

**BEGRÜNDUNG**  
**zur 1. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 51-Sch-**  
**"Zentrale Ortslage"**



**Für das Gebiet in Scharbeutz:**

Teilgebiet 1: Östlich der Schmiedestraße und nordwestlich des Bürgerhausgrundstückes

Teilgebiet 2: Nördlich des Kammerweges, südlich der Schulstraße, östlich der  
Seestraße und westlich des Flurstückes 39/33 (Kammerweg 5)

**Inhaltsverzeichnis:**

<u>Teil A</u>	3
Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundlagen	3
<b>1 GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Plangrundlage	4
1.4 Altlastenunbedenklichkeit	4
1.5 Umweltprüfung und Kinderfreundlichkeitsprüfung	4
1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1.7 Planungserfordernis, Gebietsstruktur und B-Planzielsetzung	6
<b>2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN</b>	<b>8</b>
2.1 Städtebauliches Konzept	8
2.2 Art, Maß und Bauweise der baulichen Nutzung	9
2.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen	10
2.4 Nebenanlagen und Gestalterische Festsetzungen	11
2.5 Energetische Optimierung	12
2.6 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe	12
2.7 Immissionsschutz	13
<b>3 VERSORGUNG- UND ENTSORGUNG</b>	<b>14</b>
<b>4 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</b>	<b>15</b>
<b>5 ERSCHLIESSUNGS- UND AUSGLEICHSKOSTEN</b>	<b>15</b>
<u>Teil B</u>	16
Umweltbericht	16

**Anlagen:**

- 1) Gegenstandslose Bereiche des B-Planes Nr. 51 -Sch-,
- 2) Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, Mai 2005,
- 3) Grünordnerischer Beitrag des Landschaftsarchitekturbüros Schlie.

## **Teil A**

### **Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundlagen**

#### **1 GRUNDLAGEN**

##### **1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Scharbeutz, in zentraler Lage, in der Nähe des Bahnhofs Scharbeutz und des Bürgerhauses. Das Plangebiet besteht aus zwei Teilgebieten. Das Teilgebiet 1 umfasst ca. 3.940 m<sup>2</sup> und das Teilgebiet 2 ca. 8.207 m<sup>2</sup>.

Das Teilgebiet 1 liegt:

Östlich der Schmiedestraße,  
nordwestlich des Bürgerhausgrundstückes,

Das Teilgebiet 2 liegt:

Nördlich des Kammerweges,  
südlich der Schulstraße,  
östlich der Seestraße,  
westlich des Flurstückes 39/33 (Kammerweg 5).

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51-1 -Sch- "Zentrale Ortslage" kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 sowie dem zugehörigen Übersichtsplan entnommen werden.

##### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 -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).

### **1.3 Plangrundlage**

Die vorläufige amtliche digitale Plangrundlage wurde von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Uliczka und Vogel erstellt.

### **1.4 Altlastenunbedenklichkeit**

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.

### **1.5 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. 55 -Sch- wurde von der Gemeinde Scharbeutz festgelegt, dass dies in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht des Teil B beschreibt.

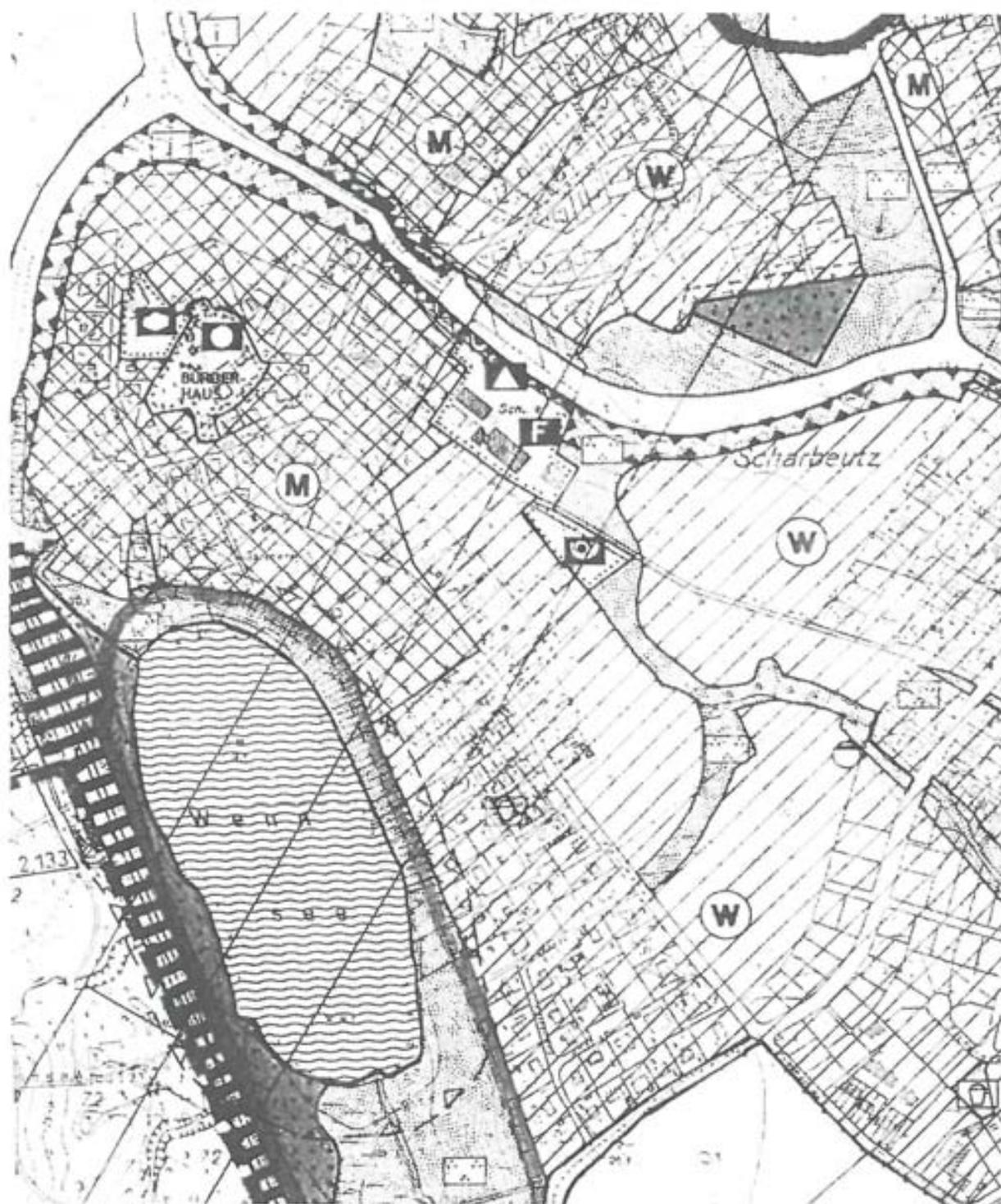
Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass durch die B-Planfestsetzungen zur versickerungsfähigen Ausführung der Stellplätze sowie die Anpflanzbindungen für Bäume und Gehölze die B-Planbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt minimiert und ausgeglichen werden können.

