

BEGRÜNDUNG

ZUR 27. ÄNDERUNG

DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

DER GEMEINDE SCHASHAGEN

**FÜR EIN GEBIET IN BLIESDORF
SÜDLICH DER BUNDESSTRAÙE 501,
WESTLICH DER BRODAUER STRAÙE
UND SÜDWESTLICH DER PAPPELALLEE**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

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

O S T H O L S T E I N

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	7
3	Planung	7
3.1	Bebauung	7
3.2	Erschließung	7
3.3	Grünordnung	8
3.3.1	Grünplanung	8
3.3.2	Eingriff und Ausgleich	8
3.3.3	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	11
4	Immissionen und Emissionen	12
4.1	Emissionen	12
4.2	Immissionen	12
5	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Stromversorgung	13
5.2	Wasserver- / und –entsorgung	13
5.3	Müllentsorgung	14
5.4	Löschwasserversorgung	14
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	14
6.1	Einleitung	15
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	15
6.3	Zusätzliche Angaben	19
7	Hinweise	20
7.1	Bodenschutz	20
7.2	Denkmalschutz	20
8	Beschluss	20

BEGRÜNDUNG

zur **27. Flächennutzungsplanänderung** der Gemeinde Schashagen für ein Gebiet in Bliedorf südlich der Bundesstraße 501, westlich der Brodauer Straße und südwestlich der Pappelallee.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

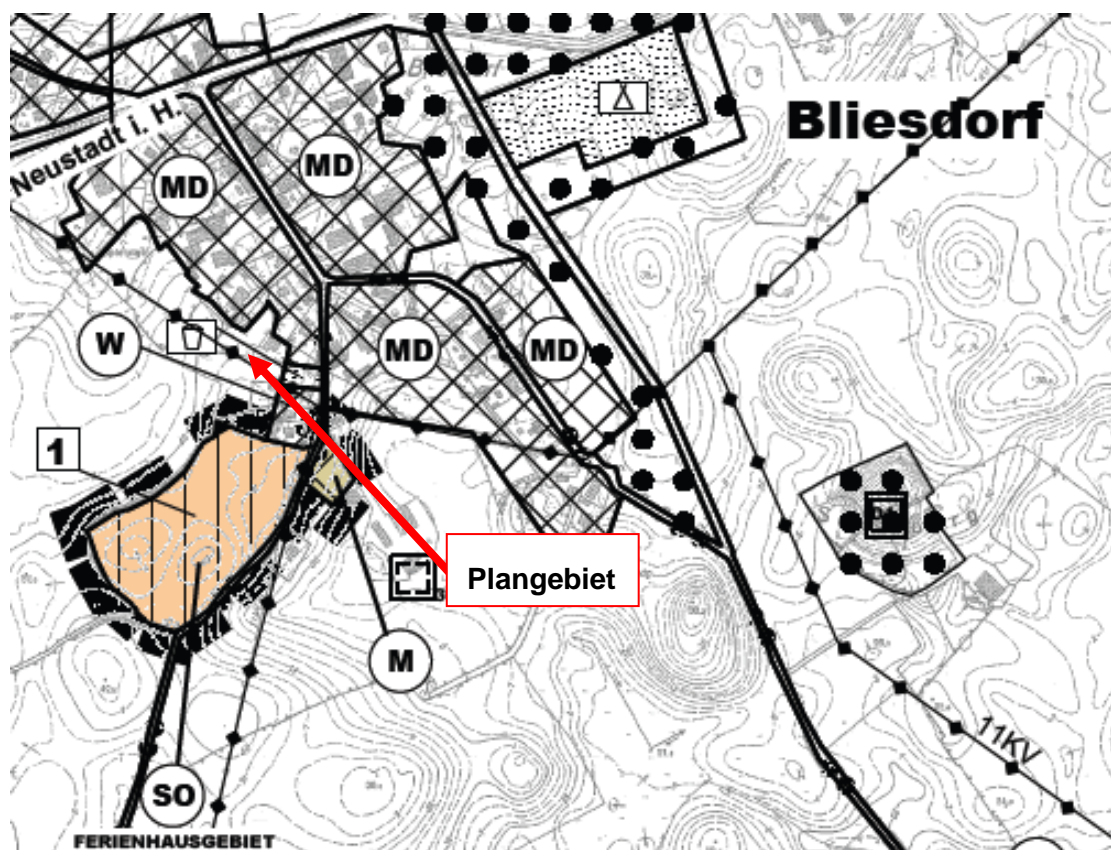
1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt das Gemeindegebiet als ländlichen Raum dar und überlagert das küstennahe Gebiet mit dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 kennzeichnet Bliesdorf ebenfalls als ländlichen Raum sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 kennzeichnet das Plangebiet in seiner Karte 2 zwischen A1 und der Ostsee als Gebiet „mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II wird das Gemeindegebiet als ländlicher Raum eingestuft und der Bereich zwischen Ostsee und Bundesstraße B 501 als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schashagen von 1994 stellt den Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche dar.

