

Teil II

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



VORABZUG

UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

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

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

Stand: November 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	10
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	10
2.1.1	Schutzgut Mensch	10
2.1.2	Schutzgut Tiere	10
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	10
2.1.4	Schutzgut Fläche	11
2.1.5	Schutzgut Boden	11
2.1.6	Schutzgut Wasser	11
2.1.7	Schutzgut Klima	11
2.1.8	Schutzgut Luft	11
2.1.9	Schutzgut Landschaft	11
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	12
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	12
5.	STÖRFALLRELEVANZ	15
6.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	15
6.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung u. Hinweise auf Schwierigkeiten	15
6.2	Massnahmen zur Überwachung	15
7.	ZUSAMMENFASSUNG	15
8.	VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN	15

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 Bebauungsplan 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 geändert 27.09.2017
Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung v. 17.05.2013, zuletzt geändert 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 Verursacherpflichten, 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 Verursacherpflichten

§ 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 Habitate 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.

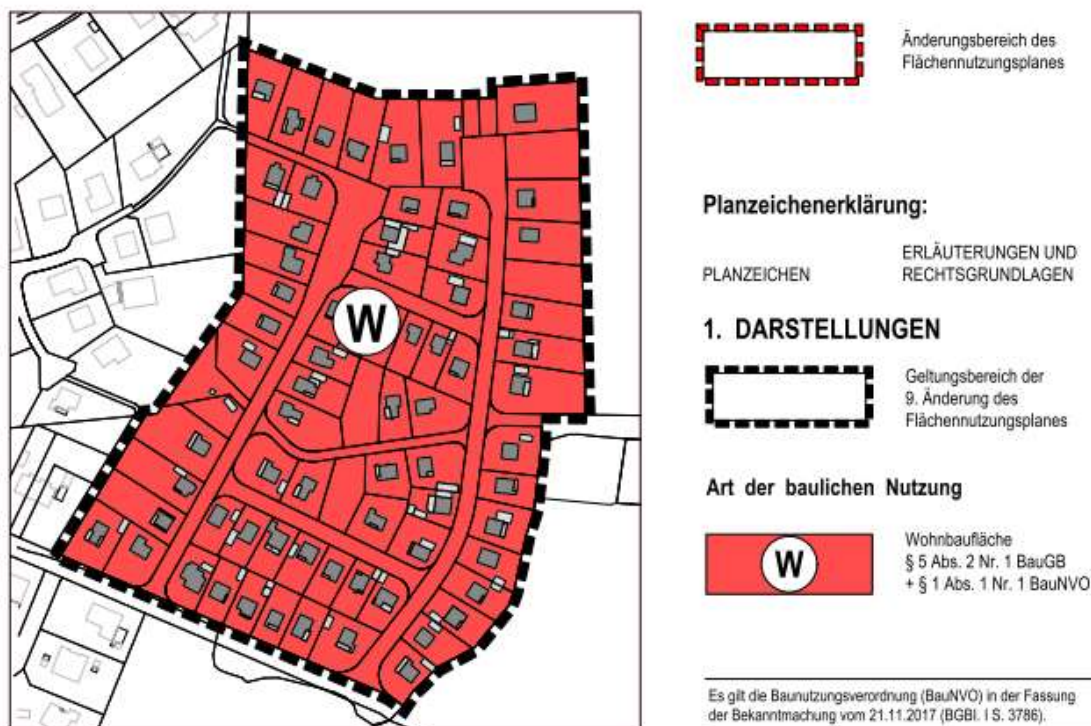


Abb.2: Ausschnitt 9. Änd. FPlan

- 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 freizuhaltenen 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

.....

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.

.....

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

.....

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

planungsrechtlich:

Wochenendhausnutzung

Öffentliche Grünfläche

Verkehrsfläche:

real:

Wochenendhausnutzung

Verkehrsfläche:

.....

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

.....

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

.....

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

.....

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

.....

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

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 bleibt die Situation unverändert und die archäologischen Interessensgebiete unberührt.

.....

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 MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN

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

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 BodenflächenGrundstücksflächen gesamt:m²

Anzahl der Grundstücke: 75

bebaubare Flächen bei GR 100 m² (Wohngebäude):7.500 m²zzgl. 100 m² für definierte Nebenanlagen:+ 7.500 m²

Anzahl der Grundstücke: 74

abzgl. zulässige Versiegelung gem. geltendem B-Plan (GR 60 m²):- 4.440 m²abzgl. der zulässigen Nebenanlagen gem. geltendem B-Plan (19,5 m²)- 1.443 m²

Neuversiegelung

9.117 m²

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen

1: 0,5

Ausgleichserfordernis:

4.558,50 m²**Ausgleichserfordernis:****mind. 4.560 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 Biotop zu entwickeln.

