

Teil II

der Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Köhn



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE`S Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften.de

Stand: Dezember 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	4
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	5
1.2.1	Fachgesetze	5
1.2.2	Fachplanungen	7
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	9
2.1.1	Schutzgut Mensch	10
2.1.2	Schutzgut Tiere	12
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	14
2.1.4	Schutzgut Fläche	15
2.1.5	Schutzgut Boden	16
2.1.6	Schutzgut Wasser	17
2.1.7	Schutzgut Klima	18
2.1.8	Schutzgut Luft	19
2.1.9	Schutzgut Landschaft	20
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	22
4.	PLANUNGSAalternativen	25
4.1	Standortalternativen	25
4.2	Planungsalternativen	26
5.	STÖRFALLRELEVANZ	26
6.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	26
6.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung u. Hinweise auf Schwierigkeiten	26
6.2	Massnahmen zur Überwachung	27
7.	ZUSAMMENFASSUNG	27
8.	VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN	28

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im Juni 2021 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Sollten belastende Umweltauswirkungen in der Planung nicht überwunden werden, ist eine differenzierte Begründung vorzulegen, die Teil des Bauleitplanverfahrens und öffentlich einsehbar ist.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB. Abweichend von der vorgegebenen Gliederungsstruktur sind die Inhalte zu den Punkten 2a und 2b der Anlage (Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung oder Nichtdurchführung des Vorhabens) im Umweltbericht den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und dort zusammengefasst abgearbeitet (Kap. 2).

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Gemäß Nr. 1a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1, der eine ca. 4,5 ha große Fläche am östlichen Ortsrand des Siedlungsgebietes Pülsen im Süden der Gemeinde Köhn einnimmt. Das Gebiet ist als ‚Wochenendhausgebiet‘ planungsrechtlich festgesetzt und mit Einzelhäusern bebaut, die zum Teil als Wochenendhaus und zum Teil als Dauerwohnung genutzt werden.

Das Gebiet grenzt östlich an Wohnbauflächen und wird zu den anderen Richtungen von offenen Grünlandflächen eingefasst. Im Westen schließen sich darüber hinaus Flächen für die Entsorgung von Abwasser an. Das Gebiet wird von Süden über den Birkenweg, von dem zwei Stichstraßen nach Norden abzweigen, erschlossen.



Abb. 1: Lageplan

aus: DANord (ohne Maßstab)

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, das als ‚Sondergebiet, das der Erholung dient‘ (SW) dargestellte Plangebiet als Fläche für ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festzusetzen und somit eine dauerhafte Wohnnutzung zu ermöglichen.

Die Änderung erfolgt als sogenannter einfacher Bebauungsplan gem. §30 Abs. 3 BauGB und konzentriert sich auf Art und Maß der baulichen Nutzung. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut und die Erschließung entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplanes umgesetzt, so dass eine Neubebauung in Zukunft nach Maßgabe des §34 BauGB bewertet wird. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu Baufenstern oder zur Traufrichtung entfallen. Festgesetzt werden dagegen einheitlich zulässige Grundflächen. So dürfen Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² errichtet werden. In den Gebäuden kann eine Ferienwohnung eingerichtet werden, wenn diese maximal 70% der Größe der Hauptwohnung einnimmt. Voraussetzung ist eine Nutzung der Hauptwohnung zum Dauerwohnen. Mit dieser Festsetzung soll eine Ferienhausnutzung unterbunden werden. Für Nebenanlagen gilt hinsichtlich der zulässigen Flächeninanspruchnahme eine maximale Größe von 80 m². Zu den hierin enthaltenen Flächen zählen verfahrensfreie bauliche Anlagen wie Garagen, Carports, Stellplätze, Gartenhäuser, Müllstandplätze, Zuwegungen oder Zufahrten. Weiterhin ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudegrundfläche des Hauptgebäudes für eine angebaute Terrasse um max. 20 m² zugelassen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist mit 450 m² definiert, um den Gebietscharakter nicht durch eine Neuunterteilung bei Grundstückszusammenlegungen zu verändern.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudefläche von 60 m² fest und lässt Nebenanlagen und Garagen bis zu einer Größe von max. 19,5 m² zu. Die Regelungen für eine Doppelhausnutzung im alten Plan, entfällt in der Änderung. Hier ist nur eine Bebauung mit Einzelhäusern wie oben beschreiben möglich.

Die Dachneigungen werden im gesamten Gebiet vereinheitlicht und liegen zwischen 35 und 45°. Zur Begrenzung der Gebäudehöhen definiert der vorliegende Bebauungsplan Höhenbezugspunkte für jedes Grundstück, von dem ausgehend, darf das Gebäude nicht höher als 8 m.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zur Grundstückseinfriedung sowie zur Erhaltung und Anpflanzung von straßenbegleitenden Gehölzflächen sowie zur randlichen Einfassung werden nicht übernommen.

Die vorhandene Erschließung des Plangebietes wird beibehalten.

Differenzierte Beschreibungen der Planungsziele sind außerdem Teil I der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Gemäß Nr. 1b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.2 Schutzgut Tiere

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 31.10.2014

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere und 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.10.2022

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange
- § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Das BauGB bildet ergänzt durch die BauNVO die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Baulandmobilisierungsgesetz in der Fassung vom 14.06.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geänd. 27.09.2017
Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in d Fassung v. 17.05.2013, zuletzt geänd. 08.04.2019

§ 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.1 Schutzgut Mensch, 2.1.7 Schutzgut Klima und 2.1.8 Schutzgut Luft

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 20.07.2022

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt

§ 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren

§ 15 Verursacherplichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen

§ 39 Allgemeiner Artenschutz

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in der Fassung vom 27.06.2017, zuletzt geändert 25.02.2021

Teil 4, Kapitel 2 – Schutz vor Radon

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.1 Schutzgut Mensch

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 04.12.2018

§ 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert 02.02.2022

§ 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele

§ 8 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 9 Verursacherplichten

§ 10 Bevorratung von Kompensationsflächen

§ 11 Verfahren

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004, zuletzt geändert 13.12.2018:

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.3 Schutzgut Pflanze

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemeinsamer Einführungserlass „Wasserwirtschaftliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ des Ministeriums für Energiewende,

Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (A-RW 1) in der Fassung vom 10.10.2019

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich in den Kapiteln 2.1.6 Schutzgut Wasser und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete / Vogelschutzgebiete

Östlich und südlich des Geltungsbereiches grenzen das Europäische Vogelschutzgebiet (1629-491) und die FFH-Gebiete ‚Selenter See‘ (DE 1628-302) und ‚Hohenfelder Mühlenau‘ (DE 1629-320) an. Ziel der Ausweisung der Flora-Fauna Habitats ist der Schutz des nährstoffarmen Erhaltungszustandes des Selenter Sees mit seinen angrenzenden Feuchtwaldbereichen sowie des relativ unverbauten Fließgewässers der Hohenfelder Au mit angrenzenden Au-, Bruch- und Moränenbuchenwäldern, welcher der Abfluss des Selenter Sees einnimmt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine direkten Auswirkungen auf die Schutzgebiete.