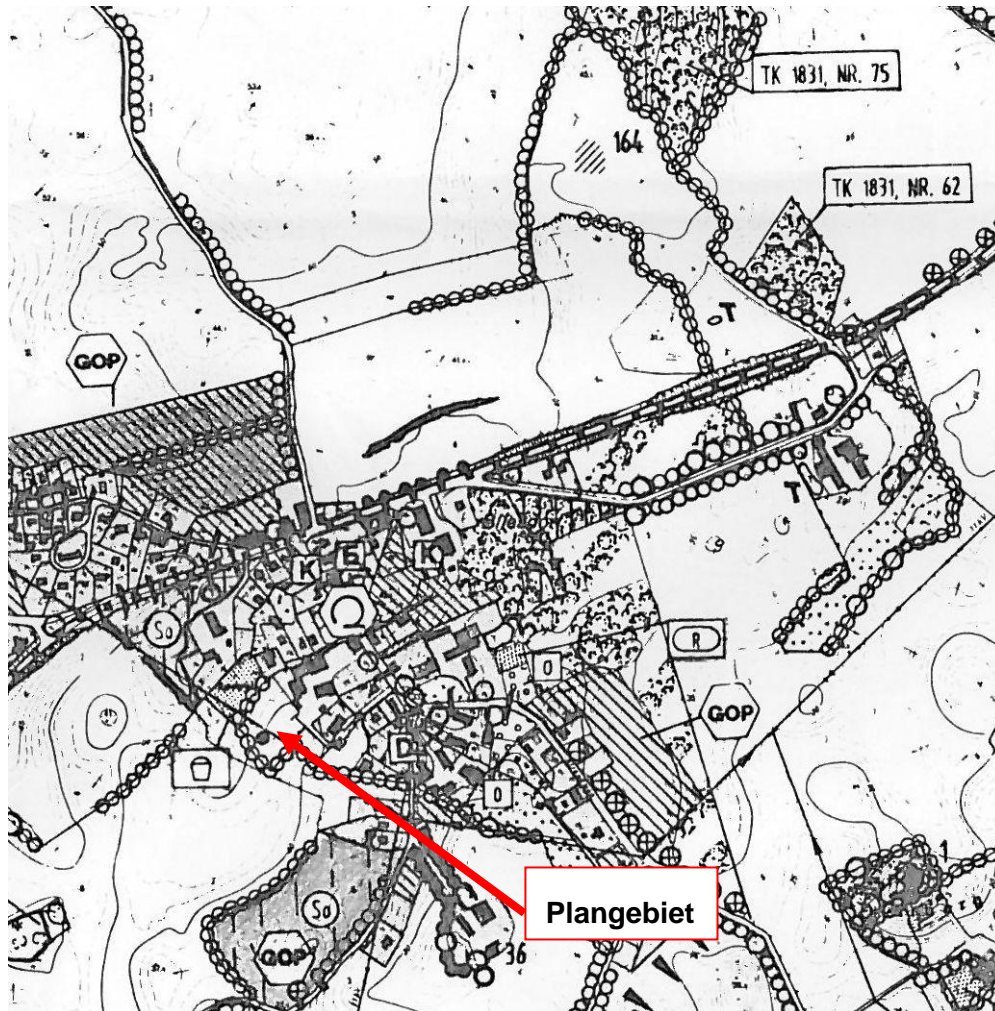
Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan und seiner 24. Änderung



Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schashagen kennzeichnet das Plangebiet ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft. Es wird empfohlen, den bestehenden Knick im Westen und Süden als Ortsrand zu sichern.

Bild 2: Auszug aus dem Landschaftsplan



1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

In der Gemeinde Schashagen hat sich die wohnbauliche Entwicklung in den letzten Jahren auf Schashagen, Bliesdorf und Bentfeld konzentriert. Diese Orte verfügen über die entsprechende Infrastruktur. Zurzeit sind alle Baugebiete dieser Orte vollständig bebaut. Es fehlen in den Ortslagen an verfügbare, freie Baugrundstücken. Alternativflächen zur der vorliegenden Planung bestehen in Bliesdorf nördlich der B 501. Bereits im Rahmen der 23. Flächennutzungsplanänderung hat sich die Gemeinde Schashagen mit der weiteren Siedlungsentwicklung des Ortes Bliesdorf auseinandergesetzt. Damals ging es darum weitere Wohnbauflächen nach Norden auszuweisen, obwohl der Flächennutzungsplan noch zwischen B 501 und dem Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung weitere Wohnbauflächen ausweist.

Auszug aus der Erläuterung zur 23. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schashagen vom 08. Dezember 2003:

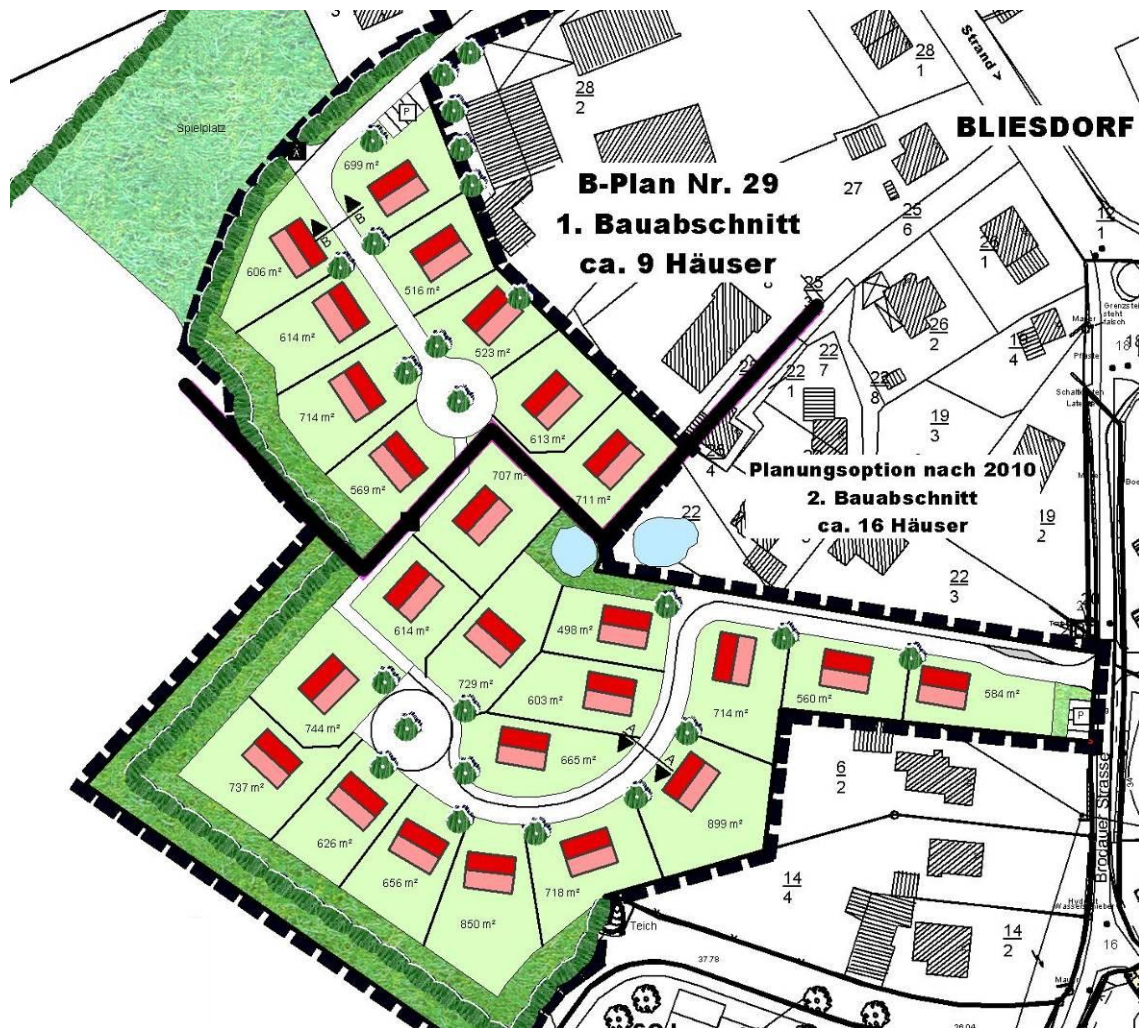
Planungserfordernis: Im Rahmen des Planungsentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde deutlich, dass – bei Berücksichtigung der vorhandenen Knickstrukturen - ein städtebaulich akzeptables und dörflich geprägtes Neubaugebiet nur möglich ist, wenn die Baufläche geringfügig nach Norden erweitert wird. Diese Erweiterung erfordert die Durchführung dieser 23. Flächennutzungsplanänderung. Somit besteht ein Planungserfordernis.

