böschungen sind profiliert und mit einer Gras- und Krautflur, herdenweise mit Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Brennnesseln (*Urtica dioica*) bewachsen. Vereinzelt stehen Weiden (*Salix*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*) oder Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) im Böschungsbereich.

Ein weiterer, temporär trocken fallender Graben zieht sich in das Plangebiet hinein und grenzt die höher gelegene Ackerfläche von dem tiefer liegenden Intensivgrünland ab. Die sehr schmalen Böschungsränder sind streckenweise mit einer dichten Weißdornhecke oder mit Rohrglanzgras bewachsen.

Grünland

GAy – Artenarmes Wirtschaftsgrünland

Die tiefer liegende östliche Teilfläche des Plangebietes wird als Intensivgrünland genutzt und weist eine sehr begrenzte Artenzusammensetzung auf.

Acker

AAy – Intensivacker

Die Intensivackerflächen des Plangebietes unterliegen einer regelmäßigen starken Nutzung.

AAb – Ackerrandstreifen und PIK-Flächen

Auf einer Breite von 7-8 m wurde beidseitig des Schashagener Grabens ein Randstreifen von der intensiven ackerbaulichen Nutzung ausgenommen.

Biotoptypen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen

SVs – Vollversiegelte Verkehrsfläche

Vollversiegelte Verkehrsflächen bilden die asphaltierten Straßen und Fahrradwege.

SVt – teilversiegelte Verkehrsfläche

Teilversiegelte Zuwegungen erschließen die Grünlandfläche von der Straße Am Rugenbarg aus sowie die außerhalb des Plangebietes befindliche landwirtschaftliche Lagerfläche südlich des Schashagener Grabens. Eine großflächige Stellfläche im vorhandenen Gewerbegebiet ist ebenfalls wassergebunden befestigt und dient als Stellfläche für Container.

SVu – unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation, Trittrassen

Südlich des Schashagener Baches werden Acker- und Grünlandflächen von einer unbefestigten Zufahrt entlang des Grabens erschlossen.

SVh – Straßenbegleitgrün mit Bäumen

Entlang der umliegenden Straßen wurde im Rahmen des Straßenbaus Straßenbegleitgrün aus Gehölzen und Bäumen angepflanzt. Dieses unterliegt der regelmäßigen Pflege durch die Straßenmeistereien.

SVe – Bankette, extensiv gepflegt

Entlang der umliegenden Straßen werden die überwiegend mit Gräsern bewachsenen Banketten am Straßenrand regelmäßig gemäht.

SGp – Großflächige Gartenanlage mit Großgehölzen und parkartigem Charakter

Eine parkartige Gartenanlage mit Stillgewässern, Steg- und Wegeanlagen, großflächigen Rasenanlagen und Bäumen grenzt östlich an das Plangebiet an.

SB – Wohnbebauung im Innenbereich

In Beusloe befindet sich Wohnbebauung mit entsprechend angelegten Außenanlagen angrenzend an das Plangebiet.

SI – Nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung

Gewerbeflächen Beusloes grenzen ebenfalls an das Plangebiet an.

SLI – landwirtschaftliche Lagerfläche

Südlich des Schashagener Grabens befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerfläche, die von Heckenstrukturen eingefasst ist.

SLy – Sonstige Lagerfläche

Auf einer sehr kleinen Fläche im äußersten östlichen Winkel der Grünlandfläche wurde ein Lesesteinhaufen aufgeschüttet.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein sind grundsätzlich drei Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten:

- Froschkraut (*Luronium natans*)
- Kriechender Sellerie (*Apium repens*)
- Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe coniooides*)

Alle drei Arten sind an feuchte bis zeitweise überschwemmte Lebensbereiche gebunden, Froschkraut und Kriechender Sellerie sind Pionierpflanzen und benötigen offene Böden oder Störstellen. Ein Vorkommen aller drei Arten im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Fläche

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Boden

Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nach den vorliegenden Bodengutachten nicht vorhanden.

Die Baugrundverhältnisse sind im nordöstlichen Teil des Plangebietes überwiegend gekennzeichnet durch Mutterböden, gefolgt von Geschiebeböden, Schluff und Sand in Wechsellaagerung. Niedermoorboden wurde nicht angetroffen.

