

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 21

DER GEMEINDE SCHÖNWALDE

**FÜR DAS GEBIET AM WESTLICHEN ORTSRAND VON SCHÖNWALDE,
NÖRDLICH DER BERGFELDER STRAÙE**

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

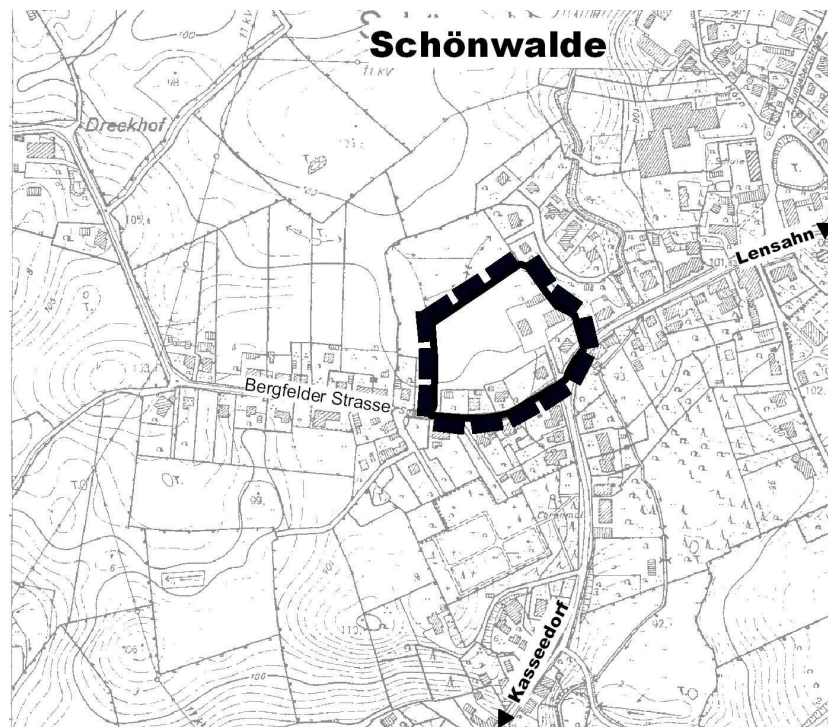
O S T H O L S T E I N

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	5
2	Bestandsaufnahme	6
3	Begründung des Bebauungsplanes	7
3.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur	7
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	8
3.2	Erschließung	9
3.2.1	Stellplätze	10
3.2.2	Parkplätze	11
3.3	Grünplanung	11
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	14
3.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	17
4	Immissionen und Emissionen	18
4.1	Emissionen	18
4.2	Immissionen	18
5	Ver- und Entsorgung	19
5.1	Stromversorgung	19
5.2	Wasserver-/ und -entsorgung	19
5.3	Müllentsorgung	20
5.4	Löschwasserversorgung	20
5.5	Gasversorgung	20
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	20
6.1	Einleitung	20
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	21
6.3	Zusätzliche Angaben	25
7	Hinweise zum Bodenschutz	26
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	27
9	Kosten	28
10	Beschluss der Begründung	28

ÜBERSICHTSPLAN



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Schönwalde für das Gebiet am westlichen Ortsrand von Schönwalde, nördlich der Bergfelder Straße;

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) stuft Schönwalde als ländlichen Zentralort ein. Weiterhin gilt Schönwalde und seine Umgebung als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Gleichzeitig wird die Umgebung als Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und als Bestandteil des Naturparks „Holsteinische Schweiz“ gekennzeichnet.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt Schönwalde ebenfalls im ländlichen Raum. Die Einstufung des Ortes Schönwalde als ländlicher Zentralort ist nachrichtlich aus dem Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 übernommen worden. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von zentralen Orten“. Gemäß den unter Ziffer 6.5 genannten Grundsätzen ist Schönwalde „als Zentrum der Bungsbergregion zu entwi-

ckeln. Die künftige bauliche Entwicklung ist im Hauptort Schönwalde zu konzentrieren“.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde wurde mit Erlass des Innenministers vom 29.11.1976, Az.: IV 810 b - 812/2 - 5538 genehmigt. Er stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als ein Bestandteil einer kompakten Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Weiterhin ist der nördlich angrenzende Bereich als Grünfläche-Parkanlage zu sichern. Nach dem Flächennutzungsplan beginnt sie in einen Abstand von 100 m zur Bergfelder Straße. Im Bebauungsplan Nr. 21 beträgt der Abstand 115 m. Da ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, ist diese Abweichung städtebaulich vertretbar. Die verbleibende Fläche ist als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung gekennzeichnet.

Für Schönwalde gilt ein Dorferneuerungsplan. Er stellt das Plangebiet als mögliches Baugebiet zur Ortserweiterung dar.

Der östliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Abrundungssatzung des Ortes Schönwalde und innerhalb des einfachen Bebauungsplanes Nr. 16. Ein kleiner Teilbereich davon wird nun neu überplant. Somit gilt nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes ausschließlich die Neufassung. Ein separates förmliches Aufhebungsverfahren für den noch aktuellen Bebauungsplanbereich ist nicht beabsichtigt. Dass folglich der alte Bebauungsplan Nr. 16 wieder aufleben, wenn der Bebauungsplan Nr. 21 in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt wird, ist der Gemeinde bewusst, denn der alte Bebauungsplan Nr. 16 regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben detaillierter als der § 34 Baugesetzbuch.