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 sich Streif- und Freiräume für Kinder- und Jugendliche in etwa 250 m Entfernung am Wennsee befinden, der im Eingangsbereich auch über einen Spielplatz verfügt, wurde auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb dieses B-Plangebietes verzichtet.

### **1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entspricht innerhalb des Teilgebietes 2 den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz (gültig seit 4.6.1997), so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für dieses Teilgebiet gewahrt werden kann.



Ausschnitt des gültigen F-Planes

Für den Großteil des Teilbereich 1 (3.877 m<sup>2</sup>) stellt der gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz eine Gemeinbedarfsfläche („sozialen Zwecken dienende Einrichtung“) dar, die der jetzigen Nutzung (Ev. –Luth. Kindertagesstätte) entspricht.

Da es eine leicht rückläufige Ausnutzungstendenz dieser Einrichtung gibt und der Standort zugunsten des ca. 300 m entfernten Kindertagesstättenstandortes in der Schulstraße (gemeindlicher Grundbesitz/ Träger der Einrichtung: Arbeiterwohlfahrt) mittel- bis langfristig aufgegeben werden soll, beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz diese Fläche in dieser B-Planänderung planungsrechtlich als Mischgebiet umzuwidmen.

Weil diese vorgesehene Umwidmung das Maß der Parzellenschärfe von etwa 5.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Festsetzungen der 1. Änderung des B-planes Nr. 51 -Sch- nicht berührt werden und die Gemeinde Planungszeit und Planungsmittel sparen will, beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz die F-Plandarstellung zu einem späteren Zeitpunkt zu aktualisieren.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz stimmt im wesentlichen mit den Entwicklungszielen des gültigen F-Planes überein, da er seinerzeit im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des F-Planes erarbeitet wurde, wobei er keine Gemeindarfsflächendarstellung enthält.

Dementsprechend stimmen die Bauflächendarstellungen mit den aktuellen Ziel-Planungen beider Teilgebiete der 1. Änderung des B – Planverfahrens Nr. 51 -Sch- überein.

Der Erweiterungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 -Sch- (Teilgebiet 1 und 2) liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Ursprungsplanes (B-Plan Nr. 51 -Sch-), so dass bei Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 -Sch- die Festsetzungen der entsprechenden Teilbereiche des B-Planes Nr. 51 -Sch- gegenstandslos werden (s. Anlage 1).

### **1.7 Planungserfordernis, Gebietsstruktur und B-Planzielsetzung**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser B-Planänderung befindet sich im Teilgebiet 1 eine Ev. –Luth. Kindertagesstätte, deren langfristige Unterhaltung von der Kirche aus wirtschaftlichen Gründen an diesem Standort nicht gewährleistet werden kann. Die Ev. – Luth. Kirchengemeinde möchte deshalb perspektivisch eine Verlegung der Kindertagesstätte in die Räume der Geroldkirche in Klingberg vornehmen und Ihr Grundstück Schmiedestraße 6 für MI-Nutzungen veräußern.

Der Kirchenvorstand hat mit Schreiben vom 21.04.2005 bei der Gemeinde Scharbeutz eine entsprechende Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 51 -Sch- beantragt.

Das Teilgebiet 2 bedarf ebenfalls einer städtebaulichen Neuordnung, da sich hier der alte Rathaus-Standort sowie ein Getränkemarkt, der perspektivisch aufgegeben werden soll, befindet. Außerdem hat die Gemeinde Scharbeutz inzwischen in Ihren Gremien beschlossen, auf den im Ursprungsplan enthaltenen „Straßenverschwenk“ des Kammerweges zugunsten der Erhaltung der vorhandenen Verkehrsführung zu verzichten.

Da es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Ortslage der Gemeinde Scharbeutz erforderlich ist, die beschriebenen städtebaulichen Neuordnungen innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 durchzuführen, wurde von der Gemeinde Scharbeutz dieses B-Planänderungsverfahren eingeleitet.

Zur Gebietsstruktur der beiden Teilgebiete ist folgendes anzumerken:

Obwohl beide Teilgebiete räumlich nah beieinander liegen (ca. 600 m von einander entfernt) werden die einzelnen Gebiete durch unterschiedliche ortstypische Situationen städtebaulich geprägt.

Das introvertiert liegende Teilgebiet 1 grenzt im Norden an den freien Landschaftsraum an. Vis a vis dazu befindet sich ein II- geschossiges Mehrfamilienhaus der 60er/ 70er Jahre. Außerdem liegen in der Nachbarschaft alte Bädervillen und Einzelhäuser der Nachkriegszeit (s. Anlage 2, Foto 1 und 2).

Das Teilgebiet 1 weist selbst einen dichten Strauch- und Solitär- und Baumgruppenbestand auf, der im Einzelnen in der Anlage 3 (Grünordnerischer Beitrag des Landschaftsarchitekturbüros Schlie) beschrieben wird. Das Gebäude der Kindertagesstätte ist eingeschossig und in der dafür typischen offenen Bauweise der 70er Jahre errichtet (s. Anlage 2, Foto 3 und 4).

Das Teilgebiet 2 liegt hingegen sehr zentral, direkt vis a vis zum neuen Rathaus dem jetzigen Bürgerhaus (s. Titelbild). Die Nachbarschaft wird geprägt durch unterschiedliche Baustile, die am Kammerweg auf alte landwirtschaftliche Strukturen und Nutzungen basieren. In der Schulstraße sind sowohl Wohnnutzungen in Einzel- und Mehrfamilienwohnhäusern als auch eine Gemeinbedarfseinrichtung (Schule) angesiedelt. Auf dem Flurstück 39/33 befinden sich 70er Jahre Zeilenbauten, die den damaligen futuristischen Zeitvorstellungen entsprechen und die an der Plangebietsgrenze durch eine hochgewachsene Nadelgehölzhecke abgepflanzt sind (s. Anlage 2, Foto 5 und 6).

Direkt an der Seestraße liegt in zentraler Lage der Getränkemarkt, eine Bushaltestelle sowie Hecken-, Strauch- und Baumbestände. Angrenzend dazu befinden sich die versiegelten Stellplatzflächen des Marktes sowie die inzwischen freigeräumten alten Rathausstandortflächen mit weiteren Baumbeständen (s. Anlage 3 , Grünordnerischer Beitrag des Landschaftsarchitekturbüros Schlie sowie Anlage 2, Foto 7 bis 9).

Städtebauliches Ziel ist es die Teilgebiete 1 und 2 basierend auf den angrenzenden Grundstücksstrukturen (Art und Maß der Nutzung) neu zu ordnen mit ortstypischen MI - Strukturen neu zu besiedeln.

Landschaftsplanerisches Ziel ist es die wertvollen Gehölz- und Baumbestände auf der Basis des Grünordnerischen Beitrags des Landschaftsarchitekturbüros Schlie (s. Anlage 3) zu erhalten und weiterzuentwickeln.

