

Gemeinde Scharbeutz

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch-
„SO-Verbrauchermarkt“



Für das Gebiet in Scharbeutz:

Nordöstlich des Hamburger Ringes, südlich der Wohnbebauung der 1. Änderung des
B-Planes Nr. 46 -Sch- und westlich der rückwärtigen Bebauung der Seestraße

Inhaltsverzeichnis:

Teil A

Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundlagen und Inhalte 4

1. Lage und Geltungsbereich	4
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Plangrundlage	4
4. Altlastenunbedenklichkeit	5
5. Umweltprüfung und Kinderfreundlichkeitsprüfung	5
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
7. Planungserfordernis, Gebietsstruktur und B-Planzielsetzung	6
8. Städtebauliche Inhalte, Festsetzungssystematik und Erschließung	8
10. Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe	11
10.1 Grünordnerisches Leitbild	11
10.2 Eingriffsvermeidung	11
10.3 Eingriffminimierung	12
10.4 Ausgleich der Eingriffe / ÖKO - Konto	12
10.5 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	13
11. Immissionsschutz im Geltungsbereich 1 dieses B-Planverfahrens	13
12. Versorgung- und Entsorgung	15
13. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens, Erschließungs- und	16
Ausgleichskosten	16

Teil B

<u>Umweltbericht</u>	17
----------------------	----

ANLAGEN

- 1) Gegenstandslose Bereiche der B-Pläne Nr. 48 -Sch-, Nr. 47 -Sch- und Nr. 46/1. Änderung -Sch-
- 2) Rechtsverhältnisse
- 3) Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, Dezember 2004
- 4) Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 5) Externe Ausgleichsfläche
- 6) Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros für Schallschutz (ibs) Nr. 05-03-5, 24.03.2005 und Ergänzung des Schallschutzgutachtens vom 11.04.2005

Teil A - Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundlagen und Inhalte

1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Scharbeutz, nördlich des Bürgerhauses, in unmittelbarer Nähe zur B 76 (Hamburger Ring). Das Plangebiet besteht aus zwei Geltungsbereichsteilen. Der Geltungsbereich 1 umfasst ca. 7.300 m² und beinhaltet sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen. Der Geltungsbereich 2 (ca. 16.730 m²) beinhaltet in der Planzeichnung die unverändert weiterhin geltenden zeichnerischen Festsetzungen des nicht gegenstandslos werdenden Teilbereiches des Ursprungs-B-Planes Nr. 48 -Sch-, um die inhaltlichen Zusammenhänge zum Geltungsbereich 1 aufzeigen zu können (s. entsprechende schwarz-weiß Darstellungen ohne Normcharakter). Außerdem bezieht sich der neu definierte Teil B Text Nr. 01 auf den Geltungsbereich 2 dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch-.

Das Plangebiet liegt:

- Nordöstlich des Hamburger Ringes,
- südlich der Wohnbebauung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch-,
- westlich der rückwärtigen Bebauung der Seestraße.

Der genaue Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- „SO-Verbrauchermarkt“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 sowie dem zugehörigen Übersichtsplan entnommen werden.

2. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- gelten:

- a) Das um die EU Richtlinien (EAG Bau) ergänzte Baugesetzbuch (BauGB) vom 24. Juni 2004 (BGBl. 2004, Teil I, S. 1359) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

3. Plangrundlage

Die vorläufige amtliche digitale Plangrundlage wurde vom Katasteramt Oldenburg (Holstein) erstellt. Die katasteramtliche Richtigkeit wird geprüft und bestätigt durch das öffentlich bestellte Vermessungsingenieurbüro „Holst und Helten“ in Bad Schwartau.

4. Altlastenunbedenklichkeit

Bei der Gemeinde Scharbeutz und dem Kreis Ostholstein liegen keine Hinweise auf Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte und Altablagerungen für das B-Plangebiet vor, so dass davon ausgegangen wird, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist.

5. Umweltprüfung und Kinderfreundlichkeitsprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 EAG Bau muss i. V. zur Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und die in einem Umweltbericht (=> s. auch § 2a BauGB) beschrieben und bewertet werden. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- wurde von der Gemeinde Scharbeutz festgelegt, dass dies in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht des Teil B dieser Begründung beschreibt.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass durch die B-Planfestsetzungen zum Bau einer begrünten Lärmschutzwand, für die wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze sowie die Anpflanzbindungen für Stellplatz-Bäume und einer das Marktgebäude eingrünenden Gehölzhecke sowie durch eine externe Kompensationsfläche die b-planbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt minimiert und ausgeglichen werden können.

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Da diese B-Planänderung ausschließlich der Sicherung und Erweiterung des „SO-Verbrauchermarkt“ und Ladengebietsstandortes dient, wurde auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb dieses B-Plangebietes verzichtet.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz enthält die Darstellung „SO-Ladengebiet“. Dies entspricht der Zielsetzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch-, der in seinen beiden Geltungsbereichsteilen eine „SO-Verbrauchermarkt“ und eine Ladengebietsausweisung beinhaltet, wobei der östliche Teil des B-Plangeltungsbereiches 1 von dieser 6. Änderung noch nicht erfasst wurde.

Für diesen Bereich enthalten die inzwischen veralteten Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 06.04.1997 eine Wohnbau- und Immissionsflächendarstellung.

Die Gemeinde Scharbeutz unterstützt die Umsiedlungskonzeption des Penny-Marktes, um den Einzelhandelsmarktstandort und die Nahversorgungssituation am Hamburger Ring langfristig zu sichern und zu stärken.

Da die geplanten Flächenumwidmungen im Geltungsbereich 1 mit 4.390 m² neuer SO-Fläche + 1.100 m² Überplanung der Grünfläche im B-Plan Nr. 48 -Sch- das Maß der Parzellenschärfe von etwa 5.000 m² überschreiten (s. Anlage 2), kann das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gewahrt werden.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen der 9. F-Planänderung von der Gemeinde Scharbeutz, die im Parallelverfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- durchgeführt wird, vorgenommen.

Der Erweiterungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- (Geltungsbereich 1) liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Ursprungsplanes (B-Plan Nr. 47 -Sch-).

Außerdem überplant der Geltungsbereich 1 dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- das Flurstück 11/88 und einen Teil des Flurstückes 11/203 des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 48 -Sch- sowie das Flurstück 11/89, welches Bestandteil der 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch- ist.

Inhaltlich enthalten die im Geltungsbereich 1 dieser 1. Änderung liegenden rechtsverbindlichen B-Pläne folgende Festsetzungen:

- B-Plan Nr. 47 -Sch-: Allgemeines Wohngebiet mit passiven Schallschutzfestsetzungen, II Vollgeschosse, offene Bauweise, eine GRZ von 0,3, eine Dachneigung von 40°+/- 5°, eine maximale Sockelhöhenlagenfestsetzung für die baulichen Anlagen (0,60 m über dem Bezugspunkt), WA-Nutzungskatalogeinschränkungen (keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, keine sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, keine Anlagen für Verwaltungen, keine Gartenbaubetriebe, keine Tankstellen) sowie Stellplatz-, Garagen- und Immissionsschutzfestsetzungen (Lärmschutzwand) und eine Knickerhaltungsbindung.
- Ursprungsplan (B-Plan Nr. 48 -Sch-): Flurstück 11/88 = private Grünfläche; östlicher Teil des Flurstückes 11/203 = Stellplätze für das Sondergebiet „Verbrauchermarkt und Ladengebiet“.
- 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch-: Flurstück 11/89 = verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche.

Bei Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- werden die Festsetzungen des Geltungsbereichs 1 der entsprechenden Teilbereiche der B-Pläne Nr. 47 -Sch-, Nr. 48 -Sch- und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch- gegenstandslos (s. Anlage 1: Gegenstandslose Bereiche der B-Pläne Nr. 48 -Sch-, Nr. 47 -Sch- und Nr. 46/ 1. Änderung -Sch-). Außerdem wird zu diesem Zeitpunkt der ursprüngliche Teil B Text Nr. 01 des B-Planes Nr. 48 -Sch- gegenstandslos. Stattdessen tritt der Teil B Text Nr. 01 des Geltungsbereichs 2 der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 48 -Sch- in Kraft.

7. Planungserfordernis, Gebietsstruktur und B-Planzielsetzung

Z. Zt. befindet sich im Sondergebiet des B-Planes Nr. 48 -Sch- ein Penny-Markt, der den aktuellen marktwirtschaftlichen Größenordnung nicht entspricht.

Der Architekt des Bauherrn hat deshalb mit Schreiben vom 22.10.04 bei der Gemeinde Scharbeutz die Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 48 -Sch- beantragt, um als Ersatz für den vorhandenen Penny-Marktes einen neuen Penny-Marktes auf der östlich angrenzenden Fläche des jetzigen Marktstandortes ansiedeln zu können, der dem heutigen REWE- Standart entspricht.

Die Gemeinde Scharbeutz unterstützt diese Umsiedlungskonzeption, um den Einzelhandelsmarktstandort am Hamburger Ring langfristig zu sichern und zu stärken.

Auf der Grundlage der positiven Beratung in der Bauausschuss-Sitzung der Gemeinde Scharbeutz vom 02.11.04 wurde deshalb dieses B-Planänderungsverfahren eingeleitet.

Zur städtebaulichen Struktur des Gebiets ist folgendes anzumerken:

Auf Grund der Verkehrsbelastung des Hamburger Ringes und den angrenzenden Stellplatz- und Spielothekennutzungen des Seestraße/ Ecke Hamburger Ring liegenden MI-Gebietes konnte die bisher festgesetzte WA-Nutzung auf den Grundstücken, die innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungplanes liegen, nur im Zusammenhang mit passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen werden. Eine Bebauung dieser innerörtlichen Baulandreserven des B-Planes Nr. 47 -Sch- ist bislang nicht erfolgt.