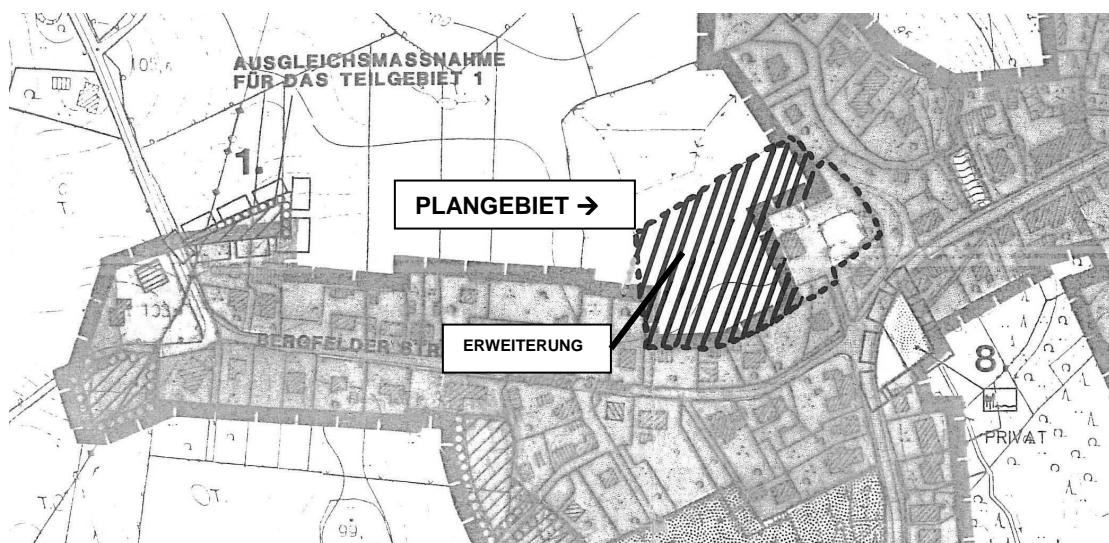


Bild 1: Auszug aus der 1. Änderung der Abrundungssatzung Schönwalde

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 kennzeichnet das Plangebiet in der Karte 1 als Gebiet mit „Geotopen“. Bei der Bebauung und Auswahl der Baumaterialien ist auf diesen Hinweis Rücksicht zu nehmen. Gemäß der Karte 2 liegt das Plangebiet in einem Naturpark. Karte 3 ordnet die Fläche dem „Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene“ zu. Gemäß Karte 4 liegt östlich des Plangebietes das FFH-Gebiet Nr. 1830-302 „Lachsau“.

Z.Z. stellt die Gemeinde Schönwalde einen Teillandschaftsplan für den Ort Schönwalde auf. Er steht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

Der Bau- und Wegeausschuss der Gemeinde Schönwalde beschloss am 17.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die allgemeine Alterspyramide zeigt deutlich, dass die Anzahl der älteren Bürger deutschlandweit deutlich wächst. Folglich ist es Aufgabe der Gemeinden, auf diese geänderte Situation angemessen zu reagieren.

Mit wachsendem Alter lässt bei sehr vielen älteren Menschen der Anspruch an großen Wohnungen nach. Vielmehr besteht nun der Bedarf an kleineren Wohnungen mit einem gewissen Angebot an Betreuungsleistungen, wie Essen-, Freizeit- oder Serviceangeboten. Außerdem möchten auch die älteren Mitbürger in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Sie sind nach wie vor daran interessiert, am Gemeindeleben teil zu haben. Daher besteht der Wunsch, zentral wohnen zu bleiben.

Nahe dem Ortskern von Schönwalde gibt es für so ein Vorhaben nur eine geeignete bzw. verfügbare Fläche, die auch mit allen geplanten Entwicklungsvorgaben der Gemeinde harmoniert.

Um das Vorhaben wegen seiner Größe in die Umwelt einzufügen und zur Koordinierung potenziell betroffener Interessen besteht ein Planungserfordernis. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll die Möglichkeit einer angemessenen Verdichtung in zentraler Lage von Schönwalde als städtebauliches Ziel genutzt werden.

Geplant ist bis zum Jahre 2010 der Bau von 30 Wohnungen. Erst danach sollen 30 weitere Wohnungen in einem zweiten Bauabschnitt möglich sein. Die altersgerechten Wohnungen zählen jedoch zum allgemeinen Wohnungsbestand. Daher sind sie bei der Ermittlung des Entwicklungsspielraumes der Gemeinde zu berücksichtigen.

Nach Angaben des Statistischen Landesamt Schleswig-Holstein vom 06.02.2007 gab

es am 31.12.2004 insgesamt 907 Haushalte und am 31.12.2005 insgesamt 1.071 Haushalte. Der Landesraumordnungsplan besagt, dass im Gemeindegebiet bis zum Jahre 2010 möglichst nur 187 Wohnungen (= 20 % der am 01.01.1995 gezählten Wohnungen) entstehen sollten.

Zwischen 1995 und Ende 2005 entstanden 164 neue Wohnungen. Somit besteht bis zum Jahre 2010 ein Entwicklungsrahmen von 23 Wohnungen. Folglich verursacht die Planung die Überschreitung der Planungsvorgaben des Landes um 7 Wohneinheiten. Der Landesraumordnungsplan definiert in der Ziffer 7.1 (4) diesen Entwicklungsrahmen von 20 % als Empfehlung und nicht als maximale Obergrenze. Von dieser groben Vorgabe weicht die Gemeinde nur deshalb geringfügig ab, da die aktuellen Entwicklungstendenzen - bezüglich der Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen - im Landesraumordnungsplan nicht in einer ausreichenden Form berücksichtigt worden ist. Insgesamt ist eine Abweichung von den Zielen der Landesplanung nicht erkennbar.

