

Stand: 21. Juni 2022

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Schashagen übereinstimmt. Auf Anfrage im Amt Ostholstein in 23744 Schönwalde am Bungsberg, Am Ruhsal 2, Bauamt - 1. OG - links, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 DER GEMEINDE SCHASHAGEN

für das Gebiet im Ortsteil Brodau-Strand, zwischen der Gemeindestraße von Neustadt in Holstein über Rettin nach Schashagen, der Ostsee und der Gemeindegrenze zu Neustadt in Holstein

- Ferienhausgebiet Brodau -



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	17
2	Begründung der Planung	18
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	18
2.2	Erschließung	19
2.3	Grünplanung	20
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	25
3	Emissionen und Immissionen	25
4	Ver- und Entsorgung	26
5	Hinweise	27
5.1	Bodenschutz	27
5.2	Altlasten	27
5.3	Archäologie	27
5.4	Sicherheit der Schifffahrt	28
5.5	Hochwasserschutz	29
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	31
7	Städtebauliche Daten	32
7.1	Flächenbilanz	32
7.2	Bauliche Nutzung	32
8	Kosten für die Gemeinde	32
9	Verfahrensvermerk	32

Anlage: FFH-Vorprüfung von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT vom 22.12.2020 aus Neu-brandenburg/Hoisdorf

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Heike Schulz-Rusnak
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die bedarfsgerechte Neuordnung des bestehenden Ferienhausgebietes und deren Erweiterung auf die gesamte Fläche des Plangebietes.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 23 seit dem 08.11.2001.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 23



Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teil ein „Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet“ nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest und lässt zu:

- 14 Ferienhäuser mit maximal 60 m²,
- Anlagen für deren Verwaltung, für sportliche Zwecke und für die Freizeitgestaltung bis 80 m² und
- ausnahmsweise ein 80 m² großes Sanitärgebäude so lange, bis alle Ferienhäuser mit sanitären Anlagen ausgestattet sind.

Ferienhäuser in der Größe, ohne sanitäre Anlagen und Küche, entsprechen heute nicht mehr dem Bedarf der Zielgruppe. Diese ist insbesondere die Familie mit Kindern.

Auch ist die noch außerhalb gelegene sanitäre Anlage nicht mehr attraktiv genug, wenn eine Saisonverlängerung angestrebt werden soll.

Der mittlere Teil des Plangebietes gilt nach dem Bebauungsplan als Grünfläche „Spielplatz“. Diese Fläche wurde nie als diese entwickelt, da im Plangebiet und direkt an der Ostsee genug Spielflächen für Kinder bereitstehen. Stattdessen dient die Fläche vorrangig zum Abstellen von Booten, Anhängern etc.,

Das Plangebiet soll nun in der Gesamtheit mit 18 Ferienhäusern neu aufgeteilt werden, die in ihrer Größe und Ausstattung den Bedarf von Familien mit Kindern entspricht. Damit werden die Voraussetzung für eine Qualitätsverbesserung des Angebotes und eine Saisonverlängerung erzielt.

Um dieses städtebauliche Planungsziel umsetzen zu können, besteht ein gemeindlicher Planungsbedarf.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in dem rein touristisch geprägten Gebiet Brodauer-Strand. Es ist im nördlichen, nordöstlichen und westlichen Teil vollständig mit Ferienhäusern bebaut. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer touristisch genutzten Ferienhausstruktur ist, die sich von der Gemeinde Schashagen in die Stadt Neustadt in Holstein erstreckt. Diese soll als diese gesichert bzw. kompensiert werden soll.

Genau auf diese Struktur besteht bereits und soll daher beibehalten werden. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung vergleichbare Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im touristisch geprägten Bereich liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ferienhausgebiet ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	05.09.2017
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		28.02.2019
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	29.03.2019 – 07.05.2019
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	04.04.2019 – 07.05.2019
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		17.03.2020
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	10.07.2020 – 15.08.2020
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 4a BauGB	10.07.2020 – 13.08.2020
x	2. Erneuter Auslegungsbeschluss		30.03.2021
x	2. erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	18.06.2021 – 22.07.2021
x	2. erneute öffentliche Auslegung	§ 4a BauGB	18.06.2021 – 22.07.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	21.06.2022

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden, die nicht erhalten werden sollen
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten, deren Schutz nach § 44 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Schaffung von Ersatzquartieren etc.) nicht gewährleistet werden kann.

Diese Punkte wurden negativ bewertet.

Weiterhin wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die untersuchte, ob das Vorhaben mit den Erhaltungszielen der relevanten NATURA 2000- Gebiete verträglich ist. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass eine Verträglichkeit gegeben ist.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft nur das Ferienhausgebiet mit seinen dazugehörigen Nutzungen. Das Plangebiet ist mit Ferienhäusern und einem Sanitärgebäude bebaut. Im Norden, Nordwesten und Westen grenzen Ferienhausgebiete i. S. § 10 BauNVO an. Im Süden und Südosten befinden sich ein „Campinggebiete“ nach § 10 BauNVO. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet in einem bebauten Ortsteil liegt und es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13a BauGB handelt.



Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet mitten in einem bebauten Ortsteil und ist von Bebauung umgeben. Die neue Baufläche selbst ist im Bebauungsplan Nr. 23 als „Flächen für Stellplätze“ und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolz- und Spielplatz“ ausgewiesen und wird auch entsprechend genutzt. Somit ist diese Fläche bereits Bestandteil des bestehenden Ferienhausgebietes. Folglich handelt es sich hier nicht um einen „Außenbereich im Innenbereich“ nach § 35 BauGB oder um eine hochwertige Parkstruktur, die keine Beziehung zu den vorhandenen Baugebieten hat. Aufgrund der vorhandenen Situation wird daher eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Bisher können 1.000 m² mit Gebäuden bebaut werden. Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche ebenerdige Gebäudeteile nach § 19 Abs. 2 BauGB um 800 m², auf insgesamt 1.800 m², erhöht werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m² sind zudem nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn das Vorhaben nicht mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes verträglich wäre. Wie dem Punkt

1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Für den westlichen Bereich gilt die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese stellt für die Fläche ein sonstiges Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ nach § 10 BauNVO dar.

Die übrige Fläche stellt der wirksame Flächennutzungsplan als „Grünfläche - Spielplatz“ dar nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Eine 39. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich.