## **2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

In beiden Teilgebieten beinhaltet die beabsichtigte mittel- bis langfristige städtebauliche Neuordnung ein vollständiges Abräumen der vorhandenen Gebäudesubstanz zugunsten der Errichtung von neuen raumprägenden MI-Gebäuden.

Zur Eingriffsvermeidung sind vorhandene Baumbestände während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 auf der Basis des Grünordnerischen Beitrags des Landschaftsarchitekturbüros Schlie (s. Anlage 3) zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

#### Teilgebiet 1

Basierend auf den ortstypischen Baustrukturen soll zur Abrundung der straßenbegleitenden vorhandenen Bebauung der Schmiedestraße eine platzraumbildende Grundstücksaufteilung und Baufeldeinteilung innerhalb des MI-Gebietes 1 vorgenommen werden.

Die innere Erschließung der neuen Grundstücke wird über ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger erfolgen, das das Teilgebiet 1 an die öffentliche Verkehrsfläche der Schmiedestraße anbindet.

Durch die Ausweisung eines temporären Abfallstandortes sollen die notwendigen Erschließungsanteile zugunsten der Wirtschaftlichkeit und des Bodenschutzes (=>geringer Versiegelungsumfang) minimiert werden.

Die prägenden Grünelemente werden in Abstimmung mit der Landschaftsplanerin Urte Schlie erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen in ihrer Artenzusammensetzung umstrukturiert (s. Anlage 3, Grünordnerischer Beitrag des Landschaftsarchitekturbüros Schlie).

## Teilgebiet 2

An den benachbarten alten Hofgebäudestrukturen ist heute noch erkennbar, dass im Bereich der See-, Schul-, Glockenstraße und dem Kammerweg der alte Ortskern von Scharbeutz lag. Der vorliegende Bebauungsplan unterstützt mit seinem Teilbereich 2 die Platzraumbildung am neuen Bürgerhaus, die einen städtebaulichen Gegenpol zum eher touristisch geprägten Bereich der Strandpromenade bildet. Außerdem soll durch die straßenbegleitende Struktur der neuen Baufelder die städtebaulich diffuse Raumsituation im Bereich der Schulstraße und des Kammerweges räumlich gefasst werden.

Die im Ursprungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Verkehrsberuhigung der Seestraße und des dort einmündenden Teils des Kammerweges wird ebenso wie der „Straßenverschwenk“ des Kammerweges aufgegeben, da das Verkehrsaufkommen der Seestraße keine Verkehrsberuhigung erfordert und sich abzeichnet, dass der für den „Straßenverschwenk“ erforderliche Ankauf der privaten Grundstücksflächen in absehbarer Zeit nicht realisierbar ist. Ferner kann die angespannte Haushaltslage der Gemeinde durch die Aufgabe dieser kostenerzeugenden Verkehrsplanung entlastet werden.

Die prägenden Grünelemente werden in Abstimmung mit der Landschaftsplanerin Urte Schlie erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen ergänzt (s. Anlage 3, Grünordnerischer Beitrag des Landschaftsarchitekturbüros Schlie).

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücksflächen im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen. Im Teilgebiet 2 sind für das MI-Gebiet 2 und 4 aus städtebaulichen Gründen entsprechende Stellplatzfestsetzungen in der Planzeichnung enthalten. Insbesondere soll die platzraumprägende Ecksituation direkt vis a vis zum neuen Bürgerhaus (Seestr. / Kammerweg/ Schulstr.) frei von parkenden Fahrzeugen gehalten werden. Orientierend an der vorgesehene Einzel-, Doppelhausbebauung werden im MI- Gebiet 3 Garagen festgesetzt. Die notwendige Anzahl der öffentlichen Besucherparkplätze kann im öffentlichen vorhandenen Straßenraum gedeckt werden (s. Anlage 2, Foto 10).

### **2.2 Art, Maß und Bauweise der baulichen Nutzung**

Orientierend an der introvertierten Lage und der benachbarten Bebauung erfolgt im Teilgebiet 1 eine MI-Ausweisung nach § 6 BauNVO mit II Vollgeschoss, einer GRZ von 0,25 eine sowie Einzel- und Doppelhausausweisung für die Hauptgebäude.

Für das in direkter Nähe zum Bürgerhaus liegende Teilgebiet 2 erfolgt ebenfalls eine Mischgebietsausweisung in den MI 2, 3 und 4 - Gebieten mit II Vollgeschossen, die in den städtebaulich prägenden Bereichen zwingend II- geschossig zu errichten sind.

Das Maß der Nutzung wird hier auf Grund der höheren Zentralität dieses Plangebietesbereiches analog zu den städtebaulichen Zielsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (B-Plan Nr. 51 –Sch-) höher als im Teilgebiet 2 festgesetzt (GRZ 0,4 sowie Doppelhäuser und Hausgruppen bzw. einem Gebäudekörper der länger als 50 m gemäß Teil B Text Nr. 3.1 sein kann).

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß Teil B Text Nr. 1.1 in allen Mischgebieten ausgeschlossen, weil deren Flächenintensität und Nutzung nicht im Einklang mit der städtebaulich beabsichtigten Verdichtung, Raumbildung und dem angestrebten Charakter des Ortszentrums steht. Tankstellen würden außerdem eine nicht erwünschte Verkehrserhöhung erzeugen.

Ebenfalls analog zum Ursprungsplan sollen die Dachgeschosse in der gesamten Zentralen Ortslage nicht überdimensioniert ausgebaut werden, deshalb erfolgt in beiden Teilgebieten eine GFZ Festsetzung. Außerdem sind aus diesem Grund die Flächen der Aufenthaltsräume in den Dachgeschossen entsprechend der Festsetzungen des Teil B Text Nr. 2.1 bei der Ermittlung der Geschossfläche mit anzurechnen. Da die Gemeinde über die privatrechtlichen Vereinbarungen zum Grundstücksverkauf des Gebietes 4 Einfluss auf die städtebaulich gewünschte Form der Dachgestaltung nehmen kann, ist das MI 4 – Gebiet von der „Anrechnungspflicht“ der Teil B Text Nr. 2.1 ausgenommen.

Um genügend Spielraum für gebäudegliedernde Elemente zu lassen, können untergeordnete gebäudegliedernde Fassadenelemente gemäß Text Teil B Nr. 4.1 die Baugrenzen und die Baulinie überschreiten.

Darüber hinaus werden durch textliche Festsetzungen die Sockelhöhe, die Oberkante der Traufhöhe (= Kniestock) und die Dachneigung detailliert begrenzt und festgelegt, so dass keine Interpretationslücken in der Kubatur bestehen.