2 Bestandsaufnahme

Im südöstlichen Bereich der Fläche steht ein zweigeschossiges Gebäude. Westlich davon liegt eine Zufahrt zu dem vorhandenen, rückwärtig gelegenen Gehöft. Dieses besteht aus jeweils einem eingeschossigen Wohn- und Nebengebäude. Das Gehöft ist im Norden und Westen durch markante Bäume eingegrünt. Parallel der Bergfelder Straße stehen drei weitere eingeschossige Wohngebäude. Sie sind nach Norden relativ stark eingegrünt. Die restliche Fläche des Plangebietes dient als Weide. Das Plangebiet selbst steigt von der südwestlichen Ecke des Plangebietes nach Nordosten ab und fällt ab Mitte des Plangebiets wieder nach Nord bis Ost ab.

Ansonsten grenzt das Plangebiet im Osten und Süden an die überwiegend eingeschossige – aber auch zweigeschossige - Bebauung parallel der Bergfelder Straße und der Straße Am Lachsbach.

In der Umgebung dominiert eine Wohnbebauung, die zum Teil jedoch auch von gewerblichen Nutzungen unterbrochen ist. Eine eindeutige gestalterische Struktur ist in der Umgebung nicht erkennbar.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Flächensparendes Bauen verbunden mit einer dem Standort angepassten Dichte sind die vorrangigen Planungsziele. Um ein weitestgehend ungestörtes Wohnen zu ermöglichen, werden zwei einzelne zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschossen geplant, die über einen schmalen Verbindungsgang verbunden werden. Die Erschließung und die Stellplätze sollen sich im südlichen Bereich konzentrieren. Dadurch wird ein gewisser Puffer zwischen der südlich angrenzenden kleinteiligen Einzelhausbebauung und den geplanten kompakteren Gebäuden gesichert.

Insgesamt sind langfristig bis zu 60 Wohnungen mit einer Größe von 30 bis 60 m² Wohnfläche möglich.

Der Bedarf für ein altersgerechtes Wohnen ist in Schönwalde vorhanden.

3.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	10.390 m ²	66 %
MI-Gebiet	3.980 m ²	25 %
Grünfläche	10.390 m ²	66 %
Verkehrsfläche	1.400 m ²	9 %
Größe Plangebiet insgesamt:	15.770 m²	100 %
	1,6 ha	

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im südlichen Bereich bestehen bereits Wohnungen und ein ehemaliger Gewerbebetrieb (Gaststätte), der als dieser jederzeit wieder nutzbar ist. Diese Mischstruktur soll auch zukünftig erhalten bleiben. Daher erfolgt die Festsetzung der straßenparallelen Fläche zur Bergfelder Straße als „Mischgebiet“ nach § 6 Baunutzungsverordnung. Tankstellen und Vergnügungstätten sind in diesem Bereich nicht vorhanden und zukünftig nicht gewollt. Daher bleiben sie auch zukünftig ausgeschlossen.

Die Hauptnutzung der nördlich gelegenen Fläche soll zukünftig das altersgerechte Wohnen sein. Um diese Zielvorgabe auch umsetzen zu können, erfolgt die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hat zum Ziel, zum einen die straßenparallele Wohnstruktur zu erhalten bzw. zu ergänzen und für den nördlichen Bereich die planerischen Voraussetzungen für den Bau einer der Umgebung eingepasst-

ten Wohnstruktur zu schaffen.

Im MI-Gebiet befinden sich ein- bzw. zweigeschossige locker angeordnete Gebäude. Diese werden in ihrem Bestand gesichert (= MI-o-Gebiet). Die neuen Gebäude sollen sich in den vorhandenen Gebäudebestand einpassen. Daher wird für sie eine Geschossigkeit festgesetzt, die sich an den angrenzenden baulichen Bestand orientiert.

Die Grundflächenzahl von 0,20 im südlichen Bereich sicheren den vorhandenen baulichen Bestand in ihrer Grundfläche ab und lässt noch geringfügige Erweiterungen zu. Zudem werden auf den Flurstücken 5/11 und 117/5 Lückenschließungen ermöglicht.

Im WA-Gebiet ermöglicht die Grundflächenzahl von 0,34 die Umsetzung des Planungskonzeptes. Gleichzeitig liegt die Grundflächenzahl noch unterhalb der Grenze nach § 17 Abs.1 Baunutzungsverordnung von 0,4. Somit erfolgt keine ortsuntypische Verdichtung des rückwärtigen Bereiches.

Die im Text-Teil Nr. 2.1 festgesetzte zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 von 56 % von 100 ermöglicht die zusätzliche Versiegelung der nördlich gelegenen Bauflächen zu Gunsten der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze.

Da durch die Planung die Belange des Orts- und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt werden können, wird neben der Zahl der maximalen Vollgeschosse auch noch die absolute Gebäudehöhe festgesetzt sowie ein – gegenüber der Landesbauordnung Schleswig-Holstein – eingegrenzter Bezugspunkt. Diese Festsetzungen wirken zukünftig als Eingrenzung der ansonsten möglichen Höhenentwicklung.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im MI-Gebiet ist eine offene Bauweise zulässig. Im WA-Gebiet sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m möglich.

Die Baugrenzen orientieren sich im MI-Gebiet weitgehend am Gebäudebestand und am städtebaulichen Umfeld. Die Baugrenzen im WA-Gebiet sind parallel angeordnet zu den im Süden und Osten vorhandenen Baufluchten. Damit wird die bestehende regelmäßige Anordnung der Baufluchten in den rückwärtigen Bereich fortgesetzt.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Die Abstandsflächen regelt die Landesbauordnung Schleswig-Holstein verbindlich. Bei Bauanträgen gelten die Abstände der jeweils aktuellen Landesbauordnungen. Zukünftig ist zu erwarten, dass die Abstandsflächen sich möglicherweise reduzieren könnten. Um eine übermäßige Verdichtung des MI-Gebietes auch langfristig zu un-

terbinden, erfolgt – abweichend von der Landesbauordnung Schleswig-Holstein - die Festsetzung einer Mindestabstandsfläche, die heute in der Form bereits vorhanden ist und auch zukünftig beizubehalten ist.