Trotz Erweiterung der Baufläche nach Norden ist eine Herausnahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Neubaufläche zwischen dem Bebauungsplangebiet Nr. 26 und der B 501 nicht beabsichtigt. Langfristig ist die Schließung dieser Fläche aus städtebaulicher Sicht unbedingt wünschenswert, da ansonsten die Gefahr der Zersiedelung des Ortes besteht. Die Bebauung dieser Fläche erfolgt jedoch erst, wenn ein entsprechendes gemeindliches Erfordernis besteht,

Die Flächen nördlich der B 501 stehen derzeit eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung. Auch möchte die Gemeinde, nachdem nördlich der B 501 vor einigen Jahren ein großes Neubaugebiet erschlossen und in kurzer Zeit vollständig bebaut wurde, jetzt den alten Ortsteil baulich abrunden.

Um einer Abwanderung der bauwilligen Bürger aus der Gemeinde entgegenzuwirken, besteht das besondere Interesse der Gemeinde Schashagen darin, neue Bauflächen bereit zu stellen. Bliesdorf verfügt über eine infrastrukturelle Grundausstattung und zeichnet sich durch die Nähe zu den zentralen Orten Grömitz und Neustadt i.H. aus. Daher besteht für die Gemeinde Schashagen ein Interesse darin, diesen Ort zu stärken. In Bliesdorf sehen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan zwar andere Erweiterungsflächen vor, diese stehen zurzeit aber nicht zur Verfügung. Zusätzlich hat sich die Struktur des Ortes seit der Erstellung der beiden genannten Planwerke geändert. Ausgenommen eines Betriebes wurden alle im Ort ursprünglich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe aufgegeben. Daher kommen nun auch andere Flächen für eine bauliche Entwicklung in Frage. Weiterhin entstand im Südwesten des Ortes ein Sondergebiet – Ferienhausgebiet – (siehe Bebauungsplan Nr. 28). Dadurch hat sich die städtebauliche Situation verändert. Eine neue städtebauliche Abrundung des Ortsrandes bietet sich an. Mit diesen Hintergründen entstand folgendes langfristige Entwicklungskonzept:

Bild 3: Langfristiges Entwicklungskonzept



Geplant ist in einem ersten Bauabschnitt der Bau von 9 Wohngebäuden und in einem zweiten Bauabschnitt der Bau von weiteren 16 Wohngebäuden mit max. 2 zulässigen Wohnungen. Im Durchschnitt wird in der Gemeinde jedoch nur 12 % der Gebäude mit zwei Wohnungen belegt. Daher ist von max. ca. 28 neuen Wohnungen im Plangebiet auszugehen.

In dieser Flächennutzungsplanänderung gilt für den ersten Bauabschnitt mit 9 Wohneinheiten. Hier ist folglich von etwa 10 neu entstehenden Wohneinheiten auszugehen. Nach Angaben des Statistischen Landesamts Schleswig-Holstein gab es am 31.12.2006 insgesamt 1.010 Haushalte. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 besagt, dass im Gemeindegebiet bis zum Jahre 2025 möglichst nur 101 Wohnungen (= 10 % der am 31.12.2006 gezählten Wohnungen) entstehen sollen. Bei der Umsetzung des ersten Bauabschnittes entstehen ca. 10 Wohnungen. Somit kann hier bis zum Jahre 2025 ca. 10 % des Wohnungsbedarfes in der Gemeinde gedeckt werden.

2 Bestandsaufnahme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Sie grenzt im Osten an vorhandene Bebauung, im Norden an einen Bolz- und Spielplatz, dem sich ebenfalls Bebauung anschließt, im Süden an bebaute Fläche bzw. dem zulässigen Ferienhausgebiet und ansonsten an landwirtschaftliche Fläche. Im Nordwesten ist die Fläche von Knicks begrenzt. Das Gelände fällt von der Mitte des Gebietes in beide Richtungen ab.

3 Planung

Das Plangebiet umfasst ca. 8.700 m²:

3.1 Bebauung

Das Plangebiet soll zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Gemäß dieser Zielsetzung wird das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung dargestellt.

Das Plangebiet grenzt im Osten an ein Dorfgebiet. Hier befinden sich keine imitierenden Nutzungen mehr, die ein Nebeneinander von Wohn- und dörflich geprägter Nutzung in Frage stellen könnten. Südlich des Plangebietes ist der Bau eines Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ im Sinne § 10 Baunutzungsverordnung möglich. Dessen Charakter ist mit einem Wohngebiet vergleichbar. Somit ist ein Nebeneinander beider Nutzungen ebenfalls städtebaulich vertretbar.

Über dem Plangebiet verläuft zurzeit eine Freileitung. Im Nahbereich von Freileitungen soll bei der Errichtung von Wohngebäuden, Schulen, Kindergärten, Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen zum Aufenthalt von Menschen ein seitlicher Mindestabstand von 5 m bei einer Spannung von weniger als 110 kV zu den äußeren Leitern nicht unterschritten werden oder die Einhaltung der Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte nach den §§ 3 und 4 der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) vor einer entsprechenden Bebauung nachgewiesen werden.

3.2 Erschließung

Durch Bliesdorf verläuft die Bundesstraße 501, über die die Autobahn 1 und die Orte Grömitz und Neustadt i. H. auf kurzem Wege erreichbar sind. Somit verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn

ist Bliesdorf über Hamburg mit den Zielbahnhöfen Lübeck sowie Neustadt i.H. und Oldenburg i.H. erreichbar. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Das Plangebietes ist über die Pappelallee erschlossen. Im Plangebiet sind ca. 9 Gebäude mit ca. 10 Wohnungen realistisch. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\begin{aligned} \text{MGS (Pkw/h)} &= 0,35 \times 10 \\ \text{MGS (Pkw/h)} &= \underline{\underline{4 \text{ Pkw/h}}} \end{aligned}$$

Die in Bliesdorf vorhandenen Straßen sind ausreichend bemessen, um diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können.