### **2.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen**

Als Bezugshöhe für die Höhenlage und Höhe der Gebäude wird der Gehweg der dem Gebäude nächstliegenden öffentlichen Straße definiert, sie ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der der Straßenseite zugewandte Gebäudefront zu ermitteln. Ist auf der betreffenden Seite der Straße kein Gehweg vorgesehen oder vorhandenen (z. B. im letzten Teil der Schmiedestraße), ist statt dessen die Fahrbahnmitte an der betreffenden Stelle für die Ermittlung der Bezugshöhe maßgebend.

Für eine einheitlichere Höhenlage der Gebäude zum Gelände wird die Sockelhöhe auf 60 cm beschränkt.

Die Topographie innerhalb des Plangebietes macht es erforderlich, Abzüge bzw. Ergänzungen der Sockelhöhe um den Betrag des Geländeverlaufes zu ermöglichen, so dass ein Gebäude nicht unnatürlich heraussteht bzw. im Boden vertieft liegt.

#### **2.4 Nebenanlagen und Gestalterische Festsetzungen**

Zur Wahrung eines geordneten und durchgrüntes Erscheinungsbildes und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungsflächen sind gemäß Teil B Text Nr. 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen / Stellplätze (§ 21a BauNVO) nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Um einer „städtebaulichen Verrumpelung“ der Schulstraßensituation zu verhindern, dürfen im Bereich der hier festgesetzten Stellplatzanlagen keine Carports (Stellplatzüberdachungen) errichtet werden.

Die gestalterischen Festsetzungen des Teil B Text dienen im wesentlichen der Integration der perspektivisch vorgesehenen Neubebauung in die vorhandenen Umgebung und die Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Die Fassadenmaterialien werden dementsprechend analog zum Ursprungsplan auf Ziegelmauerwerk und/ oder verputzte Oberflächen beschränkt, wobei im Gebiet 3 wegen des südlich angrenzenden Ziegelmauerwerksgebäudebestandes ausschließlich rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk zu verwenden ist. Außerdem ist zur Gliederung der künftigen Gebäudekörper des Gebietes 4 ein Wechsel der zulässigen Materialien zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss vorzunehmen.

Die Festlegung der Dachform und Dachneigung in den Gebieten bestehender Bebauung erfolgt analog zum Bestand und der Umgebung als Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° für eingeschossige und 25° bis 35° für zweigeschossige Baukörper.

Um eine einheitliche Erscheinung entsprechend der Umgebung zu erhalten, ist für die Eindeckung der Dächer eine rote bis rotbraune oder auch anthrazitfarbene Pfanne zu verwenden.

Die Integration von Solardächern soll ebenfalls ermöglicht werden, so dass eine bessere gestalterische Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen kann.

Auf grund der gestalterischen Zielsetzungen in der zentralen Ortslage sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung möglich.

## 2.5 Energetische Optimierung

In Anbetracht der wissenschaftlichen Erkenntnisse über die Aufheizung der Erdatmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wird es künftig besonders darauf ankommen, dass durch Energieeinsparung, rationelle Energieverwendung und die Nutzung regenerativer Energien der Primärenergieverbrauch gesenkt wird.

Insbesondere wird empfohlen bei allen Umbau- und / oder Neubaumaßnahmen bei der Errichtung von Gebäuden Einsparmaßnahmen wie Wärmedämmung bei Gebäuden und Heizungen, Erhöhung des Wirkungsgrades der Heizanlagen sowie rationelle Energieverwendungstechniken zur energetischen Optimierung zu verwenden.

## 2.6 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe

Von der Landschaftsplanerin Urte Schlie wurde ein gesonderter Fachbeitrag zu diesem B-Planverfahren erarbeitet, der Bestandteil dieser Begründung ist (s. Anlage 3). Dieser Grünordnerische Beitrag erfasst und bewertet die ökologischen, landschaftlichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten. Er trifft Aussagen zum möglichst weitgehenden Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes und zur Gestaltung der prägenden Ortsituationen des Plangebietes. Außerdem stellt der Fachbeitrag die durch dieses B-Planverfahren zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dar, um die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen entwickeln und im Rahmen des B-Planverfahrens festsetzen zu können.

Die B-Plankonzeption und die Planfestsetzungen wurden in Abstimmung mit Frau Urte Schlie entwickelt.

Ergänzend sind die Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein zu beachten:

- 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.

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 - IV 63 - 510.335/X33-5120 - wurde im landschaftsplanerischen Fachbeitrag geprüft, wie eine Eingriffsminimierung und Kompensation in Natur und Landschaft in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 51 -Sch- erfolgen kann.

Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung stellt der grünordnerische Fachbeitrag fest, dass über die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 51 -Sch- die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser ausgeglichen werden können, da der Anteil der Flächenversiegelung in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 51 geringer als im Ursprungsplan ist. Die Kompensation des Eingriffs in den Baum- und Gehölzbestand wird über einen Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Im einzelnen kann die Ermittlung und Darstellung der Kompensationsmaßnahmen dem anliegenden landschaftsplanerischen Fachbeitrag entnommen werden.

## **2.7 Immissionsschutz**

Im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan ist anzumerken, dass innerhalb des B-Planverfahrens Nr. 51 -Sch- die Lärmimmissionen der Stellplatzanlage des Bürgerhauses schalltechnisch untersucht und bewertet wurden (s. Schalltechnische Untersuchung der LÄRMKONTOR GmbH in der Anlage 1 der Begründung zum B-Plan Nr. 51 -Sch-).

Dies ist insbesondere relevant für die künftigen MI- Nutzungen innerhalb des Teilgebietes 1 dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 51, da innerhalb des Schalltechnischen Gutachtens geklärt wurde, ob die gemeindeeigene Stellplatzanlage hinter dem neuen Bürgerhaus zu Konflikten mit einer Neuausweisung der notwendigen Bauflächen innerhalb des Ursprungplanes oder mit den bereits vorhandenen Wohngebäuden führen könnte.

Dabei wurde geprüft, ob in diesem Fall durch Schutzvorkehrungen (Schallschutzwand, Schallschutzfenster) die zu erwartenden Immissionen abgemildert werden und im Bebauungsplan Festsetzungen vorgesehen werden müssen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte für das Mischgebiet durch die Stellplatzanlage in der vorgesehenen Form eingehalten werden. Außerdem wurde erwähnt, dass auch eine teilweise Nutzung der Stellplatzanlage für Hotelgäste möglich ist, da die Richtwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete im gesamten Beurteilungsgebiet eingehalten werden.

Abschließend geht das Gutachten auf die Immissionspunkten 2 und 3 ein, die sich auf den Wohnungsbestand des Flurstücks 23/13 beziehen, der näher an der „Lärmquelle“ liegt, als alle Baufelder der Teilgebiete 1 und 2 dieser 1. B-Planänderung. Da auch hierfür aus schalltechnischer Sicht im Gutachten keine Bedenken vorgetragen werden, geht die Gemeinde Scharbeutz davon aus, dass die geplante städtebauliche Neuordnung der Teilgebiete 1 und 2 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 51- Sch- sich ebenfalls mit der vorhandenen Stellplatzanlage des Bürgerhauses vereinen lässt.

