

VORABZUG

KURZBEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 85 DER STADT BAD SCHWARTAU (VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)

FÜR DAS GEBIET GROß PARIN - ZENTRUM -,
GELEGEN AM WESTLICHEN ORTSRAND,
SÜDWESTLICH DER STRAßE GROß PARIN (K18)
- GROß PARIN 25, EHEMALIGE HOFSTELLE -

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

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

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Bebauungskonzept	6
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.6	Verkehr	8
3.7	Grünplanung	8
3.8	Immissionen / Emissionen	9
4	Ver- und Entsorgung	10
4.1	Strom- und Gasversorgung	10
4.2	Wasserver-/ und –entsorgung	10
4.3	Müllentsorgung	10
4.4	Löschwasserversorgung	10
5	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	11
5.1	Einleitung	11
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	15
5.3	Zusätzliche Angaben	31
6	Hinweise	32
6.1	Bodenschutz	32
6.2	Archäologie	33
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	33
8	Kosten	33
9	Billigung der Begründung	33

ANLAGE

Vorhaben- und Erschließungsplan

B E G R Ü N D U N G

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Groß Parin - Zentrum -, gelegen am westlichen Ortsrand, südwestlich der Straße Groß Parin (K 18) - Groß Parin 25, ehemalige Hofstelle -

1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird eine Kurzbegründung mit Darlegung der wesentlichen Planinhalte vorgelegt, die tlw. noch unvollständig ist. Nach Vorlage noch zu erstellender Gutachten zum Artenschutz und zur Wasserwirtschaft wird diese Begründung im weiteren Verfahren ergänzt.

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Stadt Bad Schwartau beabsichtigt, auf der ehemaligen Hofstelle Groß Parin Nr. 25 eine Nachnutzung mit Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Eigentümer möchte dort nach Abriss der vorhandenen Gebäude vier Wohngebäude mit jeweils mehreren Wohnungen errichten. Dringend benötigter Wohnraum kann damit geschaffen werden. Der Großbaumbestand soll weitgehend erhalten werden.

Das Vorhaben lässt sich mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 nicht umsetzen, u.a. da dort ein Dorfgebiet festgesetzt sind. Auch lassen die überbaubaren Flächen die gewünschte Hofbildung bei Erhalt der ortsbildprägenden Baumkulisse nicht zu.

Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung der Stadt Bad Schwartau hat am 02.11.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gewählt, um hier den konkreten Vorhabenträger an das Planungsrecht zu binden. Wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Durchführungsvertrag. Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur nach Maßgabe des Durchführungsvertrages zulässig. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am dem Durchführungsvertrag zugestimmt.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird die Verkehrsfläche der Straße Groß Parin. Dort ist die Umgestaltung mit einem Baumtor beabsichtigt.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 oder dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) werden durch die Planung, die im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Dorfgebiet zur Zulässigkeit von Wohngebäuden betrifft nicht tangiert. Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan hat für das Plangebiet keine Eintragungen.

Der Landschaftsrahmenplan 2020 hat in den Hauptkarten 1 und 3 keine Eintragungen. Hauptkarte 2 zeigt ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG iV.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt und ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der Landschaftsplan sieht eine wohnbauliche Entwicklung der ehemaligen Hofstelle vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau stellt Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 aus dem Jahr 1995. Diese setzen im Wesentlichen ein Dorfgebiet mit zulässiger ein- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie private Grünflächen fest. Diese Planinhalte wurden bislang nicht umgesetzt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Westen Groß Parins südwestlich der Straße Groß Parin (K 18) und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 267/2 der Flur 0, Gemarkung Groß Parin. Ein Gebäude ist bewohnt, weitere Gebäude und die Freiflächen der Hofstelle werden für vielfältige Lagerzwecke verwendet. Im Osten des Wohngebäudes besteht eine Parkanlage mit prägendem Großbaumbestand. Die Flächen um die Hofstelle werden als Wirtschaftsgrünland genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben.

