

Stand: 19. Dezember 2013

VERFAHREN NACH §§ 2, 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB

BEGRÜNDUNG

ZUR 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - NEUAUFSTELLUNG - DER GEMEINDE STOCKELSDORF



in der Dorfschaft Dissau für ein Gebiet nordwestlich der K 37 (Straße „Am Dorfteich“), südwestlich und nordwestlich des Feuerwehrgerätehauses



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
www.stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
2	Planbegründung	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen	10
2.2	Erschließung	10
2.3	Grünplanung.....	11
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	14
3	Emissionen und Immissionen	14
3.1	Emissionen.....	14
3.2	Immissionen	16
4	Ver- und Entsorgung	17
4.1	Stromversorgung	17
4.2	Wasserver- und –entsorgung.....	17
4.3	Löschwasserversorgung.....	18
4.4	Müllentsorgung	18
4.5	Gasversorgung.....	18
4.6	Fernmeldeeinrichtungen	18
5	Hinweise zum Bodenschutz	18
5.1	Bodenschutz.....	18
5.2	Altlasten	19
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	19
6.1	Einleitung	19
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	20
6.3	Zusätzliche Angaben	23
7	Städtebauliche Daten	24
7.1	Flächenbilanz	24
7.2	Bauliche Nutzung	24
8	Verfahrensvermerk	24

Anlage: Gutachten Nr.: 1303 112 „Schalltechnische Untersuchung zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 34, Dissau“ vom 11.12.2013 vom Sachverständigen-RING Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau,

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung der Bauflächen und zulässigen Nutzungen in Dissau dahingehend, dass ein bestehender „Betriebshof“ - mit seinen zum Teil für ein stark von Wohnen geprägtes Dorfgebiet recht konfliktträchtigen Nutzungen - an den Ortsrand umsiedeln kann. Dabei sollen die umfangreichen Lagerplätze und die dazugehörigen Gebäude neu entstehen können. Gleichzeitig wird die daran angrenzende vorhandene Feuerwehr als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich abgesichert.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

In der Vergangenheit entstand bereits im östlichen Teil des Plangebietes das neue Feuerwehrgerätehaus. Dieses soll zukünftig planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Ort befindet sich ein Betrieb mit den Hauptgeschäftszweigen

- Tief- und Landschaftsbaubetrieb,
- vorbereitende Baustellenarbeiten und
- Winterdienstleistungen

erfordert

- einen Betriebshof mit einer Lagerhalle,
- einen Lagerplatz für Container sowie für Mutterboden, Grünschnitt und Gartenbaumaterialien,
- eine Siebanlage auf dem Lagerplatz zur Aufbereitung von Rodungsmaterialien und Böden, die allerdings nur an wenigen Tagen im Jahr betrieben wird,
- 6 Parkplätze für die Betriebsfahrzeuge und 10 Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden,
- die Unterbringung von Betriebsfahrzeugen, wie
 - einem Radlader für den Betrieb auf dem Grundstück,
 - 2 Tiefladern zur Bereitstellung von Baumaschinen
 - 3 Fahrzeugen für Winterdienste.

Mit Stand vom 22.05.2012 sind für diese Nutzungen bis zu 15 Mitarbeitern tätig.

Auf Grund der g. Tätigkeiten, die zum z. T. rund um die Uhr angeboten werden, besteht ein erhöhter Zielverkehr zum vorhandenen Betrieb. Dieser verursacht vor allem in den Nachtstunden immissionstechnische Probleme in Bezug auf die Nachbarschaft. Auf Grund der durch die Firma angebotenen Leistungen ist auch der Platzbedarf stetig gewachsen. Die Größe der erforderlichen Maschinen führt zudem zu Platzproblemen im Zufahrtsbereich zum Grundstück.

Insgesamt hat sich somit eine Betriebsstruktur entwickelt, die in der Lage, auf dem beengten Grundstück, in der Form nicht mehr weiterentwickelt werden kann.