Bild 2: Auszug aus der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes

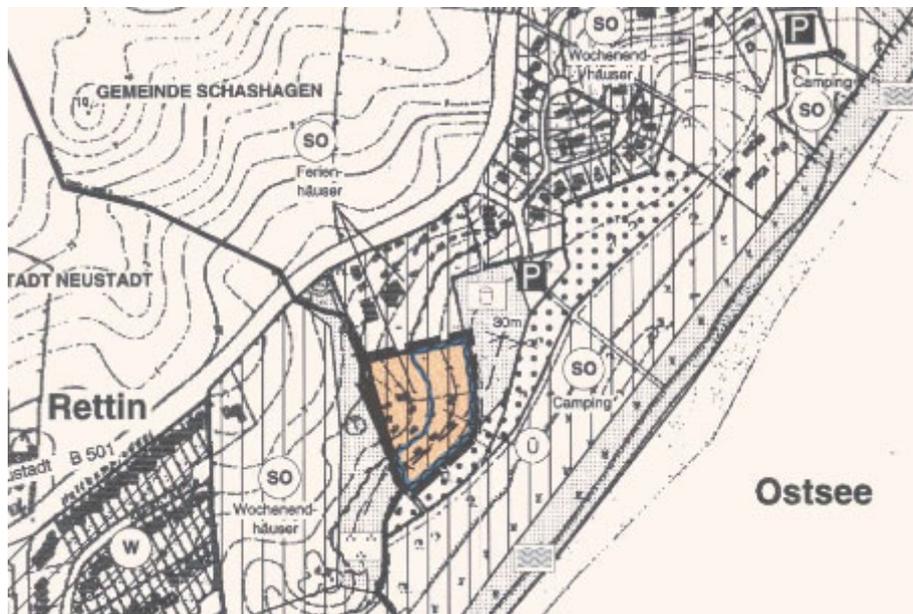


Bild 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

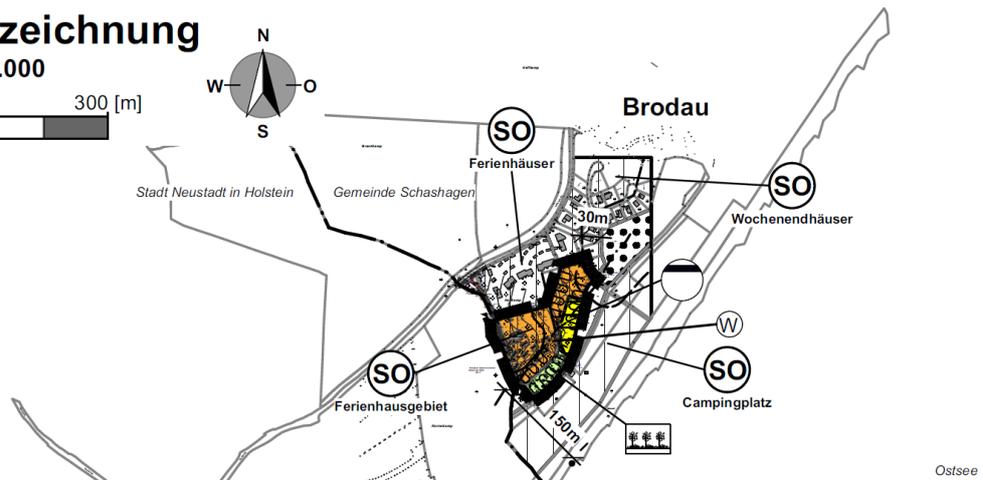


Bild 4: Auszug aus der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung

Planzeichnung

M 1: 10.000

0 300 [m]



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 23 seit dem 08.11.2001.

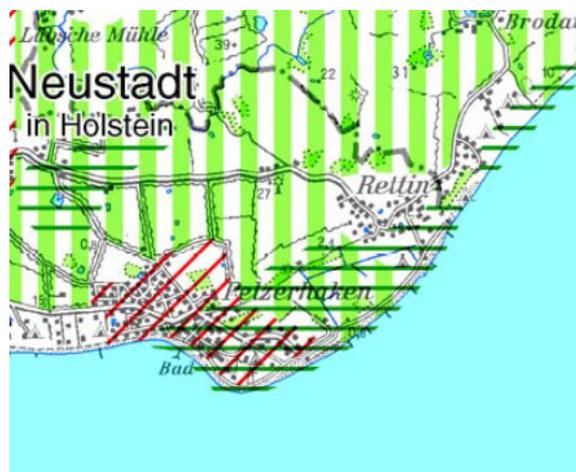
Dieser setzt den westlichen Teil des Plangebietes als „*Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet*“ nach § 10 BauNVO fest, für den mittleren Bereich einen Spielplatz und den östlichen Bereich als eine Stellplatzanlage. Zudem wird der Wald im Süden abgesichert und die damals erforderliche Ausgleichsfläche gesichert (siehe Bild 1).

Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

1.2.2 Landesplanung

Es gilt der Ursprungsplan seit 2001. Dieser entspricht den Zielen des Landes, weil er sonst nicht hätte genehmigt werden können. Der Regionalplan 2004 schränkt nach wie vor die touristische Nutzung hier nicht ein:

Bild 5: Auszug Regionalplan 2004



Zudem steht im Regionalplan 2004 unter Grundsatz G 6.5:

Nahbereich Neustadt

Der Nahbereich Neustadt in Holstein umfasst neben der Stadt Neustadt die Gemeinden des Amtes Neustadt-Land Schashagen, Sierksdorf und Altkrempe ohne die Ortsteile Sibstin und Stolpe, die zum Nahbereich Schönwalde gehören.

Die im Bereich der Ostseeküste liegenden Gebiete von Neustadt mit Pelzerhaken und Rettin sowie die Gemeinden Sierksdorf und Schashagen gehören zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Vordringlich sind hier Maßnahmen der Saisonverlängerung und Qualitätsverbesserung durchzuführen.

Im Plangebiet wird eine neue, qualitativ hochwertige Ferienhausstruktur geschaffen. Dadurch dient diese Maßnahme der Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung.

Das Plangebiet liegt nicht im regionalen Grünzug, der nördlich der Straße Haffkamp verläuft. Zwischen dem Plangebiet und dem regionalen Grünzug liegt zudem die Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 5, 4. Änderung. Die in der oberen Abbildung dargestellten bedeutenden Landschaftselemente mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaft werden von der Planung nicht betroffen. Der Knick an der westlichen Plangebietsgrenze wird nachrichtlich übernommen und mit Bezug auf § 21 LNatSchG als zu erhalten festgesetzt. Die Gehölzbestände an der südlichen Plangebietsgrenze werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Somit ist der Biotopverbund gewährleistet.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Im Westen des Plangebietes verläuft ein Knick, der als Biotop nach dem Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) gilt. Er wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Nach dem LNatSchG und dem Landeswassergesetz (WHG) des Landes liegen Teile des Plangebietes in einem 150 m Bauverbotsstreifen zur Ostsee. Daher wurde ein Antrag auf eine Inaussichtstellung der Genehmigung einer Ausnahme von den Bauverbotsparagrafen der § 82 Abs. 1 Nr. 3 und 4 Landeswassergesetz Schleswig-Holstein (LWG) nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 und 4 i. V. m. Abs. 3 LWG für Errichtung der Bauvorhaben im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23, 1. Änderung im Bereich des 150 m Bauverbotsstreifens zur Ostsee beim Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein gestellt. Dieser wurde am 31.03.2022 (Az.: 4019/5121.12-55/037-2019_01) erteilt mit folgenden Hinweisen:



„Die Untere Küstenschutzbehörde hat bereits am 13.07.2021 nach § 82 Abs. 2 Nr. 5 LWG der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 23 zugestimmt, da die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes vollumfänglich berücksichtigt wurden. Daraus folgt, dass die Verbotsregelung des § 82 Abs. 1 LWG im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht greift. Dies hat zur Konsequenz, dass eine Einzelfallausnahme nach § 82 Abs. 3 weder möglich noch nötig ist. Die Gebäude können also gem. den Kriterien des B-Plans errichtet werden. Auch ein Vorhabenträger ist verpflichtet, als Bauherr die Festsetzungen des B-Plans als planerischen Vorgaben für das Bauvorhaben einzuhalten.“

Es wird darauf verwiesen, dass der Antrag selbst auch die Ausnahmegenehmigung in der Projektplanung zu stellen ist.

Dieser 150 m-Bauverbotsstreifen zur Ostsee greift auch nach § 35 Landesnaturschutzgesetz. Auch hier wurde ein Antrag auf eine Inaussichtstellung der Genehmigung einer Ausnahme von den Bauverboten der § 35 Abs. 2 Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG) nach § 35 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 4 LNatSchG für Errichtung der Bauvorhaben im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23, 1. Änderung im Bereich des 150 m Bauverbotsstreifens zur Ostsee gestellt. Diese wurde am 05.05.2022 erteilt (Geschäftszeichen: 6.21-5400-037-22-0001).

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt eine Waldfläche nach dem Landeswaldgesetz. Zu dieser Fläche gilt ein 30 m breiter einzuhaltender Bauverbotsstreifen.

Bild 6: Karte vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Untere Forstbehörde vom 22.07.2020