Regionalplan des Planungsraumes III

Kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Plön u. Rendsburg-Eckernförde - 2000

Der Ortsteil Pülzen in der Gemeinde Köhn liegt gemäß räumlicher Gliederung des Regionalplanes im ländlichen Raum zwischen den Unterzentren Schönberg im Nordwesten und Lütjenburg im Südosten am Nordufer des Selenter Sees. Große Teile der Gemeinde sowie die Ortslage Pülzen und ihr direktes Umfeld ist als ‚Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung‘ eingestuft. Der Landschaftsraum östlich der Ortslage ist als ‚Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft‘ dargestellt, wobei das Seeufer südlich der Ortslage und die im Osten angrenzenden Waldflächen als Naturschutzgebiet sowie als Vorranggebiet für den Naturschutz gekennzeichnet sind.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes II

Kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Plön u. Rendsburg-Eckernförde - 2020

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Plangeltungsbereich keine direkten Aussagen.

Im Umfeld sind der Selenter Sees mit seinen Uferbereichen als gesetzlich geschützter Biotop, Europäisches Vogelschutzgebiet und als Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) sowie Naturschutzgebiet und als Vorranggewässer im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie gekennzeichnet.

Der gesamte Raum östlich und südlich der Ortslage gilt als Schwerpunktbereich der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Die Ortslage befindet sich darüber hinaus in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Avifauna. Welches als Dichtezentrum für Seeadlervorkommen besonders hervorgehoben ist.

Direkt an den Geltungsbereich grenzt im Osten das Landschaftsschutzgebiet ‚Selenter See mit Niederung zwischen Fargau und Pratjau und Umgebung‘ an.

Die Darstellungen des Bebauungsplanes betreffen ausschließlich Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges, so dass keine direkte Betroffenheit der genannten schutzwürdigen Strukturen im Umfeld zu erkennen ist, so dass die Festsetzungen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegenstehen.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Köhn

Der geltende Flächennutzungsplan in den Fassungen von 1974 und der 7. Änderung aus dem Jahre 2005 stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet ‚Wochenendhäuser‘ dar.

Im Rahmen der im Parallelverfahren betriebenen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zukünftig als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt.

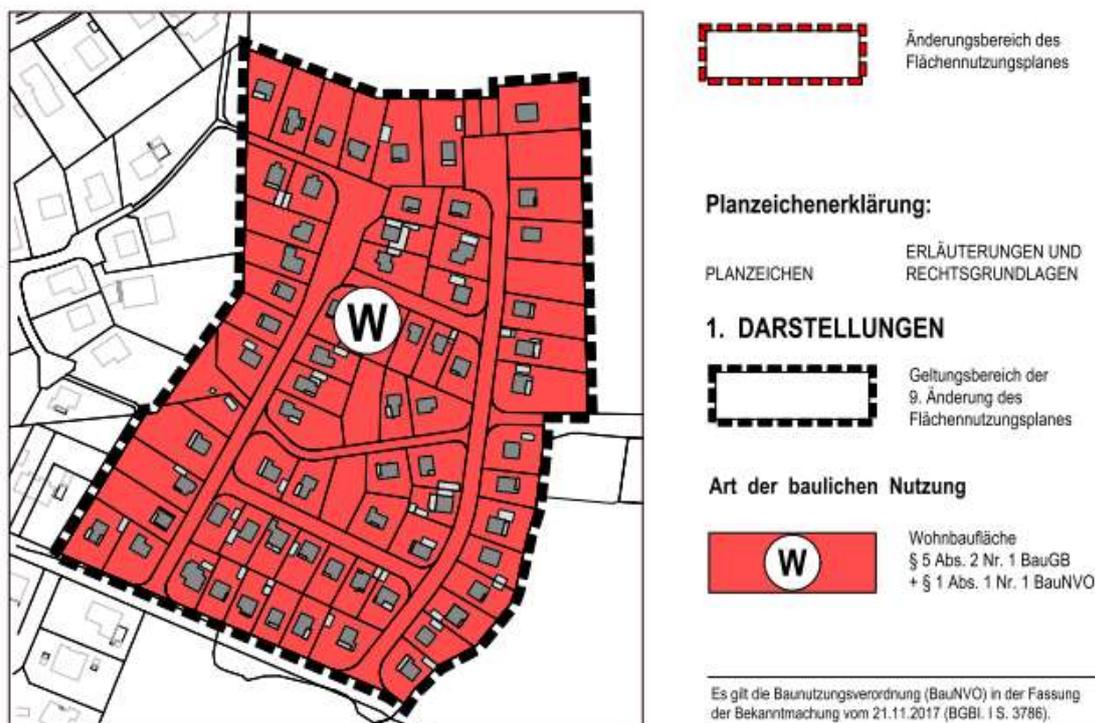


Abb.2: Ausschnitt 9. Änd. FPlan

- B2K Nov. 2022

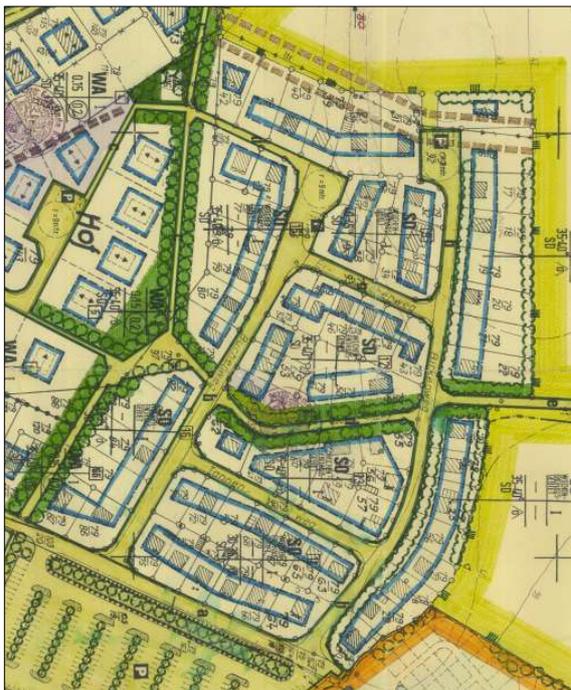
Landschaftsplan der Gemeinde Köhn (1997)

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes entspricht diesen Darstellungen und steht somit den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Köhn

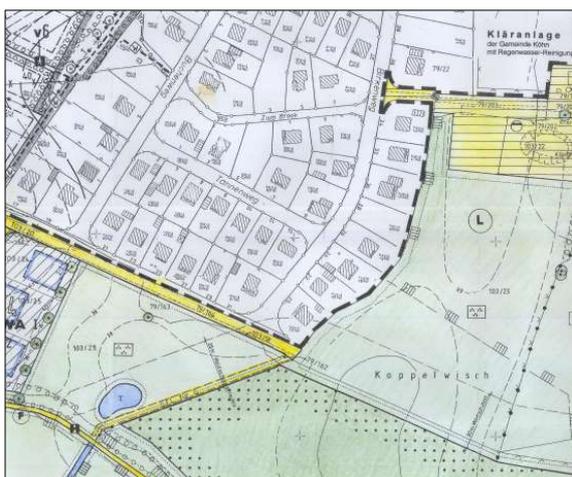
Der von den vorliegenden Änderungen betroffene Bebauungsplan liegt für den Geltungsbereich in zwei Änderungen vor. Die 2. Änderung aus dem Jahr 1985 setzt im Wesentlichen die Grundzüge fest, die durch den jetzt vorgelegten Plan geändert werden sollen. Für die für eine Wochenendhausnutzung ausgelegten Grundstücke ist eine maximal zu überbauende Fläche, die Art der Bebauung, die Lage und Ausrichtung der Gebäude sowie die

Einfriedung der Grundstücke definiert. Weiterhin sind die Erschließungswege als Ring angelegt, welcher fußläufige Verbindungen zu den westlich angrenzenden Bauflächen und die Zufahrt zu den östlich angrenzenden Kläranlagen ermöglicht.



