

**GEMEINDE SCHARBEUTZ
GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM
BEBAUUNGSPLAN 52-SCH**

VERFASSER: **TGP**
TRÜPER GONDESEN PARTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
AN DER UNTERTRAVE 17 23552 LÜBECK

BEARBEITUNG:
CAROLIN GALLER
NICOLE MÖLLERING

AUFGESTELLT:
LÜBECK, 27. JUNI 2002

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	1
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	1
1.3	Lage des Plangebietes	4
2.	Planerische Vorgaben aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz	5
3.	Bestandserfassung und -bewertung	6
3.1	Relief, Boden, Geologie	6
3.2	Wasser	7
3.2.1	Oberflächengewässer	7
3.2.2	Grundwasser	8
3.3	Klima/ Luft	8
3.4	Arten- und Lebensgemeinschaften	8
3.4.1	Wennsee mit Verlandungszonen	9
3.4.2	Steganlagen, Bootshäuser / Schuppen und Grünflächen	10
3.4.3	Gehölzbestände am Wennsee	11
3.4.4	Betriebsgelände Gärtnerei	12
3.4.5	Einzelhausbebauung mit Hausgärten	14
3.5	Landschaftsbild	15
4.	Ziele der Grünordnungsplanung	16
5.	Einzelmaßnahmen und textliche Festsetzungen	17
5.1	Erhaltung von Gehölzbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB)	17
5.2	Private Freiflächen	17
5.3	Öffentliche Freiflächen / Straßenraum	19
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen	19
6.	Bilanzierung der Eingriffe, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	21
6.1	Eingriffsermittlung	21
6.2	Eingriffsbewertung	25
6.2.1	Boden	25

6.2.2	Wasser	26
6.2.3	Klima/Luft	27
6.2.4	Arten- und Lebensgemeinschaften	27
6.2.5	Landschaftsbild	28
6.3	Ausgleichsmaßnahmen	29
6.3.1	Lage der Ausgleichsmaßnahmen	29
6.3.2	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	29
6.3.3	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken	29
6.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	30
7.	Umsetzung der Grünordnungsplanung und der Ausgleichsmaßnahmen	33
	Literatur	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Ausgleichende Eingriffe durch Bodenversiegelung	25
Tabelle 2:	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation für den B-Plan 52-Sch der Gemeinde Scharbeutz	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes	4
Abbildung 2:	Nordufer des Wennsees	9
Abbildung 3:	Steganlage und Bootshaus am Nordufer	10
Abbildung 4:	Steilhang am Ostufer (Abschnitte B und C)	11
Abbildung 5:	Ehemalige Betriebsflächen der Gärtnerei	13
Abbildung 6:	Fußweg vom Kammerweg zum Ostufer des Wennsees	13
Abbildung 7:	Teilbereiche des Bebauungsplanes 52-Sch mit unterschiedlicher Eingriffsintensität	23

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Bestand
Karte 2:	Entwurf
Karte 3:	Lage und Größe der Ausgleichsfläche

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
Gem. Rderl.	Gemeinsamer Runderlass
GOP	Grünordnungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz

1. Einführung

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Gemeinde Scharbeutz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 - Sch „Am Wennsee“ beschlossen. Der B-Plan umfasst 8,7 ha und liegt nördlich des Wennsees im Ortsteil Scharbeutz. Damit wird ein Teil des Geltungsbereiches des bisherigen B-Planes Nr. 4 - Sch überplant. Anlass ist die Betriebsaufgabe der Gärtnerei, deren Betriebsfläche weite Teile des Plangebietes einnimmt. Vorgesehen ist die Nutzung der Flächen für Wohnbebauung. Genauere Angaben zu den Planinhalten des B-Planes können der Begründung zum B-Plan Nr. 52 - Sch „Am Wennsee“ entnommen werden.

Der Grünordnungsplan (GOP) hat die Aufgabe (vgl. § 6 LNatSchG, INNENMINISTERIUM/ MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN 1998)

- die landschaftliche und ökologische Situation im Gebiet zu erfassen und zu bewerten
- die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Freiraumentwicklungsmaßnahmen wie z.B. Grün- und Wegeverbindungen umzusetzen
- die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft zu ermitteln sowie erforderliche Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten
- Eingriffe und Ausgleich zu bewerten und gegenüberzustellen (Bilanzierung).

Im Rahmen des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 52-Sch der Gemeinde Scharbeutz erfolgt zunächst eine Bestandserfassung und -bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Kap. 3). Übergeordnete Planungen wie Vorgaben aus dem Landschaftsplan werden herangezogen und berücksichtigt (Kap. 2) Aus der ökologischen, landschaftlichen und städtebaulichen Situation wird das grünplanerische Zielkonzept abgeleitet (Kap. 4) und Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung des Leitkonzeptes werden entwickelt (Kap. 5). Einzelmaßnahmen können als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Abschließend werden die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe ermittelt und bewertet, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen genannt und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt (Kap. 6)

1.2 Rechtliche Grundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 (5) BauGB).

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. zu berücksichtigen:

- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft, des Bodens und das Klima.

Diese Belange von Umwelt-/ Naturschutz und Landschaftspflege sind mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB).

§ 1a BauGB nennt die umweltschützenden Belange im einzelnen, die in der baurechtlichen Abwägung zu berücksichtigen sind:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden; Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken (Bodenschutzklausel),
- die Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen des Umweltrechts,
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft,
- die Umweltverträglichkeitsprüfung bei Bauleitplanverfahren, die in der Anlage zu § 3 UVPG aufgeführt sind,
- die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG; Anwendung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können.

§ 8a BNatSchG konkretisiert das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht. Danach erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches: Sind aufgrund o.g. Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Grundsätzen der gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zu entscheiden. Für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht gesetzlich verankert.

Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der Bebauungspläne durch Festsetzungen nach § 9 BauGB, wie z.B. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, durch Gebote zur Erhaltung oder zum Anpflanzen von Gehölzen und als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit es mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Ausgleichsflächen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgesehen werden (§ 1a, Abs. 3 BauGB). Damit können Ausgleichsmaßnahmen auch auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden oder bereits erfolgte Ausgleichsmaßnahmen auf das Vorhaben angerechnet werden (Ausgleichsflächenpool).

Der B-Plan Nr. 52-Sch der Gemeinde Scharbeutz umfasst Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplanes 4-Sch sowie unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Bei Aufhebung und Aufstellung von Bauleitplänen ist die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB anzuwenden. Andererseits sind Eingriffe regelmäßig nicht zu erwarten, wenn eine bauliche oder sonstige Nutzung festgesetzt werden soll, die schon aufgrund der bisherigen Rechtslage zulässig ist, z.B. bei Überplanung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder wenn lediglich vorhandener Bestand festgeschrieben werden soll (SCHLESWIG-HOLSTEINISCHER GEMEINDETAG 1998).

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird geprüft, ob durch die vorgesehene Bauleitplanung Eingriffe zu erwarten sind. Der Grünordnungsplan bildet die fachliche Grundlage zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und zur gerechten Abwägung dieser Belange untereinander und gegenüber anderen öffentlichen und privaten Belangen.