3.3 Grünordnung

3.3.1 Grünplanung

Die Planung enthält keine grünordnerischen Festsetzungen.

3.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird der Bau von maximal 10 Wohngebäuden sowie der Bau der Planstraßen auf bisher landwirtschaftlich genutzter Weide- bzw. Ackerfläche ermöglicht. Eine Verbreiterung der Pappelallee ist bereits nach § 34 i.V. mit § 125 Baugesetzbuch zulässig. Daher gelten die geplanten Maßnahmen innerhalb des Querschnittes A-A nicht als ausgleichspflichtige Eingriffe. Somit führen nur die Änderungen im Bereich des Baugebietes zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

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

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung führt zu einer geschätzten Gesamtversiegelung von ca. 35 %. Somit werden bei ca. 8.700 m² ca. 3.400m² Boden versiegelt.

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Weiterhin werden hochwertige Lebensräume durch die Beseitigung des 42 m langen Knicks zerstört. Der entsprechende Ausgleich wird im Rahmen des 1. Bauabschnittes außerhalb des Baugebietes erbracht.

Boden

Infolge der Planung wird es erstmals zu einer maximal ca. 3.400 m² umfassenden Bodenveränderung durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Straße, Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Der Boden kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus.

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 3.400 m²) in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auf Grund der geringen Größe der Fläche wirkt sich der Eingriff kaum auf das Gesamtgebiet aus.

Klima/Luft

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

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff jedoch nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Bisher prägen höhere landwirtschaftliche Gebäude den Ortsrand. Diese sind durch die nordwestlich, westlich und südlich gelegenen Knicks in ihrer Außenwirkung etwas eingeschränkt. Die Knicks bleiben erhalten. Zwischen den landwirtschaftlichen Gebäuden und den Knicks dürfen zukünftig eingeschossige, maximal 8,50 m hohe Gebäude gebaut werden (siehe Bebauungsplan Nr. 29). Somit kann zukünftig eine gestaffelte Dachlandschaft entstehen, die vom Ortsrand in Richtung Ortskern steigt.

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

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

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

Sonstige Lebensräume

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

Durch die Ausweisung einer Streuobstwiese bzw. eines Knicks als Ausgleich werden jedoch neue Lebensräume geschaffen (siehe Bebauungsplan Nr. 29).

Boden

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

Im Änderungsbereich können ca. 3.400 m² erstmalig bebaut werden.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die ein Ausgleichsbedarf bei einem geschätzten Ausgleichsfaktor von 0,5 von ca. 1.700 m². Für das Schutzgut Boden werden mindestens 1.700 m² im Bebauungsplanes Nr. 29 verbindlich gesichert.

Wasser

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

Landschaftsbild/Ortsbild

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

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

Zusammenfassung

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

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

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

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

3.3.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. Durch die Planung werden ca. 10 neue Wohnungen auf 9 Baugrundstücken ermöglicht. Diese werden ausreichend bemessen sein, um den Kindern auf dem elterlichen Grundstück ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Ein Spielplatz befindet sich nördlich des Plangebietes.

4 Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen

Im Plangebiet sind nur Nutzungen zulässig, die dem § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO entsprechen und die die dafür geltenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB tags und 45 dB nachts – in der Regel – einhalten. Südlich des Plangebietes ist ein Ferienhausgebiet mit den selben Werten zulässig. Ansonsten grenzt das Plangebiet an ein gemischtes Baugebiet nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung, in dem meist 5 dB mehr zulässig sind. Baugebiete, deren zulässigen Orientierungswerte sich nur um 5 dB unterscheiden, sind nebeneinander zulässig. Eine Mehrbelastung der angrenzenden Gebiete durch das Plangebiet entsteht folglich nicht.