Darüber hinaus setzt er straßenbegleitende öffentliche Grünflächen entlang der mittleren Erschließungsstraße (Zum Brook) fest sowie private Anpflanzungsflächen entlang der östlichen Seite der östlichen Erschließungsstraße und entlang des östlichen und nordöstlichen Siedlungsrandes.

Abb. 3: Auszug aus 2. Änd. BPlan Nr. 1



Die Fesetzungen der 6. Änderungen von 2005 betreffen den jetzigen Geltungsbereich aufgrund der geänderten Nutzung der südlich angrenzenden Flächen. Ein Teil des ehemals für Stellplätze vorgehaltenen Bereiches ist jetzt mit Festsetzungen für eine Bebauung sowie für die Anlage einer Grünfläche gekennzeichnet. Die ehemals für die Anlage eines Campingplatzes gesicherte Fläche ist als Waldfläche dargestellt. Letzteres hat die Folge, dass innerhalb des jetzigen Geltungsbereich ein Teil des im Südosten befindlichen Grundstücks im gem. LandesWaldG von Bebauung freizuhaltenden Flächen liegt.

Abb. 4: Auszug aus 6. Änd.BPlan Nr. 1

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß Nr. 2a und b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens werden eine Bestandsbeschreibung sowie eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens vorangestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen eines ‚Wochenendhausgebietes‘, welches sich seit den 1980er Jahren entsprechend der bestehenden Bauleitplanungen entwickelt hat. Das Gebiet besteht heute aus 74 bebauten Einzelgrundstücken. 2021 wies die Landesplanung darauf hin, dass 36 Einheiten hiervon entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Das Gebiet ist über einen Straßenring, welcher durch drei Querverbindungen gegliedert ist, von Süden aus erschlossen. Im Norden besteht eine Zufahrt auf die dort angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Osten zu der dort befindlichen Kläranlage. Fußläufige Verbindungen bestehen zu dem westlich angrenzenden Siedlungsgebiet.



Abb. 5: Eindruck Haupteinfahrt



Abb. 6: Eindruck Querverbindung

Die Bebauung zeichnet sich durch eingeschossige Einzelhäuser mit Satteldächern aus, die mit überwiegend dunklen Dachsteinen bedeckt sind. Zu den Verkehrsflächen grenzen in vielen Bereichen dichte Hecken die Grundstücke ab. Diese sind zum Teil sehr breit gewachsen und engen den Straßenraum optisch ein. Auf den Grundstücken stehende Einzelbäume prägen mit ihren Baumkronen das Gebiet.

Die Nähe zum Selenter See und die umgebenden Waldflächen unterstreichen die Bedeutung des Gebietes für die Erholung.

Auf den Menschen einwirkende Immissionsbelastungen entstehen im Geltungsbereich aktuell aus Staub-, Geruchs- und Geräuschentwicklungen im Rahmen der innerhalb sowie angrenzend bestehenden Nutzungen, ausgehend von dem Verkehr auf den umliegenden Straßen sowie im Rahmen der Landwirtschaft im Umfeld. Begrenzender Faktor für die im Gebiet zulässigen Emissionen sind die im Bereich eines Wochenendhausgebietes

einzuhaltenden Grenzwerte. Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft entstehenden Staub-, Geruchs- und Geräusentwicklungen sind zu tolerieren.

Auf Grundlage einer EU-Richtlinie wurden im neuen Strahlenschutzgesetz Regelungen zur Radonvorsorge erlassen. Radon ist ein natürliches radioaktives Edelgas, welches in höheren Konzentrationen gesundheitsgefährdend sein kann. In den wissenschaftlich ermittelten Radonvorsorgegebieten, in denen mit Überschreitungen des Referenzwertes der Radonbelastung in Innenräumen zu rechnen ist, müssen Vorsorgemaßnahmen beim Bau getroffen werden. Das durchgeführte Untersuchungsprogramm hat ergeben, dass in Schleswig-Holstein keine Radonvorsorgegebiete auszuweisen und keine großflächigen Präventionsmaßnahmen zu ergreifen sind. Dennoch kann der Referenzwert an einzelnen Punkten überschritten werden. Das Plangebiet liegt in einer Region mit höheren durchschnittlichen Radon-Konzentrationen in Wohnungen (60-80 Bq/ m³)*.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden die bestehenden Nutzungen des Plangebietes einschließlich der bisher geduldeten Wohnnutzung voraussichtlich fortgesetzt. Aufgrund des Fehlens von alternativen Wohnbauflächen für die ortsansässigen Familien könnte es zu Abwanderungsbewegungen oder zu einer Neuentwicklung von Siedlungsraum im Außenbereich kommen, um der Nachfrage nach Wohnbauflächen zu begegnen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Hinsichtlich der **Wohnraumentwicklung** ist die geplante Maßnahme für das Schutzgut Mensch positiv zu bewerten. Mit der Änderung der Darstellung als Wohnbaufläche ist eine begrenzte Siedlungsentwicklung auf bereits baulich überformten Flächen möglich. Mit dieser Änderung verliert das Gebiet den Wochenendhausstatus und die Erholungsnutzung steht nicht mehr im Vordergrund. Vorgesehen ist eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, d.h. auch Nutzungen für die Versorgung des Gebietes wie kleine Läden oder Schankwirtschaften oder nicht störende Handwerksbetriebe können zulässig sein. Damit verbunden ist eine intensivere bauliche Beanspruchung der Grundstücke, deren Mindestgröße auf 450 m² begrenzt wird. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus eine maximale Grundfläche von 100 m² für die Einzelhäuser fest. Zusammen mit der Nutzung des Dachgeschosses werden so Wohnflächen von 130-140 m² ermöglicht. Pro Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die zweite maximal 70% der Größe der Hauptwohnung einnehmen darf.

Durch die Wohnnutzung und dem damit verbundenen dauerhaften Aufenthalt von Personen ist mit mehr und regelmäßigen Verkehrsbewegungen zu rechnen.

Die äußere Erschließung über den südlich verlaufenden Birkenweg und die innere über Rund- und Stichwege bleiben in der bestehenden Form erhalten. Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen sind auf den Grundstücken vorzuhalten. Bei einer Einrichtung einer zweiten Wohneinheit ist auf dem Grundstück Platz für das Abstellen von drei PKW vorzuhalten. Eine Befestigung der Abstellflächen, Zufahrten, Terrassen und Gartenhäuser etc. ist bis zu einer Gesamtflächengröße von 100 m² festgesetzt, so dass 50 % des Grundstücks begrünte Gartenfläche ist.

Bei einer Zunahme der Ziel- und Quellverkehre ist mit einer stärkeren Nutzung der zurzeit unbefestigten und begrünten Seitenstreifen entlang der Straßen zu rechnen. Von einer für die Abwicklung des Verkehrsaufkommens ausreichenden Leistungsfähigkeit der Straßen

* Quelle: Bundesamt für Strahlenschutz – Karte „Durchschnittliche Radon-Konzentrationen in Wohnungen (Stand 2006)

und Einmündungen wird ausgegangen. Die vorhandene Erschließung und Anbindung an den überregionalen Verkehr bleiben bestehen.