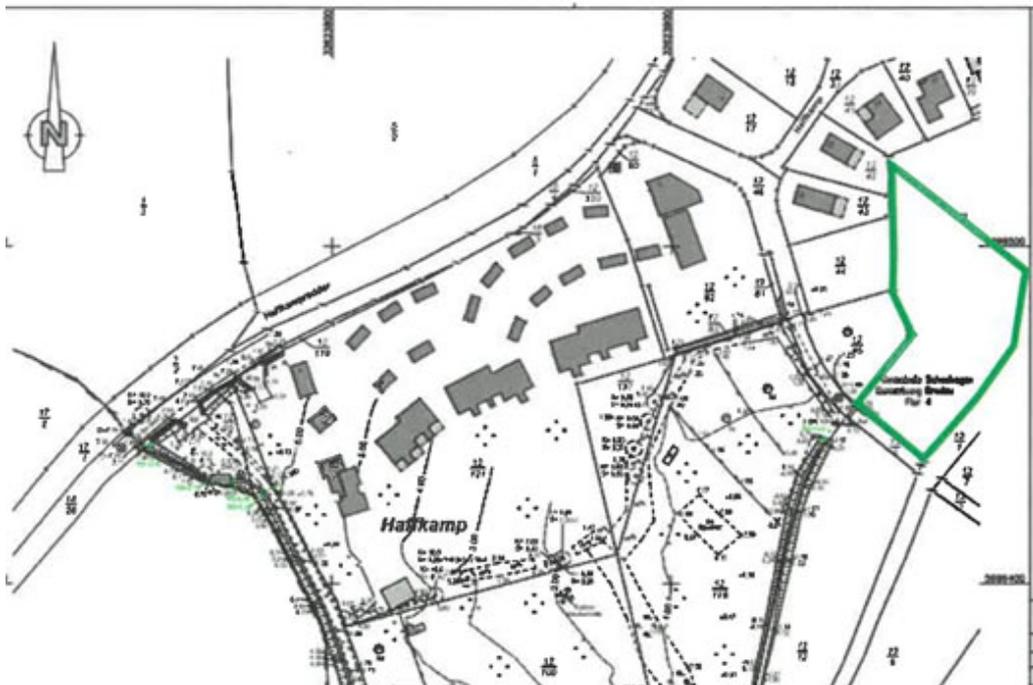
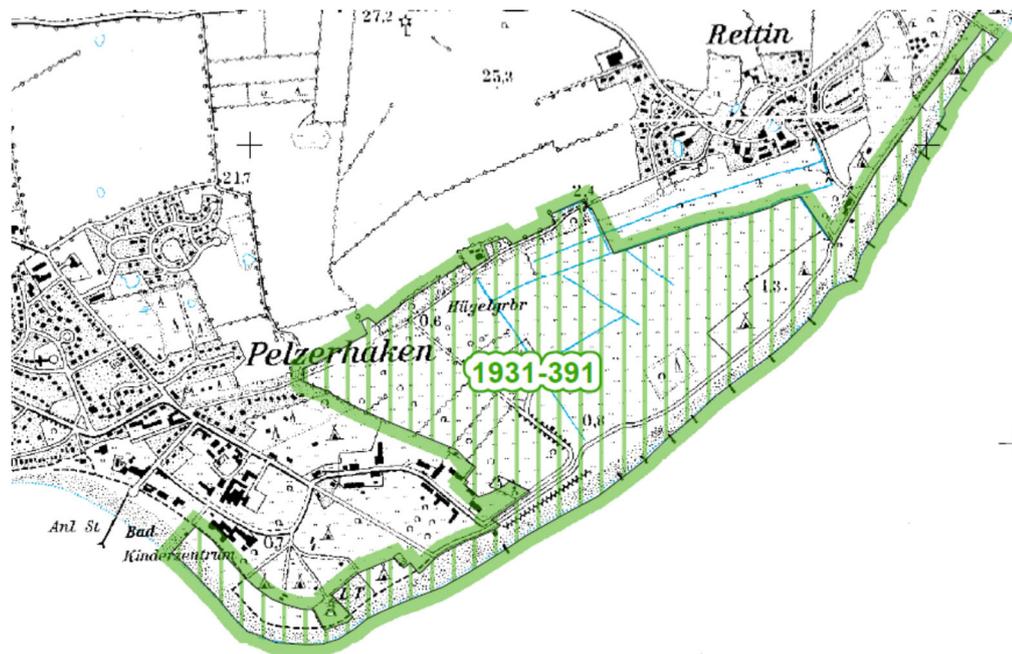
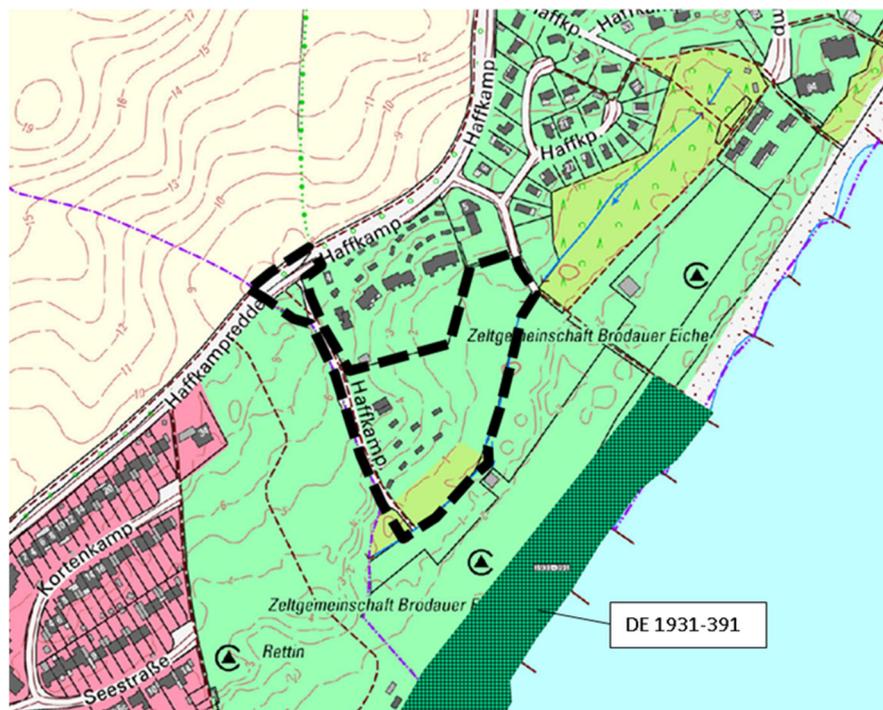


Bild 7: FFH-Gebiet DE 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“



Der Vorhabenstandort liegt etwa 67 m nördlich des FFH-Gebietes DE 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“, welches eine Größe von 100 ha hat und sich südwestlich des Plangebietes erstreckt.

Bild 8: Lage des FFH-Gebietes DE 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“, Quelle: FFH-Vorprüfung zur 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Schashagen



Nach der FFH-Richtlinie bzw. nach § 34 BNatSchG ist vor der Zulassung bzw. Durchführung von Projekten/Plänen deren Verträglichkeit mit den für NATURA 2000-Gebiete festgelegten Erhaltungszielen zu prüfen. Aufgrund der Nähe des Vorhabensgebietes zu dem FFH-Gebiet erfolgte eine FFH-Vorprüfung (22.12.2020), die die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen folgender NATURA 2000 - Gebiete überprüfte:



Lage zum PG	Bezeichnung	Abstand zum PG
südlich	FFH DE 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“	67 m
nordwestlich	FFH DE 1830-301 „Neustädter Binnenwasser“	Über 5,1 km
nordwestlich	FFH DE 1831-321 „Kremper Au“	Über 5,1 km
südwestlich	FFH DE 1930-330 „Strandniederung südlich Neustadt“	Über 5,9 km
Nordöstlich	FFH DE 1832-322 „Walkyriengrund“	Über 6,7 km
Nordöstlich	FFH DE 1832-329 „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“	Über 7,9 km
nordwestlich	EGV DE 1830-301 „NSG Neustädter Binnenwasser“	Über 5,1 km

Lage zum PG	Bezeichnung	Abstand zum PG
Nordöstlich	EGV DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“	Über 7,9 km

Für die mehr als 5 km entfernten Natura 2000 - Gebiete konnte eine **erhebliche Beeinträchtigung** der Schutzgebiete bzw. der maßgeblichen Bestandteile der Gebiete durch das geplante Vorhaben **ausgeschlossen** werden.

In dem FFH-Gebiet DE 1830-301 „Neustädter Binnenwasser“ soll für die Lebensraumtypen Code 2160 und 2180 ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Ansonsten ist das Gebiet ist für die Erhaltung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie

a) von besonderer Bedeutung: (*: prioritäre Lebensraumtypen)

2120 Weißdünen mit Strandhafer (*Ammophila arenaria*)

2130* Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)