Im übrigen Teil des Plangebietes wurde unterhalb humoser Deckschichten ein wechselhafter Bodenaufbau aus Sanden, Geschiebeböden und Schluffen festgestellt.

Wasser

Außerhalb der südöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft das Verbandsgewässer „Schashagener Graben“. Im Plangebiet selbst ist im Nordosten eine kleine Grabenstruktur vorhanden.

Im Nordosten des Plangebietes wurde Wasser zwischen ca. 0,2 m und 1,9 m Tiefe angetroffen. Dabei handelt es sich um Stau-, Schichten-, Oberflächen- und Sickerwasser, das infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens unter Umständen örtlich und zeitweilig bis in die Höhe des Geländes – in Senken sogar noch darüber – aufstauen kann.

Im Zuge der Feldarbeiten wurden im übrigen Plangebiet Wasserstände zwischen 0,90 m und 3,70 m unter Geländeoberfläche bzw. zwischen 15,41 m NN und 13,04 m NN eingemessen. Hierbei ist von Stau-, Schichten- und Sickerwasser auszugehen, das sich in den Bereichen anstehender Sande relativ frei einpendeln kann. Höhere Aufstaus sowie wasserführende Sandschichten, jahreszeitlich- und witterungsbedingt, sind zu erwarten. Wasserstände bis in Geländeoberfläche sowie Überflutungen des Geländes in Bereichen von „Senken“ sind möglich.

Luft, Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gehört zu dem kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Landschaft

Das Plangebiet ist kleinräumig geprägt durch das kupierte Gelände mit einzelnen Knick und Grünelementen und der kleinen Waldfläche. Großräumiger betrachtet bestimmen das vorhandene Gewerbegebiet, die überörtlichen Verkehrswege und die Ortschaften Beusloe und Merkendorf das Landschaftsbild. Ungestörte Naturräume finden sich nicht.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Auf der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche ist die Artenvielfalt gering. Eine größere biologische Vielfalt ist in den Knickstrukturen und der nördlich angrenzenden Waldfläche anzunehmen.

c) Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Derzeit gehen vom Plangebiet Auswirkungen einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft aus (Lärm/Staub).

Schützenswerte Nutzungen sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden.

7.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es voraussichtlich bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach § 35 BauGB.

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, die üblicherweise mehrere auch sehr unterschiedliche allgemein zulässige Nutzungen unter Anwendung der Baunutzungsverordnung ermöglicht. Zu Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind daher keine Detailangaben möglich.

Die schutzgutbezogene Prognose der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen erfolgt nach einem einheitlichen Prüfschema in tabellarischer Form.

Verwendete Symbole:

-- – für die vorliegende Planung nicht zutreffend bzw. nicht relevant

X – keine Beeinträchtigungen

G – geringe Beeinträchtigungen

E – erhebliche Beeinträchtigungen

Soweit sich erhebliche Beeinträchtigungen ergeben, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Kompensation erforderlich. Diese sind in Kapitel 7.2.4 beschrieben.

a) Auswirkungen auf Tiere (1), Pflanzen (2), Fläche und Boden (3), Wasser (4), Luft und Klima (5) und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (6) sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (1) - Schutzgut Tiere				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb sind zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - zum europäischen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG s. Text unter der Tabelle
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	E	X	- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitats - durch die Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden betriebsbedingt keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen erwartet
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit direkten oder etwaigen indirekten Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - langfristige sukzessive Anpassung der Fauna an den Klimawandel

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (1) - Schutzgut Tiere			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens
	Bau-phase	Betriebs-phase	
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens ergänzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (2) - Schutzgut Pflanzen			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baufeldräumung und Baustellenbetrieb zu erwarten (vorübergehender Verlust des Arteninventars auf betroffenen Flächen - betriebsbedingte Auswirkungen in der Gesamtschau durch Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten - Erhaltung randlicher Gehölze - zum europäischen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG s. Text unter der Tabelle
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	E	X	- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Biotope - durch die Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden betriebsbedingt keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen erwartet
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - geplante steigende Anzahl von Gehölzen erhöht langfristig die CO ² -Bindung und Sauerstoffbildung
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Artenschutzprüfung

Wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens ergänzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	E	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb sind zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich (Bodenverdichtung, Bodenabtrag und -auftrag) - erhebliche, ständige Auswirkungen sind Voll- und Teilversiegelungen des Bodens
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	E	E	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb sind zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich (Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitate im Baustellenbetrieb) - Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen (Bodenatmung, Grundwasserneubildung, Boden als Lebensraum für Flora und Fauna) dauerhaft ein
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	G	X	- erhöhte Gefahr der Bodenerosion durch abfließendes Oberflächenwasser infolge der Voll- und Teilversiegelung der Böden
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
Symbole: -- – nicht zutreffend, X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen			

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (4) - Schutzgut Wasser				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	E	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich - erhebliche, ständige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Voll- und Teilversiegelungen des Bodens - zur Wasserhaushaltsbilanz s. Text unter der Tabelle
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	E	- Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen dauerhaft ein und stellen einen ständigen erheblichen Eingriff in das Boden-Wasser-Regime dar, solange die Versiegelungen bestehen.
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (4) - Schutzgut Wasser				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
	Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen			
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- erhebliche Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit, das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung sind nicht zu erwarten. Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

A-RW1: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	X	X	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung und die Ausgleichsmaßnahmen unterstützen den natürlichen Ressourcenhaushalt
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	G	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (kleinräumige Luftverschmutzungen durch den Betrieb von Baumaschinen, witterungsbedingte Staubbelastungen), jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
			<p>einschlägigen Vorschriften und aufgrund der Kleinräumigkeit nur kurzfristig</p> <ul style="list-style-type: none"> - betriebsbedingt kann von Luftschadstoffemissionen aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen ausgegangen werden. Diese werden die Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft deutlich unterschreiten - für Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnorm - relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist - insgesamt sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die zusätzlichen Emissionen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen 	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst. Unmittelbare lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst. - Aussagen zu Art und Ausmaß der Treibhausgasemission sind im derzeitigen Planstand nicht möglich, da noch keine Haustechnik vorliegt. Erhebliche Nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Verordnungen nicht zu erwarten. - Die Bauleitplanung ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

a (5) - Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

a (6) - Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern a (1) bis a (5)

Die zunächst aus methodischen Gründen isoliert zu betrachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima stehen in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Eingriffe auf einen Umweltbelang können direkt oder indirekt Auswirkungen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Dabei sind die Wechselwirkungen untereinander unterschiedlich stark ausgeprägt. Die folgende Beziehungsmatrix stellt unabhängig vom konkreten Vorhaben grundsätzlich die Intensität der Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter zueinander dar.

von → Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ↓ auf	Tieren	Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Luft/Klima
Tiere	Populationsdynamik, Nahrungskette	Nahrung, Sauerstoff, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum
Pflanzen	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Konkurrenzverhalten, Vergesellschaftung	Lebensraum, Nähr- und Schadstoffquelle	Lebensgrundlage, Lebensraum	Wuchs- und Umfeldbedingungen
Fläche / Boden	Düngung, Tritt/Verdichtung, Bodenbildung, O2-Verbrauch	Durchwurzelung, Bodenbildung, Beeinflussung des Nährstoff-, Wasser- und Sauerstoffgehalts, Abdeckung/Schutz vor Erosion	Bodeneintrag	Stoffverlagerung, Bodenentwicklung	Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag
Wasser	Gewässerverreinigung, Nährstoffeintrag	Gewässerreinigung, Regulation des Wasserhaushaltes	Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion	Stoffeintrag, Versickerung	Niederschläge, Gewässertemperatur
Luft / Klima	CO2-Produktion, O2-Verbrauch	CO2-Produktion, CO2-Aufnahme, Beeinflussung von Luftströmungen	Staubbildung	Lokalklima (Wolken, Nebel), Luftfeuchte	Herausbildung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land, ...)