Eine Intensivierung der baulichen Nutzung kann während der Bauzeit zu temporären Staub- und Lärmbeeinträchtigungen führen, die zu unterschiedlichen Zeiten und in unterschiedlicher Intensität erfolgen wird, da es sich um Maßnahmen in einem bestehenden Gebiet handelt. Durch die Wohnnutzung wird eine ständige Nutzung der Grundstücke und Gebäude erfolgen, so dass mit Störungen oder Beeinträchtigungen durch nachbarschaftliche Geräusche, Licht und Gerüche zu rechnen ist, die jedoch im Normalfall zu den nicht erheblich negativen Beeinträchtigungen zählen und zu dulden sind. Hierzu zählen auch Schallimmissionen aus Wärmepumpen, die im Rahmen energetischer Sanierung im Außenbereich aufgestellt werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen.

Die im Plangebiet verarbeiteten und erzeugten **Abfälle** werden wie bisher der Verwertung bzw. der ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Risiken für die menschliche Gesundheit gehen von dem Vorhaben nicht aus und sind auch aus der Umgebung einwirkend auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Neuausweisung als Wohnbaufläche sind durch die möglichen Nutzungsintensivierungen erheblich. Diese können sowohl positiv als auch negativ wahrgenommen werden. Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung sind einige Regelungen getroffen worden, um bestehende oder potenzielle Konflikte auszuräumen.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das bestehende Wochenendhausgebiet bietet aufgrund des reduzierten Versiegelungsanteiles und des teilweise flächigen Gehölzbestandes Potenzial für das Vorkommen für geschützte Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter. Aufgrund der geringen Bestandsgrößen und der daraus resultierenden Störungsintensität sind jedoch nur weit verbreitete, störungstolerante Arten zu erwarten. Altbaumbestände mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten sind nicht erfasst, aber ein Vorkommen ist nicht ausgeschlossen. Die Plandarstellung ermöglicht den Erhalt artenschutzrelevanter Strukturen, so dass durch die Bauleitplanung kein Verbotstatbestand gem. BNatSchG aufgelöst wird.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Geltungsbereich der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten zunächst uneingeschränkt erhalten. Die Intensität der

bestehenden Flächennutzungen sowie der umliegenden Siedlungsnutzungen wären weiterhin limitierende Faktoren für die Ansiedlung geschützter Arten. Auch gemäß Planungsziel des geltenden Flächennutzungsplanes wäre eine bauliche Nutzung der Fläche mit potenziellen Auswirkungen auf geschützte Arten vorgesehen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Relevante Verbotstatbestände können für die vom Vorhaben betroffenen bzw. potenziell betroffenen Arten durch Eingriffe in die Gehölzbestände und durch die Zerschneidung bzw. Beeinträchtigung von Jagdgebieten durch geplante bauliche Erweiterungen sowie eine Intensivierung der Beleuchtung eintreten, wenn dabei Individuen oder Entwicklungsstadien getötet oder Fortpflanzungsstätten zerstört werden, oder wenn Arten aufgrund der Störwirkung das Vorhabengebiet verlassen und dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird.

Bei den potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter kann das Tötungsrisiko bei der Gehölzbeseitigung durch eine Bauzeitenregelung (Ausschluss der Brutzeiten) vermieden werden kann. Relevante Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Störungen können ausgeschlossen werden, da aufgrund der Vorbelastung des Gebietes vom Vorkommen wenig empfindlicher und häufiger Arten ausgegangen und der Erhaltungszustand von lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtert wird. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten, da keine besonders hervorgehobenen Habitate von dem Eingriff betroffen und Ausweichquartiere im Umfeld vorhanden sind. Es treten für diese Artengruppe somit bei Einhaltung der Bauzeitenregelungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Für die weiteren, in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten streng geschützten Arten, kann ein Vorkommen aufgrund der Standortansprüche und Verbreitung ausgeschlossen werden (z.B. Fischotter, Sumpfschildkröte, Eremit, Flussmuschel). Auf den bisher ungenutzten Grundstücken kann ein Vorkommen von Amphibien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Da das Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz unabhängig von geltendem Baurecht Anwendung finden muss, wäre hier eine Prüfung im Einzelfall erforderlich. Den Planungen grundsätzlich entgegenstehende artenschutzrechtliche Belange sind jedoch nicht erkennbar, da die ökologische Funktion der betroffenen Flächen in ihrer Grundstruktur erhalten bleibt und eine Tötung von Individuen durch die Einhaltung von artengruppenspezifischen Bauzeitenregelungen vermeidbar ist. Eine Störung von Individuen im Sinne des § 44(1)2 BNatSchG wird entweder aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht verwirklicht, oder kann durch gezielte Einzelmaßnahmen vermieden werden.

Das Planungsgebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Schutzfristen für Eingriffe in den Gehölz- und Gebäudebestand tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Die Habitatqualität wird durch die potenziellen Gehölzverluste gemindert, spezielle artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden jedoch nicht erforderlich.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Sommer 2022 erfolgte eine Ortsbegehung zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7° BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.



Abb. 7 - Abb. 9: straßenbegleitende Gehölzbestände

Im Plangebiet handelt es sich um einen besiedelten Bereich, bestehend aus Wochenendhaugrundstücken sowie Erschließungswegen. Die einzelnen Grundstücke sind mit je einem Wochenendhaus bebaut. Auf einem Teil der Grundstücke existieren zusätzlich Garagen, Carports sowie andere Anbauten an den Hauptgebäuden und/ oder freistehende bauliche Nebenanlagen. Darüber hinaus sind Zufahrten, Wegeflächen und Terrassen befestigt.

Der Gesamtcharakter des Gebietes wird in erster Linie durch die offenen Erschließungswege mit seitlichen Grünstreifen und die sich anschließenden Vorgärten geprägt. Die unbefestigten Freiflächen der Grundstücke sind als Ziergärten angelegt und auf eine Freizeit- und Urlaubsnutzung ausgerichtet. Der überwiegende Teil der Freiflächen stellt sich als Scherrasen dar. Alle Grundstücke weisen einen Gehölzbewuchs auf. Dieser stellt sich im Gebiet in verschiedenen Ausprägungen und Qualitäten dar. Es kommen geschnittene und freiwachsende Hecken, lockere Strauchpflanzungen, Solitärgehölze und Einzelbäume vor. Einige der Einzelbäume weisen Stammdurchmesser zwischen 40 und 50 cm auf und prägen durch ihre straßennahen Standorte das Siedlungsbild. Es handelt sich dabei um Laubgehölze wie Kirsche (*Prunus spec.*), Birke (*Betula pendula*) und Eichen (*Quercus robur*) sowie um Nadelgehölze wie Tannen (*Abies spec.*) und Fichten (*Picea Spec.*).

Auf den meisten Grundstücken beschränkt sich der Gehölzbestand auf die Randbereiche. Vier Grundstücke sind nicht bebaut und weisen einen dichten, flächenhaften Bewuchs auf.