Die Ermittlung von Art und Umfang der Beeinträchtigungen sowie die Ableitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Amtsbl. Schl.-H. S. 604). Die zur Übernahme geeigneten Inhalte des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

1.3 Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

2. Planerische Vorgaben aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz

Das Bebauungsgebiet liegt in Ortsrandlage und grenzt mit dem Wennsee im Süden an ein bedeutendes Landschaftselement an. Der Landschaftsplan macht für diesen Bereich folgende Aussagen:

- Entlang des Wennsees ist ein Erholungsschutzstreifen festgesetzt. Im Bereich von Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 LNatSchG und aufgrund der Landesverordnung über weitere Erholungstreifen von 1978 dürfen keine baulichen Anlagen innerhalb von 50 m neben der Uferlinie errichtet werden.
- Um den See ist die Nutzung als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Finger des geplanten Siedlungsgrüns reichen Richtung Norden entlang der Heidebek und in den bebauten Bereich Richtung Bahnhofstraße.
- Außerhalb des Plangebietes, an der West- und Südseite des Wennsees, ist ein Erholungswald geplant.
- Der gesamte Bereich um den Wennsee ist als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Die Schutzgebietsgrenzen reichen bis an die Bebauung heran.
- Im bebauten Bereich ist die Anlage eines Spielplatzes westlich des Gärtnereigeländes angedacht.

3. Bestandserfassung und -bewertung

Die Bestandsdarstellung erfolgt gegliedert nach den Schutzgütern Geologie/ Boden/ Relief, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/ Luft und Landschaftsbild. Der Bestand ist in Plan 1 erfasst. Die Darstellungen basieren auf der Bestandserhebung im Februar 1999 sowie auf den Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Scharbeutz.

Bewertet wird die Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes gegenüber den Vorhabenwirkungen unter Berücksichtigung von Bedeutung und Vorbelastungen der abiotischen und biotischen Elemente von Naturhaushalt und Landschaft.

Als vorhabenspezifische Wirkungen werden insbesondere berücksichtigt:

- die Bodenversiegelung auf den Bauflächen und im Straßenraum sowie mechanische Beanspruchung des Bodens
- der Verlust an Vegetationsstrukturen auf den Bauflächen
- die Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes
- die Auswirkungen im Umfeld des Baugebietes durch Nutzungsänderungen, Erholungsnutzung, Geräuschimmissionen u.a.

Die Bewertung erfolgt anhand einer dreistufigen Skala in die Kategorien geringe, mittlere und hohe Empfindlichkeit.

3.1 Relief, Boden, Geologie

Die Gemeinde Scharbeutz liegt innerhalb der Landschaftszone „Schleswig-Holsteinisches Hügelland“ und umfasst die Teillandschaften „Pönitzer Seenplatte“ und „Ahrensböcker Endmoränengebiet“. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Hügellandes, einem Landschaftsteil der „Pönitzer Seenplatte“, an das im Norden die moorigen Niederungen und Haffwiesen anschließen. Geologisch liegt der Planungsraum im Bereich der Grundmoräne. Auf Geschiebemergel bzw. auf dem durch Entkalkung und Auswaschung feiner Bodenbestandteile entstandenen Geschiebelehm haben sich Parabraunerden entwickelt. Bei Grund- oder Stauwassereinfluß entwickelten sich Gleye bzw. Pseudogleye.

Das Planungsgebiet weist eine markante Reliefierung auf; entlang des Wennsees verläuft eine Geländekante, wodurch sich am Nordufer des Wennsees eine steile Böschung ergibt.

Vorbelastungen

Das Planungsgebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut. Durch Versiegelung, Verdichtung und gärtnerische Nutzung ist das natürliche Bodengefüge überformt und die Bodenfunktionen sind beeinträchtigt. Im Randbereich des Sees bestehen keine intensiven Nutzungen, unter dem Gehölzbestand hat sich eine humusreiche Oberbodenschicht entwickelt. Am Ufer haben sich Verlandungsbereiche herausgebildet.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit der Böden bezieht sich insbesondere auf die Versiegelung sowie Überformung durch Verdichtung und mechanische Bearbeitung. Mit erhöhtem Schadstoffeintrag durch die Wohnbebauung ist nicht zu rechnen.

Eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Versiegelung und Überformung ist generell gegeben, da damit ein Verlust bzw. eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen verbunden ist. Als besonders schwerwiegend ist der Verlust von seltenen Böden, Böden mit besonderer Bedeutung als Lebensraum für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten sowie besonderer geomorphologischer Formen wie Steilböschungen anzusehen. Steilböschungen sind nach § 15a LNatSchG geschützt.

Vor diesem Hintergrund sind die Böden innerhalb des bebauten Bereichs aufgrund der hohen Vorbelastungen als gering empfindlich einzustufen. Nicht vorbelastete Böden sind mit mittlerer Empfindlichkeit zu bewerten, wobei die besondere Ausprägung der Steilböschung und vernässte Bereiche als hoch empfindlich einzustufen sind.

3.2 Wasser

3.2.1 Oberflächengewässer

Das Bebauungsplangebiet grenzt an den Wennsee, ein kleiner ovaler See am Rande der Ortslage Scharbeutz. Die sandigen, entkalkten Böden im Einzugsgebiet lassen auf einen mäßigen Nährstoffgehalt schließen. Am Südufer ist der See stark verlandet. Die Heidebek (Gewässer II. Ordnung) bildet den Zulauf im Norden des Sees. Das Fließgewässer liegt westlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 52 und ist bis auf das letzte Stück am Wennsee im bebauten Bereich verrohrt.

Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen aufgrund von Verrohrungen des Fließgewässers. Für den Wennsee ist von einer geringen Belastung des Wassers auszugehen; da lediglich im Süden und Südosten landwirtschaftliche Flächen angrenzen, sind die Belastungsquellen, welche die Trophiestufe deutlich erhöhen, begrenzt. Oberflächenwasser aus den angrenzenden Wohngebieten wird in den Wennsee eingeleitet.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit von Oberflächengewässern gegenüber den Beeinträchtigungen durch Bebauung wie Verlust durch Überbauung und Schadstoffeintrag ist generell als hoch einzustufen.

3.2.2 Grundwasser

Die Grundwasserfließrichtung verläuft im Raum Scharbeutz in Nordwest-Südost-Richtung. Der Grundwasserkörper wird gebildet aus voreiszeitlichen Braunkohlensanden und eiszeitlichen Kiesen und Sanden.

Aufgrund des starken Geländeabfalls zum See ist nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, Grundwasseranschnitte durch Erdarbeiten oberhalb der Geländekante können ausgeschlossen werden.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Grundwasser gegenüber dem Vorhaben ist nach derzeitigem Informationsstand als gering einzuschätzen. Aus einem Baugrundgutachten, das zur Zeit nicht vorliegt, kann eine detaillierte Einschätzung der Empfindlichkeit abgeleitet werden.

3.3 Klima/ Luft

Bioklimatisch liegt das Planungsgebiet im Reizklima der Ostseeküste. Es herrschen überwiegend Westwinde. Kleinräumig sind vor allem bioklimatische Ausgleichsfunktionen von Teilräumen von Bedeutung, die sich aufgrund standörtlicher Gegebenheiten wie Relief, Vegetation und Nutzung ergeben. Als Kaltluftentstehungsgebiet ist der Wennsee zu nennen, der durch seine Wasserfläche eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion übernimmt.

Empfindlichkeit

Die klimatische Bedeutung des Wennsees für die angrenzende Ortslage wird als gering eingeschätzt. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima/Luft gegenüber dem Bauvorhaben ist gering.

3.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

Für den Bereich des Gemeindegebietes Scharbeutz bildet der Moränen-Buchenwald die potentielle natürliche Vegetation der grundwasserfernen Standorte. An feuchten/ nassen Standorten sowie Gewässerrändern sind Au- bzw. Bruchwälder zu erwarten. Die reale Vegetation im Planungsgebiet ist im Bestandsplan (Karte 1) dargestellt. Die Darstellungen basieren auf Bestandserhebungen im März 1999.