2160 Dünen mit *Hippophaë rhamnoides*

2180 Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region

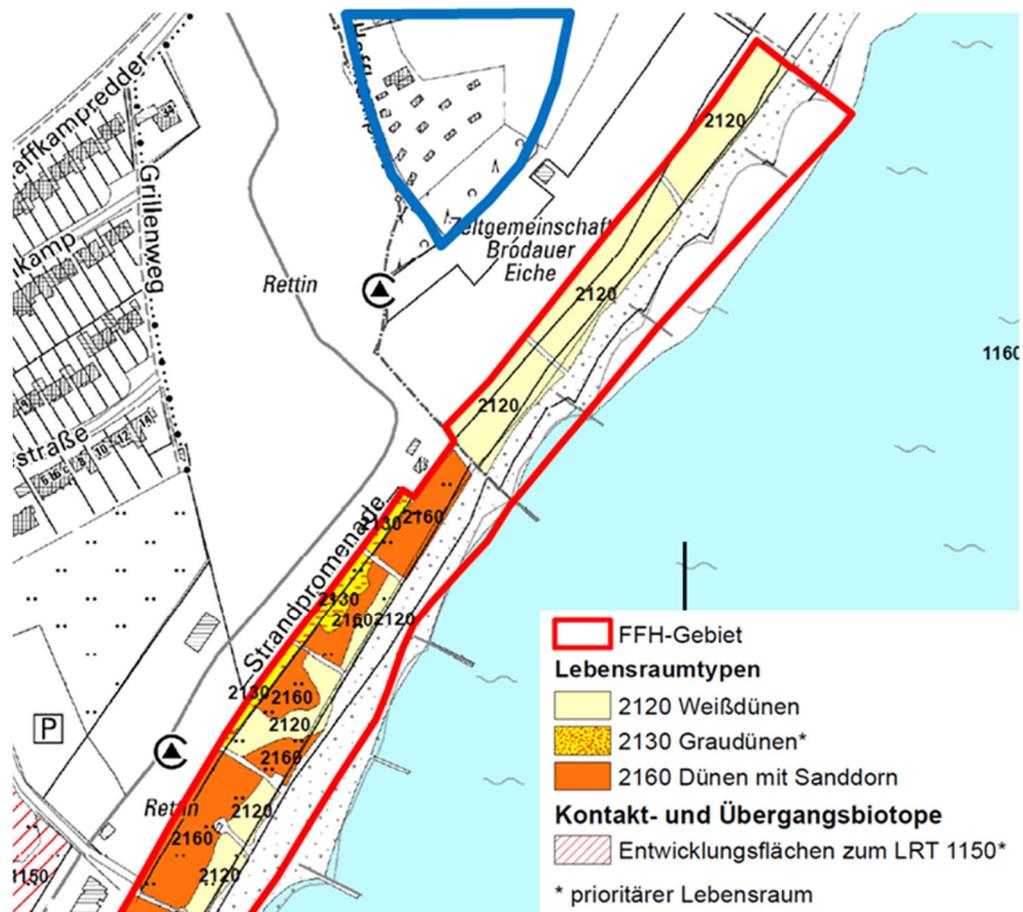
7230 Kalkreiche Niedermoore

9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald

Nach der Karte 2 Bestand Lebensraumtypen des Managementplanes für das FFH-Gebiet (Stand 20.08.2015) liegt das Plangebiet etwa 67 m von dem LRT 2120 - Weißdünen mit Strandhafer *Ammophila arenaria* - entfernt.

Der LRT 2160 Dünen mit *Hippophae rhamnoides* befindet sich in 123 m Entfernung zum PG und der LRT 2130 Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) in 150 m Entfernung.

Bild 9: Ausschnitt aus Karte 2, Managementplan FFH-Gebiet DE 1931-391 mit Eintrag des PGs



Der LRT 1210 Einjährige Spülsäume konnte in der Folgekartierung (2010) nicht bestätigt werden. Es handelt sich um einen sehr kurzlebigen LRT, der aber immer in Verbindung mit dem LRT 1160 auftritt. Somit könnte er nicht weniger als 110 m von dem PG entfernt auftreten.

Alle anderen LRT liegen mindestens 970 m von dem PG entfernt.

In dem SDB (letzte Aktualisierung Mai 2019) und den Erhaltungszielen (Juli 2016) werden keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie genannt.

Aufgrund der Nähe zum Plangebiet konnte eine Beeinträchtigung des LRT 2120 - Weißdünen mit Strandhafer *Ammophila arenaria* -, des LRT 2160 - Dünen mit *Hippophae rhamnoides* -, des LRT 2130 - Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) - sowie des LRT 1210 - Einjährige Spülsäume - nicht vollständig ausgeschlossen werden, sodass für diese Erhaltungsziele nachfolgend geprüft wurde, inwieweit sie durch die Wirkungen des Vorhabens beeinträchtigt werden können. Für alle anderen FFH-LRT konnte eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

Für das Ziel der Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes sind für den Lebensraumtypen 1210 Einjährige Spülsäume insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Erhaltung

- der weitgehend natürlichen Dynamik an Küstenabschnitten mit Spülsäumen,
- der natürlichen Überflutungen,
- der weitgehend natürlichen Sediment- und Strömungsverhältnisse im Küstenbereich,
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen.

Für das Ziel der Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes sind für den Lebensraumtypen 2120 Weißdünen mit Strandhafer *Ammophila arenaria* insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Erhaltung

- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen,
- der natürlichen Dünenbildungsprozesse,
- der Mosaikkomplexe mit anderen charakteristischen Lebensräumen bzw. eingestreuten Sonderstrukturen wie z. B. Sandflächen, Sandmagerrasen, Abbruchkanten einschließlich kleinflächig vorgelagerten Kies- und Geröllflächen teilweise mit mehrjähriger Vegetation,
- der natürlichen Bodenentwicklung und der natürlichen Wasserstände in den Dünenbereichen,
- der natürlichen Sand- und Bodendynamik,
- vorgelagerter, unbefestigter Sandflächen zur Sicherung der Sandzufuhr,
- der natürlichen Bodenentwicklung und der weitgehend ungestörten hydrologischen Verhältnisse,
- von Dünenkomplexen und -strukturen mit Sanddorngebüsch.

Für das Ziel der Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes sind für den Lebensraumtypen 2130 - Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Erhaltung

- der natürlichen Bodenentwicklung und der weitgehend ungestörten hydrologischen Verhältnisse,
- der natürlichen Dünenbildungsprozesse,
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen,
- der Mosaikkomplexe mit anderen charakteristischen Lebensräumen bzw. eingestreuter Sonderstandorte wie Abbruchkanten, Feuchtstellen, Sandmagerrasen
- reich strukturierter Graudünenkomplexe.

Für das Ziel der Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes sind für den Lebensraumtyp 2160 - Dünen mit *Hippophae rhamnoides* sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Erhaltung und gegebenenfalls Wiederherstellung

- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen,
- der natürlichen Dünenbildungsprozesse,
- der Mosaikkomplexe mit anderen charakteristischen Lebensräumen bzw. eingestreuten Sonderstrukturen wie z. B. Sandflächen, Sandmagerrasen, Abbruchkanten einschließlich kleinflächig vorgelagerten Kies- und Geröllflächen teilweise mit mehrjähriger Vegetation,

- der natürlichen Bodenentwicklung und der natürlichen Wasserstände in den Dünenbereichen,
- der natürlichen Sand- und Bodendynamik,
- vorgelagerter, unbefestigter Sandflächen zur Sicherung der Sandzufuhr,
- der natürlichen Bodenentwicklung und der weitgehend ungestörten hydrologischen Verhältnisse,
- von Dünenkomplexen und -strukturen mit Sanddorngebüsch.

Nachfolgend wurde die Relevanz und Intensität der einzelnen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren in Bezug auf die eventuell betroffenen Erhaltungsziele – LRT 1210, LRT 2120, LRT 2130 sowie LRT 2160 einschließlich ihrer charakteristischen Arten ermittelt.

Baubedingte Wirkfaktoren können die bauzeitliche Inanspruchnahme von Flächen insbesondere durch Baustellenbetrieb, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen und damit einhergehender zeitweiliger Funktionsverlust, temporäre Grundwasserabsenkungen, Immissionen während der Bauzeit, Störung, Beunruhigung, Verletzung oder Tötung von Individuen durch flächenbezogene Arbeiten, Eintrag von schädlichen Stoffen (Öl, Schmierstoffen) durch Baumaschinen sowie Hindernisbildung oder Barrierewirkung durch Bauzäune etc. sein.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren können Bodenversiegelung und damit einhergehend Verlust der Bodenfunktion, Beeinträchtigung der Bodenfunktion z. B. durch Verschattung oder Verdichtung, Veränderungen der Morphologie des Gebietes, Beeinträchtigungen von Oberflächenwasser (Graben), Veränderung des Bodenwasser-Regimes, Vegetationsveränderung, Verlust von Gehölzfläche, Zerstörung von Lebensräumen und Arten durch Abriss der alten Bauwerke, Zerschneidung von aneinander angrenzenden Lebensräumen sowie die Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume, z. B. durch Verschattung sein.

- Betriebsbedingte Wirkfaktoren können Abwasser, Abfall, zusätzliche Beunruhigung von Lebensräumen durch zusätzliche Besucher (Lärm), zusätzliche Beunruhigung von Lebensräumen durch zusätzliche Besucher (Nacht), Veränderung von Lebensräumen durch zusätzliche Besucher (Tritt), Veränderung angrenzender Lebensräume durch Beleuchtung des Platzes sowie zusätzliche Beunruhigung von Lebensräumen während der Wintermonate durch die Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten auch außerhalb der Saison sein.