Im vorliegenden Fall bleibt der räumliche Wirkungsbereich weitestgehend auf das Plangebiet beschränkt. In der Gesamtschau werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nachteilige Umweltauswirkungen nicht verbleiben. Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	G	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch den Einsatz von Baukränen u.ä. zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich - baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen in der Baufeldräumung und bedeuten zunächst den Verlust des vorhandenen Arteninventars - durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist insgesamt langfristig eine Zunahme der biologischen Vielfalt zu erwarten - ständige lokale Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung der geplanten Baukörper
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	- In der Gesamtschau werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nachteilige Umweltauswirkungen nicht verbleiben.
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen durch störende Lichtemissionen sind durch bauordnungsrechtliche Regelungen minimiert - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
	Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen			
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
c - Schutzgut Mensch, Gesundheit (Immissionen) und Bevölkerung insgesamt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	E	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich. Potenziell auftretende Emissionen in der Bauphase sind: <ul style="list-style-type: none"> • Schall- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und baustellenbezogenen Verkehr • Staubemissionen bei der Einrichtung der Baustelleneinrichtung, bei Erd- und Hochbauarbeiten und bedingt durch den Baustellenverkehr, • Schadstoff- und Geruchsemissionen in Form von Fahrzeug- und / oder Baumaschinenabgasen, bei der Errichtung von Bauwerken aus Beton, Asphalt bzw. Bitumen sowie beim Aufbringen von Farbanstrichen, • Schadstoff- und Geruchsstoffemissionen durch Austritt oder Verschütten von Treib- und Schmierstoffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
c - Schutzgut Mensch, Gesundheit (Immissionen) und Bevölkerung insgesamt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
			- betriebsbedingte dauerhafte Auswirkungen sind Schall- und Lichtemissionen (siehe Punkt cc)	
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	G	- dem einmaligen Eingriff in die natürlichen Ressourcen steht die Befriedigung eines ermittelten Bedarfs an Gewerbeflächen gegenüber
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	E	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb (Lärm- und Staubbelastung) sind nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich (siehe Punkt aa) - mit folgenden dauerhaften betriebsbedingten Auswirkungen ist zu rechnen: Geräuschimmissionen und Luftverunreinigungen durch z.B. Straßenverkehr, Gewerbe Lichtemissionen durch Straßen-/ Außenbeleuchtung Emissionen von verbrennungstypischen Luftschadstoffen - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- keine Auswirkungen durch gesetzlich geregelte Bauabfallentsorgung in der Bauphase - in der Betriebsphase fallen Gewerbeabfälle in üblichen Mengen an. Die Abfallentsorgung erfolgt langfristig über die von den Gemeinden verpflichteten Verbände und Unternehmen unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen und Satzungen
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
c - Schutzgut Mensch, Gesundheit (Immissionen) und Bevölkerung insgesamt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Berechnungsergebnisse und Bewertung des Lärmgutachtens

Wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens ergänzt.

7.2.4 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden; Überwachungsmaßnahmen

a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Eine grundsätzliche Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Bedarfs an Gewerbegrundstücken nicht möglich.

Tiere

Wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens ergänzt.

Weitere naturschutzfördernde Maßnahmen sind allgemein z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Einbau von Niststeinen, Insektenhaus, Aufhängung von Vogel- und Fledermauskästen, Anbringung von Ausstiegshilfen bei Schächten, in die Amphibien hineinfallen können.

Pflanzen

Eine im Plangebiet vorhandene Feldhecke mit einer Länge von ca. 120 m kann zu Gunsten einer flexiblen Grundstücksparzellierung nicht erhalten werden. Hierfür wird im Verhältnis 1:2 Ausgleich durch eine Knickneuanlage mit einer Länge von 240 m erforderlich, die in die an der südöstlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen Knickneuanlage integriert wird.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Erhalt der randlichen Gehölze

- Knickneuanlage entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze
- Streuobstwiese im Südwesten des Plangebietes
- Knickschutzstreifen
- Uferrandstreifen
- Waldsaum

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Fläche/Boden

Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen werden durch Beachtung der Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes vermieden oder minimiert. Die Baustelleneinrichtung erfolgt unmittelbar neben den zu errichtenden Gebäuden unter weitgehender Nutzung von Flächen, die für eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw. Kontaminationen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet.

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage. Nach der durchgeführten Biotoptypenkartierung wird in Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für Natur und Landschaft eingegriffen.

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höher wertigen Biototyp entwickelt werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich. Dieses belegen auch die vorliegenden Bodengutachten.

Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet. Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

Eingriffsflächen	Flächengröße (m²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche (m²)
GE-Gebiet	134.120		
GRZ 0,8	107.296	0,5	53.648
Verkehrsfläche	5.410	0,5	2.705
Summe			56.353

Es werden ca. 56.350 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten *Flächen* sind im Plangebiet festgesetzt.

geplante Maßnahmen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	anrechenbare Ausgleichsfläche (m ²)
Streuobstwiese	1.910	1,25	2.388
Waldrand	2.770	1,00	2.770
Uferrand	5.040	1,00	5.040
Knickschutzstreifen am Bestand	1.740	1,00	1.740
Knickneuanlage 3,5 m breit, 620 m Gesamtlänge, abzüglich der Fläche des Ersatzknicks	1.330	1,50	1.995
Knickschutzstreifen an Knickneuanlage 3,5 m breit	2.170	1,00	2.170
Summe			16.103

Es verbleiben somit ca. 40.250 m² Ausgleichsfläche, die außerhalb des Plangebietes zu erbringen sind. Die Begründung wird hierzu im weiteren Verfahren ergänzt.

Wasser

Da die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in der Versiegelung der Böden (Verschlechterung der Grundwasserneubildung, Verringerung bzw. Verlust der Wasserspeicherkapazität) bestehen und es sich bei diesen Eingriffen um den Verlust einer Bodenfunktion handelt, kann über die zum Schutzgut Boden genannten Maßnahmen hinreichend kompensiert werden. Dabei wird berücksichtigt, dass Grabenstrukturen im Gebiet voraussichtlich nicht erhalten werden können. Dieser Eingriff ist durch die Maßnahme am Schashagener Graben (Anlage eines Uferrandstreifens) kompensiert.

Aus der Wasserhaushaltsbilanz ergeben sich folgende Maßnahmen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Luft, Klima

Über die ohnehin anzuwendenden Vorschriften hinaus sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Landschaft

Im weiteren Verfahren werden unter Beachtung betrieblicher Erfordernisse max. zulässige Gebäudehöhen ergänzt. Bereits festgesetzt ist eine Knickneuanlage entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze. In diesem Knick sind in dichter Abfolge Überhäuser vorgesehen, die eine weitreichende Abschirmung ermöglichen.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

c) Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens ergänzt.

7.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind; Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:

Möglichkeiten zur Unterbringung eines ca. 13,4 ha großen Gewerbegebietes im Rahmen der Innenentwicklung bestehen nicht. Derart große Innenentwicklungsflächen oder Baulücken stehen in der Gemeinde Schashagen nicht zur Verfügung. Ebenso sind keine Brachflächen oder geeigneter Gebäudeleerstand vorhanden. Ausreichend Grundstücke im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen oder Bebauungsplänen mit einem Stand nach § 33 BauGB sind ebenfalls nicht vorhanden. Reserveflächen nach Darstellungen des Flächennutzungsplanes in städtebaulich integrierter Lage bestehen ebenfalls nicht.

Folgende Flächen wurden betrachtet:



Abb.: DA Nord



Abb.: DA Nord

Die Fläche D kann als einzige Fläche kurzfristig realisiert werden. In das im Nordwesten angrenzende Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft wird nicht eingegriffen. Die kleine Waldfläche befindet sich vollständig außerhalb des Plangebietes. Eine besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung kommt der Fläche selbst nicht zu, da die Fläche im Privatbesitz ist. Ansatzpunkte für eine Inanspruchnahme dieser Fläche für touristische Zwecke oder für die Erholung bestehen nicht. Die Fläche ist zudem sehr gut für die

Erweiterung des im angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen Großunternehmens des Bau- und Recyclingunternehmens geeignet. Es ist betriebswirtschaftlich sinnvoll, den Betrieb an einem Standort zu etablieren. Die geprüften Flächen B und C verfügen über diese Lagegunst nicht; die Fläche A steht nicht mehr zur Verfügung. Die vollständige Verlagerung des Betriebes an einen gänzlich anderen Standort ist zudem aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus nicht darstellbar.

7.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

7.3 Zusätzliche Angaben

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

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

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die

Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die festgesetzten Anpflanzungen werden durch eine Endbegehung und ggf. Anwachspflegemaßnahmen begleitet. Aussagen zum Monitoring im Hinblick auf Immissionen werden nach Vorlage der Gutachten ergänzt.

7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen von belangen des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege verbunden. Es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens ergänzt.