Östlich grenzt die bebaute Ortslage von Groß Parin an das Plangebiet an. Die nördlich, westlich und südlich gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Baugebiet:	ca. 5.820 m²	53 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.790 m ²	16 %
Grünfläche:	ca. 3.350 m ²	31 %
Gesamt:	ca. 10.960 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da die Stadt Bad Schwartau eben diese ehemalige Hofstelle einer Nachnutzung zuführen will. Die Stadt Bad Schwartau hat sich im Rahmen der Landschaftsplanung mit geeigneten Siedlungsentwicklungsflächen befasst. Der Landschaftsplan sieht eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche vor. Der Bereich ist zudem im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadt Bad Schwartau hat mehrere Bebauungskonzepte für das Areal geprüft und sich letztendlich für die Variante entschieden, mit der die großen prägenden Laubbäume weitgehend erhalten werden können. Damit verbunden ist die Inanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche, was zunächst größere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser verursacht. Die Stadt Bad Schwartau misst hier dem Erhalt des Baumbestandes ein größeres Gewicht zu. Es ist zu beachten, dass die zulässige Grundfläche gegenüber den Bau-rechten des rechtskräftigen Ursprungsplans nicht erhöht wird; es werden zudem umfangreich Flächen entsiegelt. Die derzeit innerhalb des Plangebietes bebauten bzw. versiegel-

ten und befestigten Lagerflächen umfassen ca. 5.500 m². Zukünftig wird die zulässige Versiegelung innerhalb des Plangebietes bei ca. 2.960 m² liegen. In der Gesamtschau werden daher auch für die Schutzgüter Boden und Wasser positive Auswirkungen erwartet.

3.3 Auswirkungen der Planung

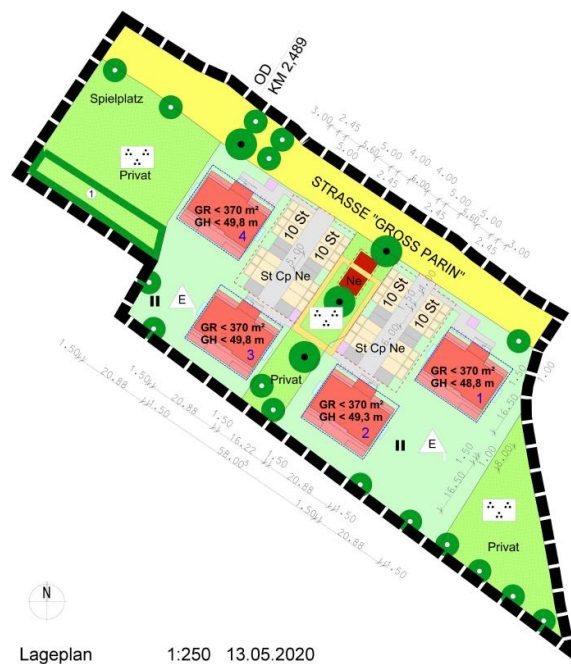
Die Planung dient der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums und entspricht damit insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB. Danach kommt die Aufstellung eines Bebauungsplanes insbesondere für die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht. Die Planung ist in der Gesamtschau nicht mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft verbunden, da umfangreich Flächen entsiegelt werden und Bepflanzungen vorgesehen sind. Die geplante Neubebauung wird zudem tlw. auf bereits bebauten Flächen errichtet. Bodenversiegelungen werden damit auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann sichergestellt werden. Der Baumbestand wird weitgehend erhalten. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen entspricht auch den Vorschriften zum Umweltschutz im § 1a Abs. 2 BauGB.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bebauungsplanänderung, die sich überwiegend auf Änderungen an der Art der baulichen Nutzung beschränkt, eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Verordnungen und Regelwerken zum Klimaschutz verzichtet. Auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht ein größeres Zeitfenster zur Realisierung der Planung. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. schon in kurzer Zeit nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

3.4 Bebauungskonzept

Das gewählte Bebauungskonzept ordnet einen Teil der Neubebauung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiter südöstlich im Anschluss an die Ortslage an. Auf der Fläche des ehemaligen Stallgebäudes ist ein weiteres Wohngebäude geplant. Der erhaltenswerte Großbaumbestand wird weitgehend gesichert. Die Abschirmung zum Landschaftsraum übernehmen Bepflanzungen.