Wie bereits in Ziffer 1.2 beschrieben, hat die Gemeinde bis zum Jahre 2010 nur noch einen Entwicklungsspielraum für Wohnungen von ca. 23 Neubauten. Altersgerechte Wohnungen werden in der Gemeinde bereits dringend gebraucht. Diese können jedoch nur entstehen, wenn ein wirtschaftliches Gesamtkonzept für einen Privatinvestor tragbar ist. Prüfungen ergaben, dass dazu zunächst der Bau von 30 Wohnungen gesichert sein muss. Diese 30 Wohnungen sollen bis zum Jahre 2010 entstehen können. Danach besteht für die Gemeinde wieder neuer Entwicklungsspielraum. Um die Umsetzung dieses Planungszieles rechtsverbindlich abzusichern, erfolgt eine zeitlich bedingte Festsetzung der Bauabschnitte I und II im WA-Gebiet.

3.2 Erschließung

Schönwalde liegt am Kreuzungspunkt der Landesstraße 216 (Neustadt / Hansühn), der Landesstraße 57 (Lensahn / Eutin) und der Landesstraße 178 (Lütjenburg / Schönwalde). Richtung Neustadt und Lensahn bestehen direkte Zufahrten zur Autobahn 1. Somit verfügt der Ort über eine gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsverbindungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sichern die örtlichen Busunternehmen. Sie gewährleisten u.a. die Erreichbarkeit der Bahnhöfe in Eutin und Neustadt i.H.

Im Plangebiet ist langfristig der Neubau von 60 altersgerechten Wohneinheiten und von ca. 3 Wohneinheiten durch Baulückenschließungen zu erwarten.

Folgender Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde (MGS) (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) ist zu erwarten:

$$\begin{aligned} \text{MGS (Pkw/h)} &= 0,35 \times \text{Pkw-Bestand} \\ &= 0,35 \times 63 \\ \underline{\text{MGS (Pkw/h)}} &= \underline{8} \end{aligned}$$

Bei dieser Verkehrsmenge, die einer Anliegerstraße, Typ 1 (gemäß EAE 95) entspricht, ist die zu erwartende Verkehrsstärke folglich sehr gering. Aus diesem Grunde ist die Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Bergfelder Straße vertretbar. Diese ist ausreichend dimensioniert, um weiteren Zielverkehr aufnehmen zu können. Zudem besteht eine ausreichend ausgebaute Zufahrt zur Eutiner Straße. Somit kann eine verkehrssichere Anbindung des Plangebietes an das gemeindliche Erschließungssystem gewährleistet werden.

Die südlich gelegenen Bauflächen selbst sind direkt über die Bergfelder Straße erschlossen. Für den nördlich gelegenen Bauabschnitt wird die vorhandene Zufahrt zum bestehenden rückwärtigen Gehöft genutzt, die Bestandteil des Flurstückes ist und auch bleiben soll. Mit einer Breite von 5 m ist diese ausreichend breit dimensioniert. Die innere Erschließung des WA-Gebietes selbst erfolgt parallel der südlichen Flurstücksgrenze und erhält langfristig auch eine Verbindung zur westlich geplanten Verkehrsfläche. Parallel dieser Zufahrt sollen auch alle erforderlichen Stellplätze angeordnet werden. Durch den Verzicht auf eine konzentrierte Anordnung der Stellplätze soll einer Verlärmung des Gebietes verhindert werden. Die Zufahrt und die erforderlichen Stellplatzflächen werden als „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung – Gemeinschaftsstellplätze -“ gesichert.

Die an der westlich gelegenen Plangebietsgrenze geplante Verkehrsfläche soll langfristig der Erschließung eines westlich angrenzenden Wohngebietes dienen, welches der Flächennutzungsplan bereits darstellt, und der Erschließung der nördlich angrenzenden Grünflächen. Um ihrer zukünftigen Funktion gerecht werden zu können, sind größere Kurvenradien im Kreuzungsbereich zur Bergfelder Straße erforderlich. Dies geht zu Lasten des Flurstückes 5/9 mit ca. 8 m² und des Flurstückes 208/5 mit ca. 22 m². Durch die Planung ist jedoch langfristig eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke gegeben. Daher erscheint die Flächenverkleinerung der Grundstücke als vertretbar.

3.2.1 Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes setzt sich der Stellplatzbedarf im Sinne der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie folgt zusammen:

Zielgruppe		Berechnungsfaktor	St-Erfordernis
WA-Gebiet	60	0,2 je Wohnung	12 Stellplätze
MI-Gebiet	12	1,0	12 Stellplätze
			24 Stellplätze

Die Bewohner der altersgerechten Wohnungen können meistens ein eigenständiges Leben führen. Daher ist davon auszugehen, dass mehr Bewohner noch ein eigenes Auto besitzen, als es ansonsten bei dieser Wohnstruktur üblich ist. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, erfolgt die Sicherung einer Fläche, die die Unterbringung von mindestens 35 ermöglicht. Diese Stellplätze werden in der „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze“ untergebracht.

Theoretisch besteht auch die Möglichkeit, dass im WA-Gebiet nur Wohnungen für

den Allgemeinbedarf entstehen. Bei einer WA-Gebietsgröße von 10.390 m² und einer Grundflächenzahl von 0,34 können ca. 3.530 m² Grundfläche gebaut werden. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße für den „allgemeinen Wohnungsmarkt“ von 90 m² wären das dann ca. 39 reguläre Wohnungen. Innerhalb der Stellplatzflächen besteht der Platz für ca. 40 Stellplätze. Somit wird auch in diesem Fall den Vorgaben der Landesbauordnung Schleswig-Holstein entsprochen.