7.3.4 Referenzliste der Quellen

- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage vom 09.12.2013
- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Januar 2017)
- Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 (Dezember 2019)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Schashagen OT Beusloe, Projektnummer: 23001.00, 06.06.2024, Lairmconsult GmbH, Bargteheide
- Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung zu einer Gewerbegebietsplanung in Schashagen-Beusloe, Bebauungsplan Schashagen 39, Dipl.-Biol. K. Lutz, Hamburg, 23.07.2023
- Biotoptypenkartierung, PLOH, 12.07.2023
- Geotechnische Stellungnahme, Erschließung Gewerbeflächen Schashagen, Dipl.-Ing. Egbert Mücke, Kiel, 14.09.2020
- Baugrunduntersuchungen in 23730 Schashagen OT Beusloe südl. der Straße Am Rugenbarg, GSB, Bredenbek, 22.12.2021
- Ortsbesichtigungen

8 Hinweise

8.1 Bodenschutz

Im Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG - ist in den §§ 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und 7 (Vorsorgepflicht) verankert, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden sollen, bzw. diese zu sanieren sind. Bei Arbeiten, die zu schädlichen Bodenveränderungen führen können, ist Vorsorge gegen das Entstehen zu treffen.

Hierbei ist der „Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein zu beachten, der sich an Erschließungsträger, Baufirmen und die Bauherrschaften richtet.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für einzelne oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Dazu gehören Verunreinigungen mit Schadstoffen genauso wie Veränderungen des Bodengefüges, Bodenverdichtung oder Erosion.

Bei der Anlage eines Baugebiets sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Vor der Umsetzung der Planung ist auf Grund der Größe der Eingriffsfläche gemäß DIN 19639 ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dieses Konzept soll alle bodenschutzrelevanten Daten zusammenfassen, Auswirkungen der Maßnahme beschreiben und konkrete Maßnahmen und Zielsetzen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen enthalten und ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises vorzulegen. Dies bedeutet im Einzelnen:

- die Vorhabenbeschreibung und Planungsvorgaben,
- eine bodenbezogene Datenerfassung und -bewertung,
- Aufstellung einer Bodenmassenbilanz mit entsprechenden Verwertungswegen
- die Auswirkungen vorhabenbezogen zu erwartender Beeinträchtigungen der Bodenqualität und der Funktionserfüllung,
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit konkreter Beschreibung der geplanten Maßnahmenumsetzung (einschließlich Maschinenkataster),
- den Bodenschutzplan (Maßstab 1: 5.000 oder größer) als räumliche Darstellung der baubegleitenden Bodenschutzmaßnahmen,
- Rekultivierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten,
- Zwischenbewirtschaftung sowie
- Maßnahmen bei Funktionseinschränkungen.

Ein Bodenschutzkonzept dient der Vermittlung von Informationen, beispielsweise für die Leistungsbeschreibung von Bodenschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung und der Dokumentation. Weitere Ausführungen hierzu sind in der DIN 19639 enthalten.

Um diese Vorgaben einzuhalten, zu überwachen und zu dokumentieren ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine bodenkundlich-ausgebildete Fachperson mit entsprechenden beruflichen Qualifikationen vom Vorhabenträger einzusetzen und bei der unteren Bodenschutzbehörde vorab zu benennen. Die bodenkundliche Baubegleitung nimmt regelmäßig an den Baubesprechungen zur Vorbereitung und während der Arbeiten teil und kontrolliert und dokumentiert die Einhaltung der vorsorgenden Maßnahmen.

Weiterhin sind folgende Punkte zu beachten:

- 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.
- Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.).
- Wird Boden auf dem Baufeld wiederverwertet, sind die DIN 19731 (Punkt 7), die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln-, (Stand 2003) – LAGA M20 – sowie die Bundesbodenschutzverordnung (§12) zu beachten.
- Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend LAGA M20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht.
- Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und LAGA M20.
- Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, sobald die Menge 30 m³ oder 1000 m² überschreitet.
- 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.
- Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.
- Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

8.2 Archäologie

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Archäologischen Interessensgebietes. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9 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.

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.

10 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch Erschließungsmaßnahmen. Diese sind noch nicht zu beziffern.

11 Billigung der Begründung

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

Schashagen,

Siegel

(Rainer Holtz)
- Bürgermeister -