Im folgenden werden die einzelnen Lebensräume des Plangebietes dargestellt und bewertet. Für die Bewertung der Vegetationsstrukturen sind wesentliche Merkmale

- die Bedeutung für den Arten- und Naturschutz
- die Empfindlichkeit gegenüber den spezifischen Wirkungen des Vorhabens (Vegetationsverlust, Störwirkungen durch die Nähe zur Wohnbebauung).

3.4.1 Wennsee mit Verlandungszonen

Am Ostufer des Wennsees ist ein schmaler Röhrichtsaum anzutreffen. Im Norden, im Bereich des Zuflusses durch die Heidebek, haben sich breitere Verlandungszonen gebildet. Im nördlichen Uferbereich sind ehemals vorhandene Teiche verlandet. Hier haben sich Röhrichtbestände entwickelt, die nach § 15a LNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählen. An die Verlandungszone schließt sich eine feuchte Staudenflur an, die mit Nährstoff- bzw. Störzeigern wie Brennessel (*Urtica dioica*) durchsetzt ist.

In einer Erhebung der Stillgewässer im Kreis Ostholstein der Unteren Naturschutzbehörde (1997) erfolgte die Zonierung der Gewässerufer in drei Wertstufen entsprechend ihrer Ausprägung (I = naturnah ausgeprägt; II = geringe nutzungsbedingte Änderungen des naturnahen Zustands; III = naturnahe Strukturen vorhanden, bauliche Veränderungen dominieren; IV = bauliche Anlagen prägen den Uferabschnitt). Der nördliche Uferabschnitt erhielt hier die Wertstufe II bzw. III, der östliche Abschnitt die Wertstufe I.



Abbildung 2: Nordufer des Wennsees

Vorbelastungen

Vorhandene Belastungen ergeben sich aus den mit der Freizeitnutzung verbundenen Störungen. Dazu zählen Beeinträchtigungen der Uferzone durch Steganlagen und die Errichtung von Nebengebäuden (vgl. Kap. 3.4.2). Die Beeinträchtigungen des Wennseeufers sind im nördlichen Uferabschnitt vergleichsweise hoch.

Empfindlichkeit

Gewässer, vor allem deren Uferzonen, bilden vielfältig strukturierte Lebensräume. Zahlreiche Pflanzen- und Tierarten (limnisch bzw. amphibisch lebende Tierarten, Avifauna) sind an diesen Biotopkomplex gebunden. Die Empfindlichkeit gegenüber Bebauung bzw. den damit verbundenen Störwirkungen ist für den Vegetationskomplex Wennsee und Uferbereiche hoch.

3.4.2 Steganlagen, Bootshäuser / Schuppen und Grünflächen

Nördlich des Sees, im Bereich des Uferschutzstreifens, ist kleinflächig Scherrasen anzutreffen. Die Rasenfläche angrenzend an die Bebauung setzt sich in Form eines Grasweges, der zum Ufer des Wennsees führt, fort. Die Vegetationsstruktur wird bedingt durch die Erschließung und Nutzung der westlich liegenden Steganlage.

Das durch den Grasweg erschlossene Bootshaus liegt am Nordufer des Wennsees. Die zugehörige Steganlage ist marode. Zwei weitere private Stege befinden sich am Ostufer, an der Böschung zum Wennsee sind mehrere Schuppen errichtet. Am Nordufer im Bereich der verlandeten Teiche sind alte Abzäunungen und ein alter Schuppen vorhanden.



Abbildung 3: Steganlage und Bootshaus am Nordufer

Vorbelastung

Die Vegetationsstruktur stellt keinen naturnahen Biotoptyp dar. Die Flächen werden vergleichsweise intensiv gepflegt. Die Schuppen und Stege sind vermutlich ohne baurechtliche Genehmigung errichtet. Von baulichen Maßnahmen sowie von Nutzungen, die mit derartigen Gebäuden verbunden sind, gehen Störfwirkungen aus. Vor allem Zerstörungen der Vegetationsdecke an der Steilböschung und der Uferzone stellen gravierende Beeinträchtigungen dar. Sie sind aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes zu unterbinden bzw. einzuschränken.

Empfindlichkeit

Die Vegetationseinheiten der Grünfläche weisen aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Nutzungsstrukturen eine geringe Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der Bebauung auf. Die Empfindlichkeit wird erhöht durch die Nähe zum Wennsee und die Lage im Uferschutzstreifen (vgl. Kap. 2).

3.4.3 Gehölzbestände am Wennsee

Entsprechend der unterschiedlichen Relieferung, Standortbedingungen und Nutzungen weisen die Gehölzbestände am Wennsee verschiedene Artenzusammensetzungen und Strukturierung auf.



Abbildung 4: Steilhang am Ostufer (Abschnitte B und C)

Das Ostufer ist geprägt durch die steile Hanglage. Der Gehölzbestand auf diesen Flächen ist unterschiedlich ausgebildet: Im nördlichen Bereich (Abschnitt A) ist der Bestand bis auf wenige markante Einzelbäume durch Jungwuchs geprägt. Vorherrschende Arten sind Esche (*Fraxinus excelsior*), Erle (*Alnus glutinosa*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeere (*Rubus spec.*) in der Strauchschicht. Die Gehölzstruktur läßt auf eine niederwaldartige Nutzung in der Vergangenheit schließen. In Abschnitt B wurde der Gehölzbestand geschlagen. Eine grasdominierte Ruderalflur mit aufkommendem Jungwuchs ist ausgebildet. Der Hangwald in Abschnitt C wird dominiert von Esche (*Fraxinus excelsior*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*). In Abschnitt E setzt sich der Waldbestand fort, Nadelgehölze sind vereinzelt eingestreut. In der benachbarten Grundstücksparzelle (Abschnitt D) wurde der Gehölzbestand bis auf wenige markante Bäume beseitigt. Die Steilböschung wird als Erweiterung des Privatgartens genutzt und gepflegt. Die naturnahe Uferzone mit der sich anschließenden Steilböschung ist stark anthropogen überprägt.

Vorbelastung

Als Vorbelastungen sind die in den Gehölzbestand geschlagenen Sichtachsen in den Abschnitten B und D zu nennen.

Empfindlichkeit

Die uferbegleitenden Gehölzstrukturen sowie der Hangwald bilden wertvolle Vegetationsbestände. Aufgrund der besonderen Reliefform der Steilböschung ist dieser Bereich nach § 15 a LNatSchG geschützt. Zudem stellen die Gehölze eine 'Pufferzone' zwischen Bebauung und Wennsee dar. Diese Schutzzone sollte erhalten bleiben, um ein Heranwachsen der Privatgartennutzung an das Ufer des Wennsees zu vermeiden. Die Empfindlichkeit der beschriebenen Vegetationseinheiten gegenüber Bebauung ist hoch. Auch die bereits durch Nutzungsstrukturen überprägten Abschnitte B und D mit verringerter Wertigkeit weisen daher eine hohe Empfindlichkeit auf.

3.4.4 Betriebsgelände Gärtnerei

Für den Gärtnereibetrieb wird lediglich der östliche Teilbereich des Betriebsgeländes noch genutzt. Weite Teile werden seit mehreren Jahren nicht mehr bearbeitet. Die Gewächshäuser und Betriebsgebäude in diesem Bereich sind marode, das Außengelände ist brach gefallen oder wird als Lagerfläche genutzt. Heute stellt sich die ehemalige Gärtnerei - sofern die Flächen nicht versiegelt oder durch Gewächshäuser überdacht sind - als Ruderalflächen dar. In Teilbereichen, entlang von Wegen und an Grundstücksgrenzen, haben sich Gehölzstrukturen entwickelt. Vor allem die Eibenhecken prägen das Ortsbild. Wertvolle Einzelgehölze sind im Bestandsplan (Plan 1) dargestellt. Zu nennen sind vor allem einige Obstgehölze auf den Garten-/ Grünflächen sowie geschnittene Eibenhecken entlang von Wegen.