Dieser im Geltungsbereich 1 liegende Teil der 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 -Sch- besteht aus einer verwilderten Obstwiese, einem Lärmschutzwall mit Sukzessionsbewuchs und einem Gehölzheckenrest (s. Anlage 3, Foto 1).

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich 1 befindet sich ein Böschungstreifen mit straßenbegleitendem Laubbaumbestand (s. Anlage 3, Foto 2).

Im westlichen Bereich geht der Gehölzstreifen auf dem Flurstück 11/88 in eine schmale Rasenfläche über, die im B-Plan Nr. 48 -Sch- als private Grünfläche gesichert ist. Der sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 48 -Sch- befindende Wall (s. Anlage 3, Foto 3) dient dem Lärmschutz und hat Rasenbewuchs. Südlich dazu erstrecken sich die versiegelten Stellplatzflächen des realisierten Sondergebietes „Verbrauchermarkt und Ladengebiet“ des B-Planes Nr. 48 -Sch- (s. Anlage 3, Foto 4), die im mittleren Bereich durch einen Grünstreifen aufgelockert werden. Die vorhandenen Märkte werden über einen Kreisverkehr mit Anschluss an den Hamburger Ring und die B 76 für den Kfz- Verkehr erschlossen. Außerdem besteht eine fußläufige Anbindung an das nördlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 -Sch- angrenzende Areal, das nach der Umwidmung der Altenwohnanlage in WA-Gebiete (1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch-) mit Einfamilien- und Doppelhäusern besiedelt wurde.

Städtebauliches Ziel im Geltungsbereich 1:

- Den bislang brach liegenden letzten Bereich dieser innerörtlichen Baulandreserve einer städtebaulich geordneten Besiedlung zuzuführen.
- Die bestehende Einzelhandelsmarktstruktur durch Umsiedlung des Penny-Marktes zu erweitern und den aktuellen marktwirtschaftlichen Erfordernissen anzupassen.
- Die ortsbildprägenden Strukturen über eine einheitliche Gestaltung des gesamten Marktstandortes (Übernahme der modifizierten Gestaltungsfestsetzungen des B-Planes 48 -Sch-) zu bewahren.
- Die Entwicklung des Nahversorgungsmarktstandortes in einen großflächigen Einzelhandelsstandort zu unterbinden, um dem bisher angestrebten Ziel „Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich“ weiterhin entsprechen zu können.¹

¹ s. hierzu auch: Begründung des B-Planes Nr. 48 -Sch-,
Prismastudie „Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in der Region Lübeck“,
Städtebauliche Studie zur Prüfung der Standortalternativen, stadtplanung bruns, Februar 2000,
Einzelhandelsanalyse Unterzentrum Scharbeutz, Timmendorfer Strand, 11.06.2001

- Die zu überplanenden Lärmschutzwälle zum Immissionsschutz des nördlich angrenzenden Wohngebietes durch geeignete andere Immissionsschutzanlagen (z.B. Lärmschutzwände) zu ersetzen.
- Den Übergangsbereich zwischen Sondergebietserweiterung und nördlichen angrenzendem Wohngebiet aus städtebaulichen Ortsbildgründen einzugrünen.
- Die Kfz-Erschließung für den gesamten Marktstandort im bestehenden Kreisverkehr zu bündeln.
- Die fußläufige Nahversorgung für die nördlichen Anwohner des Plangebietes weiterhin sicherzustellen.

Städtebauliches Ziel im Geltungsbereich 2:

Um zu verhindern, dass die Umsiedlung des Lebensmittelmarktes und der Teil B Text Nr. 1.1 des Geltungsbereiches 1 der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 48 -Sch- einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt an diesem Standort erzeugt, ist der Teil B Text Nr. 01 des Ursprung-B-Planes Nr. 48 -Sch- so überarbeitet worden, dass die hier ursprünglich festgesetzten 700 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter zugunsten der 800 m² Verkaufsfläche des Teil B Text Nr. 1.1 aufgegeben werden.

Das verbleibende Flächenpotential kann zum Einen von sonstigen Verkaufsstellen und Läden oder nicht wesentlich störenden Handwerks – und Gewerbebetrieben genutzt, und /oder intern unter den bestehenden Nutzern aufgeteilt werden. Hierzu ist neben dem Ausschluss eines weiteren Diskontmarktes eine moderate Anhebung der Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes (+ 200m² Verkauffläche + 200m² Sonderverkäufe) notwendig.

Wesentliches Ziel ist dabei, die Größenordnung der gemeindlich angestrebten Nahversorgungsfunktion für den Lebensmittelhandelbereich nicht zu überschreiten, um die zentrumsrelevanten Einzelhandelsnutzungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

8. Städtebauliche Inhalte, Festsetzungssystematik und Erschließung

Da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 -Sch- die Einkaufszentrumsfläche des B-Plangebietes Nr. 48 -Sch- erweitert, orientieren sich Art und Maß der Nutzung und die gestalterischen Festsetzungen an den ortsbildprägenden Strukturen des vorhandenen Einkaufszentrums. Wesentlicher Bestandteil der Festsetzungssystematik des Teil B Text -Geltungsbereich 1- sind die Festsetzungen zur:

- Art der baulichen Nutzung => Sondergebiet Verbrauchermarkt,
- maximalen Grundfläche (GR max.) des neuen Marktes (Geltungsbereich 1) => 1.330m² bei einer maximalen Verkaufsfläche von 800m² für die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich (s. Teil B Text -Geltungsbereich 1-, Nr. 1.1),
- Überschreitung der gemäß §17 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und der „Kappungsgrenze“ des §19 Abs. 4 BauNVO gemäß Teil B Text -Geltungsbereich 1-, Nr. 2.1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9,
- Gebäudeoberkante maximal 29 m über N.N. zur Einbindung des Marktes in das Orts- und Landschaftsbild,
- abweichenden Bauweise,
- gestalterischen Festsetzungen.

Im Zusammenhang mit der vom Investor angestrebten Flächengröße des Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich 1 GR max. => 1.330 m², Verkaufsfläche => 800 m²) ist anzumerken, dass es sich gemäß gemeinsamen Beratungserlass des Innenministeriums und der Ministerpräsidentin - Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig Holstein - um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der auf Grund dem heutigen Standard der REWE aus marktwirtschaftlichen und Wettbewerbsgründen als Nahversorgungsmarkt mehr als 700 m² Verkaufsfläche benötigt.

Um den landes- und regionalplanerischen Einzelhandelsanforderungen zu entsprechen, wurde im Rahmen der Erarbeitung der Anfrage zur landesplanerischen Stellungnahme geprüft, ob durch die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandorts am Hamburger Ring des Plangebietes, der im Zusammenhang mit der Erstellung des Ordnungskonzept für großflächigen Einzelhandel im Unterzentrum Scharbeutz/ Timmendorfer Strand ermittelte Bedarf des gemeinsamen Unterzentrums durch diese 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 -Sch- überschritten wird. Da die zentrumsrelevanten Einzelhandelsnutzungen über die geplanten Änderungen des Teil B Text Nr. 01 des Geltungsbereiches 2 dieses B-Planverfahrens auf ein verträgliches Maß begrenzt werden, ist dieses B-Planänderungsverfahren mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Ferner wurde geprüft, inwieweit sich der im Geltungsbereich 1 dieses B-Planverfahrens neu zu errichtende Verbrauchermarkt mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der gemeindlichen Einzelhandelskonzeption und den umgebenden ortstypischen räumlichen Strukturen vereinen lässt.

Das Sortiment des Verbrauchermarktes wird gemäß Teil B Text - Geltungsbereich 1, Nr. 1.1 zur Wahrung der Nahversorgungsfunktion begrenzt, wobei der Non-Food-Anteil maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen darf.

Aus marktwirtschaftlichen und verkehrstechnischen Gründen ist es erforderlich mehr als 80 % der Grundstücksfläche zur Errichtung der Stellplatzanlage, der Erschließung des Verbrauchermarktes, der Anlage der Feuerwehrezufahrt und der Errichtung der Abfallcontainerstandorte zu versiegeln.

Gemäß Teil B Text - Geltungsbereich 1-, Nr. 2.1 ist deshalb eine Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 - der „Kappungsgrenze“ - des §19 Abs. 4 BauNVO möglich.

Um die damit in Verbindung stehende Ortsbildsituation zu verbessern (Begrünung der Stellplatzanlage und Eingrünung des Übergangsbereiches zwischen Sondergebietserweiterung und nördlich angrenzendem Wohngebiet), werden die im Teil B Text - Geltungsbereich 1, Nr. 4 ff getroffenen Anpflanzbindungen festgesetzt. Außerdem sind zur Wahrung des Gebietscharakters und des Ortsbildes die gestalterischen Festsetzungen des Teil B Text - Geltungsbereich 1, Nr. 6.1 bis 6.7 einzuhalten.

Darüber hinaus ist für das Plangebiet und das nördlich angrenzende bereits mit Einfamilien- und Doppelhausgebäuden bebaute Gelände das starke Geländere Relief gebietsprägend (Höhenunterschied von Nord nach Süd insgesamt ca. 11 m).² Das Plangebiet selbst fällt vom südöstlichen Hamburger Ring (Höhenlinie 23/ Flurstück 16/17) Richtung Nordosten (Höhenlinie 20/ Flurstück 11/203 – Bereich westlich des Knickrestes) ab.

² s. Begründung zur Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch-

Zur Einbindung des neuen Verbrauchermarktes in das Orts- und Landschaftsbild wird deshalb im Geltungsbereich 1 dieses B-Planverfahrens ebenso wie im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 48 -Sch- die Höhe der Gebäudeoberkante mit maximal 29 m über N.N. begrenzt.