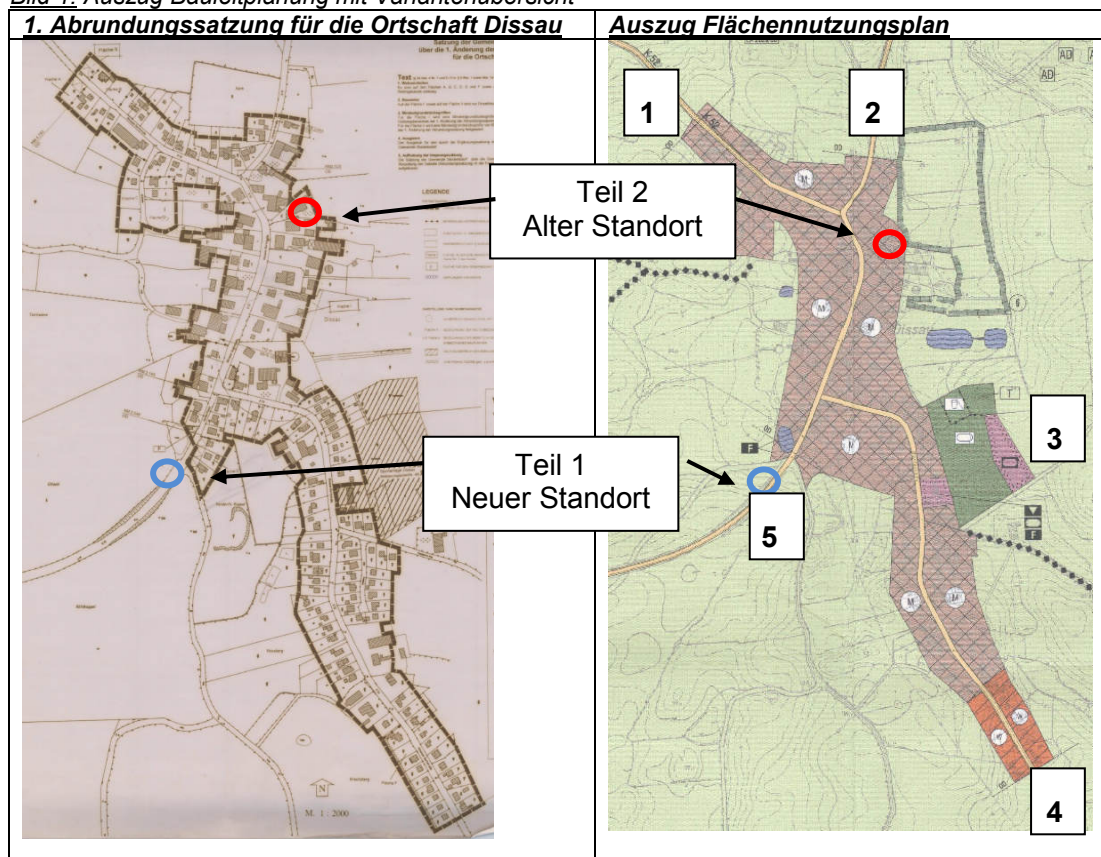
Allerdings gehört das Unternehmen seit seiner Gewerbegründung im Jahr 1899 zum Ort Dissau. Daher besteht eine Ortsverbundenheit, die auch weiter entwickelt werden soll. Somit besteht das Planungsziel darin, dass:

- dem Betrieb eine Umsiedlungs- und langfristige Entwicklungsmöglichkeit am Ortsrand geschaffen wird und
- das vorhandene Gewerbegrundstück dahingehend in seiner Nutzung eingeschränkt wird, dass sich hier nur dorfgebietstypische Nutzungen ansiedeln können, die keine überhöhten, gebietsuntypischen Emissionen erzeugen.

Zwecks Findung einer geeigneten Fläche am Ortsrand wurden im Vorwege alle in Frage kommenden Ortsrandbereiche in Dissau geprüft.

Auf Grund der Struktur in Dissau wären als Alternativen immer nur Erweiterungen an einer bestehenden Wohnbebauung möglich (siehe folgendes Bild 1).

Bild 1: Auszug Bauleitplanung mit Variantenübersicht



Dazu wurden im Vorwege alle Varianten untersucht, die für die Umsiedlung des Betriebshofes möglichen wären. Wesentliche Auswahlkriterien waren dabei:

- a) Lage im Ort
- b) Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen

c) Erschließungssituation

Die Erschließung muss auf die Bedürfnisse des Betriebes ausgerichtet sein. Es ist eine sichere Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück zu gewährleisten.

d) Verfügbarkeit über eine bedarfsgerechte Mindestgröße gemäß dem Betriebskonzept

e) Erweiterungsfähigkeiten

f) Verfügbarkeit

g) Eingriffe in Natur und Landschaft

Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich folgende Bewertung:

Lfd. Nr.	Fläche	Bewertung	Eignung	
			ja	nein
1.	K 52 – Dissauer Dorfstraße, Norden	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche grenzt direkt an Wohnbebauung. - Zufahrten fehlen. - Eingriffe in das Knicksystem sind erforderlich, um die Zufahrten herstellen zu können. - Es besteht keine unmittelbare Verfügbarkeit. 		X
2.	K 37 – Curauer Straße	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche grenzt direkt an Wohnbebauung. Hier bestehen die nachbarschaftlichen Konflikte, die Auslöser der Planung sind. - Zufahrten fehlen. - Im Osten grenzt hochwertige und geschützte Grünstruktur an. - Es besteht keine unmittelbare Verfügbarkeit. 		X
3.	Pohnsdorfer Weg	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche grenzt direkt an Sportbereiche → die Verkehrssicherheit der Nutzer ist zu gewährleisten. - Der Weg dient als ausgewiesener Radweg, dessen Sicherheit ebenfalls zu gewährleisten ist. - Die entsprechend ausgebaute Erschließung und die Zufahrten fehlen. - Auch hier grenzt die Fläche direkt an Wohnbebauung. - Eingriffe in das Knicksystem sind erforderlich, um die Zufahrten herstellen zu können. - Es besteht keine unmittelbare Verfügbarkeit. 		X
4.	K 52 – Dissauer Dorfstraße,	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche grenzt nicht direkt an Wohnbebauung. Sie ist durch die Feuerwehr baulich und immissionstechnisch vorbe- 		X

	Süden	lastet. - Die Lärmimmissionen können technisch eingehalten werden. - Eine Zufahrt ist genehmigungsfähig. - Eingriffe in Grünstrukturen sind nicht erforderlich, um die Zufahrten herstellen zu können. - Es besteht eine unmittelbare Verfügbarkeit.		
--	-------	--	--	--

Liegt ein Betriebshof mit Lagertätigkeiten neben Nutzungen, die nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) höher schutzbedürftig sind, wie z. B. ein gemischtes Baugebiet, gibt es bereits erhebliche nachbarschutzrechtliche Probleme. Daher soll so eine Gemengesituation nicht wieder neu geschaffen werden.