Für sämtliche Wirkfaktoren konnte auf Grundlage der Tabelle Wirkfaktorgruppen und Wirkfaktoren aus LAMBRECHT et al. (2004) nachgewiesen werden, dass sie für die Lebensraumtypen und ihre charakteristischen Arten sowie die Erhaltungsziele ohne Relevanz sind.

Beeinträchtigungen des FFH –Gebiets DE 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ und seiner Erhaltungsziele können somit ausgeschlossen werden, die FFH-Verträglichkeit der Maßnahme ist gegeben.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Brodau-Strand und zwar zwischen der Gemeindestraße von Neustadt in Holstein über Rettin nach Schashagen, der Ostsee und der Gemeindegrenze zu Neustadt in Holstein.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im Westen mit 12 Ferienhäusern bis zu maximal 33 m² Grundfläche bebaut sowie mit einem 185 m² umfassenden Gemeinschaftshaus in einer eingeschossigen Bauweise.

Die erforderlichen Stellplätze befinden sich im Nordwesten bzw. im direkten Zufahrtsbereich der Fläche. Im Osten bestehen Stellplätze, die ausgelöst sind.

Die übrige Fläche wird als Grünfläche bewirtschaftet.

Bild 10: Eigene Fotos vom 29.01.2019



An das Plangebiet grenzen eingeschossige Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser, die der Ferienhausnutzung dienen. Diese haben die unterschiedlichsten Fassadenstrukturen, Dachformen und -farben. Somit ist keine klare, dominante städtebauliche Struktur erkennbar.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist Westen und im angrenzenden Osten bebaut. Es ist – auf Grund der Ostseenähe – von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Technisch wird jedoch von einer Bebaubarkeit der östlichen Fläche ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 23 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Erweiterung des SO-Gebietes nach Osten.* → Planungsziel ist die Nutzung der Gesamtfläche als Ferienhausgebiet, soweit dieses gesetzlich möglich ist. Dadurch soll eine bedarfsgerechte Neuordnung des Gesamtgebietes ermöglicht werden.
- *Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens* → Im Plangebiet ist das Regenwasser zurückzuhalten, welches zukünftig zusätzlich anfällt und für das es keine Einleitungserlaubnis gibt. Dafür ist eine entsprechend große Fläche für Abwasserbeseitigung neu aufgenommen worden.
- *Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten* → Der Abfluss des Regenwassers von dem nördlich angrenzenden Grundstück in den südlichen Vorfluter ist auch zukünftig zu gewährleisten. Weiter ist die Anfahrbarkeit des südlich und westlich verlaufenden Verbandsgewässers 12.1 und 12.1.3 des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser zu gewährleisten. Und es ist die Nutzung der Privatstraße durch die Ver- und Entsorgungsunternehmen, die Feuerwehr und die Rettungsfahrzeuge zu sichern. Entsprechend erfolgt die Festsetzung von Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten.
- *Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl der Ferienhäuser.* → Bisher lässt der Bebauungsplan Ferienhäuser bis 60 m² Grundfläche zu. Dazu gehören auch die Terrassenflächen. Der Platzbedarf und Qualitätsanspruch der Nutzer haben sich in den letzten Jahren erhöht. Daher werden die Grund- und Geschossflächenzahl bei einer Eingeschossigkeit so festgesetzt, dass die Geschossfläche mit 80 m² entsprechend große Hauptgebäude zulässt und die Grundfläche von 100 m² Terrassenanbauten etc. bis zu 20 m² ermöglicht.
- *Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.* → Durch die Ostseenähe sind Entwicklungen erkennbar, dass Dächer immer höher gebaut werden. Dieser Tendenz soll entgegengewirkt werden, in dem First- und Traufhöhen festgesetzt werden.
- *Anpassung der Baugrenzen.* → Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass die Hauptbaukörper in einer kleinteiligen Form bzw. in einer offenen Bauweise entstehen müssen.

Text:

- *Verzicht auf eine Grundfläche für Verwaltungsgebäude oder bauliche Anlagen für die Freizeitgestaltung oder für sportliche Zwecke* → Sind solche Anlage gewünscht oder erforderlich, sind die Größen der Ferienhäuser zu reduzieren. Eine Erhöhung der Baumasse für diese Zwecke erscheint nicht mehr erforderlich.
- *Bauabstand zu Verkehrsflächen* → Der Bau von Stellplätzen und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Straßenbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind im gesamten Plangebiet die g.

Anlagen zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze unzulässig.

- *Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf die im Plan festgesetzten Bezugshöhen* → Die Planung beinhaltet neue Straßenplanungen. Da die Straßen noch nicht vorhanden sind, werden Mindesthöhenbezugspunkte der Verkehrsfläche festgesetzt. Diese werden so gewählt, dass eine problemlose Rettung bei einem Hochwasserereignis in Richtung Norden möglich ist.
- *Festsetzung der Größe des Grundstückes.* → Ziel der Planung ist die Sicherung des Ferienhausgebietes als Ganzes, um eine Gesamtvermarktung zu sichern. Daher erfolgt eine geänderte Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, die eine Teilung ausschließt.
- *Festsetzung einer „wenn-dann-Regelung“* → im südlichen Bereich dürfen die zwei Gebäude mit der Nummer 1 erst dann neu gebaut werden, wenn die 5 als " zukünftig wegfallende bauliche Anlagen" mit der Nummer 2 nachweislich abgerissen worden sind. Bisher war der Bereich nicht bebaubar. Durch die aufgenommene Änderung soll erzielt werden, dass hier eine städtebauliche Neuordnung tatsächlich erfolgt und nicht nur eine nicht gewollte Nachverdichtung.
- *Neudefinition von gestalterischen Festsetzungen.* → Im Plangebiet sollen zukünftig die angrenzenden Strukturen stärker übernommen werden können. Daher erfolgen die Festsetzungen, dass
 - Dachmaterial der Hauptgebäude: Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.
 - Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zulässig.
 - Dachaufbauten: Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Dabei ist ein Mindestabstand von jeweils 50 cm zum angrenzenden Giebel einzuhalten.
 - Nebenanlagen: Je Ferienhaus ist eine bauliche Nebenanlage bis 7 m² bzw. 20 m³ zulässig.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 23 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Neuregelung der inneren Erschließung* → Der Feriengast möchte sein Haus anfahren bzw. dort parken können. Um dieses zu ermöglichen, soll eine innere, neue Erschließung gebaut werden können.
- *Der Stellplatz für den Bebauungsplan Nr. 19 wird zukünftig nicht mehr festgesetzt, weil der Vertrag ausläuft.*



Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.2.2 Parkplätze

In SO-Gebieten sind keine Parkplätze durch die Gemeinde nachzuweisen.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden nur die Grünstrukturen gesichert, die

- tatsächlich noch vorhanden sind,
- bzw. die als Ausgleich für den Ursprungsplan nachzuweisen sind.

Dabei handelt es sich um den ursprünglich als Wald definierten Gehölzbestand, der nach Auskunft des LLUR Untere Forstbehörde) nicht mehr den Kriterien eines Waldbestandes entspricht, und der daher als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ausgewiesen wird.

Weiterhin werden die sich innerhalb des Geländes befindenden Altbäume- zwei Kopfweiden mit je 50 cm Stammdurchmesser sowie eine 2-stämmige Erle mit ebenfalls je 50 cm Stammdurchmesser nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Der an der Westseite verlaufende Knick ist nach § 21 LNatSchG geschützt und zu erhalten.

Die nach dem Ursprungsplan zu erhaltende Heckenstruktur im Nordwesten ist nur noch in Ansätzen vorhanden. Um die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, wird hier nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Anlage einer Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt.

In dem Bebauungsplan war die Pflanzung von 9 Hochstämmen im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen. Diese Pflanzung wurde nie umgesetzt. In der Änderung ist diese Pflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wieder aufgenommen worden - die Bäume werden über das Gelände verteilt, um die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten. Es sind heimische Arten zu verwenden.

Neu aufgenommen werden,

- eine Heckenanpflanzung nach Norden,
- 8 Baumanpflanzungen

zur Durchgrünung des Gebietes.



Gemäß dem Schreiben der unteren Forstbehörde vom 15.05.2019 handelt es sich bei der in Ihrer Plankarte eingezeichneten Waldfläche nicht um Wald im Sinne des LWaldG. Entsprechend sind Anforderungen des LWaldG nicht anzuwenden.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Da diese Fläche bisher als genehmigter Außenbereich nach § 35 BauGB gilt, ist der Ausgleich nur für die Neuplanung zu ermitteln.