Um im Zusammenhang mit der ggf. erforderlich werdenden Einhausung der Ladezone ein Verbrauchermarktgebäude mit über 50m in offener Bauweise errichten zu können, enthält der Teil B Text - Geltungsbereich 1, Nr. 3.1 eine entsprechende Festsetzung zur abweichenden Bauweise. Die vom Vorhabensträger vorgesehene Verringerung der erforderlichen Abstandsfläche auf 1,0 m Grenzabstand wird nach § 7 LBO auf dem Flurstück 16/17 mit Baulast gesichert werden.

Außerdem wurden die Geräuschmissionen, die von dem geplanten Lebensmittelmarkt (Pkw- Stellplätze, Anlieferung) ausgehen werden und die Geräuschmissionen des Straßenverkehrsaufkommens des Hamburger Rings (B 76) gutachterlich von ibs (Dipl.-Ing. Volker Ziegler) ermittelt und beurteilt (s. Pkt. 11 dieser Begründung, Teil B Text - Geltungsbereich 1-, 5.1 und Anlage 6).

Die Verkehrsanbindung erfolgt über den westlich angrenzenden Stellplatzbereich des B-Planes Nr. 48 -Sch- und die dort liegende Zufahrt zum Hamburger Ring (B 76)

Im Bereich des bereits ausgebauten Stellplatzgeländes stehen bereits ca. 210 Stellplätze für den bestehenden Verbrauchermarkt und das Ladengebiet zur Verfügung, wobei 5 Stellplätze zugunsten der anzulegenden Durchfahrt zum neuen Lebensmittelmarkt entfallen werden.

Zum Ausgleich dazu werden im Bereich des westlich des Gehölzstreifens liegenden Walles 38 neue Stellplätze errichtet. Außerdem werden in unmittelbarer Nähe zum neuen Markt im Geltungsbereich 1 dieses B-Planverfahrens weitere 49 neue Stellplätze angelegt, so dass der Stellplatzbedarf (gemäß Stellplatzerlass vom 16. August 1995, Pkt. Nr. 3.3 müssen insgesamt mindestens 40 neue Stellplätze für die geplante Verkaufsnutzfläche des Lebensmittelmarktes ($800 \text{ m}^2 : 10 \text{ bzw. } 20 \text{ m}^2 = 40 \text{ bzw. } 80 \text{ Stellplätze}$) im Bereich des SO Verbrauchermarkt - Gebiets mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ nachgewiesen wird.

Um das nördlich angrenzende Wohngebiet fußläufig direkt an den neuen Markt anschließen zu können, wird ein Fußgänger - Durchgang im Geltungsbereich 1 diese B-Planverfahrens durch die Lärmschutzwand (=> wird aus Lärmschutzgründen überlappend ausgebaut) realisiert werden.

10. Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe

10.1 Grünordnerisches Leitbild

Für das Plangebiet ist das grünordnerische Leitbild des geplanten Marktes und seiner großen Stellplatzflächen durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen im Geltungsbereich 1 dieses B-Planverfahrens städtebaulich einzubinden. Darüber hinaus sind grundsätzlich eingriffsminimierende Maßnahmen durchzuführen.

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den Geltungsbereich 1 dieses B-Planverfahrens vorbereiteten Eingriffe werden im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden unter Punkt 2.3 des Umweltberichts landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über Festsetzungen des B-Planes und den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabensträger gesichert werden.

10.2 Eingriffsvermeidung

Vorhandene Baumbestände sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden. Auf dem Böschungstreifen zwischen dem Hamburger Ring und dem hier zu betrachtenden Verbrauchermarkt im Geltungsbereich 1 dieses B-Planverfahrens sind auch die sonstigen Laubholzbestände während der Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z.B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung 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.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

10.3 Eingriffminimierung

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe im Geltungsbereich 1 dieses B-Planverfahrens lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann. Folgende festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:

- Versickerung des Regenwassers von Stellplatzflächen (Teil B Text -Geltungsbereich 1-, Nr. 4.5)
- Pflanzung von Bäumen im Stellplatzbereich (Teil B Text - Geltungsbereich 1, Nr. 4.1)
- Fassadenbegrünung der Lärmschutzwand (Teil B Text - Geltungsbereich 1, Nr. 6.4)
- Pflanzung von Gehölzhecken (Teil B Text - Geltungsbereich 1, Nr. 4.3 und 6.4)

Es wird empfohlen die Pflanzbindungen für die Text Nr. 4.4 und 6.4 mit Laubgehölzen der in der folgenden Artenzusammensetzung umzusetzen: Haselnuss, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Pfaffenhüttchen, Hainbuche, Johannisbeere, Schneeball, Liguster, Brombeere, Waldgeißblatt und Efeu, um den in Schleswig – Holstein typischen Charakter des hier heimischen „bunten Knicks“ zur Einbindung in die Ortschaft und als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erzeugen, wobei bei der Ausführungsplanung insbesondere bei der Realisierung der Textziffer 6.4 standortgerechte Arten (hier z.B. Liguster und Haselnuss) zu bevorzugen sind.

Die Pflanzungen sind in einem Pflanzabstand von 1,5 m innerhalb der Reihen und 1,5 m zwischen den Pflanzreihen auszuführen, wobei die Sträucher in einer Mindestqualität als verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80 bis 150 cm zu verwenden sind. Der sich im Anschluss an den Teil B Text -Geltungsbereich 1-, befindende Pflege- und Ausführungshinweis ist zu beachten.

10.4 Ausgleich der Eingriffe / ÖKO - Konto

Zum Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich 1 dieses B-Planverfahrens sind landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich, um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Der nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderliche Maßnahmenumfang kann innerhalb des Bebauungsplans nicht realisiert werden. Nach der tabellarischen Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) ergibt sich für die flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt ein Kompensationsdefizit von 1.653,68m², für die Eingriffe in bisher ausgewiesene und noch nicht realisierte Grünflächen ein Kompensationsdefizit von 463,50m². Die Eingriffe in den Gehölzbestand können durch die festgesetzten Pflanzbindungen im Plangebiet ausgeglichen werden. Damit ist für die Kompensation der Eingriffe zusätzlich eine externe Maßnahmenfläche von insgesamt 2.120m² (gerundet) erforderlich.

Die Gemeinde Scharbeutz greift für die Kompensation der Eingriffe auf eine bereits vorhandene Maßnahmenfläche zurück, die in ihrer Gesamtheit für das Bauleitplanverfahren zum B-Plan Nr. 48 -Sch- entwickelt wurde (Anlage 5). Aus diesem Planverfahren bestand ein Kompensationsüberschuss, aus dem nun anteilig das für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 -Sch- Kompensationserfordernis gedeckt werden soll.

Die „Ökopool-Fläche“ befindet sich auf dem Flurstück 140/2, Gemarkung Haffkrug, RK 1791, und wurde bereits 1999 von der Gemeinde Scharbeutz erworben.

Das landschaftspflegerische Entwicklungskonzept sieht vor, die allseitig von Gräben umgebene Fläche durch eine Aufgabe der Rohrdrainagen stärker zu vernässen und zukünftig durch Beweidung oder jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes extensiv zu nutzen.

Landschaftspflegerisches Entwicklungsziel ist die Entwicklung einer binsen- und seggenreichen Nasswiese im Sinne des §15a LNatSchG und der Erhalt des typischen Landschaftscharakters der Haffwiesen mit ihrer hohen Bedeutung als Lebensraum für gefährdete Pflanzen- und Tierarten.

Der Ausgleich der flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt und Grünflächen, die nur durch die Festsetzungen des Geltungsbereiches 1 dieses B-Planverfahrens bedingt sind, ist auf der „Ökopool-Fläche“ möglich, so dass die Kompensationsdefizite im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48/1. Änderung -Sch- (siehe Anlage 4) für diese Schutzgüter hier ausgeglichen werden können.

10.5 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit der Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen auf der „Ökopool-Fläche“ durch die Gemeinde Scharbeutz können auch die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 48/1. Änderung -Sch- (siehe Anlage 4) ermittelten Kompensationserfordernisse vollständig ausgeglichen werden.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können damit als zulässig betrachtet werden.

11. Immissionsschutz im Geltungsbereich 1 dieses B-Planverfahrens

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 43 der Gemeinde Scharbeutz ist Geräuschemissionen ausgesetzt, die insbesondere durch den Fahrzeugverkehr auf dem Hamburger Ring (B 76) hervorgerufen werden. Des weiteren stellt die vorgesehene Nutzung im Sondergebiet Verbrauchermarkt selbst eine Lärmquelle dar, die auf die Bebauung in der Umgebung einwirkt.

Die Geräuschemissionen sind gutachterlich von ibs (Dipl.-Ing. Volker Ziegler) ermittelt worden. Die Immissionen die von dem im Geltungsbereich 1 dieses B-Planverfahrens geplanten Lebensmittelmarkt (Pkw- Stellplätze, Anlieferung) ausgehen werden, und die auf die nordöstlich gelegene Wohnbebauung (Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 46-1 -Sch-) einwirken werden wurden auf der Grundlage der TA Lärm beurteilt.

Gemäß Entscheidung der gemeindlichen Gremien und in Abstimmung mit dem Gutachter wird folgende Schallschutzvariante innerhalb dieses B-Planverfahrens festgesetzt:

Schallschutzvariante V1 – Anlieferung an der Nordseite

- Vollständige Einhausung der Anlieferungszone mit schallabsorbierender Unterdecke,
- Errichtung einer 4,0 m hohen Schallschutzwand (oder einer Wall-/ Wandkombination) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zwischen dem Fachmarktzentrum und dem Penny-Markt.