4.2 Immissionen

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt von der Bundesstraße B 501 mindestens 180 m entfernt. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bebauungsplangebiete Nr. 28, 8, 16, 1. Änderung und Ergänzung sowie 17, 1. Änderung und Ergänzung wurde für Bliesdorf ein Verkehrsgutachten „Ortsteil Bliesdorf, Beurteilung der verkehrlichen Infrastruktur vor Einleitung eines B-Planverfahrens“ mit Stand vom 25. Februar 2005, vom Wasser- und Verkehrskontor GmbH Neumünster erstellt. Aus der in Ziffer 3.2 genannten Verkehrsuntersuchung geht hervor, dass alle 4 Bauleitplanungen zusammen ca. 234 Verkehrsbewegungen mehr pro Tag erzeugen. Gemäß der DIN 18005 ist somit in der Urlaubssaison von zusätzlich 14 Kfz/h tags und 3 Kfz/h nachts auszugehen. Bliesdorf gilt nach dem Flächennutzungsplan als Dorfgebiet. Durch eine Verkehrsmengenerhöhung von 14 Kfz/h tags und 3 Kfz/h nachts ist keine wesentliche Beeinträchtigung im Dorf zu erwarten. Durch den Bau von weiteren 10 Wohnungen erhöhen sich die Verkehrsmengen um eine durchschnittliche Verkehrsbewegungen pro Stunde am Tage und nachts um 0,1 pro Stunde. Auch durch diese Erhöhung werden sich die Immissionen in Ort nicht wesentlich erhöhen.

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

Landwirtschaftliche Immissionen

Südöstlich des Plangebietes – in ca. 210 m Entfernung - liegt ein Betrieb mit einer Mastschweinehaltung bzw. mit einer Stallkapazität von 62,4 GV. Gemäß der Immissionsschutzstellungnahme vom 15.06.2004 und vom 07.01.2005, erstellt durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein zum Bebauungsplan Nr. 28, muss ein Mindestabstand zwischen dem Plangebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb von 204 m gewährleistet sein. Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Immissionsradius.

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

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Wasserver-/ und -entsorgung

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

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

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem geplanten Bebauungsplangebiet wird über die vorhandene Regenwasserleitung des Zweckverbandes Karkbrook in das Verbandsgewässer 4. eingeleitet. Die vorhandene Regenwasserleitung (Betonleitung, DN 600) ist an das Verbandsgewässer mit DN 400 angeschlossen. Die Vorflut des Verbandsgewässers ist für die bisher angeschlossene Fläche nicht ausreichend. Der Zweckverband Karkbrook hat eine die Einleitung an die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation anzupassen. Zudem ist für die Gewässerstation 1+630 eine Rückhaltung oder die Anpassung bzw. der Ausbau der hydraulischen unzureichenden bemessenen Gewässerabschnitte in dem erforderlichen Maß durchzuführen.

Eine Rückhaltung muss in der Form betrieben werden, dass die Einleitungsmenge der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Verbandsgewässers angepasst ist. Im Zuge

des wasserbehördlichen Genehmigungsverfahrens wäre für die Einleitung in das Verbandsgewässer der hydraulische Nachweis für die schadlose Abführung des Niederschlagswassers zu führen. Die Einleitung von Niederschlagswasser ist gem. §§ 2-7 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu beantragen. Der Wasser- und Bodenverband Bliesdorf ist am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) heranzuziehen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Schashagen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Schashagen" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook auszustatten. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – 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 dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

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

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Da im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 29 erstellt wird, liegen schon detaillierte Aussagen vor. Daher werden diese als Grundlage für diesen Umweltbericht verwendet:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Erweiterung am Ortsrand von Bliesdorf um 9 Wohnbauflächen.