Nach dem g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (*Oberflächengewässer, Grundwasser*), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet. 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.

a) Ermittlung

Die Planaufstellung führt zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Boden/Wasser: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) - Bestand (m ²) =	Neueingriff (m ²)
1.	SO-Gebiet	9.410 m ²	
	Bauliche Hauptanlagen nach § 19 (2) BauNVO	1.800 m ² - 980 m ² =	+ 820
	Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO	900 m ² - 490 m ² =	+ 410
2.	Stellplatzfläche	520 m ² - 1.980 m ² =	- 1.460
3.	Verkehrsfläche	2.130 m ² - 1.620 m ² =	+ 510
4.	Regenrückhaltebecken	1.600 m ² - 0 m ² =	Gleicht sich selbst aus
			- 520

Somit kommt es zu ca. 520 m² weniger Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten), als es der Ursprungsplan zuließ. Dadurch erfolgen keine erheblichen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Die neuen Gebäude und Straßenflächen entstehen auf intensiv genutztem Grünland bzw. auf derzeit als Stellplatz genutzten Flächen sowie bereits überbauten Flächen. In geringem Umfang werden Heckenstrukturen zerstört. Damit werden keine wertvollen Lebensgemeinschaften, wohl aber die Bodenfunktionen zerstört. Bei den anstehenden Böden handelt es sich nach der Baugrundbeurteilung um Mutterböden bzw. Auffüllungen über Sanden und Geschiebeböden. Bei einer von 14 Proben wurde in 1,4 m Tiefe eine 1 m mächtige Torfschicht erbohrt.

Der Boden des Plangebietes ist über Jahrhunderte landwirtschaftlich genutzt worden und ist somit als kulturbetont einzustufen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Eingriffe in Oberflächenwasser erfolgen nicht.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Unterhalb des Plangebietes befindet sich der Grundwasserkörper Kossau/Oldenburger Graben (ST07). Er hat eine Flächengröße von 1.230 km². Nach seinem

Stammdatenblatt ist er weder hinsichtlich des chemischen Zustandes noch hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes gefährdet. 78 % der Deckschichten werden als günstig, 17% als mittel und nur 4 % als ungünstig bezeichnet.

Während der Bohrarbeiten wurden Wasserstände zwischen 1,50 und 4,50 m unter Geländeoberfläche eingemessen. Hierbei handelt es sich um von Stau- und Schichtenwasser überlagertes Grundwasser. Es ist mit Schwankungen des Grundwassers, um rund 1 m bzw. mit einem höheren Aufstau zu rechnen.

Durch die Überbauung mit Gebäuden geht die direkte Versickerungsfläche für Regenwasser verloren. Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden relativ undurchlässigen Bodenschichten nicht möglich. Es wird jedoch kein Oberflächenwasser direkt abgeleitet, sondern innerhalb eines Regenwasserrückhaltebeckens im Plangebiet gesammelt und dann gedrosselt in die vorhandenen Gewässer eingeleitet. So bleibt es im Landschaftsraum erhalten.

Der Eingriff in das Grundwasser wird somit minimiert. Ein Ausgleich ist für das Schutzgut Wasser nicht zu erbringen.

Klima/Luft: Kleinklimatisch gesehen ist der Vorhabensbereich von untergeordneter Bedeutung, da es sich weder um eine Kaltluftentstehungsfläche, eine Frischluftschneise noch um eine Waldfläche handelt (allgemeine Bedeutung). Der Anteil der Fläche, die vollständig überbaut werden darf, ist zudem sehr gering.

Das Schutzgut Klima/Luft wird nicht beeinträchtigt, da keine zusätzliche Versiegelung des Bodens erfolgt. Die Gebäude werden als Einzelbauten errichtet, so dass die Luftströme frei zirkulieren können. Durch die Pflanzung von Hochstämmen und den Erhalt des Altbaumbestandes wird für eine gewisse Beschattung des Gebietes gesorgt, die sich günstig auf das Kleinklima auswirkt. Außerdem sorgen die Bäume durch die Sauerstoffproduktion für die Luftreinhaltung.

Arten und Lebensgemeinschaften: Das Plangebiet wird dominiert von Grünlandflächen, die als Rasenflächen, Spielflächen und Stellplatzflächen genutzt werden. Daneben gibt es einzelne Gehölzgruppen, Hecken und Einzelbäume. Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und als Lebensräume für Pflanzen und Tiere, wobei sicherlich nicht alle Grünstrukturen beseitigt werden. Durch die intensive Nutzung der Grünflächen konnte sich jedoch keine Vegetation entwickeln, die Grundlage für seltene, besonders schutzwürdige Tierpopulationen ist. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tier- und Pflanzenwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Etwa 500 m² Heckenpflanzung können durch die Bebauung verloren gehen.

Der Altbaumbestand bleibt erhalten, so dass es nicht zum Verlust von Höhlenbäumen kommen kann. Aufgrund der Bauweise der bestehenden Bungalows kann das Vorhandensein von Fledermaus-Winterquartieren innerhalb der Gebäude ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Einzelhangplätzen oder Sommerquartieren kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, auch wenn es bei der letzten Besichtigung im Oktober 2020 an den Gebäuden keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen an den Gebäuden (wie Fledermauskot, Mumien, Fraßreste, Fettspuren etc.) gab. Sicherheitshalber wird in die Begründung und in den städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen, dass alle durch das geplante Vorhaben zum Abbruch

vorgesehenen Gebäude vor dem Abriss auf eine potentielle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen sind.

Gesetzlich geschützte Biotope sind, mit Ausnahme des Knicks am Westrand des Plangebietes, der nach § 21 LNatSchG S-H geschützt ist, im Plangebiet nicht vorhanden.

Landschaftsbild: Durch den Bau von zusätzlichen Gebäuden entstehen Veränderungen im Landschaftsbild. Allerdings handelt es sich um eine gut erschlossene innerörtliche Fläche, die an allen Seiten an vorhandene Bebauung / Nutzung angrenzt. Mit der Firsthöhenbegrenzung wird gewährleistet, dass die geplanten Gebäude sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Der Erhalt der randlichen Grünstrukturen und des Altbaumbestandes trägt ebenso wie die Neuanlage einer Hecke sowie die Pflanzung von Einzelbäumen dazu bei, dass sich die zusätzlichen Gebäude in das Landschaftsbild einfügen.

Eine entsprechende Ausleuchtung des Gebietes z.B. durch Mastleuchten, die nach oben abstrahlen und die ganze Nacht lang brennen, könnte zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Boden: Durch die Baumaßnahmen sind anthropogen beeinflusste, intensiv genutzte landwirtschaftliche Böden mit einer allgemeinen Funktionsausprägung betroffen. Bodenarten und -typ sind naturraumtypisch, der Flurabstand des Grundwassers beträgt nach der Baugrundbewertung über 1 m und die Flächen liegen nicht innerhalb des Biotopverbundes gemäß § 21 BNatSchG, somit handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Es erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen in der Gesamtheit.

Trotzdem werden 1.230 m² an Gebäude- und Nebenflächen mehr bebaut, als es vorher möglich war. Die Gemeinde möchte dafür einen Ausgleich haben. Der Ausgleich gilt auch als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z. B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt werden.

Daher ist ein Ausgleich wie folgt erforderlich: 1.230 m² x Faktor 0,5 = ca. 620 m².

Somit müssen außerhalb des B-Plan-Gebietes für den Eingriff in den Boden 620 m² intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen und zu einer naturbetonten Streuobstwiese entwickelt werden. Die Fläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Wasser: Der Eintrag wassergefährlicher Stoffe durch die Errichtung der Gebäude und der Straßenkörper ist unwahrscheinlich. Von einem baubedingten Eintrag (Grund-)wassergefährdender Stoffe durch das Bauvorhaben ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Baugeräte nicht auszugehen. Eine betriebsgedingte Verschmutzung des Grundwassers wird durch die Entwässerung in die städtische Kläranlage verhindert. Anfallendes Regenwasser wird aufgefangen und gedrosselt abgeführt. Auswirkungen

auf den Grundwasserstand oder auf die (Grund)-Wasserqualität sind bei der Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens, aus dem das Wasser dann gedrosselt abfließt, sorgt dafür, dass das Wasser zumindest eine Zeitlang in dem Plangebiet verbleibt. Die Ufer des Regenwasserrückhaltebeckens sind möglichst naturnah zu gestalten. Da das Gewässer im östlichen Bereich des Plangebietes angelegt wird, ist eine Vernetzung mit der als Seggenried zu entwickelnden Fläche sowie dem Gehölzbestand gewährleistet, so dass es nicht ausgeschlossen ist, dass das Regenwasserrückhaltebecken auch eine Lebensraumfunktion übernimmt.