3.2.2 Parkplätze

Im WA-Gebiet sind bis zu 60 Wohneinheiten neu geplant. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (60: 6 =) 10 bis (60: 3 =) 20 Parkplätze nachzuweisen. Die Bergfelder Straße ist ausreichend dimensioniert, um diesen Besucherverkehr aufnehmen zu können.

Im MI-Gebiet sind die geplanten Neubauflächen nach § 34 Baugesetzbuch bereits zulässig. Daher ist davon auszugehen, dass diese bereits im bestehenden Parkplatzkonzept des Ortes berücksichtigt sind.

3.3 Grünplanung

Um den Ausgleich im Plangebiet nachweisen zu können, werden am östlichen und westlichen Rand des WA-Gebietes Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Knicks anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind extensiv zu bewirtschaften; d.h. nur ein- bis zweimal im Jahr zu mähen.

Beibehalten wird die vorhandene Gehölzabpflanzung nördlich des MI-Gebietes. Diese dient auch zukünftig der Sicherung eines harmonischen Gebietsüberganges vom MI- ins WA-Gebiet.

Durch diese Grünstruktur entsteht eine harmonische Abgrenzung zu den angrenzenden vorhandenen und geplanten Einzelhausstrukturen.

Locker angeordnete, heimische, standortgerechte große Laubbäume sollen das WA-Gebiet dezent eingrünen. Die dafür angedachten Standorte werden entsprechend festgesetzt.

Eine intensive Eingrünung in Richtung Norden ist ausdrücklich nicht gewollt, um hier die freie Sicht zur angrenzenden Niederung zu erhalten. In diesem Bereich ist davon auszugehen, dass eine harmonische gärtnerische Nutzung mit entsprechenden Gestaltungselementen, wie eingegrünte Sitzecken als Ruhepool in Richtung Niederung, erfolgen wird.

Östlich des Plangebietes bzw. der Eutiner Straße befindet sich das gemeldete FFH-Prüfgebiet DE 1830-302 „Lachsau“. Erhaltungsgegenstand für das als Gebiet sind die Erhaltung folgender Lebensraumtypen des Anhang 1 der FFH-Richtlinie von besonderer Bedeutung sind:

- ↳ 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*
- ↳ 9130 Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*)
- ↳ 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald (*Carpinion betuli*) (*Stellario-carpinetum*)
- ↳ 91 E0* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*-, *Alno-incanae*-, *Salicion albae*)

Als Erhaltungsziele gelten folgende Ziele:

a) Übergreifende Ziele

Erhaltung eines repräsentativen Bachschluchtsystems des Bungsberges mit begleitenden und vor allem im Nordteil großflächig ausgebildeten charakteristischen Standorten reicher ostholsteinischer Waldmeister-Buchenwälder, mit oft räumlich mosaikartig verzahnten Übergängen über feuchte Eichen-Hainbuchenwälder hin zu quelligen Waldsümpfen in Senken und bachbegleitenden Erlen-, Eschen-, Bruch-, Au- und Quellwäldern.

Erhalten werden soll auch das sich durchgängig von den Hochlagen des Bungsberges bis zur Ostsee erstreckende z.T. sehr naturnahe Bachsystem mit insbesondere in den bewaldeten Teilen sehr hoher Habitat- und Strukturvielfalt wie z.B. vielen und großen Geschieben, Auskolkungen, Sand- und Kiesbänken und Uferabbrüchen sowie eines gebietsumfassenden naturraumtypischen Wasserhaushalts und —chemismus.

b) Ziele für Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung:

Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der unter 1. genannten Lebensraumtypen. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*

Erhaltung

- ↳ des biotopprägenden, hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerzustandes,
der natürlichen Fließgewässerdynamik,

- ↪ der unverbauten, unbegradigten oder sonst wenig veränderten oder regenerierten Fließgewässerabschnitte,
- ↪ von Kontaktlebensräumen wie offenen Seitengewässern, Quellen, Bruch- und Auwäldern, Hochstaudenfluren, und der funktionalen Zusammenhänge.

9130 Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*)

9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (*Carpinion betuli*)

Erhaltung

- ↪ naturnaher Buchenwälder sowie naturnaher Eichen- und Eichen-Hainbuchenwälder in jeweils unterschiedlichen Altersphasen und Entwicklungsstufen und ihrer jeweils standorttypischen Variationsbreite und Übergangsformationen im Gebiet insbesondere der wertgebenden besonderen Ausprägungen dieser Waldtypen in Hanglagen,
- ↪ natürlicher standortheimischer Baum- und Strauchartenzusammensetzung,
- ↪ eines jeweils hinreichenden, altersgemäßen Anteils von Alt- und Totholz,
- ↪ der bekannten Höhlenbäume,
- ↪ der Sonderstandorte (z.B. Findlinge, Bachschluchten, Steilhänge, feuchte Senken, lichte hutewaldähnliche Bestände), der typischen Biotopkomplexe und der für den jeweiligen Lebensraumtyp charakteristischen Habitatstrukturen und —funktionen)
- ↪ weitgehend ungestörter Kontaktlebensräume wie z.B. Brüche, Feuchtwälder, Kleingewässer und Waldbäche,
- ↪ der weitgehend natürlichen Bodenstruktur,
- ↪ der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen,
- ↪ der weitgehend natürlichen lebensraumtypischen hydrologischen Bedingungen (insbesondere Wasserstand, Basengehalt).