Vorgesehen sind vier zweigeschossige Wohngebäude jeweils mit mehreren Wohnungen. Die Stellplätze werden ebenerdig bzw. in Carports untergebracht.



Ansicht Süd-Ost

Abb.: Architekten Allianz

3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.5.1 Zulässige Nutzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert die zulässige Nutzung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf vier Wohngebäude.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am vorliegenden Bebauungskonzept und bleibt im Rahmen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit seinen Zufahrten und von Nebenanlagen wird eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 um 100 % erforderlich. Die Stadt Bad Schwartau wählt bewusst nur geringe zulässige Grundflächen, um die Hauptbaukörper der Situation am Ortseingang in der Kubatur angemessen zu begrenzen. Da dort Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, ist eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem

Grundstück mit der als Regelfall der BauNVO vorgesehenen Überschreitung von nur 50 % nicht möglich. Im Plangebiet selbst werden umfangreiche Entsiegelungen und Bepflanzungen vorgesehen; damit wird sich die Planung insgesamt positiv auf das Schutzgut Boden auswirken.

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird baukörperbezogen beschränkt und sichert in Verbindung mit den geplanten Bepflanzungen die Einfügung in das Landschaftsbild.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise mit nur zulässigen Einzelhäusern wird aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan übernommen. Die Baugrenzen orientieren sich am Bebauungskonzept und stellen die gewünschte Gebäudegruppierung sicher. Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

3.5.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Baugestaltung. Planungsziel ist hier am Ortseingang eine zurückhaltende Gestaltung. Die Festsetzungen orientieren sich an den in der Nachbarschaft vorgefundenen Gestaltungsmerkmalen.

3.6 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Groß Parin (K 18). Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen liegen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Es wird festgesetzt, dass zur Straße Groß Parin je Grundstück nur eine Zufahrt zulässig ist. Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit sollen damit verhindert werden. Wie im Ursprungsplan auch wird in der Verkehrsfläche eine Verkehrsberuhigung (Baumtor) vorgesehen. Diese wird geringfügig nach Westen verschoben. Die Stadt Bad Schwartau ist an das Linienetz des ÖPNV angebunden.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Vorgesehen ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Carports und ebenerdigen Stellplätzen jeweils in einer Gemeinschaftsanlage je Baugrundstück.

3.7 Grünplanung

Der wesentliche Inhalt des Grünkonzeptes besteht im Erhalt des östlich des vorhandenen Wohnhauses vorhandenen Großbaumbestands und der Ergänzung des Grünbestands durch weitere vielfältige Bepflanzungen (Feldgehölz, Hecke, Einzelbaumpflanzungen). Der Bereich mit vorhandenen zu erhaltenden Baumpflanzungen wird als private Grünfläche der

Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Hinblick auf entfallende Bäume und vorgesehenen Ersatz auf den Umweltbericht (Ziffer 5 dieser Begründung) verwiesen. Insgesamt sind 16 Baumpflanzungen vorgesehen. Die Grünfläche im Westen des Plangebietes bleibt wie im Ursprungsplan als private Grünfläche im Wesentlichen erhalten und wird durch die Anlage eines Feldgehölzes aufgewertet.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 5 dieser Begründung) verwiesen. Vorgesehen werden 355 m² Ausgleichsfläche, die im Plangebiet selbst durch die Anlage eines Feldgehölzes untergebracht werden.

Die Kosten der Bepflanzungsmaßnahmen belaufen sich wie folgt:

Feldgehölz ca. 7.500 €, Baumpflanzungen ca. 4.000 €

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Im weiteren Verfahren wird ein Gutachten zum Artenschutz vorgelegt, dessen Ergebnisse beachtet werden. Von unüberwindlichen Hindernissen geht die Stadt Bad Schwartau nicht aus.