Arten- und Lebensgemeinschaften: Da die Fläche von geringer ökologischer Wertigkeit ist, werden nur geringe Lebensraumverluste für Tiere oder Pflanzen vorbereitet. Durch die Entwicklung eines naturbetonten Biotops (Streuobstwiese) auf einer vormals intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche sind diese Lebensraumverluste ausgeglichen.

Wegen der Nutzung stark vorbelasteter Bereiche, sind mit dem Bauvorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf Kleinstlebewesen verbunden. Dieser Eingriff ist nicht als erheblich zu betrachten. Größere und seltene bodenbewohnende Arten werden nicht betroffen. Baubedingte Störungen werden nur häufige Tierarten betreffen, die nicht gefährdet sind. Zudem sind die baubedingten Störungen vorübergehender Natur.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht berührt, wenn bei evtl. erforderlichen Gehölzbeseitigungen die Verbotsfrist nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz beachtet wird. Sofern bestehenden Gebäude zukünftig fortfallen oder abgerissen werden sollen, ist zu beachten, dass Schwalbennester ganzjährig geschützt sind. Um die Artenschutzverbote nach § 44 BNatSchG für einzelne Tierarten einzuhalten, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen: Falls sich an den Häusern Schwalbennester befinden, muss der Abriss in einer Zeit passieren, in der diese Tiere den Lebensraum nicht nutzen und es sind Ersatzquartiere zu schaffen. Vor dem Abriss der Gebäude muss somit nachweislich eine Begehung durch einen Biologen erfolgen. Die Begründung und der städtebauliche Vertrag werden entsprechend ergänzt.

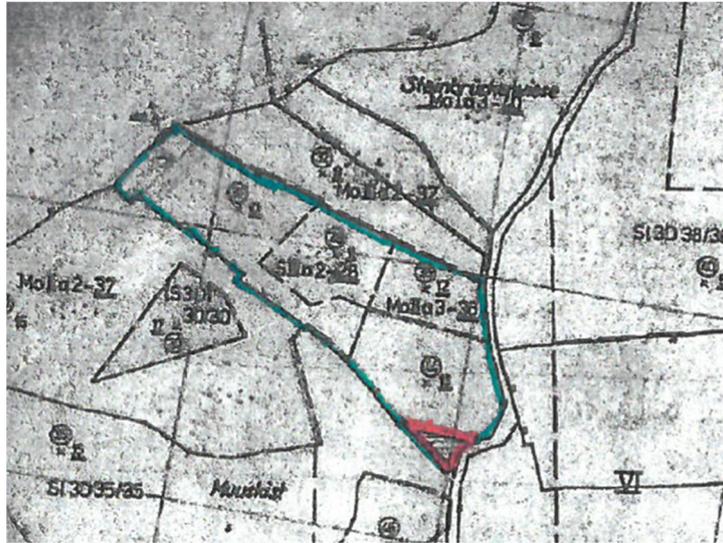
Weitere Maßnahmen den Artenschutz betreffend sind nicht zu erbringen

Landschaftsbild: Durch die neue Bebauung entstehen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe, da sich das Vorhaben nicht in der freien Landschaft befindet, sondern in einem im Zusammenhang bebauten Bereich. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sind, falls Mastleuchten aufgestellt werden sollen, nach oben abgeschirmten Leuchtentypen mit „insektenfreundlichen“ Leuchtmittel wie warmweiße LED zu verwenden. Darüber hinaus sollten die Leuchten spätestens um Mitternacht abgeschaltet werden. Der städtebauliche Vertrag wird entsprechend ergänzt.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen generell Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, wurden die Eingriffe in die Belange im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB ermittelt und bewertet. Es wurden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf. Allerdings wünscht die Gemeinde einen freiwilligen Ausgleich. Aus Ausgleich sichert

sich die Gemeinde auf der Flur 3, Flur-stück 4, Gemarkung Merkendorf,– auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauNVO – einen 800 m² umfassenden Ausgleich zu (rote Schraffur):

Bild 11: Ausgleichsflächen



Hier ist eine Streuobstwiese anzulegen.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in einem touristisch geprägten Bereich. Hier befinden sich ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So kann die Ostsee und zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Das Plangebiet wird von Ferien- und Campingplatzgebieten umgeben. Alle haben den gleichen Lärmschutzstatus nach der DIN 18005 „Schallschutz für Städtebau“.

Durch die Planung werden nun max. 18 Ferienwohnungen entstehen können. Alle anderen Nutzungen werden zukünftig in die Flächen der Ferienwohnungen integriert.

Somit ändert sich lediglich die Bewirtschaftungsstruktur.

Die Anzahl der Ferienwohnungen erhöht sich somit nur um 4. Die insgesamt 14 Wohnungen haben zukünftig zwei Abfahrten. Somit werden ca. 7 Fahrzeuge aus dem Plangebiet eventuell mehr die Abfahrt im Osten nehmen.

Gleichzeitig fallen 54 Stellplätze für den Campingplatz im Bebauungsplan Nr. 19 weg, die bisher ausschließlich die Abfahrt im Osten genutzt haben.

Dadurch reduziert sich der Zielverkehr in und aus dem Plangebiet um den Verkehr von 47 Stellplätzen.

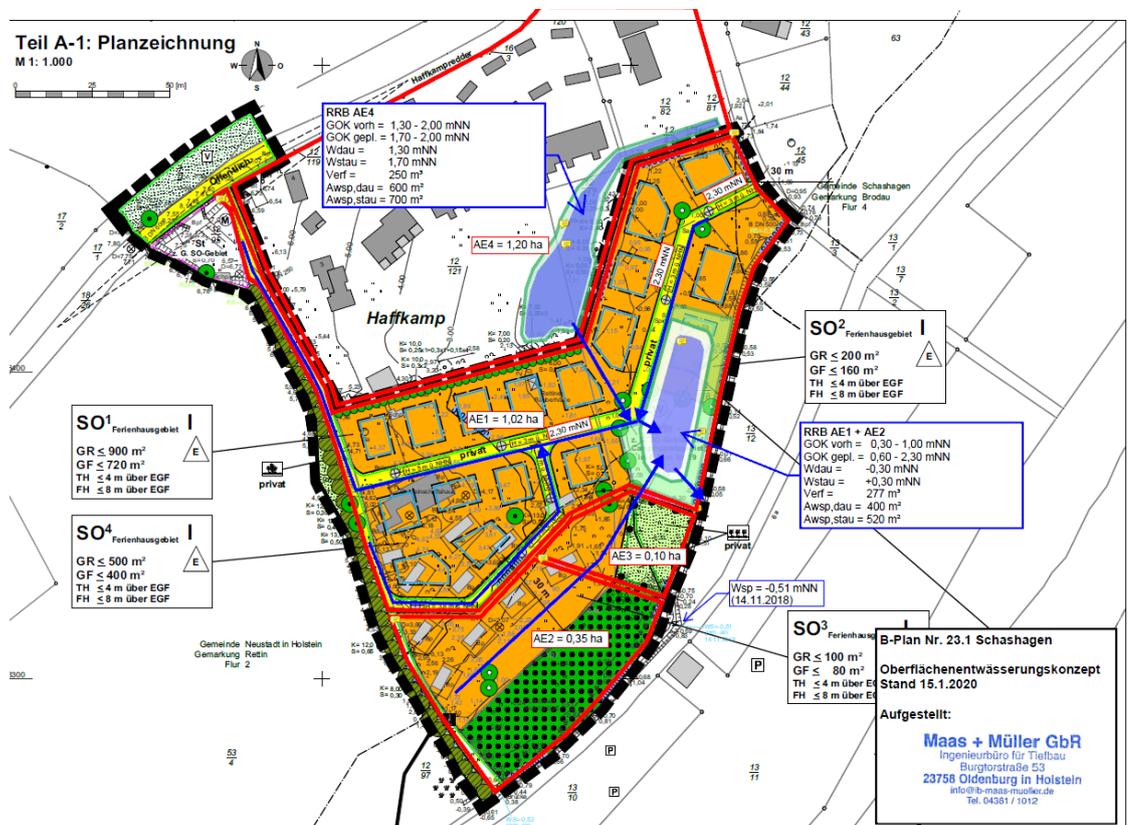
Eine relevante Erhöhung der Immissionen wird durch die Planung somit nicht vorbereitet.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 23 verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

Neu geplant wurde die Regenwasserentwässerung durch die Maas + Müller GbR wie folgt:

Bild 12: Regenentwässerungskonzept von Maas + Müller GbR



Mit Datum vom 15.01.2020 hat die Untere Wasserbehörde des Kreises Ostholstein dem zugestimmt.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

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

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe 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“.