Abbildung 5: Ehemalige Betriebsflächen der Gärtnerei



Abbildung 6: Fußweg vom Kammerweg zum Ostufer des Wennsees

Vorbelastungen

Die Vegetationsstrukturen sind durch den Wegfall gärtnerbetrieblicher Nutzung entstanden. Diese stellt eine intensive Nutzungsform dar, die mit dem Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln verbunden ist. Dadurch sind die Flächen vorbelastet.

Empfindlichkeit

Zwar kommt Ruderalflächen aufgrund ihrer Entwicklungsdynamik eine hohe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz zu, die Vorbelastungen, die starke anthropogene Überformung der Flächen und die Nähe zur vorhandenen Bebauung führen zu einer Einstufung als mäßig empfindlich gegenüber Bebauung. Ein Schutzstatus nach § 15a LNatSchG besteht für diese Flächen nicht, da sie im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB liegen. Die dominanten Gehölzstrukturen (vgl. Plan 1) weisen eine hohe Empfindlichkeit auf und sollten erhalten werden.

3.4.5 Einzelhausbebauung mit Hausgärten

Der an die Gärtnerflächen angrenzende Ortsbereich ist ländlich geprägt. Einzelhausbebauung mit großen Gartenflächen herrscht vor. Lediglich in Teilbereichen - vor allem östlich des Kammerweges - sind verdichtete Gebäudekomplexe mit mehreren Wohneinheiten anzutreffen. Die Hausgärten umfassen versiegelte Flächen (Einfahrten, Terrassen), Rasenflächen, Nutzgärten und Zierbeete. Eine größere Gartenfläche nordwestlich der Gärtnerei weist aufgrund des charakteristischen Gehölzbestandes sowie der großzügigen Freifläche einen parkähnlichen Charakter auf. Im Bestandsplan (Plan 1) sind dominante Einzelbäume herausgehoben, sonstige Vegetationsstrukturen werden nicht differenziert.

Empfindlichkeit

Aus landschaftsökologischer Sicht sind die Flächen innerhalb der Wohnbebauung von geringer Bedeutung, lediglich der Altbaumbestand ist von höherer ökologischer Wertigkeit.

3.5 Landschaftsbild

Scharbeutz liegt im Landschaftsraum des Schleswig-Holsteinischen Hügellandes. Die Ortslage Scharbeutz reicht bis an den Ostseestrand. Der Wennsee mit seinen Uferzonen bildet ein wesentliches, das Orts- und Landschaftsbild prägendes Landschaftselement.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 52 - Sch liegt im Ortsrandbereich, in direkter Nachbarschaft zum Wennsee. Die Erschließung des Gebietes für die Erholungsnutzung ist gering, der potentielle Wert für die Erholung ist aufgrund der räumlichen Lage am See hingegen sehr hoch.

Die Baustruktur im Bereich des neuen Baugebietes weist große Kontraste auf: neben wenigen historischen Gebäuden prägt ein Gemisch an neuen, unterschiedlichen Bauformen das Bild. Dadurch weist das Ortsbild von Scharbeutz keinen einheitlichen Charakter auf.

Empfindlichkeit

Im Landschaftsplan ist der Bereich um den Wennsee mit einem hohen Ortsbildwert bewertet. Die Nähe zum Wennsee bringt zudem eine hohe Eignung des Raumes für die Erholungsnutzung mit sich. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber dem Vorhaben ist daher als hoch einzuschätzen. Andererseits stellt das Betriebsgelände der Gärtnerei derzeit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Eine Neubebauung in diesem Bereich kann daher eine Aufwertung der Situation darstellen.

4. Ziele der Grünordnungsplanung

Mit den Darstellungen und Festsetzungen des GOP werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Das Erscheinungsbild des Wennsees mit dem Gehölzbestand in Randbereichen soll vor allem aufgrund der Lage am Ortsrand in seinem naturnahen Charakter bewahrt werden.
- Erhalt des ökologischen und landschaftsästhetischen Wertes des Uferrandstreifens des Wennsees. Erhalt und Entwicklung der Hangwälder an den Steilhängen.
- Erhalt der Erlebbarkeit des Wennsees für die Öffentlichkeit.
- Erhalt ortsbildprägender und ökologisch bedeutsamer Landschaftselemente.
- Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität in den Wohngebieten durch Gestaltung der Grün- und Straßenräume für vielfältige Nutzungen und Funktionen.
- Weitestmögliche Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken zur Minimierung des Eingriffs in die Grundwasserneubildung
- Schaffung eines angemessenen Ausgleichs zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

5. Einzelmaßnahmen und textliche Festsetzungen

Im folgenden wird das Grünordnungskonzept anhand der einzelnen Maßnahmen und Festsetzungen zur Umsetzung der landschaftsplanerischen Ziele ausgeführt und erläutert. Die Maßnahmen sind im Entwurf (Plan 2) soweit möglich dargestellt. Die textlichen Festsetzungen zur Übernahme in den B-Plan sind mit • gekennzeichnet.

5.1 Erhaltung von Gehölzbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB)

Markante Einzelbäume, Baumreihen und Hecken prägen das Ortsbild im Plangebiet. Die bereits mit Wohnhäusern bebauten Teilbereiche werden vor allem durch private Gärten durchgrünt. Das (ehemalige) Gärtneriegelände kennzeichnet sich durch eine eigene, charakteristische Gehölzstruktur aus.

Als prägende Gehölze sollen dauerhaft erhalten und gepflegt werden:

- die markanten Bäume innerhalb des Uferschutzstreifens (Überhälter),
- der Kirschbaum auf dem Flurstück 61/3; der Obstbaum ist ein wesentliches Element des Ortsbildes. Eine Verschiebung bzw. Verkleinerung des Baufensters zugunsten des Erhalts dieses Einzelgehölzes sollte geprüft werden,
- Die in Plan 2 dargestellten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

5.2 Private Freiflächen

Einfriedungen

- Einfriedungen zu Straßen und Wegen sind in ihrer Höhe auf maximal 1,20 m zu begrenzen, Mauern auf eine Höhe von 0,70 m. Zäune zu Straßen und Wegen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt und von einer vorgesetzten Laubholz- oder Eibenhecke begleitet werden.

Artenauswahl:	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Eibe	<i>Taxus baccata</i>

- Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung von Einfriedungen unzulässig.

Nebenanlagen

- Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie in einem 3 m breiten Streifen oberhalb der Hangkante ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.

Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 16, 20, 21 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücksflächen zu versickern. Eingriffe in den Wasserhaushalt (Reduzierung der Grundwasserneubildung und Veränderung des oberflächennahen Abflusses) können durch Versickerung im Gebiet kompensiert werden. Die Wahl versickerungsfähigen Materials minimiert die Auswirkungen des Vorhabens auf die hydrologischen Verhältnisse.

- Stellplätze und Zufahrten auf privaten Grundstücken sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen. Dazu zählen breitfugiges Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 20 %, Rasengitterstein, Schotterrasen und wassergebundener Belag.

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf den an den Kammerweg grenzenden Grundstücken ist pro 20 m Grundstückslänge mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Hochstämme sind in einem Abstand von bis zu 3 m von der Grundstücksgrenze entlang des Kammerweges zu setzen.
- Auf den an die Planstraße A und B grenzenden Grundstücken sind auf der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Laubbäume zu pflanzen. In einem Abstand von bis zu 3 m von der Grundstücksgrenze ist pro 20 m Grundstückslänge mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl:

Großkronige Bäume:	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Pflanzgröße: HS, mind. StU 16/18, 3xv.
Mittelkronige Bäume:	Zierapfel (<i>Malus in Sorten</i>) Zierkirsche (<i>Prunus in Sorten</i>) Zierbirne (<i>Pyrus calleriana`Chanticleer`</i>) Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>) Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>) Pflanzgröße: HS, mind. StU 14/16, 3xv.

Uferschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Laut § 11 LNatSchG ist der Erholungsschutzstreifen in einer Breite von 50 m entlang des Gewässers von Bebauung freizuhalten. Der Erholungsschutzstreifen umfasst private Grün-

flächen, eine weitgehend gehölzbestandene Steilböschung (vgl. Pkt. 5.1.1) und die schmale Verlandungszone des Wennsees. Der Uferschutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten.

Waldschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nach § 32 Abs. 5 LWaldG beträgt der Regelabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 m (Waldschutzstreifen). In dem Schutzstreifen zu dem die Heidebek begleitenden Bruchwald liegen vorwiegend private Grünflächen. Für das bestehende Gebäude wird gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG eine Unterschreitung zugelassen.

5.3 Öffentliche Freiflächen / Straßenraum

Straßenraum und Wendepätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 25a BauGB)

Der Straßenraum und die Wendepätze sind so zu gestalten, dass sie neben der Erschließungsfunktion weitere Funktionen und Nutzungen des Wohnumfeldes übernehmen können. Vor allem die Plätze sollen eine hohe Aufenthaltsfunktion aufweisen. Zu diesem Zweck sollten die Stichstraßen als multifunktionale Mischverkehrsflächen ohne Höhenabstufung ausgebildet und von Grünstrukturen begleitet werden.

- Die Wendepätze am Ende der Planstraßen A und B sind mittig mit einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Von den im Plan dargestellten Standorten kann bis zu 3 m in alle Richtungen abgewichen werden.

Baumarten: Winterlinde (*Tilia cordata*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

Grünzug (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 25 BauGB)

- Durch den Grünzug zwischen den Wendepätzen der Planstraßen A und B ist ein Fuß- und Radweg als Verbindung zu führen. Der Weg ist in wassergebundener Bauart in einer Breite von 2 m auszuführen.

Die öffentliche Grünfläche oberhalb der Steilböschung zum See ermöglicht die Erlebbarkeit des Wennsees für die Allgemeinheit. Von der Fläche besteht eine Blickbeziehung zum See.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 52-Sch (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfasst Landschaftsbestandteile wie markante Einzelbäume, Restwaldbestände, Steilböschung und Verlandungszonen, die zu schützen sind. Eine Ausweisung dieses Bereiches als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 20 LNatSchG ist geplant.

- Landschaftsbestandteile innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu erhalten. Handlungen, die zu Beeinträchtigungen oder dem Verlust von Landschaftsbestandteilen innerhalb dieser Fläche führen, sind unzulässig. Die gärtnerische Nutzung ist innerhalb der Fläche untersagt.

Externe Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Der Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche A1. Diese Fläche wurde im Rahmen eines Ausgleichsflächenpools durch den B-Plan 16/3 der Gemeinde Scharbeutz festgelegt. Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß des Pflege- und Entwicklungskonzeptes (TRÜPER GONDESEN PARTNER 1999).

Zuordnungsfestsetzung zur Kostenerstattung (§ 135a BauGB)

- Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde auf Kosten der Eigentümer der Eingriffsgrundstücke durchgeführt. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Ausgleichsmaßnahmen sowie die Bereitstellung der Ausgleichsflächen einen Kostenerstattungsbetrag. Die Kosten werden auf die zugeordneten Grundstücke nach dem Verteilungsmaßstab der zu erwartenden Versiegelung verteilt. Der für die Versiegelung im Straßenraum zu leistende Ausgleich wird auf die Erschließungskosten umgelegt (vgl. Kap. 6.3.3 des Erläuterungsberichtes zum GOP).

6. Bilanzierung der Eingriffe, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

6.1 Eingriffsermittlung

Werden durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Vorhaben ermöglicht, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, muss über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz befunden werden (§ 8 BNatSchG und § 7 LNatSchG). Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung ist der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt (1998) zu berücksichtigen (vgl. Kap. 1.2).

Dieser unterscheidet zwischen Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Je nach Bedeutung der Fläche unterscheidet sich das Ausgleichserfordernis.

Laut Gem. Rderl. ist auf „**Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz**“ Ausgleich für Beeinträchtigungen von Boden, Wasser und Landschaftsbild zu leisten (INNENMINISTERIUM / MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN 1998, S. 14).

Für die abiotischen Landschaftsfaktoren Boden und Wasser sowie das Landschaftsbild werden folgende Maßnahmen genannt, die zum Ausgleich führen:

- Schutzgut Wasser: Klärung und Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser; Regenklär- und Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten.
- Schutzgut Boden: Bodenversiegelung ist durch gleich große Entsiegelung auszugleichen. Falls dies nicht möglich ist, gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn Flächen in folgendem Verhältnis aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden

Vollversiegelung 1:0,5

Teilversiegelung 1:0,3

- Landschaftsbild: Die Ausgleichsflächen müssen zu einem Landschaftsbild führen, das dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt. Neben den ökologischen Funktionen kommt den Ausgleichsmaßnahmen also auch eine landschaftsästhetische Bedeutung zu.

Auf **Flächen und bei Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz** führen Baugebietsplanungen auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften. Können Beeinträchtigungen dieser Flächen oder Landschaftsteile nicht vermieden werden, so ist neben oben genannten Ausgleichsmaßnahmen die Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erforderlich.

Der Erlass weist ausdrücklich darauf hin, dass es bei den vorgegebenen Bemessungsgrundlagen vorrangig nicht um quantitative Verhältnisse zwischen der beanspruchten Fläche und der Kompensationsfläche geht, sondern um eine Kompensation von Funktionen und Werten. Die vorgenommenen quantitativen und standardisierten Bemessungen dienen vor

allem als Kontrollmöglichkeit und Vergleichswert für die qualitativen Maßnahmen. Sie sind als Mindestanforderung zu verstehen.

Durch den B-Plan Nr. 52-Sch wird ein innerörtlicher Bereich überplant. Durch eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung werden die gegenüber dem heutigen Zustand zu erwartenden zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die Eingriffsintensität ermittelt. Hierbei muss unterschieden werden zwischen den Teilräumen, die im Geltungsbereich des derzeit geltenden Planes 4 - Sch liegen und den Flächen, die unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB darstellen.