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzte Eingrünung entlang der südöstlichen Wochenendhausgebietsgrenze ist durch eine Erweiterung der gärtnerischen Nutzung der direkten Anlieger erkennbar.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich der Umweltzustand des Geltungsbereiches für die Flora im Grundsatz nicht verändern. Die Nutzung des Gebietes als Wochenendhausgebiet würde einschließlich der eingetretenen Fehlentwicklungen fortgesetzt. Eingriffe in Vegetationsstrukturen durch gärtnerische Maßnahmen sind unabhängig von der Planung möglich.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bestandsbedrohte und gefährdete Arten gemäß Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen des Plangebietes als Wochenendhausgebiet nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotopstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die Gehölzbestände auf den Grundstücken sind durch die gärtnerische Gestaltung geprägt. Unabhängig davon sind die Bestände schutzwürdig.

Mit der Inanspruchnahme von Gartenflächen für eine bauliche Verdichtung des Bestandes bei einer Wohngebietsnutzung betrifft der durch das Planvorhaben bedingte Eingriff Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Eine gesonderte Kompensation für entfallende Vegetationsbestände wird daher nicht erforderlich.

Für das Grundstück im südöstlichen Teil des Plangebietes, welches teilweise innerhalb des gesetzlich definierten Waldabstandes liegt, sind hier aufgrund der besonderen Bedeutung der Waldränder für den Naturschutz und wegen der Walderhaltung die Vorgaben der Forstbehörde zu berücksichtigen.

Das Vorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Durch mögliche bauliche Eingriffe sind vorwiegend Gartenflächen betroffen und keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten oder geschützten Biotope. Der zu erwartende Entfall von Vegetationsstrukturen wird im Rahmen der Gesamtkompensation beachtet.

Im südöstlichen Plangebiet sind bei baulichen Anlagen einzelfallbezogene Waldabstände zu berücksichtigen.

Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Pflanzen als gering eingestuft werden.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches: **ca. 4,5 ha**
 Sondergebiet das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet): **ca. 4,5 ha**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die vorhandenen Flächennutzungen beibehalten werden.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches: **ca. 4,5 ha**
 Wohnbaufläche: **ca. 4,5 ha**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Umnutzung eines Wochenendhausgebietes zu einer Wohnbaufläche möglich. Eine separate Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt nicht, ebenso keine Festsetzung von öffentlichen Grünflächen.

Die der Gemeinde gehörenden Flurstücke 79/97 und 79/82 werden ebenso wie das Flurstück 79/ 178 nicht gesondert dargestellt, da davon ausgegangen wird, dass diese aufgrund der Größe, des Zuschnitts und der darauf befindlichen technischen Einrichtungen nicht für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Für das Schutzgut Fläche wirkt sich das Vorhaben positiv aus, da durch die Umwidmung keine neuen Flächen baulich beansprucht werden.

2.1.5 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Bodenübersichtskarte (M 1:250.000) liegt im Plangebiet Parabraunerde als Leitbodentyp vor, welcher sich aus sandigem Lehm über Lehmboden entwickelt hat. Im Osten grenzen außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches Niedermoorböden an und im Süden Gleyböden mit Niedermoor.

Baugrunduntersuchungen oder Bodensondierungen liegen für das Gebiet nicht vor.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

In der bodenfunktionalen Gesamtleistung werden die Bodenfunktionen als Lebensraum für natürliche Pflanzen, als Bestandteil des Wasserhaushaltes (bzgl. Wasserrückhaltevermögen sowie Sickerwasserrate), als Bestandteil des Nährstoffhaushaltes, als Filter für eingetragene Stoffe und als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung zusammenfassend bewertet. Für die Flächen des Wochenendhausgebietes besteht aufgrund der baulichen Überformung keine bodenfunktionale Bewertung.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Pölsen nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen.

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungen ist im Geltungsbereich mit Neuversiegelungen von Boden zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Veränderungen für das Schutzgut Boden. Die Bodenfunktion ist durch die vorhandene Versiegelung eingeschränkt.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Im Zuge der Neuausweisung des Gebietes ist mit durch die Nutzungsintensivierung mit zusätzlichen Bodenversiegelungen und Bodenbewegungen zu rechnen. Der tatsächliche Umfang ist im Rahmen der

verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, um die Erheblichkeit des Eingriffes beurteilen zu können. Da es sich bei den betroffenen Bodenarten nicht um in der Region seltene sowie durch die vorhandene Bebauung um bereits überformte Böden handelt, gelten die Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen und zu prüfen, ob darüber hinaus Böden durch Profilierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betroffen sind. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich dann am Kompensationserlass (2013). Da es sich im Eingriffsbereich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff im Falle von Versiegelung durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5. Für Teilversiegelungen sowie für Bodenauffüllungen und –abgrabungen gilt ein verminderter Ausgleichsfaktor, da ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleibt (vgl. Kapitel 3.3).

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende verstärkte Versiegelung negativ einzustufen. Da es sich jedoch um bisher intensiv genutzte, anthropogen überformte Böden sowie einen relativ geringen Eingriffsumfang handelt, sind die Auswirkungen bei Umsetzung von Flächenausgleich als kompensierbar einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Einzugsgebiet des Selenter Sees und wird in West-Ostrichtung von einem verrohrten Verbandsgewässer durchquert. Das Verbandsgewässer führt das anfallende Oberflächenwasser der Ortslage nach Osten zur Mühlenau ab.

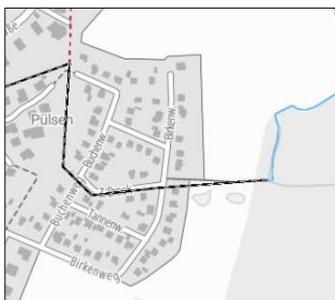


Abb. 10: Verbandsgewässer – Umweltportal SH 2022

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Im Osten grenzen offene Regenklärbecken der Gemeinde an.

Angaben zum aktuellen Grundwasserstand liegen nicht vor. Anhand der Nutzungsintensität der Flächen sowie der vorhandenen Vegetation kann ein oberflächennaher Grundwasserstand ausgeschlossen werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die geplante bauliche Erweiterung kann es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses kommen, da sich der Versiegelungsanteil durch die Nutzungsintensivierung erhöhen wird. Da die vorhandenen Bodenverhältnisse keine direkte Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen, erfolgte eine vorzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, um zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die

vorhandene und ggf. zu erwartende Einleitung zu erwarten ist. 2007 führte die Gemeinde eine Überprüfung der Einzugsflächen und der Einleitungsstellen in Pülsen durch. Vor dem Hintergrund, dass es nicht zu einer wesentlichen Veränderung kommt, hat die Behörde (UWB 17.08.2021) grundsätzlich keine Bedenken geäußert.

Da im Plangebiet eine ausreichende Grundwasserüberdeckung gegeben ist, sind Eingriffe in das Grundwasser durch bauliche Anlagen nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes als wenig erheblich einzustufen, da keine Veränderung der Ableitungssituation eintritt. Nach entwässerungstechnischer Prüfung wurde der Gemeinde seitens der UWB mitgeteilt, dass die Kapazitäten des vorhandenen Kanalnetzes für die mit der Planänderung zulässige Erhöhung des Oberflächenabflusses ausreichen.

2.1.7 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Großräumig wird das Klima des Untersuchungsgebietes wie überall in Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und gilt als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für das Untersuchungsgebiet wird eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 800 bis 850 mm zu Grunde gelegt. Die mittleren Temperaturen liegen im Bereich um die Plöner Seen zwischen 4°C im Jan./ Feb. und 19°C im Jul./ Aug.. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 1-3 Beaufort.