Die Lärmschutzwand muss eine geschlossene Oberfläche ohne Lücken oder offene Fugen und ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² aufweisen. Darüber hinaus wird zum vollständigen Ausschluss von Reflexionen über den Teil B Text -Geltungsbereich 1-, Nr. 5.2 eine hochabsorbierende Ausbildung für die Seite der Lärmschutzwand, die den nördlich angrenzenden Wohnhäusern zugewandt ist, festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen wird das Material Holz festgesetzt (s. Teil B Text -Geltungsbereich 1-, Nr. 6.4). Anlieferungen nachts sind bei beiden Schallschutzvarianten auszuschließen. Kühlanlagen sind so anzuordnen bzw. schalltechnisch anzulegen, dass nachts der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nicht überschritten wird. Dies ist jeweils Gegenstand des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Außerdem wurden die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrsaufkommens des Hamburger Rings (B 76) ebenfalls schallgutachterlich nach DIN 18005-1 im Vergleich mit den im Beiblatt 1 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerten ermittelt und bewertet. Insbesondere wurde geprüft, inwieweit entsprechende Schallschutzmaßnahmen als Ersatz für den Wegfall der Lärmschutzwände zum Schutz der nordöstlich des Plangebietes liegenden Wohnbebauung im Rahmen dieses B-Planverfahrens festzusetzen sind und welchen Schallschutz die vorhandenen Wallanlagen (=> Ist-Zustand) gewährleisten.

Im Ergebnis des Schallschutzgutachtens ist zu den straßenverkehrsbedingten Lärmimmissionen anzumerken, dass durch die B-Planung keine Verschlechterung der Straßenverkehrslärmbelastung eintritt.

Nach Rücksprache mit dem Vorhabensträger, der Empfehlung des Bauausschusses vom April 2005 und erneuter Abstimmung mit dem Schallschutzgutachter³ wird die modifizierte Variante V1 mit einer 4 m hohen Schallschutzwand (Bezugspunkt: Geländeoberkante der SO-Stellplatzfläche, s. hierzu: Ergänzung des Schallschutzgutachtens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz, Anlage 6), die Richtung nördlich angrenzendem Wohngebiet angeböschet wird (=> Wall/ Wandkombination), Bestandteil des Festsetzungskataloges. Dabei wird in Abstimmung mit dem Gutachter der Durchgang für die Fußgänger überlappend ausgebildet, um keine Schwächung der Abschirmwirkung der Lärmschutzwand zu verursachen.

Für den Fall, dass die Warenanlieferung im nördlichen Bereich des SO-Baufeldes angrenzend zum Verbrauchermarktgebäude erfolgt, ist eine „Einhausung“ der Anlieferung zum Schallschutz der nördlich angrenzenden WA-Grundstücke erforderlich (s. Teil B Text -Geltungsbereich 1-, Nr. 5.1), die ebenfalls Gegenstand des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens wird.

Es wird empfohlen, die entsprechenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen in Verbindung zum Verbrauchermarktgebäude zu errichten.

Ferner sind zur Vermeidung von Klappergeräuschen beim Schieben der Einkaufswagen die Kfz-Fahrgassen der Stellplatzflächen in Asphalt auszuführen (s. Teil B Text -Geltungsbereich 1-, Nr. 4.5).

³ s. Ergänzung des Schallschutzgutachtens vom 11.04.05

12. Versorgung- und Entsorgung

Da der Ausbau des Hamburger Ringes und der im Stellplatzbereich des B-Planes Nr. 48 -Sch- liegenden sonstigen Erschließungsflächen abgeschlossen ist, wird auf die entsprechenden Absätze der Begründungen des B-Planes Nr. 48 -Sch- und Nr. 47 -Sch- zu den Ver- und Entsorgungsträgern verwiesen.

Ergänzend ist anzumerken, dass der Feuerschutz in Scharbeutz durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt ist. Im Zusammenhang mit der Neuplanung für den Geltungsbereich 1 dieses B-Planverfahrens ist anzumerken, dass die Feuerwehr über die Stellplatzzufahrten, oder per Schlauch vom Wendehammer der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Flurstück 11/90) über den Fußweg (gutachterlich überprüfter überlappender Durchgang für die Fußgänger in der Lärmschutzwand) oder eine weitere Zufahrt von Norden (vom östlichen aufgeweiteten Ende des Straßenverkehrsflurstückes 16/9) löschen kann.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 96 m³/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 -IV 334 - 166.701.400/ Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. vom Juli 1978. Die Bereitstellung des Löschwassers wird über das Trinkwasserrohernetz und die vorhandenen Hydranten in dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt sichergestellt.

Das anfallende Oberflächenwasser, das von den großflächig versiegelten Stell-, Verkehrs- und Lagerfläche abgeführt werden muss, kann - nach Überprüfung und Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz und dem Büro Merkel Ingenieur Consult - dem in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch- liegenden, vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die damit in Verbindung stehenden Vorflut- und sonstigen Heidebeek- Probleme im Rahmen des wasserbehördlichen Planfeststellungsverfahrens geklärt werden und dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein abschließender Lösungsansatz für das Einzelvorhaben dieser B-Planänderung vorliegen wird.

Der Boden und Gewässerschutz des Kreises Ostholstein weist darauf hin, dass Änderungen der Oberflächenkonzeption einer Änderung der wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen und gegebenenfalls eine Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich machen.

Außerdem bittet die Deutsche Telekom AG den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühestmöglich mitzuteilen, um den rechtzeitigen Ausbau sowie die notwendige Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sicherstellen zu können.

Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) weist daraufhin, dass in dem Baugebiet diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe verlaufen und es ggf. zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Leistungen des ZVO kommen kann. Ob Anpassungen bzw. außer Betrieb nehmen von Leitungen notwendig ist, kann erst an Hand von Ausführungsplänen geprüft werden.

Einzelne Leitungsabschnitte müssen auf Grund der geänderten Nutzung stillgelegt werden. Die vergeblichen Investitionen und Stilllegungskosten sind durch den Vorhabensträger zu ersetzen. Die Ausführungsplanung für die Gehölzanpflanzbindung im Geltungsbereich 1 dieses B-Planverfahrens ist mit dem ZVO abzustimmen.

Zum Schutz der unterirdisch im angrenzenden öffentlichen Straßenverlauf angrenzenden Versorgungsleitungen sind geeignete Wurzelschutzeinrichtungen auf Kosten des Vorhabensträgers zu errichten. Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, der unter anderem die obigen Ausführungen regelt.

13. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens, Erschließungs- und Ausgleichskosten

Aufgrund des bereits erfolgten Ausbaues der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich. Außerdem fallen aus diesem Grund bei der Realisierung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 -Sch- auch keine Erschließungskosten für die Gemeinde Scharbeutz an.

Die Gesamtkosten für die landschaftspflegerische Entwicklung der „Ökopool-Fläche“ (insgesamt 21.439m²) bzw. für die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme werden von der Gemeinde Scharbeutz ermittelt.

Für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 -Sch- werden entsprechend der Zuordnung der erforderlichen Kompensationsflächen von insgesamt 2.120m² für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sowie bisher ausgewiesene und noch nicht realisierte Grünflächen auf die „Ökopool-Fläche“ im Umkehrschluss die für diesen Umfang hier anteilig entstehenden Grunderwerbs- und Umsetzungskosten dem B-Plan Nr. 48/1. Änderung -Sch- zugeordnet.

Diese Kosten sind durch den Vorhabensträger des Geltungsbereiches 1 dieses B-Planverfahrens an die Gemeinde Scharbeutz zu erstatten. Die Gemeinde Scharbeutz schließt zu diesem Zweck mit diesem Vorhabensträger einen städtebaulichen Vertrag ab, der die Gemeinde von allen im Zusammenhang mit der Umsetzung der für das Vorhaben erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen anfallenden Kosten befreit.

Teil B

**UMWELTBERICHT gemäß Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a EAG Bau
(Europarechtsanpassungsgesetz Bau)**

zur UMWELTPRÜFUNG (UP) gemäß §2 Abs. 4 EAG Bau

für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch-

Einleitung

Grundsätzliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen, der der aktuellen marktwirtschaftlichen Größenordnung entspricht und der Nahversorgung der Anwohner dient.

**Inhalte und Ziele der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch-
(Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a EAG Bau)**

1.1	<ul style="list-style-type: none"> - Größe des B-Plangebiets - Geltungsbereich 1 insgesamt - Sondergebietsflächenanteil Davon: - Versiegelungsanteil Stellplätze, - Baufeld (Gr. max. 1.200 m² + sonstige Versiegelungen), - Anteil der Anpflanzbindungen, - sonstige Flächen. - Geltungsbereich 2 insgesamt⁴ 	<ul style="list-style-type: none"> - 7.300 m² (100 %) - 7.300 m² (100 %) - 4.220 m² (57,8 %) - 1.470 m² (20,2 %) - 1.280 m² (17,5 %) - 330 m² (4,5 %) - 16.730 m² <p>=> Da das Nutzungs – und Versiegelungsmaß innerhalb des Geltungsbereichs 2 dieses B-Planverfahrens nicht verändert wird, beziehen sich die folgenden Punkte dieses Berichtes zur Umweltprüfung nur auf den Geltungsbereich 1 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 -Sch-.</p>
1.2	Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Neuordnung des Plangebietes, - Städtebaulich geordnete Nutzung der innerörtlichen Baulandreserve, - Erweiterung und Umsiedlung des Pennymarktes, - Übernahme der modifizierten Gestaltungsfestsetzungen des B-Planes Nr. 48 -Sch- zur Bewahrung der ortsbildprägenden Strukturen, - Sicherung der Einzelhandelsversorgung für die Anwohner bzw. den Nahversorgungsbereich, - gutachterliche Erarbeitung von geeigneten Lärmschutzmaßnahmen zum Ersatz der vorhandenen Immissionsschutzanlagen + Prüfung ob ggf. weitere Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind, - Eingrünung des Übergangsbereiches zwischen Sondergebietserwei-

⁴ Da das Nutzungs – und Versiegelungsmaß innerhalb des Geltungsbereichs 2 dieses B-Planverfahrens nicht verändert wird, beziehen sich die folgenden Punkte 1.2 – 1.4 dieses Berichtes zur Umweltprüfung nur auf den Geltungsbereich 1 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 -Sch-.