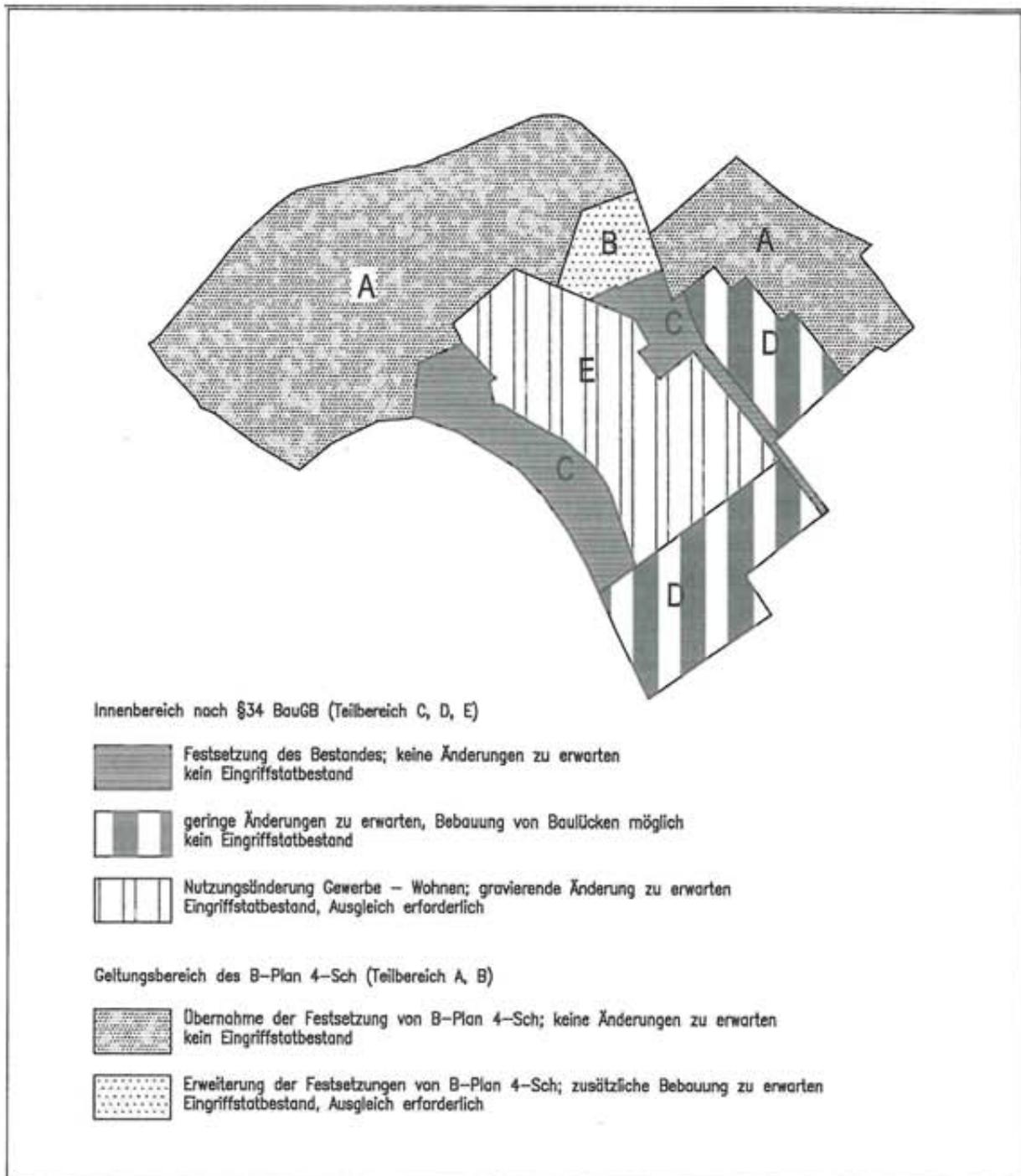


Abbildung 7: Teilbereiche des Bebauungsplanes 52-Sch mit unterschiedlicher Eingriffsintensität

Im Teilbereich A übernimmt der B-Plan Nr. 52-Sch die bestehenden baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-Sch. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Grundfläche erfolgt nicht. Für diese Teilbereiche wird durch den B-Plan Nr. 52-Sch daher kein Eingriff verursacht, es entsteht kein Ausgleichsbedarf. Eine Fichtenaufforstung in Teilbereich A wird zwar durch Privatgarten und Bauflächen überplant, diese ist jedoch auch bisher nicht als Grünfläche bzw. zu erhaltender Bestand festgesetzt und ist zudem von geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Im Teilbereich B werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes durch den B-Plan Nr. 52-Sch geändert. Die maximal mögliche Versiegelung erhöht sich. Für diesen Teilbereich ist ein Ausgleich für zusätzlich mögliche Versiegelung zu leisten (vgl. Tab. 1).

Die Teilbereiche C, D und E zählen zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Für den Teilbereich C bringt die Aufstellung des B-Planes 52-Sch keine Änderungen mit sich.

In Teilbereich D stellen die planungsrechtlichen Veränderungen rechtlich keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die im B-Plan Nr. 52-Sch dargestellten Festsetzungen ermöglichen bauliche Änderungen und Ergänzungen, die auch im Innenbereich nach § 34 genehmigungsfähig sind. Durch den B-Plan wird die bauliche Nutzung anhand der Grundflächenzahl bzw. zulässigen Grundfläche begrenzt. Im Innenbereich ist eine Obergrenze der baulichen Nutzung hingegen nicht eindeutig festgelegt. Ein Ausgleichsbedarf für Versiegelung entsteht für diese Teilbereiche nicht.

Die Wohnbebauung auf dem Betriebsgelände der Gärtnerei (Teilbereich E) stellt hingegen eine Nutzungsänderung dar, durch die ein ganzes Wohngebiet entsteht. Hierfür ist ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich. Damit sind die baurechtlichen Änderungen im Bereich des Gärtnereigeländes (Teilbereiche L1 und L2) als ausgleichspflichtiger Eingriff zu bewerten.

Aus den zu erwartenden Beeinträchtigungen leiten sich Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ab. In Kap. 6.3.2 werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Eine Gesamtbilanzierung von Eingriff, Minimierung und Ausgleich erfolgt in Kap. 6.4.

6.2 Eingriffsbewertung

6.2.1 Boden

Die durch den B-Plan 52-Sch möglichen zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden sind in Tabelle 1 dargestellt. Für die Teilbereiche A, C und D (vgl. Abb. 2) ergibt sich kein Ausgleichsbedarf (vgl. Kap. 6.1).

Tabelle 1: Auszugleichende Eingriffe durch Bodenversiegelung

Teilbereich		max. Versiegelung (Planung)	Vorbelastungen/Ausgleich durch Entsiegelung	zusätzliche (auszugleichende) Versiegelung
B	Vollversiegelung	Bebauung: 1.250 m ²	-	1.250 m ²
	Teilversiegelung	-	-	-
E	Vollversiegelung	Bebauung: 4.160 m ² Straßen: 2.000 m ²	Plätze: 610 m ² Betriebsgebäude ¹ : 1.915 m ²	3.635 m ²
	Teilversiegelung	Wege: 100 m ²	Wege: 975 m ²	-
Gesamt	Vollversiegelung	7.410 m ²	2.525 m ²	4.885 m ²
	Teilversiegelung	100 m ²	975 m ²	-

¹ die Betriebsgebäude der Gärtnerei, vorwiegend Gewächshäuser, sind nicht auf ihrer gesamten Grundfläche von 5.745 m² versiegelt. Sie gehen daher nur mit einem Drittel ihrer Grundfläche in die Bilanzierung ein.

Die zusätzlich auszugleichende Versiegelung von insgesamt 4.885 m² erfolgt zu 25,6 % in Teilbereich B, zu 74,4 % in Teilbereich E.

Von zusätzlicher Versiegelung in den Teilbereichen B und E sind überwiegend vorbelastete Böden betroffen. Innerhalb der bestehenden Wohnbebauung ist der Boden durch gärtnerische Nutzung überprägt oder seine Funktionen sind bereits durch Versiegelung (Höfe, Zufahrten) zerstört. Auf dem Betriebsgelände der Gärtnerei kommt neben der anthropogenen Überprägung der Bodenaustausch sowie vermutlich auch Insektizid- und Herbizideinsatz im Zuge der erwerbsgärtnerischen Nutzung als Vorbelastung hinzu. Dies schränkt die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens ein und hat Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Heute nehmen die Betriebsgebäude einen großen Flächenanteil in Bereich E in Anspruch, jedoch sind die Grundflächen der Gewächshäuser nicht mit vollversiegelten Flächen gleichzusetzen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt, aber nicht vollständig zerstört. Die Beeinträchtigung wird mit einer Teilversiegelung gleichgesetzt und in der Eingriffsbewertung mit einem Drittel der Grundfläche als Vorbelastung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des Ausgleichs durch Entsiegelung ergibt sich folgender durch Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen zu deckender Ausgleichsbedarf:

Vollversiegelung:	Teilbereich B	$1.250 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	625 m ²
	Teilbereich E	$3.635 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	<u>1.818 m²</u>
			2.443 m ²
Teilversiegelung:	Teilbereich B	./.	
	Teilbereich E	./.	
Kompensationsbedarf Versiegelung:			2.443 m ²

Minimierungsmaßnahmen

Jede Versiegelung oder Teilversiegelung stellt eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der natürlichen Ressource Boden dar. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei Baumaßnahmen sind folgende Möglichkeiten der Eingriffsminimierung zu beachten:

- Schutz der Flächen vor Verdichtung und vor Zerstörung des Oberbodens, die nicht direkt von der Baumaßnahme betroffen sind. Beschränkung der Eingriffe auf die eigentlichen Baufelder der Gebäude und Verkehrsflächen.
- Schutz des Aushubbodens nach § 202 BauGB.