Als einzige realistische Alternative hat sich somit nur der Standort 5 für die Umsiedlung der Nutzungen erwiesen. Dieser schließt direkt an den Ortsrand an und ist durch den vorhandenen Knick mit Böschung zur Kreisstraße von der Straße aus kaum wahrnehmbar.

Durch das Feuerwehrgerätehaus am Ortsrand ist eine Bebauung vorhanden, die keinen erhöhten Schutzanspruch hat. Somit kann das SO-Gebiet im direkten Anschluss entstehen, ohne dass immissionsrechtliche Probleme zwischen beiden Nutzungsformen zu erwarten sind.

Ein SO-Gebiet mit der im Absatz 1 g. vorhandenen Nutzung direkt neben einem Wohngebäude führt hingegen zu immissionsrechtlichen Problemen (siehe bestehende Situation). Diese kann städtebaulich nur gelöst werden, wenn ein größerer Puffer zwischen den angrenzenden Wohngebäuden und dem SO-Gebiet eingehalten wird. Bei dieser Situation wäre eine Verbindung zum Ort kaum erkennbar und der Außenbereich würde stärker beeinträchtigt werden.

Somit wird der Angliederung des SO-Gebietes an das Feuerwehrgelände der Vorrang gegeben, da bei dieser Variante die Eingriffe in das Landschaftsbild am geringsten sind.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Feuerwehrgerätehaus ist vorhanden. Neue Maßnahmen sind hier nicht geplant. Daher wirkt sich die Sicherung der Fläche nicht auf die Umgebung aus.

Durch die Planung des Sonstigen Sondergebietes kommt es zu einer Veränderung des Zielverkehrs in Dissau. Die bereits bestehenden Nutzungen, die Immissionen verursachen, werden von der Ortsmitte an den südwestlichen Ortsrand verlagert. Im Vorwege wurde fachlich untersucht (siehe Anlage 1), ob der umgelagerte Betriebsstandort sich beeinträchtigend auf die Umgebung auswirkt. Nach dem bisherigen Kenntnisstand kann dieses ausgeschlossen werden. Das Ortsbild wird sich im Bereich des Ortsrandes verändern. Es bleiben jedoch die bestehenden Grünstrukturen in Richtung Dorfkern Dissau gesichert. Auch erfolgt die Festsetzung einer Ausgleichsfläche, einschließlich Grünstreifen, direkt im unmittelbaren Anschluss. Damit wird die Wirkung der Planung auf das Ortsbild von Dissau minimiert.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	12.04.2011
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	20.06.2011- 27.06.2011
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, Töb's und Behörden	§ 4 (1) BauGB	06.06.2011- 22.07.2011
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	22.10.2012
x	Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	22.11.2012- 29.11.2012
x	Erneute frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, Töb's und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab den 08.11.2012
x	Auslegungsbeschluss		19.12.2014
x	Beteiligung Töb's, Behörden und Gemeinden	§§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.02.2014- 27.03.2014
	Erneuter Auslegungsbeschluss		
	Erneute Beteiligung Töb's, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	
	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 5 BauGB	

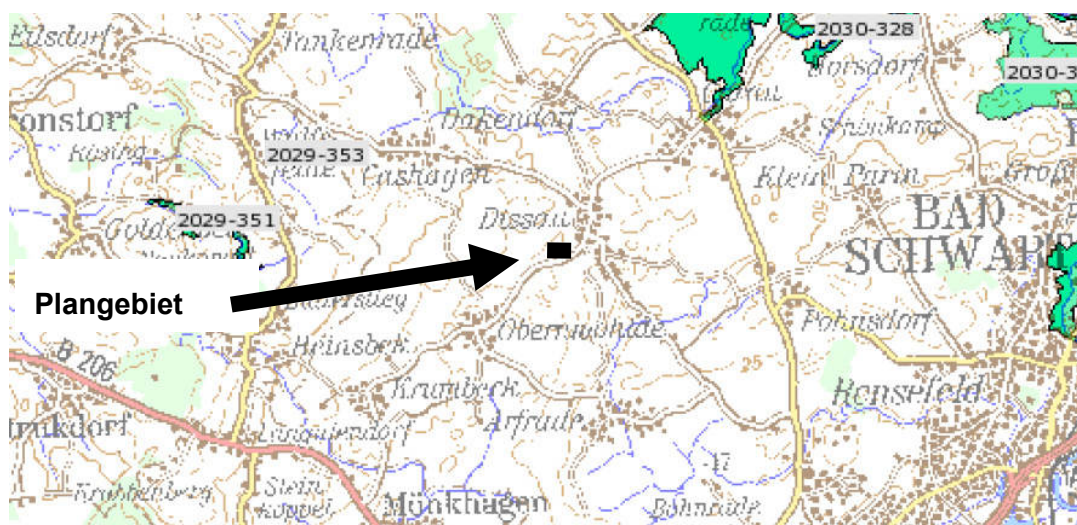
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ordnet das Plangebiet dem Ordnungsraum zu. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II kennzeichnet den Teilbereich als ländlichen Raum. Zusätzlich wird Dissau dem Ordnungsraum von Lübeck zugeordnet.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im und nahe der Plangebiete keine geschützten Flächen.