		<p>terung und nördlichen angrenzendem Wohngebiet,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bündelung der Kfz-Erschließung für den gesamten Verbrauchermarktstandort mit Anbindung an den bestehenden Kreisverkehr am Hamburger Ring, - Sicherstellung der fußläufigen Anbindung des nördlich liegenden Wohngebietes.
1.3	Darstellung im F-Plan	<ul style="list-style-type: none"> - 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz: => SO Ladengebiet, - Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 06.04.1997: => Wohnbau- und Immissionsflächendarstellung (s. hierzu Pkt. 6 der Begründung).
1.4	Darstellung im Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbaufläche, - Knick mit Überhängen, - straßenbegleitende Grünfläche mit Lärmschutzwall
1.5	Im F-Plangebiet zu beachtende Schutzkriterien:	
1.5.1	FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete	Keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete dargestellt (Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist vom 06.04.1997). In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz sind Keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete enthalten.
1.5.2	Naturschutzgebiete gemäß §17 LNatSchG	Keine Naturschutzgebiete gemäß §17 LNatSchG vorhanden.
1.5.3	Nationalparks gemäß §14 BNatSchG	Keine Nationalparkanlagen gemäß §14 BNatSchG vorhanden.
1.5.4	Landschaftsschutzgebiete gemäß §18 LNatSchG	Keine Landschaftsschutzgebiete gemäß §18 LNatSchG vorhanden.
1.5.5	Gesetzlich geschützte Biotope gem. §15 a/b LNatSchG	Keine nach §15 a/b LNatSchG geschützten Biotope vorhanden.
1.5.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. §57 LWG	Keine Wasserschutzgebiete gemäß §4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. §57 LWG vorhanden.
1.5.7	Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	Keine denkmalschutzgesetzlich geschützten Anlagen vorhanden.
1.6	Sonstige Umweltbelange	
1.6.1	Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens	Bei der Gemeinde Scharbeutz liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für das B-Plangebiet vor, so dass davon ausgegangen wird, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist.
1.6.2	Abfallerzeugung	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keiner wesentlichen Abfallerzeugung auszugehen.
1.6.3	Umweltverschmutzung und Belästigung	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.
1.6.4	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a EAG Bau)	
2.1	Bestandsaufnahme
a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	<p>Zu a)</p> <p>Die zu bewertende Bestandssituation ergibt sich durch die Ausweisungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 47 -Sch-, Nr. 48 -Sch- und Nr. 46-1 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz.</p> <p>In dem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 -Sch- mit einem Flächenanteil von insgesamt 4.282m² sind derzeit innerhalb der hier zur 1. Änderung anstehenden Teilfläche WA-Gebiete mit einer GRZ von 0,30, Verkehrs-, Garagen- und Stellplatzflächen ausgewiesen.</p> <p>Ferner ist die Erhaltung eines Knicks sowie die Anlage von Grünflächen beidseitig des Weges durch eine geschlossene Gehölzpflanzung festgesetzt. Ein Teil dieser Grünfläche ist außerdem zur Hamburger Straße mit einem 3,50m hohen Lärmschutzwall zu versehen.</p> <p>In dem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- mit einem Flächenanteil von insgesamt 2.907m² sind derzeit innerhalb der hier zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- anstehenden Teilfläche Stellplätze sowie private Grünflächen ausgewiesen.</p> <p>In dem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 46-1 -Sch- mit einem Flächenanteil von insgesamt 111m² sind derzeit innerhalb der hier zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- anstehenden Teilfläche Verkehrsflächen ausgewiesen.</p>
b) Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	<p>Zu b)</p> <p>Durch die Änderung der Gebietsausweisungen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einrichtung eines Lebensmittelmarktes wird sich die städtebauliche Struktur des Gebietes im Bereich des B-Plangebietes Nr. 47 -Sch- verändern, wobei sich darüber hinaus vor allem die versiegelte resp. überbaute Fläche im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 48/1 -Sch- erhöhen und der Anteil an Grünflächen verringern wird.</p>
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei
2.2a)	Durchführung der Planung
=> Schaffung der Planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:	<p>Zu 2.2a)</p> <p>- Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden unter Punkt 2.3 landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über Festsetzungen des B-Planes und den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabensträger gesichert werden.</p>
- Mensch	<p>- Für die in den angrenzenden Bereichen liegende Wohnbebauung verändert sich das Wohnumfeld visuell durch die neuen städtebaulichen Strukturen und die 4m hohe Lärmschutzwand. Während einerseits dadurch die Wohnqualität der direkt angrenzenden nördlichen WA-Grundstücke beeinträchtigt wird, erfolgt andererseits hier durch die Ausweisung eines Lebensmittelmarktes eine Verbesserung des Versorgungsangebotes für die Bevölkerung. Außerdem wird die visuelle Wirkung der Lärmschutzwand durch die geplante Anböschung und die Anpflanzbindungen (s. Teil B Text -Geltungsbereich 1-, Nr. 6.4) gemindert werden.</p>

		<p>- Die Geräuschimmissionen, die von dem geplanten Lebensmittelmarkt (Pkw- Stellplätze, Anlieferung) ausgehen werden und die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrsaufkommens des Hamburger Rings (B 76) wurden gutachterlich von ibs (Dipl.-Ing. Volker Ziegler) ermittelt und beurteilt (s. Pkt. 11 dieser Begründung und Teil B Text -Geltungsbereich 1-, Nr. 5.1). Im Ergebnis des Schallschutzgutachtens werden keine Verschlechterung der Straßenverkehrslärmbelastung eintreten.</p>
	- Pflanze	<p>- Mit den veränderten Ausweisungen werden die Hausgärten der Wohnbauflächen sowie die mit Gehölzpflanzungen zu gestaltenden Grünflächen des B-Planes Nr. 47 -Sch- nicht mehr hergestellt.</p> <p>Darüber hinaus ist der in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 -Sch- ausgewiesene Knick nicht zu halten. Bei einer örtlichen Überprüfung des Bestandes durch den Planverfasser wurde jedoch festgestellt, dass es sich hier entgegen der bisherigen Auffassung und Darstellung nicht um einen nach §15 b LNatSchG geschützten Knick, sondern um eine durchgewachsene Weißdornschnitthecke handelt. Nach Rücksprache wird von der UNB diese Auffassung geteilt.</p> <p>In dem Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- wird die Gesamtfläche zu Stellplatzflächen ausgewiesen, wobei die vorhandenen privaten Grünflächen einschließlich des Lärmschutzwalles mit einbezogen werden. Die Grünflächen stellen sich als Rasenflächen dar und können kurzfristig wieder ersetzt werden.</p> <p>Der nach der Umsetzung der getroffenen Festsetzungen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie begrünte Lärmschutzwände verbleibende Eingriff in das Schutzgut Flora kann innerhalb des Plangebiets nicht weiter ausgeglichen werden, so dass die Umsetzung von zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich ist. Hierzu wird für die bisher ausgewiesenen und mit der Planänderung nun nicht umgesetzten Grünflächen mit Gehölzpflanzungen ein Ersatzfaktor von 1,0 und für den Verlust der Weißdornhecke insgesamt die 2-fache Länge (Faktor 2) in m² Ersatzpflanzung angesetzt (siehe tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Anlage 4).</p>
	- Tier	<p>- Mit dem vorgenannten Verlust der Grünflächen und Gehölzbestände gehen insbesondere für die Avifauna Lebensraumstrukturen verloren, wenngleich hier bereits von einer erheblichen vorhandenen Störung durch die bisherigen angrenzenden Nutzungen (Stellplätze, Straßen – insbesondere Hamburger Ring) ausgegangen werden muss.</p> <p>Der nach der Umsetzung der getroffenen Pflanzbindungen verbleibende Eingriff in das Schutzgut Fauna kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden, so dass die Umsetzung von zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich ist.</p>
	- Boden	<p>- Mit der zusätzlich ausgewiesenen zulässigen Versiegelung von Boden gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, so dass der Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen eine erhebliche Vorbelastung für dieses Schutzgut besteht.</p> <p>Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit wird für die Versiegelung ein Faktor von 1,0 angesetzt. Der Ausgleichsfaktor wird entsprechend des Runderlasses zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vom 03.07.1998 für das Schutzgut Boden mit 0,5 angesetzt. Die differenzierte Ermittlung der Eingriffserheblichkeit ist der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) zu entnehmen. Der nach der Umsetzung der getroffenen Festsetzungen verbleibende Eingriff in das Schutzgut Boden kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden, so dass die Umsetzung von zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich ist.</p>