Ausgleichserfordernis

Es verbleibt ein Ausgleichserfordernis von rd. 0,24 ha.

6.2.2 Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch Neuversiegelung verringert. Direkte Eingriffe in das Grundwasser sind im Zuge der Umsetzung des B-Planes Nr. 52-Sch nicht zu erwarten, da das Grundwasser unter der Aushubtiefe für die Gebäude ansteht. Zudem ist die Gefahr der Grundwasserbeeinträchtigung bei der derzeitigen gärtnereibetrieblichen Nutzung aufgrund des Pestizideinsatzes höher einzustufen als die Beeinträchtigungen der Versiegelung.

Der Wennsee als Oberflächengewässer wird durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 52-Sch beeinträchtigt. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird in den Wennsee geleitet. Es ist zu vermuten, dass die Einleitungen in den Wennsee aus den Wohngebieten derzeit vergleichbar hoch sind. Von den Betriebsflächen der Gärtnerei besteht die Gefahr der Ableitung belasteten Oberflächenwassers in den Wennsee. Diese Gefahr wird durch die Nutzungsänderung verringert.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich die Belastung des Wasserhaushalts durch die Neuregelungen des B-Planes Nr. 52-Sch gegenüber dem status quo nicht vergrößern wird, da

- das von dem heutigen Gärtnereigelände abfließende Wasser vermutlich stärker belastet ist als das bei Wohnbebauung zukünftig von diesen Flächen abfließende Wasser,

- das in den Wennsee einzuleitende Oberflächenwasser nach aktuellen Bestimmungen vorgeklärt wird.

Minimierungsmaßnahmen

- Verwendung wasserdurchlässigen Materials wie wassergebundene Decken, Pflaster mit offenen Fugen für Stellplätze, Zufahrten, Wohnwege, Fußwege, um Niederschlagswasser teilweise auf den Grundstücken zu versickern.
- Vorklärung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet des B-Planes 52-Sch vor Einleitung in den Wennsee.

Ausgleichserfordernis

Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ergibt sich unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen nicht.

6.2.3 Klima/Luft

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist nicht zu erwarten. Daher ergibt sich kein Ausgleichserfordernis.

6.2.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

In den Teilbereichen A, C und D ist keine gravierende Änderung der Vegetationsstrukturen und Lebensraumbedingungen zu erwarten. Lediglich eine Fichtenkultur geht verloren, was hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aber ohne Bedeutung ist (vgl. Kap. 6.1). Diese Teilbereiche sind bereits bebaut und - mit Ausnahme des Uferschutzstreifens - weisen einen nur mäßigen Wert für Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Der Teilbereich B umfasst Gartenflächen der angrenzenden Einzelhausbebauung. Er hat eine geringe Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Auf dem brachgefallenen Gärtneriegelände (Teilbereich E) haben sich z.T. wertvolle Vegetationsbestände entwickelt. Neben Ruderalfluren werden auch einige Gehölze durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt bzw. zerstört. Fünf markante Einzelgehölze als Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden beseitigt.

Bei der Eingriffsbewertung ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um einen stark anthropogen überprägten Raum handelt. Aufgrund der geringen Naturnähe und der Lage im Ortsbereich wird die Beeinträchtigung unter Beachtung u.g. Minimierungsmaßnahmen als mäßig eingestuft.

Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt von markanten Gehölzstrukturen (vgl. Plan 2)
- Erhalt der Gehölzbestände im Erholungsschutzstreifen

Ausgleichserfordernis

Für den Verlust markanter Laubbäume sind Neuanpflanzungen im Verhältnis 1:2 im Gebiet vorzunehmen. Das Ausgleichsverhältnis ist an den Ausgleichsvorgaben des Knickerlasses (MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN 1996) orientiert.

Für Beeinträchtigungen von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Eine Kompensation ergibt sich über die multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelung. Die naturnahe Gestaltung bzw. Extensivierung der Ausgleichsflächen wirkt sich positiv auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aus.

6.2.5 Landschaftsbild

In den Teilbereichen A, C, D kommt es zu keiner Änderung des Ortsbildcharakters. Durch Neubebauung im Bereich B verdichten sich die Bebauungsstrukturen. Private Grünflächen gehen verloren bzw. werden verkleinert.

Der Teilbereich E wird neu gestaltet. Die Wohnbebauung stellt hier unter Beachtung der Gestaltungs- und Minimierungsmaßnahmen eine optische Aufwertung des Ortsbildes dar. Als Beeinträchtigung ist der Verlust der charakteristischen Heckenstrukturen und markanter Einzelbäume auf dem Gelände der Gärtnerei anzusehen. Ein wesentliches Element zur Gestaltung des Übergangsbereiches von Ort und Landschaft stellt die Steilböschung mit Gehölzbestand dar. Diese natürliche Grenze der Ortsentwicklung ist als Trennlinie zu erhalten. Der Erholungsschutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten.

Minimierungsmaßnahmen

- Ortsrandgestaltung: Erhalt des uferparallelen Gehölzstreifens,
- Erhalt der Böschungskante als natürliche Grenze zwischen Ortslage und Landschaft,
- Gestaltungsmaßnahmen sowie optische Anpassung der neuen Bebauung an den dörflichen Ortscharakter,
- Erhalt prägender Gehölzstrukturen

Ausgleichserfordernis

Das Orts- und Landschaftsbild wird in den Teilbereichen, die einer nachhaltigen Veränderung unterliegen, neu gestaltet. Die Gestaltung ist dem Ortscharakter anzupassen.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

6.3.1 Lage der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch den B-Plan 52-Sch erfolgt auf externer Ausgleichsfläche. Hierfür wird ein Teilraum von 0,24 ha des Ausgleichsflächenpools der Gemeinde Scharbeutz nordwestlich Gleschendorf in Anspruch genommen. Die Lage der Ausgleichsfläche A 1 des B-Planes 52-Sch ist in Karte 3 dargestellt.

6.3.2 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche ist gemäß des im Rahmen des B-Planes 16/3 entwickelten Pflege- und Entwicklungskonzeptes anzulegen und zu pflegen. Dieses sieht auf den Flächen die Entwicklung zu artenreichem, mesophilem Grünland vor. Neben der Erhöhung der Bedeutung der Flächen für den Naturschutz durch Schaffung von Lebensräumen für Offenlandvögel, Insekten und Amphibien, soll durch die Extensivierung der Nährstoffeintrag in die Wohldbek und in das Grundwasser gesenkt werden.

6.3.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken

Die Ausgleichsfläche wird den Teilbereichen des B-Planes 52-Sch zugeordnet, für die ein Eingriffstatbestand vorliegt. Dies sind die nach B-Plan 52-Sch bebaubaren Grundstücke innerhalb der in Abb. 2 mit B und E bezeichneten Teilbereiche (vgl. auch Plan 2).