Zu den übergeordneten Straßen B 76 (Hamburger Ring) und L 102 (Luschendorfer Straße) ist anzumerken, dass zu den beiden Geltungsbereichen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein genügend großer Abstand besteht. Aus dem bereits vorliegenden Gutachten von LÄRMKONTOR zum Nachbarplan Nr. 53 -Sch- ist ferner ersichtlich, dass für diesen Planbereich auch ohne Schallschutzmaßnahmen gegenüber den beiden Lärmquellen die Richtwerte des allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden können. Mit einer Beeinträchtigung der Teilgebiete 1 und 2 im Geltungsbereich des vorliegenden Planes ist somit nicht zu rechnen.

### **3 VERSORGUNG- UND ENTSORGUNG**

Da die öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Erschließungsanlagen vorhanden sind wird auf die entsprechenden Absätze der Begründungen des B-Planes Nr. 51 -Sch- zu den Ver- und Entsorgungsträgern verwiesen.

Ergänzend ist anzumerken, dass der Feuerschutz in Scharbeutz durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt ist.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 48 m<sup>3</sup>/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 Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten in dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt sichergestellt. Außerdem kann auch der Löschwasserteich hinter dem Bürgerhaus für Löschwasserzwecke genutzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des Teilgebietes 1 nicht zur Entsorgung des Abfalls vorgesehen ist. Ein temporär nutzbarer Gemeinschaftsstandort zur Abfallentsorgung liegt deshalb im Eingangsbereich zum MI-Gebiet 1. Über die nördlich angrenzende Anpflanzanbindung ist eine Eingrünung des Standorts gewährleistet.

#### **4 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Die notwendige Ordnung des Grundes und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (Paragraph 45 ff., 80 ff. u. 85 ff. BauGB) Anwendung.

#### **5 ERSCHLIESSUNGS- UND AUSGLEICHSKOSTEN**

Aufgrund der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen fallen bei der Realisierung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 51 -Sch- keine Erschließungskosten für die Gemeinde Scharbeutz an.

Die Gesamtkosten für die ggf. erforderlich werdenden landschaftspflegerische Entwicklung einer „Ökopool-Fläche“ bzw. für die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme werden von der Gemeinde Scharbeutz ermittelt.

Diese Kosten sind durch die Vorhabensträger der Teilgebiete 1 und 2 dieses B-Planverfahrens an die Gemeinde Scharbeutz zu erstatten. Die Gemeinde Scharbeutz schließt zu diesem Zweck mit diesen Vorhabensträgern städtebauliche Verträge ab, die die Gemeinde von allen im Zusammenhang mit der Umsetzung der für das Vorhaben erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen anfallenden Kosten befreit.

**Teil B****Umweltbericht**

**UMWELTBERICHT gemäß § 247 BauGB (Anlage zu § 2 Abs. 4 und §2a BauGB)  
zur UMWELTPRÜFUNG (UP) gemäß §2 Abs. 4 BauGB  
für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.51 Scharbeutz**

**Einleitung**

Grundsätzliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.51 -Sch- ist es, das städtebaulich bedeutende Gebiet im Bereich der See-, Schul- und Bahnhofstraße sowie im Bereich der Schmiedestraße und der unbebauten Flächen südlich des Hamburger Ringes neu zu ordnen und zu nutzen.

Die Betrachtungen im Umweltbericht wurden aufgrund eines Abstimmungsgespräches mit der Unteren Naturschutzbehörde einerseits auf die planungsrechtlichen, andererseits auf die tatsächlichen Gegebenheiten im Bearbeitungsgebiet herausgearbeitet. Planungsrechtlich bedeutet, dass die Angaben auf dem Vergleich des B-Planes Nr. 51 -Sch- mit dem B-Plan 51-1 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz basieren. Die tatsächlichen Bedingungen beziehen sich auf den Vergleich des derzeitigen Bestands mit dem B-Plan 51-1 -Sch-.

**Inhalte und Ziele der 1. Änderung des B-Planes gemäß § 247 Nr. 1 BauGB**

1.1	<p><b>Größe des B- Plangebiets insgesamt</b></p> <p>Größe des Teilgebiet 1</p> <p><b>Größe des Versiegelungsanteils in der Vorentwurfsplanung der 1. Änd. BP 51 -Sch-. (Straßen, Wege, überbaubare Fläche)</b></p> <p>Größe des Teilgebiet 2</p> <p>Größe des Versiegelungsanteils in der Vorentwurfsplanung der 1. Änd. BP 51 -Sch-. (Straßen, Wege, überbaubare Fläche)</p>	<p>ca. 12.045 m<sup>2</sup></p> <p>3.877 m<sup>2</sup></p> <p>1.648 m<sup>2</sup> (42,5%) davon 310 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche, 1.338 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche inkl. Nebenanlagen</p> <p>8.168 m<sup>2</sup></p> <p>6.330 m<sup>2</sup> (77,5%) davon 3.572 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche, 2.758 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche inkl. Nebenanlagen</p>
1.2	Städtebauliche Ziele	<p><b>mittel- bis langfristige städtebauliche Neuordnung</b></p> <p><b>städtebauliche Betonung des Ortsmittelpunktes</b></p> <p><b>Entfernung der vorhandenen Gebäude zugunsten der Errichtung von neuen raumprägenden MI-Gebäuden</b></p> <p><b>Durchgrünung und Gliederung des Gebiets</b></p>