Das Plangebiet SO3 liegt ganzflächig unter der geforderten Mindesthöhe von 2,4 müNN und grenzt unmittelbar an die Retentionsfläche (< 0,7 müNN). Im Rahmen der Projektplanung ist zu sichern, dass die Bodenaufschüttungen zu keinen Beeinträchtigungen der Hydrologie im angrenzenden Bereich führen.

5.2 Altlasten

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.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

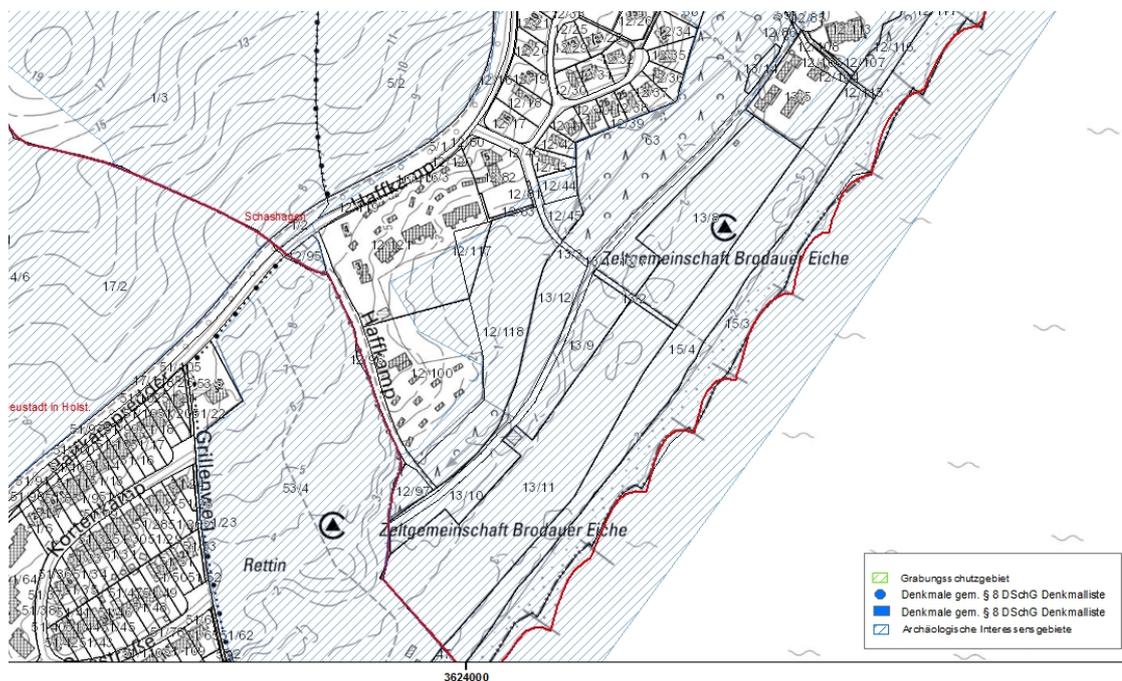
Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen

Denkmalen, zu rechnen. Wir weisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: 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.

Bild 13: Archäologische Kulturdenkmale



SH  Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Schashagen, Kreis Ostholstein

Verarbeitung: Orłowski, 02.04.2019 © ALSH
Maßstab 1:3.000, Datengrundlage: DTK 5 und ALK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

5.4 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

5.5 Hochwasserschutz

Teile des Geltungsbereiches liegen an der Küste Schleswig- Holsteins in einer Entfernung von weniger als 150 m vom seewärtigen Fußpunkt des Strandwalles. Nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 150 m vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder Strandwalles nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Darüber hinaus bestehen nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG in den Risikogebieten gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Hochwasserrisikogebiet) Bauverbote. Hier dürfen Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Hochwasserrisikogebiet:

Teile des Geltungsbereichs liegen im Hochwasserrisikogebiet. Maßgeblich für die Festsetzung dieser Gebiete ist die veröffentlichte Hochwassergefahrenkarte HWGK HW200 des 2. Berichtzyklus 2018-2021, die für diesen Bereich den Referenzwasserstand von NHN + 2,40 m abbildet.

Daher wurde ein Antrag auf eine Inaussichtstellung der Genehmigung einer Ausnahme von den Bauverböten der § 82 Abs. 1 Nr. 3 und 4 Landeswassergesetz Schleswig-Holstein (LWG) nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 und 4 i. V. m. Abs. 3 LWG für Errichtung der Bauvorhaben im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23, 1. Änderung im Bereich des 150 m Bauverbotsstreifens zur Ostsee beim Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein gestellt. Dieser wurde am 31.03.2022 (Az.: 4019/5121.12-55/037-2019_01) erteilt (siehe Punkt 1.2.3).

Um auf allen Flächen eine Sicherheit zu erzeugen, werden in der Planung folgende Empfehlungen des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalparks und Meeresschutz Schleswig-Holstein herangezogen:

- Aufenthaltsräume auf mind. NHN + 2,90 m
- Räume mit anderen Nutzungen auf mind. NHN + 2,40 m
- Verkehrs- und Fluchtwege auf min NHN +2,40 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 2,90 m

Entsprechend erfolgen die Festsetzungen im Bebauungsplan.

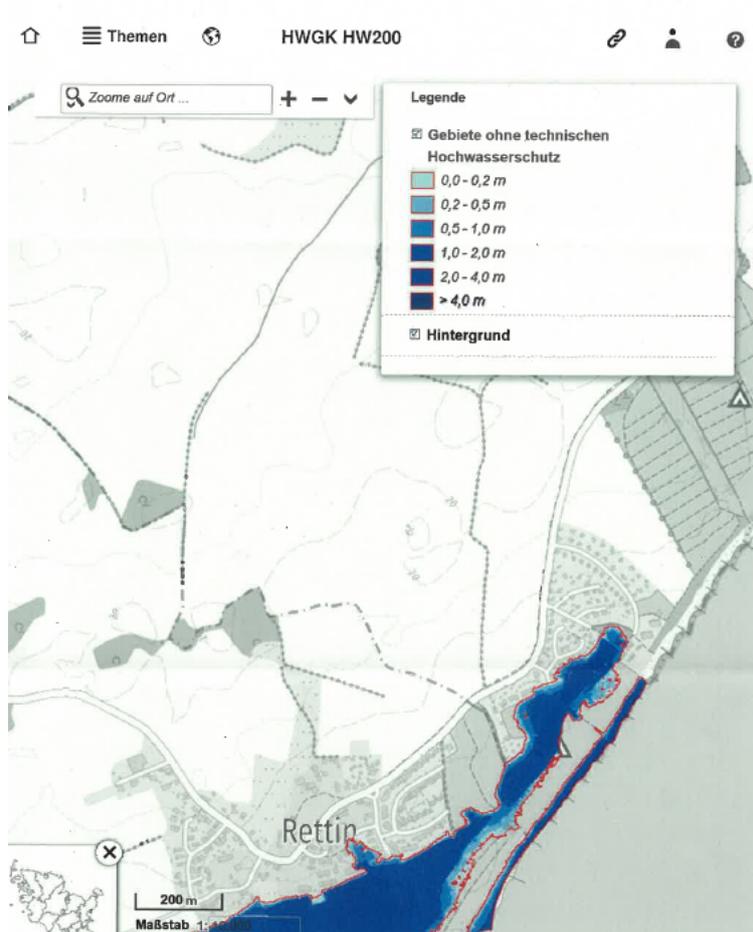
Bei Unterschreitung der genannten Mindesthöhen können in der Projektplanung Ausnahmen zugelassen werden, wenn folgende Schutzvorkehrungen durchgeführt werden:

- Erforderliche Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten, Flachgründungen ohne Kolkschutz sind nicht zulässig.
- Gebäude sind auftriebssicher zu errichten.
- Es sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Gebäuden durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc. zu erlassen.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen gegen eindringendes Hochwasser.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.).
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.,

Bild 14: <http://hochwasserkarten.schleswig-holstein.de/>





6 **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	9.410 m ²
Grünfläche	3.120 m ²
Stellplatzflächen	520 m ²
Entsorgungsfläche	1.600 m ²
Verkehrsfläche	3.000 m ²
Gesamt	17.650 m² (1,8 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung keine zusätzlichen Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schashagen hat die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21. Juni 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Schashagen, 19.01.2023

(gez. Rainer Holtz)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 23, 1. Änderung, tritt am 13.01.2023 in Kraft.