	<p>- Grundwasser</p>	<p>- Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.</p> <p>Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen eine erhebliche Vorbelastung für dieses Schutzgut besteht.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasserhaushalt wird die Anlage von versickerungsfähigen Stellplatzflächen festgesetzt.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Wasserhaushalt wird für die zusätzlich vollständig versiegelten Flächen insgesamt als erheblich und nachhaltig eingeschätzt.</p> <p>Für den Eingriff durch die vollversiegelten Flächen des Sondergebietes als solche wird daher für das Schutzgut Wasserhaushalt ein erforderlicher Ausgleichsfaktor von 0,2 angesetzt, da hier die Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt direkt am Eingriffsort deutlich beeinträchtigt werden. Die differenzierte Ermittlung der Eingriffserheblichkeit ist der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) zu entnehmen. Der nach der Umsetzung der getroffenen Festsetzungen verbleibende Eingriff in das Schutzgut Grundwasser kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden, so dass die Umsetzung von zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich ist.</p>
	<p>- Oberflächenwasser</p>	<p>- Oberflächengewässer sind durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- vorgenommenen Festsetzungen nicht betroffen.</p> <p>- Das anfallende Oberflächenwasser, das von den großflächig versiegelten Stell-, Verkehrs- und Lagerflächen abgeführt werden muss, kann - nach Überprüfung und Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz und dem Büro Merkel Ingenieur Consult - dem in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch- liegenden vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden.</p>
	<p>- Klima</p>	<p>- Mit der geplanten zusätzlichen Versiegelung von bisher offenen Böden gehen zwangsläufig Veränderungen des Kleinklimas einher. Durch den Verlust der auf diesem Standort sonst vorhandenen Vegetation der Gärten und die nun erfolgenden großflächigen Versiegelungen ergeben sich Verschiebungen bei den verschiedenen Parametern der Wasserhaushalts- und Strahlungsbilanz, die sich jedoch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht differenzierter bewerten lassen. Während Auswirkungen auf die örtlichen Windgeschwindigkeiten aufgrund der geplanten und umliegend vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden, muss innerhalb des Plangebietes auch im Hinblick auf die großen zusammenhängenden versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf die Luftfeuchte, einer Erhöhung der Lufttemperaturen sowie mit erhöhter Staubbildung gerechnet werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen eine erhebliche Vorbelastung für dieses Schutzgut besteht. Ferner ist baubedingt eine Erhöhung der Staubbildung während der Bauzeit zu erwarten.</p> <p>Es wird insgesamt jedoch davon ausgegangen, dass der Eingriff in das Klima mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzbindungen und Regenwasserversickerung auf den Stellplätzen) ausgeglichen werden kann.</p>

	- Luft	<p>- Es ist davon auszugehen, dass sich die Luftqualität im Plangebiet durch verstärkte Immissionen aus zusätzlichem Kunden- und Lieferverkehr verschlechtert und zugleich außerdem die Staubbildung durch eine Reduzierung des Grünvolumens im Plangebiet abnimmt.</p> <p>- Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das im Norden angrenzende Wohngebiet durch die hier zu errichtende und zu begründende Lärmschutzwand ausreichend vor diesen Effekten geschützt ist.</p>
	- Landschafts- und Ortsbild	<p>- Die mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 -Sch- vorbereitete städtebauliche Entwicklung orientiert sich mit ihrem Maßstab im wesentlichen an der bereits westlich und östlich des Plangebiets vorhandenen SO- und MI-Bebauung.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im eigentlichen Sinne ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht gegeben. Dennoch erfolgt durch den Eingriff in die Gehölzhecke sowie durch den Verlust der mit der bisher ausgewiesenen Wohnbebauung verbundenen Gärten und den festgesetzten Grünflächen und der Lärmschutzwälle ein erheblicher Eingriff in das Ortsbild.</p> <p>Mit den festgesetzten Pflanzbindungen zur Eingrünung des Marktes mit Gehölzpflanzungen und für Baumpflanzungen auf den Parkplatzflächen mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen und Laubgehölzen sowie zur Begrünung der Lärmschutzwand mit immergrünen Kletterpflanzen wird das Plangebiet soweit möglich in das Ortsbild eingebunden. Der Eingriff in das Ortsbild wird damit als ausgeglichen betrachtet.</p>
2.2b)	Nichtdurchführung der Planung/ Beibehaltung der jetzigen Nutzung	
	Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	<p>- Ohne die 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 -Sch- würde innerhalb des Geltungsbereichs statt eines Lebensmittelmarktes nach den bisherigen Ausweisungen für den B-Plan Nr. 47 -Sch- Wohnbebauung mit Gartenflächen sowie Garagen- und Stellplatzflächen und eine Gebietseingrünung mit Gehölzflächen unter Anlage einer Lärmschutzwand zur Hamburger Straße entstehen.</p> <p>Die mit den Ausweisungen verbundene Wohnqualität würde erhalten bleiben, wohingegen sich das Versorgungsangebot an dieser Stelle nicht verbessern würde.</p> <p>Die bisherigen Nutzungen und Flächenstrukturen für die Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 48 -Sch- und 46-1 -Sch- würden erhalten bleiben.</p>
	- Pflanze (s. Anlage 2, Fotos zur Bestands-situation)	Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 -Sch- noch vorhandene Weißdornhecke könnte erhalten und über die bisher ausgewiesenen Wohnbebauung Gartenflächen sowie die sonstigen Grünflächen entwickelt werden.
	- Tier	- Mit dem Erhalt bzw. der Entwicklung der vorgenannten Garten- und Gehölzstrukturen würden diese zugleich als faunistische Lebensräume erhalten werden.
	- Boden (s. Anlage Bestandskartierung)	- Die im Verhältnis zur rechtskräftigen Planfassungen zunehmende Flächenversiegelung könnte vermieden und die Bodenfunktionen hier erhalten werden.
	- Grundwasser	- Auf den nicht zusätzlich versiegelten Flächen würden damit auch die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung, zur Pufferung von Schadstoffen sowie die Grundwasserneubildungsrate

		erhalten bleiben.
	- Oberflächenwasser	<p>- Oberflächengewässer sind durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- vorgenommenen Festsetzungen nicht betroffen.</p> <p>- In den Teilbereichen des Plangebietes mit den nicht versiegelten Bodenflächen (Grünflächen B-Plan Nr. 48 -Sch-; Garten-, Anpflanz- und Grünflächen B-Plan Nr. 47 -Sch-) kann das Oberflächenwasser bei Beibehaltung der jetzigen Nutzung versickern und das Grundwasser anreichern.</p> <p>- Das anfallende Oberflächenwasser, das von den großflächig versiegelten Stell-, Verkehrs- und Lagerflächen des B-Planteilbereiches Nr. 48 -Sch- abgeführt wird und die versiegelten Flächen des B-Planteilbereiches der 1. Änderung/ Nr. 46 -Sch- und der festgesetzten Stell-Platz- und Bauflächen des B-Planteilbereiches Nr. 47 -Sch- werden bzw. könnten dem in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch- liegenden vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden.</p>
	- Klima	- Die zu erwartende Veränderung des Kleinklimas würde unterbleiben.
	- Luft	- Die zu erwartende Verschlechterung der Luftqualität würde vermieden.
	- Landschafts- und Ortsbild	- Das Ortsbild würde nicht verändert.
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	<p>- Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung</p> <p>Vorhandene Baumbestände sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.</p> <p>Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten ist. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z. B. durch Bodenlockerung).</p> <p>Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung 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.</p> <p>Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.</p> <p>Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.</p> <p>- Maßnahmen zur Eingriffsverringerung/-minimierung</p> <p>Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann. Folgende festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffs-</p>

		<p>minimierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versickerung des Regenwassers von Stellplatzflächen, (Teil B: Text - Geltungsbereich 1, Nr. 4.5) - Pflanzung von Bäumen im Stellplatzbereich, (Teil B: Text Nr. 4.1) - Fassadenbegrünung der Lärmschutzwand, (Teil B: Text - Geltungsbereich 1, Nr. 6.4) - Pflanzung von Gehölzhecken. (Teil B: Text - Geltungsbereich 1 - Nr. 4.4 und 6.4) <p>- Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen</p> <p>Zum Ausgleich der vorgenannten Eingriffe sind landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich, um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Der nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderliche Maßnahmenumfang kann innerhalb des Bebauungsplans nicht realisiert werden. Nach der tabellarischen Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) ergibt sich für die flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt ein Kompensationsdefizit von 1.653,68m², für die Eingriffe in bisher ausgewiesene Grünflächen ein Kompensationsdefizit von 463,50m².</p> <p>Die Eingriffe in den Gehölzbestand können durch die festgesetzten Pflanzbindungen im Plangebiet ausgeglichen werden.</p> <p>Damit ist für die Kompensation der Eingriffe zusätzlich eine externe Maßnahmenfläche von insgesamt 2.120m² (gerundet) erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde Scharbeutz greift für die Kompensation der Eingriffe auf eine bereits vorhandene Maßnahmenfläche zurück, die in ihrer Gesamtheit für das Bauleitplanverfahren zum B-Plan Nr. 48 -Sch- entwickelt wurde. Aus diesem Planverfahren bestand ein Kompensationsüberschuss, aus dem nun anteilig das für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 -Sch- Kompensationserfordernis gedeckt werden soll.</p> <p>Die „Ökopool-Fläche“ befindet sich auf dem Flurstück 140/2, Gemarkung Haffkrug, RK 1791, und wurde bereits 1999 von der Gemeinde Scharbeutz erworben. Das landschaftspflegerische Entwicklungskonzept sieht vor, die allseitig von Gräben umgebene Fläche durch eine Aufgabe der Rohrdrainagen stärker zu vernässen und zukünftig durch Beweidung oder jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes extensiv zu nutzen. Landschaftspflegerisches Entwicklungsziel ist die Entwicklung einer binsen- und seggenreichen Nasswiese im Sinne des §15a LNatSchG und der Erhalt des typischen Landschaftscharakters der Haffwiesen mit ihrer hohen Bedeutung als Lebensraum für gefährdete Pflanzen- und Tierarten.</p> <p>Der Ausgleich der flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt und Grünflächen ist in vollem Umfang auf der „Ökopool-Fläche“ möglich, so dass die Kompensationsdefizite im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48/1. Änderung (siehe Anlage 3) für diese Schutzgüter hier ausgeglichen werden können.</p> <p>- Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</p> <p>Mit der Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen auf der „Ökopool-Fläche“ durch die Gemeinde Scharbeutz können auch die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 48/1. Änderung (siehe Anlage 4) ermittelten Kompensationserfordernisse vollständig ausgeglichen werden.</p> <p>Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können damit als zulässig betrachtet werden.</p>
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	- Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.