Das Lokalklima des Plangebietes durch die Lage am Ufer des Selenter Sees, die benachbarten Wald- und Grünlandflächen sowie die geringe Siedlungsdichte im Umfeld geprägt. Die Wasserfläche des Sees wirken sich wie die im Osten angrenzenden Wiesen mit einer Begünstigung der Kaltluftansammlung mit hoher Luftfeuchtigkeit regulierend auf das unmittelbare Klima des Geltungsbereiches aus. Das Plangebiet selbst ist durch Grünflächenanteile und Gehölzbestände charakterisiert, so dass aufgrund der Lage und der Standortausprägung bislang keine spürbaren stadtklimatischen Effekte ausgeprägt sind.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens entfielen zunächst mögliche kleinklimawirksame Veränderungen an diesem Standort. Auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes wären ebenfalls Eingriffe in einem vergleichbaren Umfang möglich. Im Gegensatz zur jetzt vorliegenden Änderung trifft der vorhandene Bebauungsplan jedoch Festsetzungen für gliedernde Grünmaßnahmen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Eine Erhöhung der Flächenversiegelungen durch die geplante bauliche Erweiterung kann eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge haben und den Luftaustausch für die direkt angrenzenden Bereiche spürbar verändern.

Wesentlich erhöhte Treibhausgasemissionen werden durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erwartet, da nur mit einer geringen Zunahme der bestehenden

Wärmeversorgung und des Verkehrs gerechnet wird. Die quantitative und qualitative Zunahme von Starkregenereignissen wird im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt und stellt kein Risiko für das Plangebiet dar.

Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung des Plangebietes und der regulierenden Wirkung der Wasser- und Niederungsflächen in der Umgebung des Geltungsbereiches werden die Auswirkungen durch die Neuausweisungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

2.1.8 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) im August 2010 (zuletzt geändert Oktober 2016) werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt und die vorangehende 22. BImSchV und 33. BImSchV abgelöst und verschärft. Die Verordnung legt Immissionsgrenzwerte und Alarmschwellen bzw. Zielwerte für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), Feinstaub (Partikel PM_{2,5}), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid, bodennahes Ozon sowie Arsen, Kadmium, Nickel und Benzo[a]pyren fest und definiert Ballungsräume sowie Gebiete für die Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, in denen ggf. Luftreinhaltepläne aufzustellen sind.

Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Emissionen von Luftschadstoffen entstehen im Plangebiet aktuell im Zusammenhang mit dezentralen Heizungsanlagen sowie durch den Ziel- und Quellverkehr. Neben der Landwirtschaft und dem Verkehr sind keine anderen erheblich emittierenden Nutzungen im Umfeld vorhanden. Aufgrund der landschaftlich geprägten Außenbereichslage des Gebietes ist von einer geringen Luftschadstoffbelastung des Plangebietes auszugehen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die Darstellungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen im Umfang des Ziel- und Quellverkehrs sowie der Emissionen durch Heizungssysteme im Plangebiet möglich. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen oder einer erheblich negativen Beeinträchtigung ist aufgrund der geringen Größe der Maßnahmen nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Belastung durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen kann bei baulichen Erweiterungsmaßnahmen auftreten.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.9 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist durch die Ufernähe des Selenter Sees, die umgebenden Waldgebiete, die angrenzende durch Knicks gegliederte Kulturlandschaft sowie die vorhandenen Erholungsnutzungen geprägt. Der Geltungsbereich des bestehenden Wochenendhausgebietes schließt sich an den östlichen Rand der vorhandenen Siedlungsflächen von Pülsen.



Abb. 11: Luftbildaufnahme

aus: DANord – aufgerufen November 2022

Das Plangebiet ist durch eine lockere Einzelhausbebauung geprägt. Die eingeschossigen Gebäude sind mit ihren geneigten Dachflächen giebelständig zu den Erschließungsstraßen angeordnet.



Abb. 12 - 14: Gebietscharakter

– Aufnahmen vom August 2022

Die in der Regel zwischen 400 und 500 m² großen Grundstücke weisen schmale Vorgärten auf, die überwiegend durch Hecken zur Straße abgegrenzt sind. Vereinzelt Großbäume

prägen den Untersuchungsraum und vermitteln zusammen mit den gärtnerisch genutzten Freiflächen einen homogenen Gebietscharakter. Der Plangeltungsbereich erstreckt sich überwiegend auf einem Niveau von 40 müNHN und steigt nach Norden leicht bis auf 42 müNHN. Damit befindet sich das Gebiet auf einem ähnlichen Niveau wie die Siedlungsbebauung der Ortslage.



Abb. 15: Blick von NO auf das Gebiet



Abb. 16 + 17: Beispiele für Grundstücksaufhöhungen

In einigen Bereichen erfolgten Aufhöhungen der Grundstücke, so dass sich diese ca. 1-1,50 m über das angrenzende Straßenniveau erheben.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde das Landschaftsbild mit seiner Prägung durch die vorhandene Nutzung im Grundsatz erhalten bleiben. Veränderungen durch Umbauten an den Gebäuden oder einer intensiveren Gartennutzung wären möglich.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Aufgrund des von mehr oder weniger dichten Bebauung gerahmten Geltungsbereiches wirken sich die Veränderungen durch die geplanten Festsetzungen eher auf das direkte Ortsbild als auf das Landschaftsbild aus. Mit der Flächendefinition Wohngebiet wird der Plangeltungsbereich der übrigen Siedlungsnutzung des Ortsteils gleichgestellt. Vor diesem Hintergrund ist eine intensivere Nutzung der kleinteiligen Grundstücke zu erwarten. Mit der Festsetzung eines Höhenbezugspunktes je Grundstück sollen bei einer Neubebauung Geländeaufschüttungen limitiert werden, um den Gesamteindruck des natürlichen Geländeanstiegs von Süden nach Norden zu erhalten.

Die lokale Prägung des Ortsbildes ist bereits durch den Gebäudebestand erfolgt. Sofern die Höhen der bestehenden Gebäude nicht überschritten werden, ist durch moderate Erweiterungen des Bestandes nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind allerdings sehr weit gefasst, so dass mit einem bunten Bild zu rechnen ist. Aufgrund der baulichen Intensivierung wird ein eher inhomogenes Ortsbild entstehen, insbesondere durch die voraussichtlichen Reduzierungen der vorhandenen Eingrünungen. Festsetzungen hierzu trifft der Bebauungsplan nicht.

Die Änderungen des Bebauungsplanes wirkt sich in erster Linie durch die geplanten Nutzungsintensivierungen auf das Schutzgut Landschaft aus. Mit der Festsetzung von Höhenbezugspunkten sind Aufschüttungen auf den Grundstücken begrenzt. Festsetzungen zur Ein- oder Durchgrünung werden nicht getroffen, so dass mit deutlichen Veränderungen des Ortsbildes zu rechnen ist. Bei Erhalt der rahmenden Grüneinbindung, haben die Änderungen keine erheblich beeinträchtigende Wirkung des Landschaftsbildes.

2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sind von den Planungen nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen, Kultur- und Sachgüter bleiben unberührt.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Planung hat somit keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld der Geltungsbereiche.