3.8 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Groß Parin (K 18). Aufgrund des Abstandes der Baufenster von mehr als 15 m zur Fahrbahnmitte und des nur geringen Verkehrsaufkommens geht die Stadt Bad Schwartau davon aus, dass Vorkehrungen zum Immissionsschutz nicht erforderlich werden. Soweit tatsächlich der Lärmpegelbereich III erreicht werden soll-

te, wären diese Anforderungen bereits durch die heutigen Baustandards zum Wärmeschutz erreicht.

Emittierende Nutzungen mit nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind aufgrund der geplanten Wohngebäude nicht zu erwarten.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Strom- und Gasversorgung

Die Lieferung von elektrischer Energie und Gas wird durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt.

4.2 Wasserver-/ und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Städtischen Betriebe.

Die Abwasserentsorgung wird durch eine entsprechende Vereinbarung mit der Hansestadt Lübeck sichergestellt.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ sollen eine integrale Vernetzung von Regenwasser- und Gewässerbewirtschaftung bei zukünftigen wasserwirtschaftlichen Planungen in Baugebieten sicherstellen. Im weiteren Verfahren wird die Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt ermittelt und bewertet. Das Ergebnis wird in der Begründung dargestellt.

4.3 Müllentsorgung

Die Entsorgung des Restmülls sowie sonstiger Wertstoffe erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das Aufstellen von Wertstoff-Containern für Glas, Papier und Textilien erfolgt ebenfalls von dort in Abstimmung mit der Stadt.

4.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gebietes wird durch eine ausreichende Anzahl von Hydranten sichergestellt. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Hier betrachtet werden die Veränderungen, die sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 ergeben.

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle zu schaffen. Vorgesehen sind vier zweigeschossige Wohngebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 1.480 m². Der vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten werden.

5.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BauGB § 1a	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2)	Wiedernutzbarmachung von Flächen
	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Beachtung baurechtlicher Vorschriften zum Klimaschutz
BNatSchG, LNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb
WasG SH: WHG:	Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern, Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Beachtung der „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“

	Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut	Hinweise zum Baustellenbetrieb, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern,
LAbfWG:	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen	Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Abstandsregelung, lärmindernde Bauweise durch Beachtung der Wärmeschutzanforderungen
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Hinweis in der Begründung

Schutz- oder Risikogebiete liegen nicht in der Nähe des Plangebietes.

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Landesentwicklungsplan (LEP)	keine Ziele formuliert	-
Regionalplan (REP)	keine Ziele formuliert	-
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Gebiet mit besonderer Erholungseignung	Beschränkung der Neubebauung auf die bisherige Hoflage
Landschaftsplan:	Entwicklung Wohnbebauung	Festsetzung von vier Wohngebäuden
Lärminderungsplan (LMP) oder Lärmaktionsplan	keine Aussagen zum Plangebiet	-
Luftreinhalteplan	liegt nicht vor	-
Sonstige städtebauliche Pläne mit Umweltbezug	liegen nicht vor	-

5.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist grundsätzlich eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans noch keine Detailplanungen zur Haustechnik vor. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden. Zudem werden Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG von der Planung berührt. Weiterhin werden die Funktionen des Bodens gem. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) berührt.

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

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

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

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Groß Parin (K 18). Aufgrund des Abstandes der Baufenster von mehr als 15 m zur Fahrbahnmitte und des nur geringen Verkehrsaufkommens geht die Stadt Bad Schwartau davon aus, dass Vorkehrungen zum Immissionsschutz nicht erforderlich werden. Soweit tatsächlich der Lärmpegelbereich III erreicht werden sollte, wären diese Anforderungen bereits durch die heutigen Baustandards zum Wärmeschutz erreicht. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

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

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

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

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

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

Die Planung entspricht dem Landschaftsplan, der auf der Fläche eine wohnbauliche Entwicklung vorsieht. Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes mit Aussagen zum Plangebiet liegen nicht vor. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

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

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

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es ist ohnehin nur der Belang a) überhaupt betroffen. Von einer Erheblich-

keit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen. Auch liegen in der Umgebung keine Betriebe, in denen Unfälle oder Katastrophen Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang a) „Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diesen Aspekt.