Bild 2: Auszug aus dem Umweltatlas



Legende

-  TK200 in Farbe
-  EU-Vogelschutzgebiete
-  FFH-Gebiete

Referenzkarte



Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1, wird das Gebiet als Wasserschongebiet (2.2.7) gekennzeichnet. Nach der Begründung, Punkt 2.2.7, trägt diese Kennzeichnung dazu bei, dass im weiten Vorfeld einer möglichen Ausweisung von Wasserschutzgebieten dem Schutz von Trinkwassergewinnungsanlagen hinreichend Rechnung getragen wird. Allgemein rechtsverbindliche Festsetzungen treten allerdings erst mit der Ausweisung von Wasserschutzgebieten durch Rechtsverordnung in Kraft. Die Planung dient der Sicherung der dörflichen Struktur in Dissau, einschließlich der Umsiedlung eines Garten- und Baubetriebes in Dissau. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Neuordnungen zu Beeinträchtigungen der Trinkwassernutzung führen.

Nach dem Landschaftsrahmenplan (siehe Bild 3) für den Planungsraum II, Karte 2, wird der Bereich nördlich von Dissau als Landschaftsschutzgebiet empfohlen; nicht das Plangebiet.

Die überplante Fläche liegen im Wasserschongebiet. Es hat lediglich deklaratorischen Charakter. Rechtlich begründete Nutzungsfolgen resultieren daraus nicht.

Bild 3: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan, Karte 2



1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem kennzeichnet er die OD-Grenze zur Kreisstraße K 37.

Der Landschaftsplan enthält die gleichen Aussagen. Somit ist dieser an die Neuplanung anzupassen, sobald ein Änderungsbedarf gesehen wird.

Seit dem 20.02.2004 gilt die 1. Änderung der Abrundungssatzung für die Ortschaft Dissau (siehe Bild 1, linke Abbildung). Das Plangebiet liegt außerhalb der Abrundungssatzung.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 34 erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenvorgaben abschließend definiert.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet liegt außerhalb der OD-Grenze mit dem Kilometer (km) 2.049. Somit gilt eine 15 m breite Anbauverbotszone von der Kreisstraße nach § 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG), gemessen ab dem Fahrbahnrand, die von baulichen Anlagen frei zu halten ist. Folglich ist die Anlage einer neuen Zufahrt nur möglich, wenn eine entsprechende Ausnahmegenehmigung erteilt wird. Mit Schreiben des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck (LBV-SH) vom 05.03.2013, wurde eine Genehmigung der Erschließung im Osten des Plangebietes in Aussicht gestellt. Diese Zufahrt sichert der Bebauungsplan als Hauptein- und -ausfahrt. Die Genehmigung selbst ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

Gemäß § 30 StrWG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 30 m von der Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Genehmigung erforderlich. Diese ist ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Dissau am südwestlichen Ortsrand. Es ist im Nordosten begrenzt durch gemischte Bebauung und durch das ursprünglich geplante Gelände der Feuerwehr, einschließlich des Dorfteichs, im Südosten von der Straße Am Dorfteich/K 37 und ansonsten von landwirtschaftlicher Fläche.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Der östliche Teil des Plangebietes ist mit einem Feuerwehrgerätehaus und der dazu erforderlichen Zufahrt einschließlich der Stellplätze bebaut. Den direkten Anschluss zum Dorfteich sichert eine Grünfläche. Das Gelände ist eben. Um das Feuerwehrgelände herum besteht ein ca. 1 m hoher Wall, auf dem einige Bäume wachsen. Er dient bisher als Ortsrandbegründung.

Die Geländesituation lässt im Anschluss an das Feuerwehrgelände - in Richtung Süden - eine direkte Anbindungsmöglichkeit an die K 52 zu. Kurz danach beginnt eine Böschungskante, da die Fläche des Plangebietes – im Gegensatz zur Kreisstraße – steigt. Diese Böschung ist mit Gehölzen und Bäumen bepflanzt. Das Plangebiet – außerhalb des Feuerwehrgrundstückes - wird landwirtschaftlich bewirtschaftet.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist im Norden bebaut. Die Böschungskante zur Erweiterungsfläche ist stabil und verweist nicht auf Erdbewegungen. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt.

Daher wird technisch von der Bebaubarkeit des gesamten Teilbereiches ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen

Der mittlere Teil des Plangebiets wird als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Somit dient diese Darstellung der Absicherung des Bestandes und der städtebaulich geordneten Abgrenzung des Ortes.

Wie im Punkt 1.1.2 dargelegt, befindet sich bisher im Ort ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der in den südlichen Bereich des Plangebietes umgesiedelt werden soll. Die g. aufgezählten Nutzungen beschränken sich jedoch nicht auf die eines reinen Gartenbaubetriebes, der an sich in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zulässig ist. Die baubezogenen Tätigkeiten sind eher als gewerbliche Nutzung einzustufen und somit in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig. Der Nutzungskatalog nach § 8 benennt jedoch keine Gartenbaubetriebe und schließt diese Nutzungen daher in einem Gewerbegebiet aus. Somit passt die vorhandene Nutzung des zu sichernden Betriebes in keinem Baugebietstyp nach §§ 2 bis 8 BauNVO.

Für Nutzungen, die in keinem der g. Baugebietstypen passen bietet die BauNVO den § 11 an. Auf dessen Grundlage erfolgt die Darstellung der Baufläche im südlichen Teil des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“ nach § 1 Abs. 2 i. V. m. § 11 BauNVO (Festsetzungsgrundlage § 5 Abs. 2 BauGB).

Die Detailplanung selbst regelt zukünftig der Bebauungsplan Nr. 34.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße K 37/Am Dorfteich erschlossen. Über diese besteht eine gute Anbindung an das gemeindliche Verkehrsnetz. So führt die K 52 auf kurzem Wege Richtung Landesstraße L 184 und somit nach Lübeck bzw. nach Ahrensböök.

Mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m ist die Kreisstraße ausreichend bemessen, um den Zielverkehr ins Plangebiet aufnehmen zu können.