2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Keine besonderen Festsetzungen

3.2 MINIMIERUNGSMASßNAHMEN

- Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung.
(Schutzgut Landschaft)
- Festsetzungen von Höhenbezugspunkten, um zukünftig Aufhöhungen der Grundstücke zu vermeiden.
(Schutzgut Landschaft/ Boden)

Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen und Vorgaben:

- Die baubedingte Beseitigung der Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzbrüter von Eingriffen freizuhalten. (Die Schutzfristen für Fledermäuse, s.u., sind ebenfalls zu beachten!)
- Die zu fällenden Bäume sind im Vorwege der Fällarbeiten durch eine fachkundige Person (Biologe) auf eine Quartiersnutzung oder Quartiereignung für Fledermäuse zu prüfen. Geeignete Baumhöhlen sind vor dem Fällen der Bäume nach einer Besatzkontrolle der Höhle zu verschließen. Im Falle der Beseitigung von Winter- oder Wochenstubenquartieren ist die Bereitstellung von Ersatzquartieren im räumlichen Zusammenhang im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.
(Schutzgut Tiere)

3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013) sowie an den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017).

Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser

Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen

Anzahl der Grundstücke: 75	
bebaubare Flächen bei GR 100 m ² (Wohngebäude):	7.500 m ²
zzgl. 100 m ² für definierte Nebenanlagen:	+ 7.500 m ²
Anzahl der Grundstücke: 74	
abzgl. zulässige Versiegelung gem. geltendem B-Plan (GR 60 m ²):	- 4.440 m ²
abzgl. der zulässigen Nebenanlagen gem. geltendem B-Plan (19,5 m ²)	- 1.443 m ²
<hr/>	
Neuversiegelung	9.117 m ²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 0,5
Ausgleichserfordernis:	4.558,50 m ²

Ausgleichserfordernis:	mind. 4.600 m²
-------------------------------	----------------------------------

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen ist innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Vollversiegelung von rund 9.120 m² möglich. Zur Ermittlung der Neuversiegelung wurde die im Plangebiet bestehende Vorbelastung von dem gemäß B-Plan zukünftig maximal möglichen Versiegelungsumfang abgezogen. Herangezogen wurde dabei derjenige Flächenumfang, welcher aufgrund des geltenden Bebauungsplanes versiegelt sein dürfte. Existierende Überschreitungen der zulässigen Werte wurden nicht in die Vorbelastung eingerechnet und werden im Zuge dieses Verfahrens kompensiert. Der Ermittlung des zukünftig möglichen Versiegelungsumfanges wurde die Anzahl der bebaubaren Grundstücke zu Grunde gelegt. Aktuell gibt es im Gebiet 76 Grundstücke, davon sind 2 Flächen ursprünglich für Wegeparzellen und nicht für eine Bebauung vorgesehen. Da der jetzige Bebauungsplan keine Unterschiede macht, wird das größere der beiden in die

Bilanzierung einbezogen. Um die erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu kompensieren, wären entsprechend dem o.g. Erlass eine gleich große Fläche zu entsiegeln oder aus einer intensiven Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotyp zu entwickeln.

Geplanter Ausgleich:

Als Kompensationsmaßnahme für die vorgenannten Eingriffe wird eine externe Ausgleichsfläche in der Gemeinde Köhn zur Verfügung gestellt:

Flurstück 3/1, Flur 1 **4.600 m²**
Gemarkung Pülsen, Gemeinde Köhn

Mit den Maßnahmen soll die Absicht der Gemeinde, die ökologische Qualität der Waldflächen Bisterfeld im Norden der Gemeinde durch die Ergänzung bereits vorhandener Ausgleichsflächen in diesem Bereich zu fördern, weitergeführt werden. Im ersten Abschnitt sind Flächen im Umfeld eines in Richtung Wald entwässernden Grabens zu extensivem Grünland entwickelt geschützt worden. Diese Entwicklung wird fortgesetzt und durch die Anlage eines Waldsaumes auf einem Teil der westlich angrenzenden Ackerfläche.



Abb. 18: Lage der externen Ausgleichsfläche

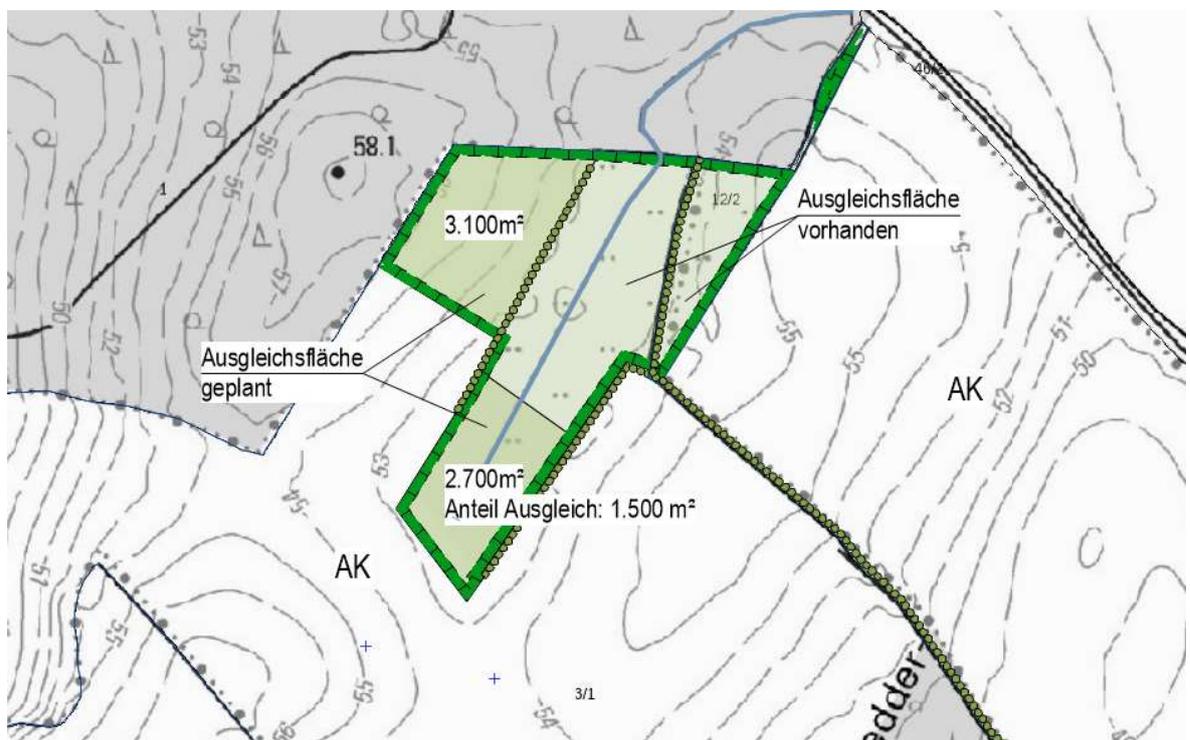


Abb. 19: Maßnahmen in der externen Ausgleichsfläche aus: TK 25

Neuanpflanzung von Gehölzen im Waldsaum 3.100 m²

Zur Entwicklung eines Waldsaumes wird die Fläche mit Feldgehölzen bepflanzt. Die Dichte der Bepflanzung nimmt von West nach Ost ab, um nicht mit dem vorhandenen Knick zu verwachsen.