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

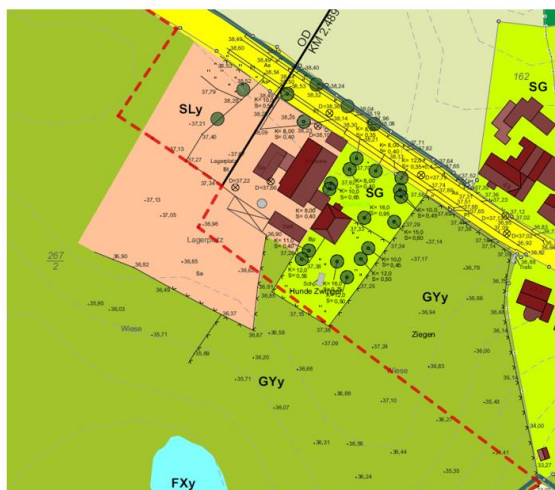
a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere

Eine Bestandsaufnahme der Fauna wird nach Vorlage des Artenschutzgutachtens ergänzt.

Pflanzen

Nach einer Erfassung 2018 finden sich im Plangebiet folgende Biotoptypen:



- SLy: Sonstige Lagerflächen
- SG: Grünfläche im besiedelten Bereich
- GYy: mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland:

Abb.: PLOH

Bei den Einzelbäumen im Plangebiet handelt es sich um Linden, Birken, Nadel- und Obstbäume. Bei einigen Bäumen ist die Standsicherheit nicht mehr gegeben.

Fläche

Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar.

Boden

Nach der Bodenübersichtskarte des LLUR handelt es sich bei der Bodenart um Pseudogley-Parabraunerde. Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Luft, Klima

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

Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Landschaft

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die ehemalige Hofstelle mit Großbaumbestand, weitere Hofstellen im Außenbereich und die bebaute Ortslage Groß Parins. Markant in westlicher Richtung wirkt die ansteigende Topographie zum Pariner Berg.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Eine biologische Vielfalt auf der Hofstelle selbst ist nur in den baumbestandenen Gartenbereichen anzunehmen. Die Lagerflächen weisen keine biologische Vielfalt auf. Dem Wirtschaftsgrünland kommt hier eine allgemeine Bedeutung zu. Besondere Wirkungsgefüge sind nicht zu erwarten.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es voraussichtlich bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Bauleitplanung ist grundsätzlich eine Angebotsplanung, aber auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen in der Regel noch keine Detailplanungen zur Haustechnik vor. Da hier ausschließlich Wohngebäude geplant werden, ist mit Belästigungen durch Lärm, Erschütterungen, u.ä. grundsätzlich nicht zu rechnen.

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

Verwendete Symbole:

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

X – keine Beeinträchtigungen

G – geringe Beeinträchtigungen

E – erhebliche Beeinträchtigungen

Soweit sich erhebliche Beeinträchtigungen ergeben, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Kompensation erforderlich. Diese sind in Kapitel 5.2.4 beschrieben.