6.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Der LROP des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt das Gemeindegebiet als ländlichen Raum dar und überlagert das küstennahe Gebiet mit dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 kennzeichnet Bliesdorf ebenfalls als ländlichen Raum sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II wird das Gemeindegebiet als ländlicher Raum eingestuft und der Bereich zwischen Ostsee und Bundesstraße B 501 als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 kennzeichnet das Plangebiet in seiner Karte 2 zwischen A1 und der Ostsee als Gebiet „mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“. Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schashagen von 1994 stellt den Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Landschaftsplan der Gemeinde Schashagen kennzeichnet das Plangebiet ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft. Es wird empfohlen, den bestehenden Knick im Westen und Süden als Ortsrand zu sichern.

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Sie grenzt im Osten an vorhandene Bebauung, im Norden an einen Bolz- und Spielplatz, dem sich ebenfalls Bebauung anschließt, im Süden an bebaute Fläche bzw. dem zulässigen Ferienhausgebiet und ansonsten an landwirtschaftliche Fläche. Im Nordwesten ist die Fläche von Knicks begrenzt. Das Gelände fällt von der Mitte des Gebietes in beide Richtungen ab.

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

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

Die Planung führt zu einer geschätzten Gesamtversiegelung von ca. 35 %. Somit werden bei ca. 8.700 m² ca. 3.400 m² Boden versiegelt. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere. Auch fehlt es dann an Entwicklungsflächen für Pflanzen.

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

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

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

Schutzgut Landschaft:

Die vorhandenen Knickstrukturen sollen kompensiert werden. Gleichzeitig ist die Festsetzung von Gebäudehöhen in den Bebauungsplänen am Ortsrand erwünscht. Somit sind keine erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten.

biologische Vielfalt:

Auf Grund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

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

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

Wie der Begründung unter Ziffer 4.1 zu entnehmen ist, erhöht sich die zulässige Ver-

kehrsmenge im Ort durch die Planung nicht wesentlich. Ansonsten werden gewerbliche Nutzungen nur zulässig, wenn sie die Voraussetzungen nach § 4 Baunutzungsverordnung erfüllen (siehe Ziffer 4.2). Beeinträchtigungen der Nachbarn sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

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

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

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

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

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

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

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

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

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Schutzgut Mensch:

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

Schutzgut Tiere/Pflanzen/Klima/ Luft:

Die Planung hat auf das Schutzgut keinen wesentlichen Einfluss.

Schutzgut Boden/Wasser/Landschaft:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

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

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

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

Emissionen:

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

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

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Dieses ist im Plangebiet möglich.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Im Plangebiet der dazugehörigen Bebauungspläne werden alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Diese können erst im Rahmen der Bebauungspläne detailliert benannt werden.

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Schätzungsweise resultiert aus der Planung folgender Ausgleichsbedarf:

Schutzgut	Ausgleichsbedarf
Arten und Lebensgemeinschaften	Kein Ausgleichsbedarf
Boden	3.400 m ² x 0,5 = 1.700 m ²
Wasser	Kein Ausgleichsbedarf
Klima/Luft	Kein Ausgleichsbedarf
Landschaftsbild	Kein Ausgleichsbedarf
Insgesamt	1.700 m ²

Ausgleichsmaßnahmen:

Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert benannt.

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

Alternative Flächen bestehen in Bliesdorf nördlich der B 501. Diese stehen derzeit eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

6.3 Zusätzliche Angaben

- a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

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

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

- c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

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

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Bisher sind im Plangebiet keine Altlastenstandorte bekannt.

7.2 Denkmalschutz

In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Funde sind aber möglich. In diesem Falle gilt § 15 DSchG: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8 Beschluss

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

Schashagen, 02.11.2009

Siegel

(Detlef Behrens)
- Bürgermeister –

Die 27. Flächennutzungsplanänderung wurde am 31.10.2009 verbindlich.