91 E0* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

Erhaltung

- ↪ naturnaher Eschen- und Erlenwälder mit natürlicher standortheimischer Baum- und Strauchartenzusammensetzung, in unterschiedlichen Altersphasen und Entwicklungsstufen und in ihrer standorttypischen Variationsbreite an Fließgewässern und in ihren Quellbereichen,
- ↪ der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen, u.a. Flutrinnen, Kolke, Uferabbrüche,
- ↪ eines hinreichenden, altersgemäßen Anteils von Alt- und Totholz,
- ↪ der natürlichen, lebensraumtypischen hydrologischen Bedingungen,
- ↪ der natürlichen Bodenstruktur und der charakteristischen Bodenvegetation.

Auswirkungen der Planung:

Die Planung greift in keiner der genannten Grünssysteme ein oder wirkt sich in irgendeiner Form negativ auf sie aus. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird unmit-

telbar in das zentrale Regenwassersystem der Gemeinde geleitet und wird daher auch nicht direkt dem Lachsbach zugeleitet. Folglich sind keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Prüfgebiet zu erwarten.

3.3.1 Eingriff und Ausgleich

a) Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 i.V. mit Ziffer 3 gilt die Überplanung des baulichen Bestandes nicht als Eingriff nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG. Deshalb entfällt die Ausgleichspflicht für die Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch bereits bebaut sind (hier das WA-o-Gebiet und das nordöstlich gelegenen Gehöft). Im übrigen Plangebiet erfolgen zusätzliche Versiegelungen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Somit führen auch nur diese Änderungen zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genannten 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 (oder wurden).

b) Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht im Norden des Plangebietes (WA-a-Gebiet) die Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit einem landwirtschaftlichen Gehöft in Bauflächen wie folgt:

Nutzung	Gesamt		Bestand		Neueingriff
Verkehrsfläche	630 m ²	-	0 m ²	=	630 m ²
Gebäude	2.910 m ²	-	200 m ²	=	2.710 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	2.040 m ²	-	1.000 m ²	=	1.040 m ²
Gesamt:					4.380 m²

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. Da die Fläche jedoch im Ort liegt und bereits intensiv als Grünfläche genutzt wird, ist seine Bedeutung für die Tiere und Pflanzen nicht sehr hoch.

Bezüglich dem Einfluss dieser Planung auf das südlich gelegene FFH-Prüfgebiet DE 1830-302 „Lachsau“ wird auf die Aussagen in Ziffer 4.3 verwiesen.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskoffierungen, Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden in einer Größe von ca. 4.380 m² seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Allerdings steht das Plangebiet auf Lehmboden. Daher ist die Bedeutung der Fläche für den Boden nicht sehr hoch.

Wasser

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen (ca. 4.380 m²) führen zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Allerdings befindet sich im Plangebiet Lehmboden. Daher ist die Bedeutung der Fläche für die Versickerung nicht sehr hoch.

Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauungen und Versiegelungen von ursprünglichen Ackerflächen 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 den Gebieten eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Da jedoch die Baufläche bereits baulich vorbelastet ist, und die Fläche selbst relativ klein ist, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft durch die Eingriffe erwartet.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits von zwei Seiten von der ein- bis zweigeschossiger Bebauung umgeben. Zudem ist vom Norden aus bereits eine kompakte ein- bis zweigeschossige Bauflucht sichtbar. Es erfolgen die Festsetzungen von Höhenbegrenzungen. Daher ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung nicht erkennbar.

c) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften; sonstige Lebensräume

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

Boden

Im Änderungsbereich können ca. 4.380 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Stellplätze, Terrassen) zulässig. Diese Zahl wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung auf 70 % erhöht.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m²)
Bauflächen	2.710	0,5	1.355
Stellplätze	1.040	0,5	520
Verkehrsfläche	630	0,5	315
Summen			2.190

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.190 m² festgestellt.

Als Ausgleichsfläche werden im östlichen und westlichen Bereich des Plangebietes Fläche von insgesamt 1.830 m² ökologisch aufgewertet. Weiterhin wird im südlichen Bereich eine ca. 860 m² große Fläche bepflanzt. Davon können 50 % der Fläche als Ausgleich herangezogen werden. Somit wird eine Gesamtfläche von 430 m² ökologisch aufgewertet. Zusätzlich erfolgt noch die Anpflanzung von mindestens 9 Bäumen. Insgesamt wirkt sich diese Gesamtmaßnahme nicht nur positiv für den Boden aus. Es dient gleichzeitig einer harmonischen Eingrünung dieses dominierenden Baukörpers.

Die Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 2.260 m². Somit wird der erforderliche Ausgleich vor Ort erbracht.

Landschaftsbild/Ortsbild

Ausgleichspflichtige Eingriffe in das Landschaftsbild liegen nicht vor.

Zusammenfassung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen und die baurechtliche Sicherung der Zufahrten und Verkehrsflächen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar.

Die Eingriffe erfolgen auf noch landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer Gehöftfläche. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes eine Verringerung der ökologischen Wertigkeit am Ortsrand (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen). Durch die in der Planung geregelten durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume (Knickschutzstreifen mit Knick, Gehölz- und Baumanpflanzungen) für Flora und Fauna. Daher gilt der Ausgleich als erbracht.

d) **Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist gemäß § 135a Abs. 1 BauGB vom Vorhabenträger umzusetzen. Die Gemeinde schließt mit dem betroffenen Flächeneigentümer vor dem Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch, in dem der Gemeinde verbindlich zugesichert wird, dass der erforderliche Ausgleich bis 6 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erbracht sowie alle dafür anfallenden Kosten übernommen werden.

e) **Kosten für die Ausgleichsmaßnahme**

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von dem Begünstigten zu tragen sind:

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in €
1.	140 m Knick: aufsetzen und bepflanzen mit 4 Pflanzen pro m, versetzt, Bäume als leichte Heister, 1 x verpflanzt 80-100 cm, Sträucher als leichte Sträucher, 3 Triebe, 40-70 cm, einschl. Pflege	40 € je m	5.600,--
2.	430 m ² Gehölzanpflanzungen: Strauchpflanzungen, leichte Heister, leichte Sträucher,	5 € je m ²	2.150,--
3.	1.130 m ² Knickschutzstreifen: einmalige Mahd ab dem 15. Juli in fünf aufeinanderfolgenden Jahren mit jeweiliger Entfernung des Mähgutes	0,13 € x 5 Jahre	740,--
zu erwartende Kosten (ohne Mehrwertsteuer):			8.490,--

3.3.2 **Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

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

In diesem Bereich sollen jedoch generationsübergreifende Wohnungen entstehen. Somit wird kein – über die Landesbauordnung Schleswig-Holstein hinausgehender - zusätzlicher Bedarf an Spielmöglichkeiten erzeugt.