Pflanzenqualitäten:

Heister: verpfl. Hei, 100-125
 Sträucher verpfl. Str., 3 Triebe, 60-100

Artenauswahl:

Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Sorbus aucuparia

Die Ausgleichsfläche umfasst den südlichen Teil einer bestehenden Grünlandfläche, die durch einen Graben mittig durchzogen wird und einen bisher als Acker genutzten Teil zwischen bestehender Ausgleichsfläche und angrenzenden Waldbereichen. Die Flächen erstrecken sich auf einem Niveau zwischen 55 und 53 müNHN und fallen zum Graben hin ab.

Die Grünlandfläche hat aufgrund ihrer Lage und der reduzierten Nutzung bereits einen ökologischen Grundwert, der nur eine begrenzte Aufwertung ermöglicht und somit nicht vollumfänglich in die Bilanzierung einfließt. Als Bemessungsgrundlage dient der Orientierungsrahmen zur Kompensationsermittlung im Straßenbau. Danach wäre die Fläche der Wertstufe 3 (Feuchtgrünland – mittlere Artenvielfalt) zuzurechnen und als Entwicklungsziel, eine artenreiche Feucht- und Nassgrünland (Wertstufe 4-5) anzustreben.

Gesamtbilanz

Kompensation Fläche:

-	Fläche Grünlandanteil:	2.700 m ²	
	abzgl. vorh. Graben (3m Breite):	ca. 200 m ²	
		2.500 m ²	
	Anrechenbarer Anteil 60%		1.500 m ²
-	Fläche Acker:		
	Anrechenbarer Anteil 100%		3.100 m ²

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Dünger ist unzulässig.

4. PLANUNGALTERNATIVEN

Gemäß Nr. 2d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

4.1 STANDORTALTERNATIVEN

Der Plangeltungsbereich hat sich seit den 1970er Jahren als Wochenendhausgebiet entwickelt. In den letzten Jahren ist eine zunehmende Nutzung als Dauerwohnsitz festzustellen. Da die Gemeinde den Eigentümern keine alternativen Wohnbauflächen anbieten kann, wurde die Nutzung toleriert. Inzwischen übersteigt der Anteil der Wohnnutzung den der Wochenendhausnutzung, so dass die Gemeinde beschlossen hat, mit der vorliegenden Bauleitplanung, diese Nutzung für eine ordnungsgemäße Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und für eine Dauerwohnnutzung erforderliche Erweiterungen zu ermöglichen.

Eine Alternative zur vorliegenden Planung bestünde in Ausweisung externer Flächen für die Neuansiedlung von Wohnbauflächen mit entsprechenden Rückbauverfügungen und Kontrollen im bestehenden Wochenendhausgebiet.

4.2 PLANUNGSALTERNATIVEN

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet, da mit der Änderung des Bebauungsplanes in erster Linie der schleichenden Nutzungsänderung Rechnung getragen und diese zukünftig ermöglicht werden soll.

5. STÖRFALLRELEVANZ

Gemäß Nr. 2e der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (2012) ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt, um der Zunahme einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt entgegenzuwirken. Dieser Abstand ist sowohl bei der Planung von störfallrelevanten Betriebsbereichen als auch im Rahmen der Bauleitplanung für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld vorhandener störfallrelevanter Anlagen zu berücksichtigen. Schutzbedürftige Nutzungen sind u.a. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen, Erholungsgebiete und Stätten mit erhöhtem Publikumsverkehr.

Die EU-Richtlinie wurde mit dem § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) in deutsches Recht umgesetzt.

Der Leitfaden KAS-18 (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG) der Kommission für Anlagensicherheit definiert Achtungsabstände für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse als Beurteilungshilfe, welche je nach Art und Menge der gehandhabten Stoffe 200 (Klasse I) bis 1.500 m (Klasse IV) betragen.

Wohnbauflächen zählen zu den schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Da sich im Umkreis keine Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung befinden, entfällt eine Detailprüfung.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Gemäß Nr. 3a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Probstei und dem Kreis Plön vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

6.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Gemäß Nr. 3b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gem. § 4c BauGB Aufgabe der Gemeinde. Die im Planungsprozess erkennbaren Risiken für die betroffenen Schutzgüter wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Besondere, über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden nicht für erforderlich gehalten.

Sollten den am Bauleitplanverfahren beteiligten Fachbehörden Erkenntnisse hinsichtlich weiterer erheblicher, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen vorliegen, sind diese gem. § 4(3) BauGB verpflichtet, die Gemeinde darüber zu unterrichten, so dass die Gemeinde ggf. weitere Maßnahmen zur Überwachung bzw. Abhilfe ergreifen kann.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Gemeinde erbracht und sind durch eine Eintragung in Grundbuch dauerhaft zu sichern.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß Nr. 3c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die vorhandene Gebietsnutzung von einem Wochenendhausgebiet zu einem Gebiet für eine allgemeine Wohnnutzung geregelt werden. Anlass der Planung ist die in den letzten Jahren zunehmende Wohnnutzung, die bei notwendigen Genehmigungsfragen mit dem vorhandenen Planungsrecht kollidiert, so dass der Plan aufgrund zahlreicher Abweichungen keine ausreichend rechtssichere Planungs- und Genehmigungsgrundlage mehr darstellt.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich. Sie betreffen in erster Linie das Schutzgut Mensch. Durch die Änderung des Gebietscharakters ist eine Änderung der Nutzungsstruktur zu erwarten. Ein Wochenendhausgebiet dient in erster Linie der Erholung mit einem zeitlich begrenzten Aufenthalt. Im Gegensatz dazu halten sich in einem Wohngebiet, Personen nicht nur zur Erholung, am Wochenende oder in den Ferien auf, so dass eine Zunahme von Pendelverkehren zu Schule oder Arbeit zu erwarten ist. Weiterhin kann mit baulichen Erweiterungen gerechnet werden, um den Nutzungsansprüchen an einen Dauerwohnsitz Rechnung zu tragen.

Durch die Änderung der Flächennutzung und der damit verbundenen möglichen Nutzungsintensivierung kann es zu Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter kommen. Hierzu zählen in erster Linie die Beeinträchtigungen durch eine erweiterte Flächenversiegelung. Bauliche Erweiterungen ziehen den Verlust von Boden nach sich und beanspruchen vorhandene Vegetationsflächen, so dass es hierbei um eine negative Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Pflanze, Tiere und Wasser kommt. Da keine streng geschützten Biotope oder Arten betroffen sind, gelten die Beeinträchtigungen nicht als erheblich negativ und können durch geeignete Maßnahmen auf Flächen im Norden der Gemeinde kompensiert werden.

Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes wäre ebenfalls eine Entwicklung mit potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter möglich, so dass die Auswirkungen der vorliegenden Änderung durch die Nutzung bereits vorbelasteter Flächen insgesamt als weniger negativ zu bewerten ist, da eine Neubeanspruchung von Flächen vermieden werden kann.

8. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

Gemäß Nr. 3d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

DEUTSCHER WETTERDIENST – Klimadaten, 2022 abgerufen über: www.schleswig-holstein.de
und www.windfinder.com

GEMEINDE KÖHN (1974/ 2005) – Flächennutzungsplan/ 7. Änderung F-Plan

GEMEINDE KÖHN (1997) - Landschaftsplan

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR (2022) – Umweltportal Schleswig-Holstein abgerufen Oktober 2022

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Beschreibung der FFH-Gebiete, 2020 abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) - Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, (Planungsraum II)

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPLANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2000) – Regionalplan für den Planungsraum III, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN (2016) - Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein (Teil A und Teil B),