Zusätzliche Angaben	
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	- Bei der Zusammenstellung der Angaben zum Umweltbericht sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.
Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	Im Rahmen der Beteiligung innerhalb des Begenehmigungsverfahrens (Herstellung des städtebaulichen Einvernehmens) wird die Gemeinde explizit auf die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen hinweisen. Ferner geht die Gemeinde davon aus, dass die Baugenehmigungsbehörde des Kreises Ostholstein die Einhaltung der B-Plan- Festsetzungen sicherstellen wird.
<p><u>Zusammenfassung</u></p> <p>Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz werden im Geltungsbereich 1 bisherige Wohnbauflächen (WA mit einer GRZ von 0,3) und Garagen- und Stellplatzflächen sowie Grünflächen mit Pflanzbindungen für Gehölzpflanzungen in ein Sondergebiet zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes geändert.</p> <p>Damit gehen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- (Geltungsbereich 1) eine Erhöhung der versiegelten Fläche durch reine Bauflächen sowie Stellplatzflächen und der Verlust von bisherigen Grünflächen einher. Damit sind nicht nur die Zerstörung von Boden- und Gehölzstrukturen verbunden, sondern auch eine Verschlechterung der Luftqualität, Verlust von zwei Lärmschutzwällen und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes.</p> <p>Der im Geltungsbereich 1 geplante Bau einer Lärmschutzwand zu der nach Norden angrenzenden Wohnbebauung und ihre Begrünung mit immergrünen Kletterpflanzen, die wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze sowie die Pflanzung von den Parkplatz überstellenden Bäumen und das Marktgebäude eingrünende Gehölzhecken mit heimischen und standortgerechten Arten dienen der Minimierung und dem Ausgleich der Eingriffsfolgen. Dennoch können diese Maßnahmen die Eingriffsfolgen nicht vollständig ausgleichen, so dass zusätzlich eine externe Kompensationsfläche für den vollständigen Ausgleich der Eingriffe des Geltungsbereiches 1 dieses B-Planverfahrens erforderlich ist. Der verbleibende Ausgleich wird einer gemeindeeigenen Kompensationsfläche zugeordnet. Zur Sicherung der Umsetzung sämtlicher Festsetzungen und der Umsetzung sämtlicher erforderlicher Kompensationsmaßnahmen schließt die Gemeinde Scharbeutz mit dem Vorhabensträger des Geltungsbereiches 1 dieses B-Planverfahrens einen städtebaulichen Vertrag ab.</p> <p>Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die nach der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen noch verbleibenden Ausgleichsdefizite des Geltungsbereiches 1 dieses B-Planverfahrens mit den zugeordneten externen Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft somit als zulässig betrachtet werden können.</p>	

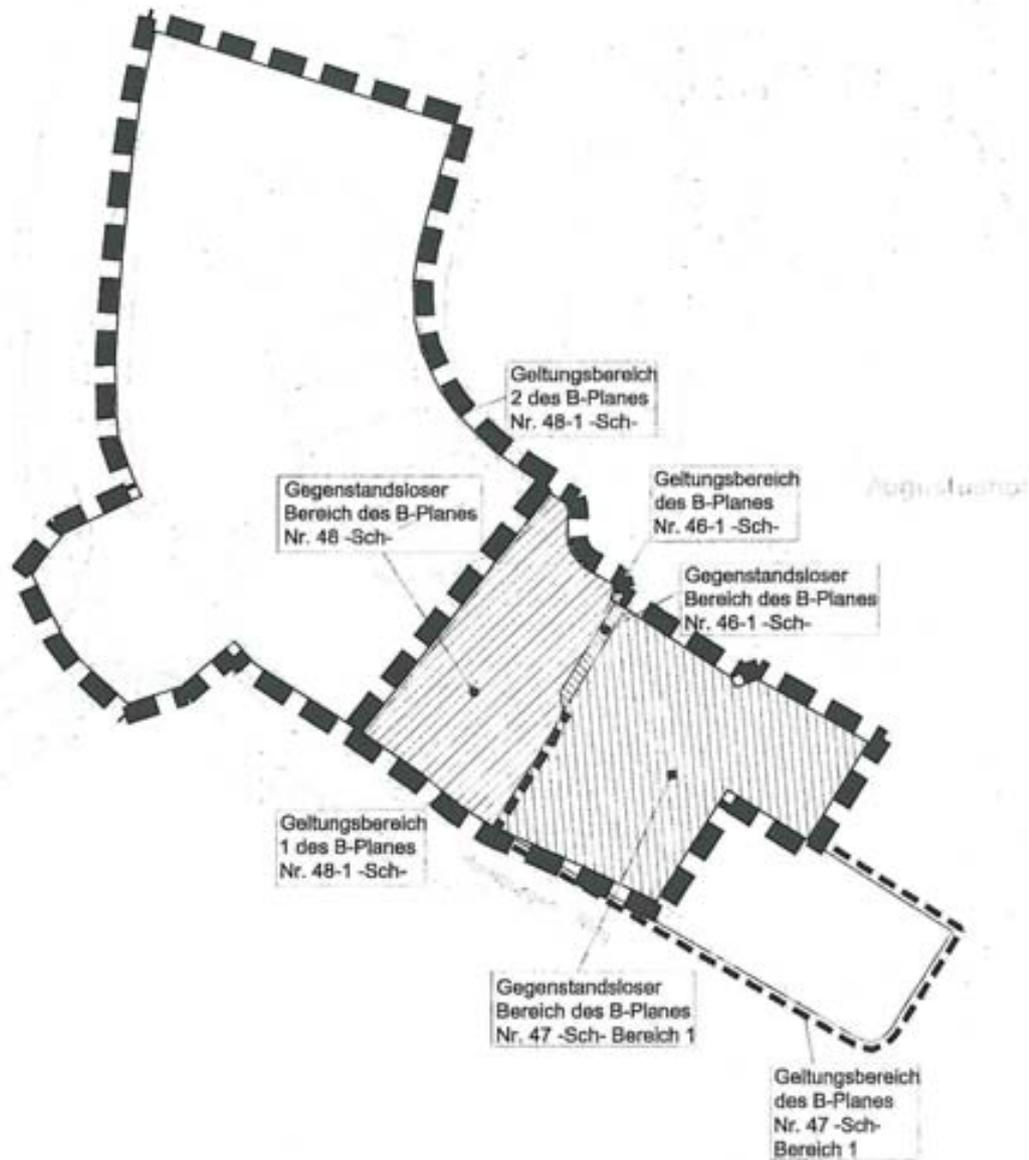
Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am
15. Dez. 2005 gebilligt.



Scharbeutz, den 30. Juni 2006

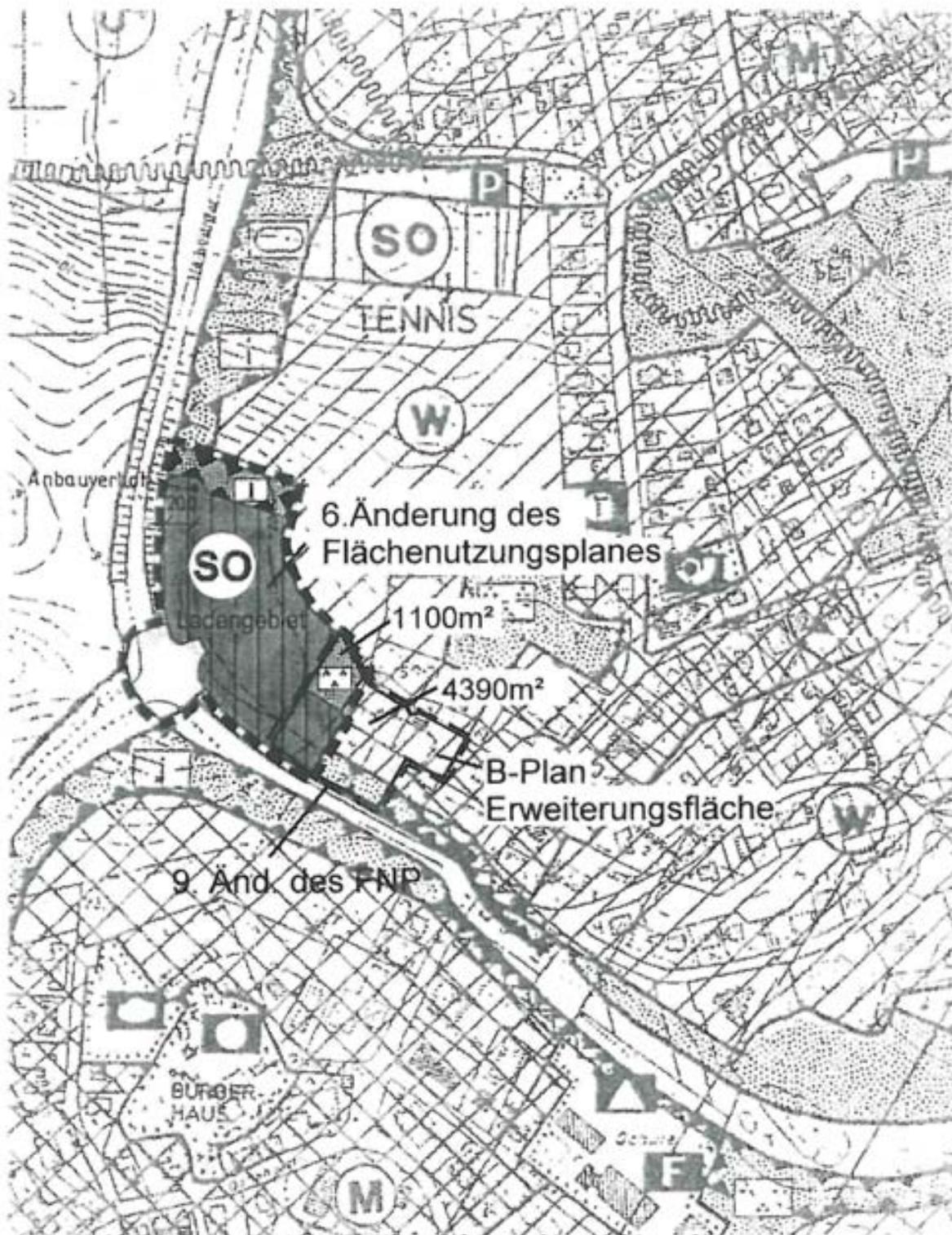
Der Bürgermeister

ANLAGE 1:
Gegenstandslose Bereiche der B-Pläne Nr. 48 -Sch-, Nr. 47 -Sch- und Nr. 46/1. Änderung -Sch-