1.3	Darstellung im Landschaftsplan	<b>Gemischte Baufläche</b>
1.4	Entwicklungsziele des Landschaftsplanes	<b>Mischgebiet</b> <b>Schwerpunkt für Fremdenverkehr</b> <b>Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes</b>
1.5	Im B-Plangebiet zu beachtende Schutzkriterien:	
1.5.1	<b>FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete</b>	Keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.
1.5.2	<b>Naturschutzgebiete gemäß § 17 LNatSchG</b>	Keine Naturschutzgebiete gemäß § 17 LNatSchG vorhanden.
1.5.3	<b>Nationalparke gemäß § 14 BNatSchG</b>	Keine Nationalparke gemäß § 14 BNatSchG vorhanden.
1.5.4	<b>Landschaftsschutzgebiete gemäß § 18 LNatSchG</b>	Keine Landschaftsschutzgebiete gemäß § 18 LNatSchG vorhanden.
1.5.5	<b>Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15 a LNatSchG</b>	Keine nach § 15 a LNatSchG geschützten Biotope vorhanden.
1.5.6	<b>Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG</b>	Keine Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG vorhanden.
1.5.7	<b>Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)</b>	Keine denkmalschutzgesetzlich geschützten Anlagen vorhanden.
1.5.8	<b>Bundesartenschutzverordnung gemäß § 1 BArtSchV</b>	Es sind keine Nachweise über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.
1.6	Sonstige Umweltbelange	
1.6.1	Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens	Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen, Altlastenablagerungen oder Altlastenstandorte im Plangebiet vor. Es wird daher davon ausgegangen, dass das B-Plangelände insgesamt „altlastenfrei“ ist.
1.6.2	Abfallerzeugung	Im Rahmen der geplanten Nutzung beschränkt sich auf die Abfallerzeugung auf die Siedlungsabfälle. Ein temporär nutzbarer Gemeinschaftsstandort zum Abtransport der Abfälle ist im Eingangsbereich des Teilgebiet 1 vorgesehen.
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	<b>Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.</b>
<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß § 247 Nr. 2 BauGB</b>		
2.1	<b>Bestandsaufnahme</b> <b>a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes</b>	Zu a) Das Plangebiet wird z. Zt. durch einen Kindergarten und einen Getränkemarkt genutzt.  Das Kindergartengelände wird für eine Fläche im Siedlungsbereich vergleichsweise extensiv genutzt. Große Gartenflächen und der teilweise als sehr wertvoll eingestufte Baumbestand charakterisieren das Gebiet.  Der Bereich des ehemaligen Rathauses wurde zwischenzeitlich entsiegelt. Es befinden sich noch vollversiegelte Flächen am Getränkemarkt.  Grünbestände, die gemäß Landesnaturschutzgesetzes geschützt sind, sind im Plangebiet nicht enthalten.
	<b>b) Umweltmerkmale die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</b>	<b>Zu b)</b> Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten.
2.2	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei</b>	
2.2a)	Durchführung der Planung Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:	Vergleich BP 51 -Sch- mit B 51-1 -Sch- (planungsrechtliche Betrachtung)
	- Mensch	<b>Es wird zentraler Wohnraum geschaffen. Der Versiegelungsgrad im Bereich der zentralen Ortslage ist geringfügig geringer (150 m<sup>2</sup>).</b>
	- Pflanze	<b>Wertvoller Baumbestand bleibt wie beim B 51 –Sch- überwiegend erhalten, insgesamt werden weniger Bäume entfallen. Die Qualität der verbleibenden / entstehenden Pflanzenlebensräume ist vergleichbar (Standorte von „Allerweltsarten“).</b>
	- Tier	Die Qualität der verbleibenden / entstehenden Lebensräume für „Allerweltsarten“ ist vergleichbar  Es sind keine Nachweise über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.
	- Boden	<b>Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung ist von keiner Bodenverunreinigung auszugehen.</b> <b>Die versiegelte Fläche verringert sich um 150 m<sup>2</sup>.</b>

	- Grundwasser	<b>Aufgrund der geplanten Nutzung ist von keiner Grundwasserverunreinigung auszugehen.</b> Es wird zu keiner Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate kommen, da sich die Versiegelung gegenüber dem B-Plan 51 verringert.
	- Oberflächenwasser	<b>Im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.</b>
	- Klima	<b>Aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortszentrum ist davon auszugehen, dass die Planung keinen Einfluss auf das großräumige Klima hat.</b> <b>Die geplanten Maßnahmen werden aufgrund des Grün- und Freiflächenanteils voraussichtlich keine Auswirkungen auf das Mikroklima haben.</b>
	- Luft	<b>Auf die Luftaustauschprozesse wird die Planung keinen Einfluss haben.</b>
	- Landschafts- und Ortsbild	<b>Die geplanten Gehölz- und Strauchpflanzungen werden das Gebiet qualitativ auf.</b> <b>Die Neupflanzungen von Gehölzen gliedern und durchgrünen die Teilgebiete.</b> Die Neuordnung der Gebiete hat eine Positivwirkung auf das Ortsbild.
2.2b)	Durchführung der Planung Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:	<b>Vergleich Bestand mit B 51-1 –Sch- (tatsächliche Betrachtung)</b>
	- Mensch	<b>Es entsteht eine Siedlungsverdichtung im Bereich der zentralen Ortslage (keine Zersiedlung der Landschaft).</b> Die unstrukturierten Flächen im Teilbereich 2 werden neu geordnet. Damit wird die Attraktivität des Ortsbildes erhöht.
	- Pflanze	Verlust von 37 Bäumen (einschließlich Omorikafichten), wertvoller Baumbestand bleiben allerdings überwiegend erhalten. <b>Durch einen erhöhten Versiegelungsgrad entsteht ein Verlust von Pflanzenstandorten.</b>
	- Tier	<b>Der erhöhte Versiegelungsgrad wird eine geringere Biotopqualität für Tiere zur Folge haben.</b> Es sind keine Nachweise über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.
	- Boden	<b>Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung ist von keiner Bodenverunreinigung auszugehen.</b> <b>Durch die erhöhte Versiegelung werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt.</b>

	- Grundwasser	<p><b>Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keiner Grundwasserverunreinigung auszugehen.</b></p> <p>Der erhöhte Versiegelungsgrad kann zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate führen.</p>
	- Oberflächenwasser	<p><b>Im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.</b></p>
	- Klima	<p><b>Aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortszentrum ist davon auszugehen, dass die Planung keinen Einfluss auf das großräumige Klima hat.</b></p> <p>Die geplanten Maßnahmen werden im Teilbereich 2 aufgrund des Grün- und Freiflächenanteils voraussichtlich keine Auswirkungen auf das Mikroklima haben. Im Teilbereich 1 kann es wegen der stärkeren Versiegelung zu einer Beeinflussung des Mikroklimas, z.B. durch die Einschränkung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens, kommen.</p>
	- Luft	<p><b>Auf die Luftaustauschprozesse wird die Planung keinen Einfluss haben.</b></p>
	- Landschafts- und Ortsbild	<p><b>Mit der Neuordnung des Gebietes können Defizite behoben werden. Qualitativ geringwertige Gebäude werden ersetzt und die städtebauliche Situation kann klar definiert werden. Im Bereich der Neubebauung werden heimische Gehölzpflanzungen sowie Schnitthecken heimischer Arten die Durchgrünung und die Gliederung des Gebietes erhöhen.</b></p> <p><b>Die Planung wird die Maßstäblichkeit des Standortes aufnehmen.</b></p> <p><b>Die geplanten Gehölz- und homogenen Strauchpflanzungen werden das Gebiet qualitativ auf.</b></p> <p>Die Neupflanzungen von Gehölzen gliedern und durchgrünen die Teilgebiete.</p>