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (1) - Schutzgut Tiere			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	X	- erhebliche Auswirkungen bei der Baufeldräumung - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb sind zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten, da vielfältige Bepflanzungen vorgesehen werden - zum europäischen Artenschutz siehe Text unter der Tabelle
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	X	- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitats - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit und mit den geplanten Anpflanzungen wird insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (1) - Schutzgut Tiere				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens
		Bau-phase	Betriebs-phase	
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit direkten oder etwaigen indirekten Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - langfristige sukzessive Anpassung der Fauna an den Klimawandel
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

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

Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Wird ergänzt nach Vorlage des Artenschutzgutachtens

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen durch Baufeldräumung und Baustellenbetrieb zu erwarten (vorübergehender Verlust des Arteninventars auf betroffenen Flächen) - betriebsbedingt ist in der Gesamtschau durch geplante Bepflanzungen langfristig eine Verbesserung des Arteninventars zu erwarten - weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölze - zum europäischen Artenschutz siehe Text unter der Tabelle
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Biotope - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - geplante steigende Anzahl von Gehölzen erhöht langfristig die CO²-Bindung und Sauerstoffbildung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

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

Artenschutzprüfung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	G	- mittel- und langfristig baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (Bodenverdichtung, Bodenabtrag und -auftrag) - erhebliche, ständige Auswirkungen sind grundsätzlich Voll- und Teilversiegelungen des Bodens, aufgrund der Entsiegelung großer Flächen ist hier insgesamt eine Verbesserung zu erwarten
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	E	G	- baubedingte mittel- und langfristige Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitate im Baustellenbetrieb - Voll- und Teilversiegelung schränken grundsätzlich natürliche Ressourcen (Bodenatmung, Grundwasserneubildung, Boden als Lebensraum für Flora und Fauna) dauerhaft ein, aufgrund der Entsiegelung großer Flächen ist hier insgesamt eine Verbesserung zu erwarten
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	G	X	- grundsätzlich erhöhte Gefahr der Bodenerosion durch abfließendes Oberflächenwasser infolge der Voll- und Teilversiegelung der Böden, aufgrund der Entsiegelung großer Flächen ist hier insgesamt eine Verbesserung zu erwarten
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (4) - Schutzgut Wasser				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	G	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - grundsätzlich erhebliche, ständige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Voll- und Teilversiegelungen des Bodens, aufgrund der Entsiegelung großer Flächen ist hier insgesamt eine Verbesserung zu er-

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (4) - Schutzgut Wasser				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
			warten	
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	G	- Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen dauerhaft ein und stellen grundsätzlich einen ständigen erheblichen Eingriff in das Boden-Wasser-Regime dar, solange die Versiegelungen bestehen, aufgrund der Entsiegelung großer Flächen ist hier insgesamt eine Verbesserung zu erwarten
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- erhebliche Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit, das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung sind nicht zu erwarten. Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

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

Angaben zur Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ werden nach Vorlage der diesbezüglichen Untersuchung ergänzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	X	X	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung unterstützen den natürlichen Ressourcenhaushalt
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	G	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (kleinräumige Luftverschmutzungen durch den Betrieb von Baumaschinen, witterungsbedingte Staubbelastungen), jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften und aufgrund der Kleinräumigkeit nur kurzfristig - betriebsbedingt kann von Luftschadstoffemissionen aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen ausgegangen werden. Diese werden die Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft deutlich unterschreiten - für potenzielle Staubemissionen durch Holzbeheizte Kamine gibt die Stufe 2, Anlage 4.1 BImSchV seit 2015 strenge Emissionsgrenzwerte vor - für Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnorm - relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist - insgesamt sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die zusätzlichen Emissionen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (5) - Schutzgut Luft und Klima			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen			
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst. Unmittelbare lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst. - Aussagen zu Art und Ausmaß der Treibhausgasemission sind im derzeitigen Planstand nicht möglich, da noch keine Haustechnik vorliegt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Verordnungen nicht zu erwarten. - Die Bauleitplanung ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung					
a (6) - Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern a (1) bis a (5)					
Die zunächst aus methodischen Gründen isoliert zu betrachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima stehen in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Eingriffe auf einen Umweltbelang können direkt oder indirekt Auswirkungen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Dabei sind die Wechselwirkungen untereinander unterschiedlich stark ausgeprägt. Die folgende Beziehungsmatrix stellt unabhängig vom konkreten Vorhaben grundsätzlich die Intensität der Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter zueinander dar.					
von → Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ↓ auf	Tieren	Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Luft/Klima
Tiere	Populationsdynamik, Nahrungskette	Nahrung, Sauerstoff, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum
Pflanzen	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Konkurrenzverhalten, Vergesellschaftung	Lebensraum, Nähr- und Schadstoffquelle	Lebensgrundlage, Lebensraum	Wuchs- und Umfeldbedingungen
Fläche / Boden	Düngung, Tritt/Verdichtung, Bodenbildung, O ₂ -Verbrauch	Durchwurzelung, Bodenbildung, Beeinflussung des Nährstoff-, Wasser- und Sauerstoffgehalts, Abdeckung/Schutz vor Erosion	Bodeneintrag	Stoffverlagerung, Bodenentwicklung	Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag
Wasser	Gewässerverunreinigung, Nährstoffeintrag	Gewässerreinigung, Regulation des Wasserhaushaltes	Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion	Stoffeintrag, Versickerung	Niederschläge, Gewässertemperatur
Luft / Klima	CO ₂ -Produktion, O ₂ -Verbrauch	O ₂ -Produktion, CO ₂ -Aufnahme, Beeinflussung von Luftströmungen	Staubbildung	Lokalklima (Wolken, Nebel), Luftfeuchte	Herausbildung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land, ...)