Gemäß § 135b Nr. 3 BauGB werden die Kosten für die Bereitstellung der Fläche sowie die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen anteilig entsprechend der zu erwartenden Versiegelung verteilt. Es ergibt sich folgende prozentuale Zuordnung der Kosten für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen und Ausführung der Maßnahmen:

- | | |
|--|--------|
| - Im Rahmen der Erschließungskosten in Teilbereich E: | 24,2 % |
| - Eigentümer der bebaubaren Grundstücke in Teilbereich E | 50,2 % |
| - Eigentümer der bebaubaren Grundstücke im Teilbereich B | 25,6 % |

6.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Tabelle 2: Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation für den B-Plan 52-Sch der Gemeinde Scharbeutz

Schutzgut	Eingriff/ Auswirkungen des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Ausgleichserfordernis	Maßnahmen zum Ausgleich	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz
Boden	<p>Teilbereiche B, E Verlust bzw. Zerstörung der gewachsenen Bodenschichten und der natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Speicherfunktion) durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelung 7.410 m² • Teilversiegelung 100 m² <p>Teilbereiche B, E Beeinträchtigung des natürlichen Bodengefüges und der Bodenfunktionen durch Bodenbewegung und Baumaßnahmen</p>	<p>Oberbodenschutz nach § 202 BauGB</p> <p>Begrenzung der Baumaßnahmen auf eigentliche Bauflächen der Gebäude und Straßen</p> <p>Oberbodenschutz nach § 202 BauGB</p> <p>Minimierung des Bodenabtrags und Bodenaushubs</p>	<p>Entsiegelung im Verhältnis 1:1</p> <p>Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung</p> <p>Ausgleichsfaktor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelung: 0,5 • Teilversiegelung: 0,3 <p>unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen kein Ausgleich erforderlich; Eingriffsflächen identisch mit versiegelten Flächen.</p>	<p>Entsiegelung 2.525 m²</p> <p>Vollversiegelte Flächen 975 m²</p> <p>Teilversiegelte Flächen</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche A1 2.443 m²</p>	Eingriff ausgeglichen
Wasser	<p>Teilbereiche B, E Veränderung der hydrologischen Verhältnisse/ Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung</p>	<p>Wahl versickerungsfähiger Bodenbeläge für untergeordnete Verkehrsflächen/ Stellplätze und Einfahrten</p> <p>Vorklärung des abgeleiteten Oberflächenwassers</p> <p>Nutzung der Regenrückhaltefunktion des Wennsees</p>	<p>unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen kein Ausgleich erforderlich</p>	<p>multifunktionaler Ausgleich für Versiegelung führt zur Verbesserung des Wasserregimes</p>	

Schutzgut	Eingriff/ Auswirkungen des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Ausgleichserfordernis	Maßnahmen zum Ausgleich	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz
Wasser (Fortsetzung)	Beeinträchtigung des Wennsees durch Freizeit- und Erholungsnutzung	Freihalten des Uferandes von Bebauung Erhalt und Schutz der Vegetationsstrukturen entlang des Wennseeufers	kein Ausgleich erforderlich; keine erhebliche Veränderung des status quo		
Klima/ Luft	keine erheblichen Auswirkungen				
Arten- u. Lebensgemeinschaften	Teilbereich E Verlust von Ruderalflächen und Brachen		kein Ausgleich erforderlich (lt. Runderlass)	Die Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelung haben zugleich ausgleichende Wirkung auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	
	Teilbereich E Verlust von Einzelgehölzen 5 Stck.	Bestandsschutz prägender Einzelgehölze	Neupflanzung von Gehölzen im Verhältnis 1:2	Anpflanzen von Gehölzen im Straßenraum, auf öffentlichen und privaten Grünflächen ca. 25 Stck.	Eingriff ausgeglichen
Landschaftsbild	Teilbereiche B, E Überprägung des Orts- und Landschaftsbildes	Erhaltung des Gehölzbestandes im Uferschutzstreifen als Abgrenzung der Bebauung zur Landschaft Schutz der Uferbereiche des Wennsees	Wiederherstellung oder landschaftsgerechte Neugestaltung	Neugestaltung des betreffenden Ortsbereiches	Eingriff ausgeglichen

Durch die Realisierung der in Tabelle 2 genannten Maßnahmen erfolgt eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 LNatSchG. Die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind nachfolgend erläutert.

Boden

Laut Gem. Rderl. des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (1998) wird Versiegelung kompensiert durch Entsiegelung oder die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Für den Teilbereich E erfolgt der Ausgleich z.T. durch Entsiegelung (im Verhältnis 1:1). Der restliche Ausgleichsbedarf wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf ca. 0,24 ha Fläche geleistet.

Wasser

Eingriffe in den Wasserhaushalt werden durch Vorklärung des Oberflächenwassers vor der Einleitung in den Wennsee, der die Funktion der Regenrückhaltung übernimmt, minimiert. Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Klima/ Luft

Nachhaltige Eingriffe in das Schutzgut Klima/ Luft sind nicht zu erwarten.

Arten- und Lebensgemeinschaften

Für die Gehölze mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden Neupflanzungen vorgenommen. Beeinträchtigungen von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden durch die Aufwertung der Biotopstrukturen auf der Ausgleichsfläche für Bodenversiegelung kompensiert. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ist damit ausgeglichen.

Landschaftsbild

In Teilbereichen bleibt das Ortsbild weitgehend erhalten. Neuzugestaltende Teilräume werden in die bestehenden Ortsstrukturen wie auch in die Landschaft eingebunden. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die landschafts- bzw. ortsgerechte Neugestaltung ausgeglichen.

7. Umsetzung der Grünordnungsplanung und der Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich sollen - sofern sie nicht im Rahmen eines Ausgleichsflächenpools vorab geleistet sind - unmittelbar während bzw. kurz nach der Bauerstellungsphase durchgeführt werden.

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine landschaftsplanerische Ausführungsplanung notwendig, um die angestrebte Biotop- und Gestaltungsqualität innerhalb der Ausgleichsflächen zu gewährleisten.

Literatur

- INNENMINISTERIUM/ MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN (1998): Gemeinsamer Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Amtsblatt Schleswig-Holstein, S. 604
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN (1996): Knickerlass vom 30.08.1996
- SCHLESWIG-HOLSTEINISCHER GEMEINDETAG (1998): Hinweise des Schleswig-Holsteinischen Gemeindetages zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- TRÜPER GONDESEN PARTNER (1999): Gemeinde Scharbeutz, Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen B-Plan 16/1, 16/2, 16/3, Teilbereich II, Pflege- und Entwicklungskonzept
- TRÜPER GONDESEN PARTNER (1995): Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz

57

32

Knickneuanlage

Galgenkampsredder

Lage des Ausgleichsflächenpools

5,1 ha

67

68

noch überzählige Ausgleichsflächen (Ausgleichsflächenpool)

externe Ausgleichsfläche B-Plan 52 – Scharbeutz

A1

0,24 ha

0,5 ha

1,27 ha

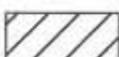
68

52

Zeichenerklärung

 noch überzählige Ausgleichsfläche (Ausgleichsflächenpool)

 Ausgleichsfläche für B-Plan 52 – Scharbeutz

 Ausgleichsflächen für B-Plan 16 – 16/4

Plan 3

Lage und Größe der Ausgleichsflächen für B-Plan 52

TGP
TROPER
GONDESEN
PARTNER
LANDSCHAFTS
ARCHITECTEN

1,6 ha

0,7 ha

0,5 ha

25

77

80

1

80/5

89

88

8