2.2c)	Nichtdurchführung der Planung	Vergleich B 51 -Sch- mit B 51-1 -Sch- (planungsrechtliche Betrachtung)	
	<b>Größe</b>  - B- Plangebiets insgesamt - Größe Teilgebiet 1 - Versiegelungsanteil Teilfläche 1 insgesamt (Gebäude, Straßen, Wege)  - Größe Teilgebiet 2 <b>Versiegelungsanteil Teilfläche 2 insgesamt (Gebäude, Straßen, Wege)</b>	<b>der bestehenden Nutzungen des B 51 –Sch-</b>  ca. 12.045 m <sup>2</sup> 3.877 m <sup>2</sup> 1.745 m <sup>2</sup> (45%)  8.168m <sup>2</sup> 6.378 m <sup>2</sup> (78%)	<b>der geplanten Nutzungen des B 51-1 –Sch-</b>  ca. 12.045 m <sup>2</sup> 3.877 m <sup>2</sup> 1.648 m <sup>2</sup> (42,5%)  8.168m <sup>2</sup> 6.330 m <sup>2</sup> (77,5%)
	Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:		
	- Mensch	<b>Andere Gestaltung des Ortszentrums als in der vorliegenden Planung des BP 51-1 –Sch- (geänderte Straßenführung).</b>	
	- Pflanze	wertvoller Baumbestand (z.B. 2stämmige Walnuss (Stammumfang 0,75/ 0,94m), Winterlinde (Stammumfang 1,29m), Eberesche (0,88m) geht bei Umsetzung des B 51 –Sch- verloren,  Verlust von Pflanzenstandorten durch höheren Versiegelungsgrad	
	- Tier	Biotopqualität bleibt vergleichbar, keine besondere faunistische Bedeutung für die Arten des Siedlungsbereichs	
	- Boden	<b>Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist von keiner Bodenverunreinigung auszugehen.</b>  ca. 150 m <sup>2</sup> mehr versiegelte Fläche	
	- Grundwasser	<b>Im Rahmen der Nutzung ist von keiner Grundwasserverunreinigung auszugehen.</b>	
	- Oberflächenwasser	<b>Im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.</b>	
	- Klima	<b>Aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortszentrum</b>	

		<b>ist davon auszugehen, dass die Planung keinen Einfluss auf das großräumige Klima hat.</b>	
	- Luft	<b>Kein Einfluss auf Luftaustauschprozesse.</b>	
	- Landschafts- und Ortsbild	Das Ortsbild wird in anderer Form als im B 51-1 –Sch- gestaltet. Fehlende verbindliche Gliederung durch Landschaftselemente wie z.B. Schnitthecken.	
2.2d)	Nichtdurchführung der Planung	Vergleich Bestand mit B 51-1 -Sch- (tatsächliche Betrachtung)	
	<b>Größe</b> - B- Plangebiets insgesamt - Größe Teilgebiet 1 - Versiegelungsanteil Teilfläche 1 insgesamt (Gebäude, Straßen, Wege)  - Größe Teilgebiet 2 Versiegelungsanteil Teilfläche 2 insgesamt (Gebäude, Straßen, Wege) nach Abriss des alten Rathauses	<b>der tatsächlichen Nutzung</b> ca. 12.045 m <sup>2</sup> 3.877 m <sup>2</sup> 894 m <sup>2</sup> (23%)  8168m <sup>2</sup> 2.338 m <sup>2</sup> (28,5%)	<b>der geplanten Nutzungen des B 51-1 -Sch-</b> ca. 12.045 m <sup>2</sup> 3.877 m <sup>2</sup> 1.648 m <sup>2</sup> (42,5%)  8.168m <sup>2</sup> 6.330 m <sup>2</sup> (77,5%)
	Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:		
	- Mensch	<b>fehlende Neuordnung des Ortsmittelpunktes, keine Schaffung von zentralem Wohnraum</b>	
	- Pflanze	Erhalt des höheren Anteils an Pflanzenstandorten Erhalt des Teilbereich 2 - relativ hoher Anteil an geringwertigen Grünbeständen Erhalt des Teilbereich 1 - ausgeprägter, überwiegend vitaler Baumbestand keine vernetzenden Grünelemente wie Straßenbäume keine Pflanzungen von Hecken	
	- Tier	<b>Erhalt des höheren Anteils an Tierlebensräumen mit Bedeutung für „Allerweltsarten“</b> <b>Erhalt relativ gleichförmiger und geringwertiger Habitatstrukturen im Teilgebiet 2</b> Erhalt höherwertiger Habitatstrukturen im Teilbereich 1 (überwiegend vitaler Baumbestand)	

	- Boden	<b>Im Zusammenhang mit der vorhandenen Nutzung ist von keiner Bodenverunreinigung auszugehen.</b>  Der Versiegelungsgrad wird erhöht.
	- Grundwasser	<b>Im Rahmen der Nutzung ist von keiner Grundwasserverunreinigung auszugehen.</b>  Die Grundwasserneubildungsrate wird sich verringern.
	- Oberflächenwasser	<b>Im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.</b>
	- Klima	<b>Aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortszentrum ist davon auszugehen, dass die Planung keinen Einfluss auf das großräumige Klima hat.</b>  Das Mikroklima kann aufgrund der stärkeren Versiegelung z.B. durch die Einschränkung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens negativ beeinflusst werden.
	- Luft	<b>Kein Einfluss auf Luftaustauschprozesse.</b>
	- Landschafts- und Ortsbild	<b>Das Ortsbild entspricht nicht dem Charakter einer zentralen Ortslage.</b>  <b>Die Nachverdichtung innerhalb des Ortsgebietes verhindert eine weitere Zersiedlung der umgebenden Landschaft.</b>  Fehlende Gliederung durch Landschaftselemente wie z.B. Schmithecken, Baumreihen.
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	<b>Die im Plangebiet vorhandenen Grünbestände wurden erfasst und bewertet, um für die geplante Neuordnung des Geländes abschließend entscheiden zu können, wo die Erhaltung sinnvoll und realisierbar ist bzw. in welchem Umfang Ausgleich inner-, oder außerhalb des Plangebietes zu schaffen ist.</b>  Die geplante Bauanordnung nimmt Rücksicht auf die bestehenden Gehölze, damit können als wertvoll eingestufte Bäume weitgehend erhalten bleiben (bis auf vier Stück).  Es können allerdings nicht alle Gehölze erhalten werden und ein vollständiger Ausgleich ist im Geltungsbereich nicht möglich. Daher wird eine externe Ausgleichsfläche in Höhe von 340m <sup>2</sup> in der Gemeinde Scharbeutz/ Haffkrug ausgewiesen.  <b>Die in den Randbereichen des Plangebietes vorhandenen Baum- und Gehölzbestände der angrenzenden Grünflächen sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw.</b>