Im vorliegenden Fall bleibt der räumliche Wirkungsbereich auf das Plangebiet beschränkt. Die geringe Bodenversiegelung und die Bepflanzungen werden in der Gesamtschau zu einer Verbesserung im Hinblick auf die Arten- und Lebensgemeinschaften führen.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten
Symbole: -- – nicht zutreffend, X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen			

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

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

Eine grundsätzliche Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Baulandbedarfs für dringend benötigten Wohnraum nicht möglich. Verringernd werden Mehrfamilienhäuser im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung von Flächen vorgesehen.

Tiere

Die Maßnahmen werden nach Vorlage des Artenschutzgutachtens ergänzt.

Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm empfohlen (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen, UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen).

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

Pflanzen

Der Erhalt aller Bäume im Plangebiet ist nicht möglich, da einige der Bäume bereits so geschädigt sind, dass die Standsicherheit nicht mehr gegeben ist. Für die entfallenden Bäume wird Ersatz in Orientierung an den Knickerlass vorgesehen.

Die folgende Tabelle zeigt die Baumbilanzierung:

entfallende Großbäume	StU	Ersatz in 12/14 StU
Tilia		1,8 3 Stck
Betula pendula		1,25 2 Stck
		1,73 3 Stck
		1,25 2 Stck
Abies concolor	5 Stck	3 Stck abgängig
Fichten	2 Stck	nicht zu ersetzen, Wegnahme ist Pflegemaßnahme für die verbleibenden Großbäume
5 Obstbäume (Äpfel und Birnen)	5 Stck	kein Ersatz erforderlich
Ersatzbäume zu pflanzen		10 Stck
Bäume mit Pflanzgebot lt. B-Plan Nr. 49		10 Stck
davon im Plangebiet erhalten		4 Stck

Ein entsprechendes Pflanzgebot für Einzelbäume ist im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus sind im Plangebiet weitere Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Gehölze geeignet:

<u>Einzelbäume in Sorten</u>		<u>Gehölzpflanzungen</u>	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche	Corylus avellana	Haselnuß
Fraxinus ornus	Esche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Tilia cordata	Winterlinde	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
		Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
		Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hunds-Rose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Prunus avium	Vogel-Kirsche

Für die Einzelbäume ist die Qualität Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm geeignet. Die flächenhaften Anpflanzungen sind mit Heister, 2 x verpfl. 150 - 200 cm; Sträucher, 2 x verpfl. 60 - 100 cm; Hochstamm, 3 x verpfl. Stammumfang 12 - 14 cm zu erstellen.