Geplant ist eine Anschlussmöglichkeit zur Kreisstraße. Diese liegt allerdings außerhalb der OD-Grenze. Wie bereits unter Punkt 1.2.3 dargelegt, liegt eine Inaussicht-

stellung für diese Erschließung vor. Im Rahmen der Projektplanung ist dann die Genehmigung selbst einzuholen.

Von dem Fahrbahnrand der K 37 ist ein 15 m breiter Bereich von der Bebauung frei zu halten, da diese Fläche außerhalb der g. OD-Grenze liegt.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Darstellungen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Neuanlage einer Streuobstwiese geplant. Sie soll der optischen Trennung zwischen dem SO-Gebiet und dem M-Gebiet dienen. Da das Gelände der Feuerwehr auch als zentraler Platz für die Dorfgemeinschaft dient, wird mit der Grünfläche die freie Sichtachse in die Landschaft nach Westen gesichert.

Ein Gehölzstreifen soll an der westlichen Gebietsgrenze weitergeführt werden, um in dem Bereich das Landschaftsbild wieder herzustellen bzw. neu zu gestalten. Eine Weiterführung des Gehölzstreifens parallel zur Streuobstwiese ist jedoch nicht gewollt, da hier der offene Landschaftsbezug von der Feuerwehr - mit seinem Aufenthaltsbereich - erhalten werden soll.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 und die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes regeln beide die Bebaubarkeit ein und derselben Baufläche. Somit sichern beide Planungen zusammen die Umsetzung des gemeindlichen Planungszieles. Für den g. Bebauungsplan Nr. 34 wurde eine Ausgleichsbilanzierung erstellt. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes nur ihre Wirkung zusammen mit dem Bebauungsplan entfalten kann, kann dieser Bilanzierung ebenfalls für diese Planung wie folgt **übernommen** werden:

„Nach dem gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Nach g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet. Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde Stockelsdorf ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mit mindestens 100 % erbracht wird.

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Durch die Planung werden Neueingriffe nur im Teil 1 und zwar im SO-Gebiet vorbereitet. Somit führt die Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung wie folgt:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Neueingriff (m ²)
	SO-Gebiet		3.800
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: =	6.130
			Ca. 9.930

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet diente vor Planaufstellung als Ackerfläche. Hier erfolgt eine intensive Bewirtschaftung und Nutzung. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Im Vorwege wurde per Augenschein geprüft, ob Fledermäuse oder andere geschützte Tierarten im Plangebiet leben könnten. Nachvollziehbare Hinweise auf Brut- oder Winterquartiere für Fledermäuse oder andere geschützte Tiere und Vögel der besonders geschützten Arten ergaben sich nicht.

Boden/Wasser: Infolge der Planung kann es auf 9.930 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen und fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Da in Dissau keine zentrale Regenwasserentsorgung erfolgt, muss das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Ist dies nicht möglich, ist die Einleitung des überschüssigen bzw. vorgeklärten Regenwassers in ein Gewässer erforderlich. Denkbar wäre hier die Einleitung des Regenwassers in den nahe gelegenen Feuerwehrteich. Somit bleibt das Niederschlagswasser dem angrenzenden Regenwasserkreislauf erhalten. Es gibt also Auswirkungen auf den Boden, diese sind jedoch als „geringfügig“ einzustufen und lassen sich ausgleichen.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Versiegelung von derzeit als Ackerfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an verdichteten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die freie Lage an einem kaum bebauten Ortsrand jedoch nicht zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima: Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Durch den Bau von Gebäuden und die Anhäufung von Boden, Gehölzschnitt und auch Baumaterialien entstehen Veränderungen im Landschaftsbild. Durch die nur leicht bewegte Modulation des Geländes wird die Veränderung in der freien Landschaft sichtbar sein.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Planung nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume:

Tiere- und Pflanzen: Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Ackerfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt bzw. als unberührter Entwicklungsbereich für Pflanzen, sind so geringfügig, dass sie kaum erfasst werden können.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Bisher befindet sich die ca. 1.000 m² umfassende Lagerfläche für den Betrieb im östlichen Bereich des Teiles 2. Nach der Umsiedlung des Betriebes und der Einschränkung der hier zulässigen Nutzungen, wird eine versiegelnde Nutzung in der jetzt vorhandenen Form nicht mehr erforderlich sein. Allerdings ist dessen Umsetzung bzw. Entsiegelung planungs- bzw. baurechtlich kaum festsetzbar. Daher kann diese Entsiegelung für das Vorhaben nicht gegengerechnet werden.

Somit ist folgender Ausgleich erforderlich:

$$9.930 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,5 = 4.965 \text{ m}^2$$

Somit ist für den Eingriff in den Boden ein maximaler Ausgleichsbedarf von 4.965 m² erforderlich. Der Ausgleich ist im Gemeindegebiet zu erbringen.

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 3.780 m² - Anlage einer Streuobstwiese im Norden des Teiles 1,
- 1.730 m² - Anlage eines Gehölzstreifens im Westen des Teiles 1
- + 300 m² - Anlage eines Gehölzstreifens parallel der K 37,
- 5.810 m²

Somit werden ca. 845 m² Ausgleich zu viel geschaffen, wenn von einer 100%-igen Ausgleichsempfehlung ausgegangen wird. Da sich jedoch der Ortsrand von Dissau zukünftig neu und hochwertig darstellen soll, wird dieser erhöhte Ausgleich als zumutbar bzw. verhältnismäßig eingestuft.