4 Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen

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

Im Plangebiet ist der Bau von maximal 60 Wohnungen zulässig. Wie bereits in Ziffer 4.2 ermittelt, liegt das zu erwartende zusätzliche Quellverkehrsaufkommen zur morgendlichen Spitzenstunde (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) bei 8 Pkw pro Stunde. Der Verkehr fließt über den Bergfelder Weg zur Eutiner Straße und verteilt sich ab dort in beide Richtungen. Eine besondere Beeinträchtigung durch den Verkehr, der aus dem Plangebiet kommt, ist auf die angrenzenden gemischten Baugebiet nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (gemäß dem Flächennutzungsplan) nicht erkennbar.

Innerhalb der Baufläche können sich außerdem nur Nutzungen im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung ansiedeln. Diese haben in der Projektplanung nachzuweisen, dass die von ihnen erzeugten Emissionen (Lärm, Gerüche, Gase) die zulässigen Orientierungswerte für „allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung einhalten. Diese Orientierungswerte gewährleisten, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auch zukünftig möglich bleibt.

Zusätzliche gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

4.2 Immissionen

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

Östlich des Plangebietes verläuft die Eutiner Straße bzw. Landesstraße 57. Gemäß der Verkehrsmengekarte von 1995 wurden auf ihr im Mittel ca. 5.473 Kfz/24 h gezählt. Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 sind von einer innerörtlichen, geteerten Straße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h in 11 m Entfernung ab Straßenmitte zum „Mischgebiet“ nach § 6 Baunutzungsverordnung gemäß dem Bild A.1 dort tags ca. 66 dB zu erwarten und nachts ca. 55 dB. Die zulässigen Orientierungswerte für Mischgebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 60 dB und nachts 50 dB. Folglich werden die Orientierungswerte tags um 6 dB überschritten und nachts um 5 dB.

Auf Grund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der

Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Ort nicht möglich.

Stattdessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind wie folgt:

- ⇒ Im Abstand von 11 m bis 15 m ab Mitte der L 57 → Lärmschutzpegel IV.
- ⇒ Im Abstand von 16 m bis 30 m ab Mitte der L 57 → Lärmschutzpegel III.
- ⇒ Im Abstand von 31 m bis 65 m ab Mitte der L 57 → Lärmschutzpegel II.

Die zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB in den Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder, Hausarbeitsräumen) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssystemen eingehalten werden. Dies ist in der Projektplanung nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen in den Räumen.

Bei Festsetzung eines passiven Schallschutzes bleibt der Schallschutz der Freiflächen in historisch gewachsenen Orten mit verstärkten Verkehrsaufkommen ein Defizit. Da sich die Anwohner jedoch nicht dauerhaft auf den Freiflächen aufhalten, bewirken diese Immissionen auch keine Gesundheitsschädigungen. Im Übrigen ist davon nur ein Grundstück direkt betroffen. Dieses wurde bisher auch meist gewerblich genutzt. Daher ist eine Nutzungseinschränkung dieser Fläche nicht erkennbar.

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 des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeleitet werden. Allerdings ist im Bereich des WA-Gebietes eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen zu errichten, die das dort anfallende Abwasser zum zentralen Abwassernetz pumpt.

Das auf den inneren Verkehrsflächen und das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird im natürlichen Gefälle in das zentrale Regenwassersystem

der Trennkanalisation in der Bergfelder Straße eingeleitet.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Schönwalde wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Schönwalde" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei gestalterischen Maßnahmen, wie feuerhemmenden Außenwänden und harter Bedachung Löschwassermengen von 48 m³/h erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Sind diese nicht beabsichtigt, ist ein höherer Löschwasserbedarf erforderlich. Dessen Nachweis ist in der Projektplanung zu berücksichtigen. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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

Vorbemerkung:

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Sicherung eines bestehenden MI-Gebietes und die Ausweisung eines Wohnbaugebietes in Schönwalde, welches in dem Bereich dem altersgerechten Wohnen dienen soll.

6.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 und 3 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen den Ziffern 3.1 bis 3.3.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Siehe Ziffer 1.1 der Begründung.

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

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

Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 2 der Begründung zu entnehmen.

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

A Schutzgut Tiere:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 4.380 m² Boden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere. Die Fläche ist von 2 Seiten durch Bebauung begrenzt. Die Fläche selbst dient zur Hälfte als Gehöft und ansonsten als Weide.

Dadurch, dass das Plangebiet ständig der Bewirtschaftung und den Immissionen durch die angrenzenden Nutzungen ausgesetzt ist, hat die Fläche kaum Bedeutung für die Tiere. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 4.380 m² Boden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Entwicklungsfläche für Pflanzen. Aus den unter „Schutzgut Tiere“ genannten Gründen ist auch für die Pflanzenwelt keine wesentliche Beeinflussung durch diese Planung nicht erkennbar.

Schutzgut Boden:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca.

4.380 m² Boden. Durch die Festsetzung einer lockeren Bebauung und der nicht vollständigen Ausnutzung der gemäß § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 werden die Eingriffe in den Boden bereits gering gehalten. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Boden durch diese Planung nicht erkennbar.