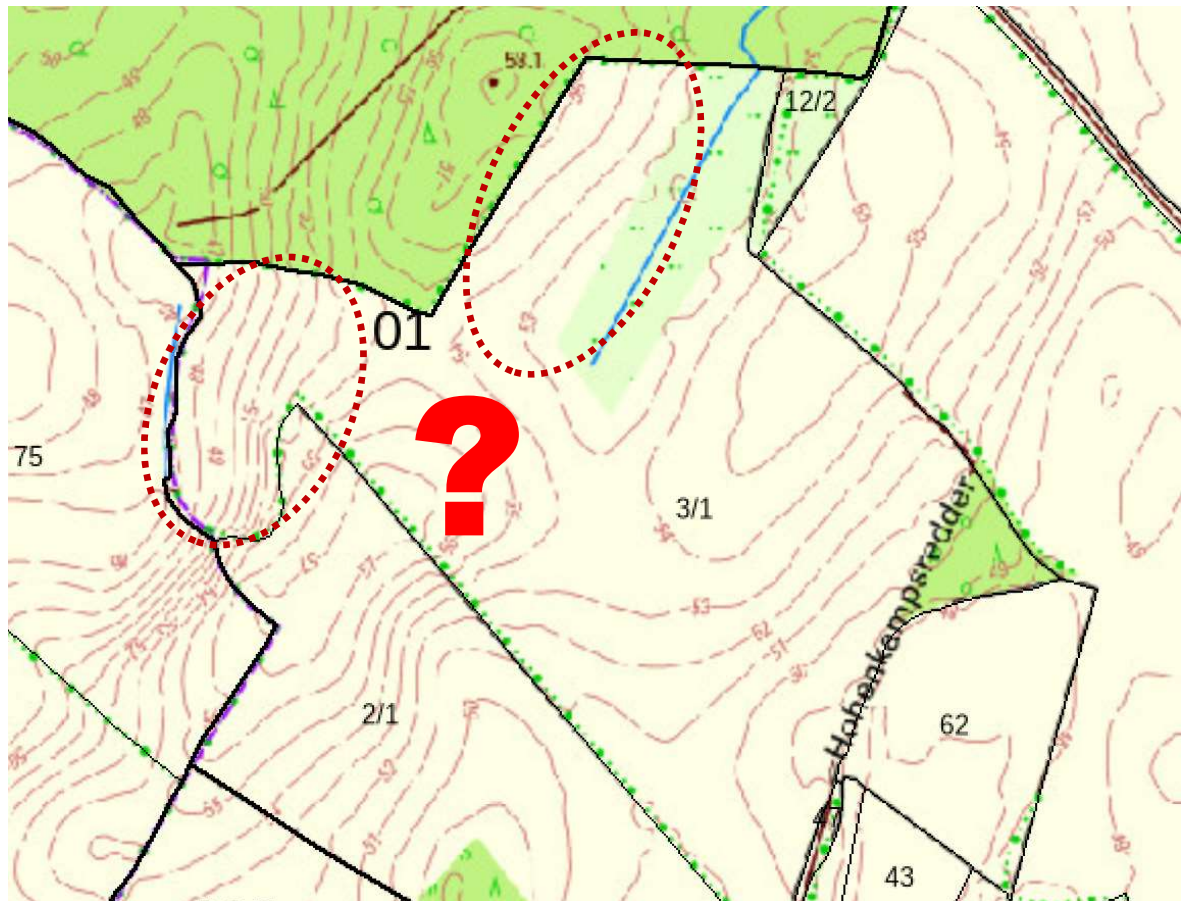
Geplanter Ausgleich:

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

Flurstück 3/1, Flur 1

4.560 m²

Gemarkung, Gemeinde Köhn

**Abb. 21:** Lage der externen Ausgleichsfläche

aus: TK 25

Entwicklungsziel: Wald/ Grünland??????????**3.3.1 Entwicklung einer arten- und strukturreichen Grünlandfläche**

Die externe Ausgleichsfläche ist als extensive Grünlandfläche zu unterhalten und vor einer Verbuschung zu schützen. Das Grünland ist zunächst zur Ausmagerung zweimal jährlich zu mähen (1 x ab Ende Juni und 1 x im Spätsommer) und das Mähgut abzuräumen. Mittelfristig kann die Fläche bei Extensivierung größerer Bereiche im Umfeld, z.B. im Rahmen der Ökokontoregelung, in eine Weidenutzung mit 0,5-0,8 Großvieheinheiten/ ha einbezogen werden.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Dünger ist unzulässig.

4. PLANUNGSALTERNATIVEN

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

4.1 STANDORTALTERNATIVEN

.....

5. STÖRFALLRELEVANZ

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

.....

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

.....

6.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

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

.....

7. ZUSAMMENFASSUNG

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

.

8. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

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