Landschaftsbild: Durch die neue Bebauung und die Lagerung von Materialien entstehen Veränderungen im Landschaftsbild. Um diese auszugleichen und die vorgesehene Neubebauung in das Ortsbild einzubinden, erfolgt die Sicherung und Ergänzung von Grünstrukturen, sowie die Anlage einer Streuobstwiese.

Zusammenfassung:

Die Veränderung der Bodenstrukturen und des Landschaftsbildes stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, sind sie geringfügig und ausgleichbar. Daher gelten sie nach dem BNatSchG nicht als „wesentliche“ Eingriffe. Insgesamt sind die Eingriffe daher vertretbar.

c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

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

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in € Netto
1.	3.780 m ² Extensivgrünland	2,65 € je m ²	10.017,00
2.	76 Obstbäume auf Streuobstwiese	100,00 € je St.	7.600,00
3.	1.015 Gehölze auf Gehölzstreifen	6,00 € je St.	6.090,00
4.	33 Bäume auf Gehölzstreifen	100,00 € je St.	3.300,00
5.	zu erwartende Kosten, ca.:		27.007,00

d) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 135a Abs. 1 BauGB ist von dem Bevorteiligten zu tragen.

Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag, in dem zusätzlich festgelegt ist, dass die Pflanzungen zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlagen ausgeführt werden müssen und, dass sie auch für die jeweiligen Teilflächen bei einer schrittweisen Bebauung durchgeführt werden müssen.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und zur Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.“

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die freiwillige Feuerwehr dient u. a. den Kindern und Jugendlichen, da sie sich in den Jugendfeuerwehren organisieren können. Zudem besteht auf dem Feuerwehrgelände ausreichend Platz, um kindgerechte Veranstaltungen durchführen zu können.

Das SO-Gebiet dient hingegen der Lagerung. Spielbereiche sind hier nicht erforderlich.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen wer-

den können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das projektbezogen erstellte Gutachten (siehe Anlage) kam zu folgendem Ergebnis:

„7. Ergebnisse der Immissionsberechnungen

7.1 Emissionswerte des geplanten Betriebes

Tabelle 6: Berechnungswerte des geplanten Betriebes

Immissionsort	Lage	Immissionsrichtwert in dB(A) Tag/Nacht	Tag (06:00–22:00 Uhr) [dB(A)]	Nacht (22:00–06:00 Uhr) [dB(A)]
IP 1	„Am Dorfteich 6“	60 / 45	47,7	35,2
IP 2	„Am Dorfteich 7“		46,2	33,3
IP 3	„Am Dorfteich 5“		47,2	33,9
IP 4	Baugrenze WA, nordwestlich Planstraße	55 / 40	49,9	34,5
IP 5	Baugrenze WA, südöstlich Planstraße		48,6	32,2
IP 6	Betriebswohnung	65 / 50	56,0	48,9

An allen maßgeblichen Immissionsorten werden die Richtwerte der TA Lärm durch die Schallemissionen des geplanten Betriebes deutlich unterschritten.

Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten eingehalten. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung entfällt, da in der näheren Umgebung keine weiteren Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Die detaillierten Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung befinden sich in Anlage 3.

7.2 Betrieb der Siebanlage/Grobhäckslers

In der folgenden Tabelle 7 sind die Beurteilungswerte des geplanten Betriebes bei einem zusätzlichen Betrieb der Siebanlage bzw. des Grobhäckslers dargestellt:

Tabelle 7: Beurteilungswerte des geplanten Betriebes

Immissionsort	Lage	Immissionsrichtwert in dB(A) Tag/Nacht	Betrieb Siebanlage	Betrieb Grobhäckslers
IP 1	„Am Dorfteich 6“	60 / 45	53,8	53,1
IP 2	„Am Dorfteich 7“		52,5	52,0
IP 3	„Am Dorfteich 5“		53,5	53,5
IP 4	Baugrenze WA, nordwestlich Planstraße	55 / 40	54,9	55,8
IP 5	Baugrenze WA, südöstlich Planstraße		54,6	58,7
IP 6	Betriebswohnung	65 / 50	56,5	57,1

Die detaillierten Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung befinden sich in Anlage 4. Beim Betrieb der Siebanlage werden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Beim Betrieb des Grobhäckslers (an einem Tag im Jahr) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 70 dB(A) für seltene Ereignisse deutlich unterschritten. Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten eingehalten. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung entfällt, da in der näheren Umgebung keine weiteren Gewerbebetriebe angesiedelt sind.

8. Diskussion der Ergebnisse

Die durch den geplanten Regel-Betrieb verursachten Immissionswerte unterschreiten an allen maßgeblichen Immissionsorten die Richtwerte nach TA Lärm deutlich. Beim Betrieb der Siebanlage werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten ebenfalls eingehalten. Beim Betrieb des Grobhäckslers (an einem Tag/Jahr) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse deutlich unterschritten.

Gemäß den Bestimmungen der TA Lärm für seltene Ereignisse (Art. 7.2) an maximal 10 Tagen im Jahr ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Dauer und Häufigkeit und der Zeiten der Überschreitungen sowie von Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen zu prüfen, ob und in welchem Umfang der Nachbarschaft eine höhere Belastung zugemutet werden kann. Immissionswerte von 70 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht dürfen allerdings nicht überschritten werden.