Fläche/Boden

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

Zum sparsamen Umgang mit Fläche und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen (Mehrfamilienhäuser) vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage. Aufgrund des bestehenden Baurechts bzw. der Nutzung als Wirtschaftsgrünland wird bei den in Anspruch genommenen Flächen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz angenommen. Bei der Berechnung wird die Differenz der versiegelten Flächen zwischen dem heutigen Planungsrecht nach dem Bebauungsplan Nr. 49 und den Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasser-durchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höher wertigen Biotoptyp entwickelt werden. Aufgrund der Bodenart wird eine Versickerungsfähigkeit nicht angenommen.

Nach dem Bebauungsplan Nr. 49 wäre eine Versiegelung von insgesamt ca. 2.250 m² im Plangebiet zulässig (MD-Gebiet ca. 0,75 ha x GRZ (0,2 + 0,1)). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 85 ermöglicht eine Versiegelung von insgesamt ca. 2.960 m² (4 x 370 x 2). Planungsrechtlich sind damit 710 m² zusätzlicher Versiegelung möglich. Nach Eingriffs-/Ausgleichserlass erfordert dieses einen Ausgleich für das Schutzgut Boden von 355 m². Die im Plangebiet auf der westlichen Grünfläche vorgesehene Anlage eines Feldgehölzes auf einer Fläche von ca. 390 m² gleicht diesen Eingriff vollständig aus.

Zudem werden mit der Umsetzung der Planung umfangreich Flächen entsiegelt.

Wasser

Da die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in der Versiegelung der Böden (Verschlechterung der Grundwasserneubildung, Verringerung bzw. Verlust der Wasserspeicherkapazität) bestehen und es sich bei diesen Eingriffen um den Verlust einer Bodenfunktion handelt, kann über die zum Schutzgut Boden genannten Maßnahmen hinreichend kompensiert werden. Es wird hier auch auf die umfangreichen Entsiegelungen verwiesen.

Luft, Klima

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

Landschaft

Die vorgesehene eher kleinteilige Bebauung mit Firsthöhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken. Zudem werden die Grundstücke durch die Bepflanzungen zum Landschaftsraum abgeschirmt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

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

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

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da die Stadt Bad Schwartau eben diese ehemalige Hofstelle einer Nachnutzung zuführen will. Die Stadt Bad Schwartau hat sich im Rahmen der Landschaftsplanung mit geeigneten Siedlungsentwicklungsflächen befasst. Der Landschaftsplan sieht eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche vor. Der Bereich ist zudem im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadt Bad Schwartau hat mehrere Bebauungskonzepte für das Areal geprüft und sich letztendlich für die Variante entschieden, mit der die großen prägenden Laubbäume weitgehend erhalten werden können. Damit verbunden ist die Inanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche, was zunächst größere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser verursacht. Die Stadt Bad Schwartau misst hier dem Erhalt des Baumbestandes ein größeres Gewicht zu. Es ist zu beachten, dass die zulässige Grundfläche gegenüber den Bau-rechten des rechtskräftigen Ursprungsplans nicht erhöht wird; es werden zudem umfangreich Flächen entsiegelt.

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

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

5.3 Zusätzliche Angaben

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

Die Stadt Bad Schwartau führt eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

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

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

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die geplanten Bepflanzungen werden durch eine Endbegehung geprüft und, soweit erforderlich, Anwachspflegemaßnahmen begleitet.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Bauleitplanung ist mit Eingriffen in Schutzgüter des Naturschutzes verbunden. Diese werden vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen.

5.3.4 Referenzliste der Quellen

- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage vom 09.12.2013
- Gutachten zum Artenschutz (wird erstellt)
- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Januar 2017)
- Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 (Dezember 2019) (wird erstellt)
- Landschaftsplan
- Ortsbesichtigung

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

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

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

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

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

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet, sowie Umlegung, Grenzregelung und Enteignung richten sich nach den Vorschriften des BauGB.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Schwartau keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am gebilligt.

Bad Schwartau,

Siegel

(Dr. Brinkmann)

- Bürgermeister -

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 85 ist am rechtskräftig geworden.