ANLAGE 2:

Rechtsverhältnisse



ANLAGE 3

Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, Dezember 2004



1) Versiegelte Stellplatzfläche B-Plangebiet 48 -Sch-, Weißdornhecke und Lärmschutzwall



2) Lärmschutzwall und Böschungstreifen mit Laubbaumbestand am Hamburger Ring



3) Lärmschutzwall mit Rasenbewuchs



4) Sondergebiet „Verbrauchermarkt und Ladengebiet“ des B-Planes Nr. 48 -Sch-

ANLAGE 4:

Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bestand	Planung Art des Eingriffs	Eingriff			Ausgleichserfordernis	
		GRZ / Fakt.	Fläche in m ² / m	versiegelte Fläche (m ²)	Ausgleichsfaktor lt. Erlass für das Schutzgut	erf. Ausgleichs- fläche (m ² / m)
bisherige zul. Versiegelung BP 47						
- Gebiet WA2						
Fläche Gebiet WA2			2437,00			
GRZ / überbaubare Fläche		0,30	731,10			
zuzügl. Überschreitung lt. BauNVO auf GRZ 0,45		0,15	365,55			
bisher zulässige Versiegelung WA2:			1096,65			
bisher ausgewiesene Garagenanlagen:			200,00			
bisher ausgewiesene Stellplatzanlagen:			200,00			
bisher ausgewiesene Verkehrsflächen:			225,00			
bisherige zul. Versiegelung BP 48						
bisher ausgewiesene Stellplatzflächen:			1600,00			
bisherige zul. Versiegelung BP 46-1						
bisher ausgewiesene Verkehrsflächen:			111,00			
Gesamtsumme aller bisher zulässiger Versiegelungsflächen:			3432,65			
PLANUNG BP 48-1						
Gebiet SO Lebensmittelmarkt						
Baufeld insgesamt			1470,00			
ggf. Restfläche			330,00			
Stellplatzflächen (wasserdurchlässig)			4220,00			
Ausweisung neu			6020,00			
geplante Neuversiegelung insgesamt:			2587,35			
(aus: Bestand - Planung)		1,00	2587,35	2587,35	0,50	Boden 1293,68
(ohne wasserdurchlässige Stellplatzflächen)		1,00	1800,00	1800,00	0,20	Wasser 360,00
						Summe: 1653,68

bisher ausgewiesene Grünflächen BP 47			
Grünflächen am Wall und beidseitig des Weges (Strauchpflanzungen): (noch nicht realisiert)	1,00	1220,00	1220,00
durchgewachsene Schnitthecke: (55m Heckenlänge)	2,00	55,00	110,00
Gesamtsumme bisher im BP 47 ausgewiesener Grünflächen (Gehölzpflanzung):		1275,00	1330,00
bisher ausgewiesene Grünflächen BP 48			
Grünfläche des Knickschutzstreifens:	0,50	160,00	80,00
priv. Grünfläche mit Lärmschutzwall:	0,50	1147,00	573,50
Gesamtsumme bisher im BP 48 ausgewiesener Grünflächen:		1307,00	653,50
PLANUNG BP 48-1			
Pflanzbindungen für Gehölzpflanzungen:	1,00	960,00	960,00
Pflanzbindung für Gehölzpflanzungen an Wand:	1,00	240,00	240,00
Pflanzbindungen für Wandbegrünung (H=4m):	4,00	80,00	320,00
Grünflächen mit Pflanzbindungen neu:		1280,00	1520,00
Eingriff in geplante Grünflächen: (bisher ausgewiesene Grünflächen - Planung)			463,50
	1,00		463,50
Ausgleichserfordernis für flächenhafte Eingriffe durch Neuversiegelung:			Summe (m²) 1653,68
Ausgleichserfordernis für Eingriffe in geplante Grünflächen:			Summe (m²) 463,50
Anrechenbarer Ausgleich im Plangebiet			
Maßnahme		Fläche (m²)	Ausgleichsfaktor
nicht weiter möglich		0,00	0,00
		flächenhafte Maßnahmen in m²	
			Summe
			0,00
Ergebnis der Eingriffsbilanzierung			
flächenhafte Eingriffe	abzügl. Maßnahmen im Plangebiet		Ergebnis
1653,68	für Versiegelung		0,00
463,50	für Verlust von Grünflächen		0,00
	Gesamtergebnis:		-2117,18 (Defizit)

Aufgestellt: Dassow, den 15.04. 2005

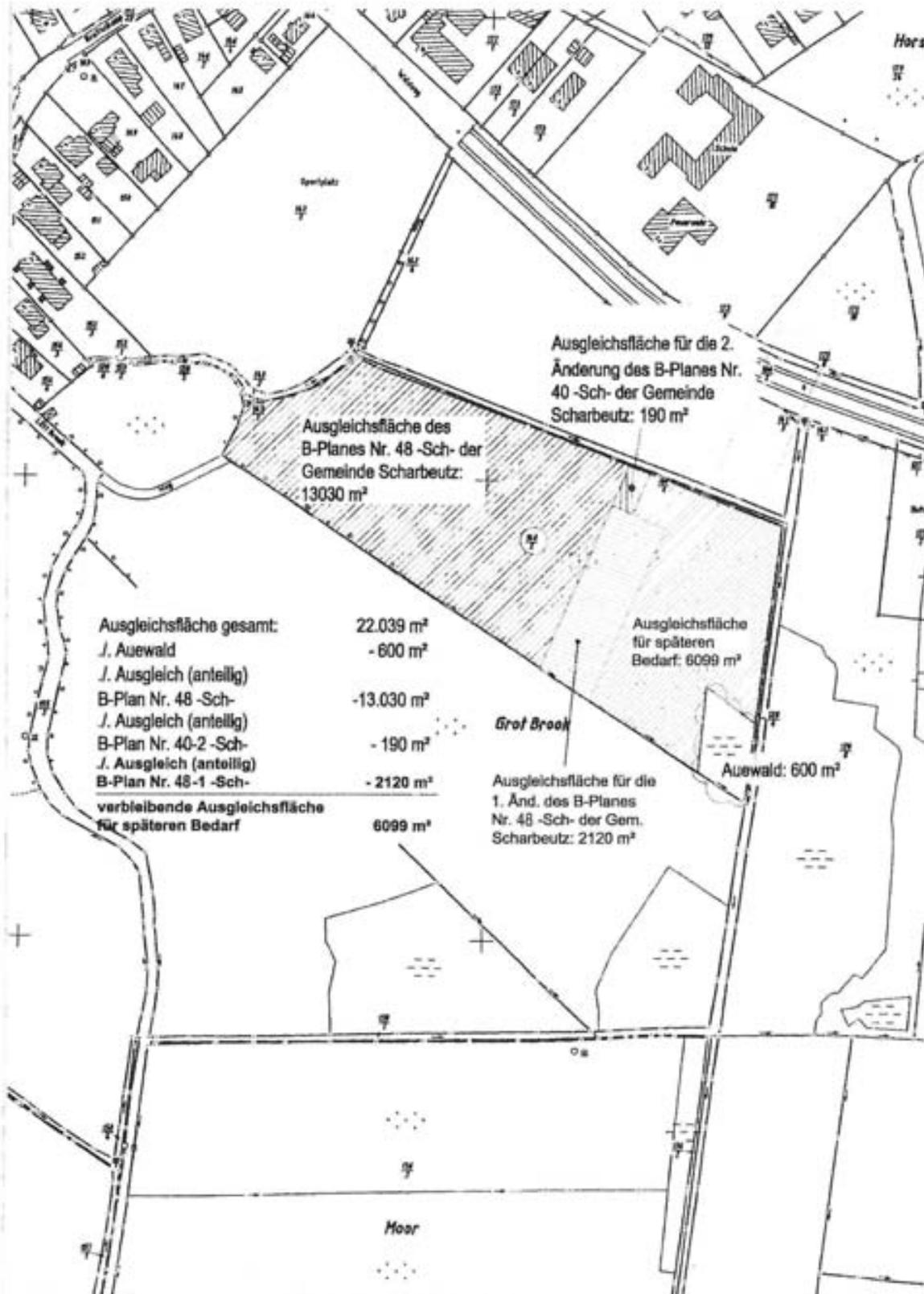
Bürogemeinschaft Bruns / Ober

Dipl.-Ing. Matthias Ober
Landschaftsarchitekt BDLAHermann-Litzendorf-Straße 21
23942 Dassow**Hinweis:**

Der Eingriff ist im Umfang des Defizits der Eingriffsbilanzierung (gerundet 2120 m²) auf einer externen Kompensationsfläche auszugleichen.

ANLAGE 5:

Externe Ausgleichsfläche



ANLAGE 6:

**Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros für Schallschutz (ibs) Nr. 05-03-5, 24.03.2005
und Ergänzung des Schallschutzgutachtens vom 11.04.2005**