Schutzgut Wasser:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 4.380 m² Boden. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll in das öffentliche Trennsystem geleitet werden. Eine unkontrollierte Einleitung in das nahegelegene FFH-Prüfgebiet DE 1830-302 „Lachsau“ wird es folglich nicht geben. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Fläche ist von 2 Seiten durch ein- bis zweigeschossige Bebauung begrenzt. Somit wirkt bereits ein gewisser Siedlungsdruck auf diese Fläche. Auf Grund dieser Situation ist eine wesentliche Beeinflussung des Klimas und der Luft durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

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

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

Schutzgut Landschaft:

Die Fläche ist von 2 Seiten durch Bebauung begrenzt. Zudem sind Geschossigkeiten, Bauhöhen und -dichten festgesetzt sowie Grünstrukturen, die deren Eingrünung dienen. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

biologische Vielfalt:

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

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Die Erhaltungszeile des FFH-Prüfgebiet DE 1830-302 „Lachsau“ ist der Begründung Ziffer 3.3.1 zu entnehmen.

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

Wie der Begründung unter Ziffer 4 zu entnehmen sind, sind keine Beeinträchtigungen vom bzw. im Plangebiet zu erwarten.

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

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

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

Gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Nutzungen (siehe § 8 Baunutzungsverordnung) nicht möglich. Wie der Ziffer 5 der Begründung zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Schönwaldes und somit auch des Plangebietes.

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

Da das Baugebiet zu klein ist für zentrale wirtschaftlich arbeitende Anlagen, die ausschließlich erneuerbare Energien verwenden, wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 6.2 „Schutzgut Klima/ Luft“

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2a, c und d:

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:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Lärmimmissionen für die angrenzenden Nachbarn kaum erhöhen werden. Wie der Ziffer 4.1 zu ent-

nehmen ist, wird dies sicherlich kaum wahrnehmbar sein. Bei Nichtdurchführung der Planung würde stattdessen hier langfristig eine Bauruine bleiben, die auch von Norden her einsehbar ist. Dies wirkt sich nicht positiv auf das Ortsbild aus. Stattdessen soll die baulich vorbelastete Fläche aufgewertet werden. Zudem werden so bisher baulich ungenutzte Flächen von einer Bebauung freigehalten.

Schutzgut Tiere:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere etwas reduziert. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Auch in diesem Fall wäre voraussichtlich der verbleibende Lebensraum für Tiere nicht größer, als bei dieser geplanten Bebauung.

Schutzgut Pflanzen:

Durch die bereits zulässige landwirtschaftliche Nutzung hat der Bebauungsplan auf den Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen wenig Einfluss.

Schutzgut Boden:

Bei Durchführung der Planung dürfen 4.380 m² mehr neu versiegelt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt dieser Boden unberührt. Da der Baubedarf an altersgerechten Wohnungen besteht, ist davon auszugehen, dass stattdessen die geplanten Häuser, und damit eine verbundene Bodenbeeinträchtigung, an anderer Stelle des Hauptortes Schönwalde entstehen.

Schutzgut Wasser

Bei Durchführung der Planung dürfen 4.380 m² erstmals versiegelt werden. Bisher versickert das Oberflächenwasser ungehindert vor Ort. Das Regenwasser, welches zukünftig innerhalb der Grünanlagen anfällt, versickert auch weiterhin vor Ort. Zukünftig wird nur das Überschusswasser über die Trennkanalisation direkt in den Vorfluter geleitet. Somit steht das gesamte Regenwasser Nahe von Schönwalde dem natürlichen Wasserkreislauf auch zukünftig zur Verfügung.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Bedeutung des Plangebietes mit 4.380 m² ist für das Klima bzw. für die Luft gering. Durch die Konzentration der geplanten Neubauf Flächen auf einen bereits vorbelasteten Bereich können andere Freiflächen am Ortsrand verschont bleiben, die wesentlich mehr Bedeutung für die Luft und das Klima haben. Daher ist diese Änderung einer Nullvariante vorzuziehen.

Landschaft:

Das Plangebiet ist von zwei Seiten umbaut. Vom Norden her ist es sehr stark einsehbar. Durch die Planung wird der Grünpuffer in Richtung Ost und West erstärkt. Zudem erfolgt eine lockere Abpflanzung mit Bäumen nach Norden. Somit erfolgt eine bessere Eingründung, als es bisher der Stand ist. Daher ist diese Änderung einer Nullvariante vorzuziehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

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

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

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

Emissionen:

- Siehe 6.2b „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

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

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 6.2 –

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

Siehe Ziffer 3.3.1 der Begründung

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

Diese Fläche ist bereits von zwei Seiten umbaut und sie ist bereits zum Teil bebaut. Daher gilt sie als vorbelastete Fläche. Nach dem Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich eine Wohnbebauung geplant. Andere Ausweichflächen, die ähnlich gut geeignet sind, gibt es in Schönwalde nicht. Auf Grund der geringen Größe der Fläche, gibt es keine andere Planungsmöglichkeit.

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 Lü-

cken 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.

Wesentliche Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich im Verfahren nicht.

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, eine Neubaufäche in Schönwalde für Wohnbebauung auszuweisen, in welchem ein Gebäude entstehen kann, welches dem altersgerechten Wohnen dient. Die Planung bewirkt keine erhebliche Beeinflussung der Umwelt.

7 Hinweise zum Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen.

ren (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB 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 wer-

den können.

9 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch den späteren Bau der westlich vorgesehenen Erschließung.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Schönwalde am 12. Dezember 2007 gebilligt.

Schönwalde a.B, 10.09.2008

Siegel

(Plötner)
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 21 ist am 10.09.2008 in Kraft getreten.