Der Betrieb der Anlage erfolgt an einem Tag im Jahr außerhalb der Ruhezeiten nach TA Lärm, lärmindernde Maßnahmen werden durch den geplanten Wall zum Lagergelände bzw. durch die Wahl des Standortes des Grobhäckslers getroffen. Die prognostizierten Beurteilungswerte bei Betrieb des Grobhäckslers betragen maximal 59 dB(A) und unterschreiten damit den Immissionswert der TA Lärm für seltene Ereignisse deutlich. Der Betrieb des Grobhäckslers ist aus unserer Sicht daher ebenfalls als zulässig einzustufen.

Schalltechnisch ist der geplante Betrieb der in Bezug auf das in räumlicher Nähe befindliche geplante Wohngebiet sowie auf die bestehende Wohnbebauung im Dorfgebiet als verträglich einzustufen.“

Somit ist es planerisch und technisch grundsätzlich möglich, das Vorhaben gebietsverträglich umzusetzen.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Kreisstraße K 37

Für die Kreisstraße liegt keine Zählung vor. Es werden daher 1.000 Kfz/pro Tag geschätzt.

Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen im Plangebiet wird der Abstand von 35 m von der Mitte der Straße gewählt, da ab dort eine Bebauung möglich ist.

Verkehrsmenge M beträgt:

tags	$1.000 \times 0,06 = 60$ Kfz/h
nachts	$1.000 \times 0,008 = 8$ Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	60 Kfz/h	8 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittlungspegel	59,30 dB	48,93 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0 dB	0 dB
Emissionspegel	55,38 dB	44,24 dB
Abstand	35 m	35 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für SO-Gebiet	65,00 dB	55,00 dB
Beurteilungspegel	< 53,61 dB	< 42,46 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für das SO-Gebiet werden somit tags und nachts nicht überschritten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Bis zur Höhe des Feuerwehrgebäudes liegen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Gemäß dem jetzigen Kenntnisstand liegt die Trinkwasserleitung DN 200 und die Gasleitung (Mitteldruck) DN 150 PE in der Verkehrsfläche der K 37. Alle übrigen Leitungen dienen als direkte Hausanschlüsse. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entsprechend zu erweitern.

In Dissau gibt es kein Regenwasserleitungssystem. Die Beseitigung des Niederschlagswassers muss daher im Plangebiet erfolgen. Ist darüber hinaus die Einleitung des überschüssigen Regenwassers in ein Gewässer erforderlich, dann ist im Rahmen der Projektplanung ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

4.1 Stromversorgung

Die Gemeinde Stockelsdorf wird durch die E.ON Netz GmbH und andere private Anbieter mit elektrischer Energie versorgt. In Anbetracht der wissenschaftlichen Erkenntnisse über die Aufheizung der Erdatmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wird geraten, durch Energieeinsparung, rationelle Energieverwendung und die Nutzung regenerativer Energien den Primärenergiebedarf zu senken.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz. Betreiber des Netzes ist die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH. Die Wasserversorgung wird öffentlich-rechtlich betrieben.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine zentrale Schmutzwasserbeseitigung, die das Schmutzwasser in zentrale Klärteichanlagen leitet.

Im öffentlichen Straßensiel liegt nur eine Schmutzwasserleitung, die von Norden kommend in Höhe der Feuerwehr endet. Sie dient nicht der Regenwasserentsor-

gung. Somit muss die Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Ist darüber hinaus die Einleitung des überschüssigen Regenwassers in ein Gewässer erforderlich, dann ist im Rahmen der Projektplanung ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz ist durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Stockelsdorf sichergestellt. Eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Stockelsdorf und der Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH regelt den Umfang der Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem der Gemeindewerke für das gesamte Gemeindegebiet.

Laut Schreiben des Ordnungsamtes der Gemeinde Stockelsdorf vom 30.06.2011 ist die Löschwasserversorgung für mindestens zwei Stunden gesichert.

Es steht in der K 37 (Verbindung zwischen Dissau und Oberwohlde) eine Hauptleitung mit einer Durchflussmenge von 48 m³/h bis 96 m³/h mit mehreren Entnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung. Außerdem kann aus dem neben dem Feuerwehrgerätehaus gelegenen Feuerlöschteich weiteres Löschwasser entnommen werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die zentrale Gasversorgung (Erdgas) erfolgt durch die Gemeindewerke Stockelsdorf GmbH und andere private Anbieter.

4.6 Fernmeldeeinrichtungen

Die TELEKOM und andere private Fernmeldeanbieter stellen die erforderlichen Einrichtungen zur Verfügung.

5 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrich-

tung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

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

5.2 Altlasten

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

Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

6 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Vorbemerkung:

Die Gemeinbedarfsfläche ist bereits bebaut. Neue Eingriffe erfolgen hier nicht. Daher ist diese Fläche nicht mehr Inhalt des Umweltberichts.

Auch hier gilt, dass der Bebauungsplanes Nr. 34 die Eingriffe und Auswirkungen detailliert untersucht hat. Daher kann der Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 34 wie folgt übernommen werden:

„Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für den Umweltbericht zum SO-Gebiet folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

6.1 Einleitung

a) „Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Der Planungszweck ist dem Punkt 1.1 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen dem Punkt 2.

b) **Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet nicht.

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

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

Die entsprechenden Aussagen sind den Punkten 1.1.3 und 1.3 zu entnehmen.

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

A Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Schutzgut Tiere: Die Planung ermöglicht die Nutzung einer Ackerfläche, die im Anschluss an das vorhandene Feuerwehrgrundstück liegt. Durch den Wegfall der Ackerfläche kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere. Durch die intensive ackerbauliche Bewirtschaftung kann sich jedoch keine Vegetation entwickeln, die Grundlage für hochwertige Tierpopulationen ist. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nachzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen: Aus den unter „Schutzgut Tiere“ genannten Gründen besteht im Plangebiet keine Entwicklungsfläche für Pflanzen.