		<p><b>nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Vegetationsbestände vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.</b></p> <p><b>Das Artenspektrum wird durch die Anlage der Gehölz- und Strauchflächen und die geplanten B-Plan-Festsetzungen auf heimische Arten beschränkt. In Gärten gilt diese Einschränkung nicht.</b></p> <p>Eingriffe in das natürliche Relief sollen auf das notwendige Maß reduziert werden. Des Weiteren wird die Verwendung von versickerungsfähigen Befestigungsmaterialien bei den Stellflächen der Gemeinschaftsanlage angeraten.</p>
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht betrachtet, die Planung ist dem Ort angemessen. Sie leitet sich aus übergeordneten Planungen ab.
<b>Zusätzliche Angaben</b>		
3.1	<b>Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	<b>Inwieweit die technischen Voraussetzungen es zulassen das Niederschlagswasser in den Grün- und Freiflächen zu versickern ist z. Zt. (ohne Bodengutachten) nicht absehbar. Die sich darauf beziehenden Planungsaussagen zu den Schutzgütern Boden und Grundwasser basieren deshalb auf optimalen Bodenverhältnissen.</b>
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	<b>Da sich das Bauleitplanverfahren in der Vorplanungsphase befindet, werden die zu konkretisierenden Maßnahmen zu gegebener Zeit ergänzt.</b>
3.3	Zusammenfassung	<p><b>Die relevante planungsrechtliche Betrachtung ergibt sich aus dem Vergleich des B-Plan 51 –Sch- und B-Plan 51-1 –Sch-.</b></p> <p>Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass der B-Plan 51-1 –Sch- eine vergleichbare Variante zum B-Plan 51 –Sch- darstellt. Diese Variante wirkt sich günstiger auf die Versiegelung und den wertvollen Baumbestand aus.</p> <p>Der Anteil an versiegelten Flächen wird verringert.</p> <p>Da nicht alle Gehölze erhalten werden können und ein vollständiger Ausgleich im Geltungsbereich nicht möglich ist, wird eine externe Ausgleichsfläche in Höhe von 340m<sup>2</sup> in der Gemeinde Scharbeutz/ Haffkrug ausgewiesen.</p> <p><b>Als wertvoll eingestufte Bäume, werden jedoch bis auf eine Ausnahme (Baum Nr. 55) erhalten.</b></p> <p><b>Die zu erwartenden negativen Auswirkungen sind eindeutig weitaus geringer einzuschätzen, als die positiven Aspekte der Neuordnung des Ortsmittelpunktes.</b></p> <p>Bei der Neugestaltung entfällt die großzügige</p>

	Gartenfläche des Kindergartens. <b>Die Planung hat keinen oder einen sehr geringen Einfluss auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere.</b>
--	---

Überschlägige Gesamteinschätzung:

Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz  
am 26. Sep. 2006 gebilligt.

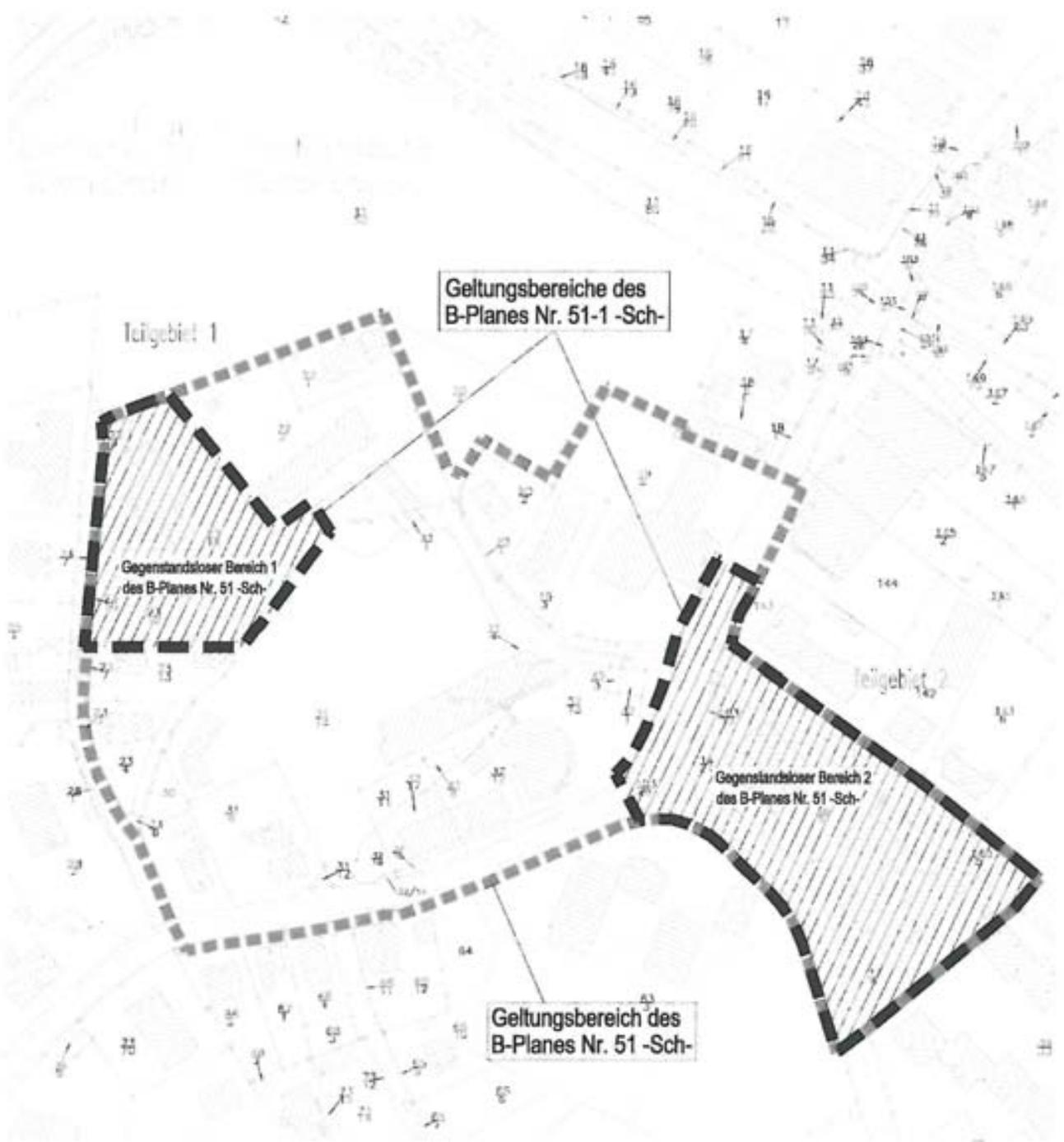


Scharbeutz, den 2. Nov. 2006

  
Der Bürgermeister

# Anlage 1

## Gegenstandslose Bereiche des B-Planes Nr. 51 -Sch-



## Anlage 2

### Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, Mai 2005



1) Übergang zum Landschaftsraum, Gehölzbestand nördlich der Plangebietsgrenze zum Kindertagesstättengrundstück



2) II- geschossiges Mehrfamilienwohnhaus und Villa/ Einzelhaus der Nachkriegszeit



3) Laubhecke an der Grenze zur Kindertagesstätte



4) Evangelisch-Lutherische Kindertagesstätte



5) Mehrfamilienwohnhaus in der Schulstraße



6) Schule sowie angrenzendes Wohnhaus



7) Getränkemarkt



8) Versiegelte Stellplatzfläche des Getränkemarktes sowie ehemalige Hofgebäude



9) Ehemaliger Rathausstandort und 70er Jahre Zeilenbebauung



10) Parkstreifen in der Schulstraße

### **Anlage 3**

## **Grünordnerischer Beitrag des Landschaftsarchitekturbüros Schlie**