Schutzgut Boden und Wasser: Wie bereits in Punkt 2.5.2 dargelegt, kommt es infolge der Planung zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten). Dies wirkt sich auch auf die Grundwassererneuerungsrate aus. Da in Dissau keine zentrale Regenwasserentsorgung erfolgt, muss das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Ist dies nicht möglich, ist die Einleitung des überschüssigen bzw. vorgeklärten Regenwassers in ein Gewässer erforderlich. Denkbar wäre hier die Einleitung des Regenwassers in den nahe gelegenen Feuerwehrteich. Somit bleibt das Niederschlagswasser dem angrenzenden Regenwasserkreislauf erhalten. Wesentliche Auswirkungen auf den Boden sind daher nicht erkennbar.

Klima/Luft: Wie bereits in Punkt 2.5.2 dargelegt, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas und der Luft nicht zu erwarten.

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

Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft: Wie bereits in Punkt 2.5.2 dargelegt, entstehen durch den Bau von Gebäuden und die Anhäufung von Boden, Gehölzschnitt und auch Baumaterialien Veränderungen im Landschaftsbild. Durch die nur leicht bewegte Modulatur des Geländes wird die Veränderung in der freien Landschaft sichtbar sein.

Der Vorrang wird in der Einbindung der Fläche in das Ortsbild gesehen. Dazu erfolgt die Sicherung und Ergänzung von Grünstrukturen durch einen neu zu pflanzenden Gehölzstreifen an der westlichen Grenze des SO-Gebietes, sowie die Anlage einer Streuobstwiese.

Insgesamt wird durch die Gesamtheit aller Maßnahmen der Ortsrand wieder neu hergestellt und somit keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung gesehen.

biologische Vielfalt:

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

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden. Auch dient das Plangebiet nicht als Brut- oder Rastplatz für Vögel.

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

Die Auswirkungen dieser Planung sind in der Begründung unter Punkt 3 untersucht. Durch die Planung wird die Auslagerung einer emittierenden Nutzung aus dem kompakt bebauten Ortskern an den Ortsrand ermöglicht.

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

Im Umfeld befinden sich keine entsprechenden Anlagen.

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

Bezüglich der Emissionen wird auf die Begründung Ziffer 3 verwiesen. Wie der Ziffer 4 zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Dissau und somit auch des Plangebietes.

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

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Punkt 7.2 A „Luft/ Klima“

H Wechselwirkungen zwischen Tiere, Boden, Wasser und den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass ein störender „Betriebs-hof“ an den Ortsrand verlagert wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Auslagerung des gesamten Betriebes an einen Standort außerhalb des Ortes auszugehen. Hierfür sind in der Regel wesentlich erheblichere Erschließungsmaßnahmen, wie Straßenneubauten, erforderlich. Außerdem müssten die jetzt im Ort lebenden Angestellten längere Anfahrtswege hinnehmen, welche sich negativ auf die Umweltbilanz auswirken.

Da der vorhandene Betrieb im Ort umgelagert wird und die vorhandene Erschließung mit nutzen kann, ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Schutzgut Tiere:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere reduziert.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass hier die landwirtschaftliche Bewirtschaftung weiter erfolgt. Allerdings werden an einem anderen Standort dann mehr Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sein. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Schutzgut Pflanzen:

Die Auswirkungen beider Planungsvarianten für die Tierwelt sind die der Pflanzenwelt gleich zu setzen.

Schutzgut Boden/Wasser/ Klima/ Luft:

Aufgrund der Planung können Versiegelungen erfolgen.

Bei Verlagerung des gesamten Betriebes an einen anderen Standort wäre eine zumindest gleich große Versiegelung zu erwarten.

Landschaft:

Das Plangebiet wird so in Richtung Ort eingebunden, dass es zum Bestandteil des Ortes wird. Durch die Anlage der Streuobstwiese profitiert zudem das Freigelände der Feuerwehr, welches ein zentraler Treffpunkt im Ort ist. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

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

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

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

Emissionen:

- Siehe Ziffer 7.2a E -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

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

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Siehe 7.2a F –

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

Bei der Nutzung der Fläche als Betriebsfläche für einen Betriebshof erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt. Zudem verändert sich das Landschaftsbild. Der erforderliche Ausgleich – gemäß den Vorgaben aus Punkt 2.5.2 - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verbindlich nachzuweisen.

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

Im Punkt 1.1 ist die Planungsabsicht dargelegt. In Ortsnähe steht nur die Fläche im Geltungsbereich zur Verfügung. Da dem ortsansässigen Betrieb vor Ort kurzfristig Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden sollen, ist eine andere Variante nicht möglich.

6.3 Zusätzliche Angaben

a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

- werden nach den Verfahren nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. –

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

Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, für einen ortsansässigen Betriebshof eine ortsnahe Betriebsfläche auszuweisen.

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Teil 1	
Sondergebiet	11.030 m ²
Grünfläche	5.510 m ²
Gemeinbedarfsfläche	2.610 m ²
Gesamt	19.150 m ² (1,91 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen und Einwohner in Dissau um eine Betriebsleiterwohnung.

8 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stockelsdorf hat die Planzeichnung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung - mit seiner Begründung mit Umweltbericht am gebilligt.

Gemeinde Stockelsdorf,

Siegel

(Rahlf-Behrmann)
- Die Bürgermeisterin -

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung - wurde am wirksam.

Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem vor.