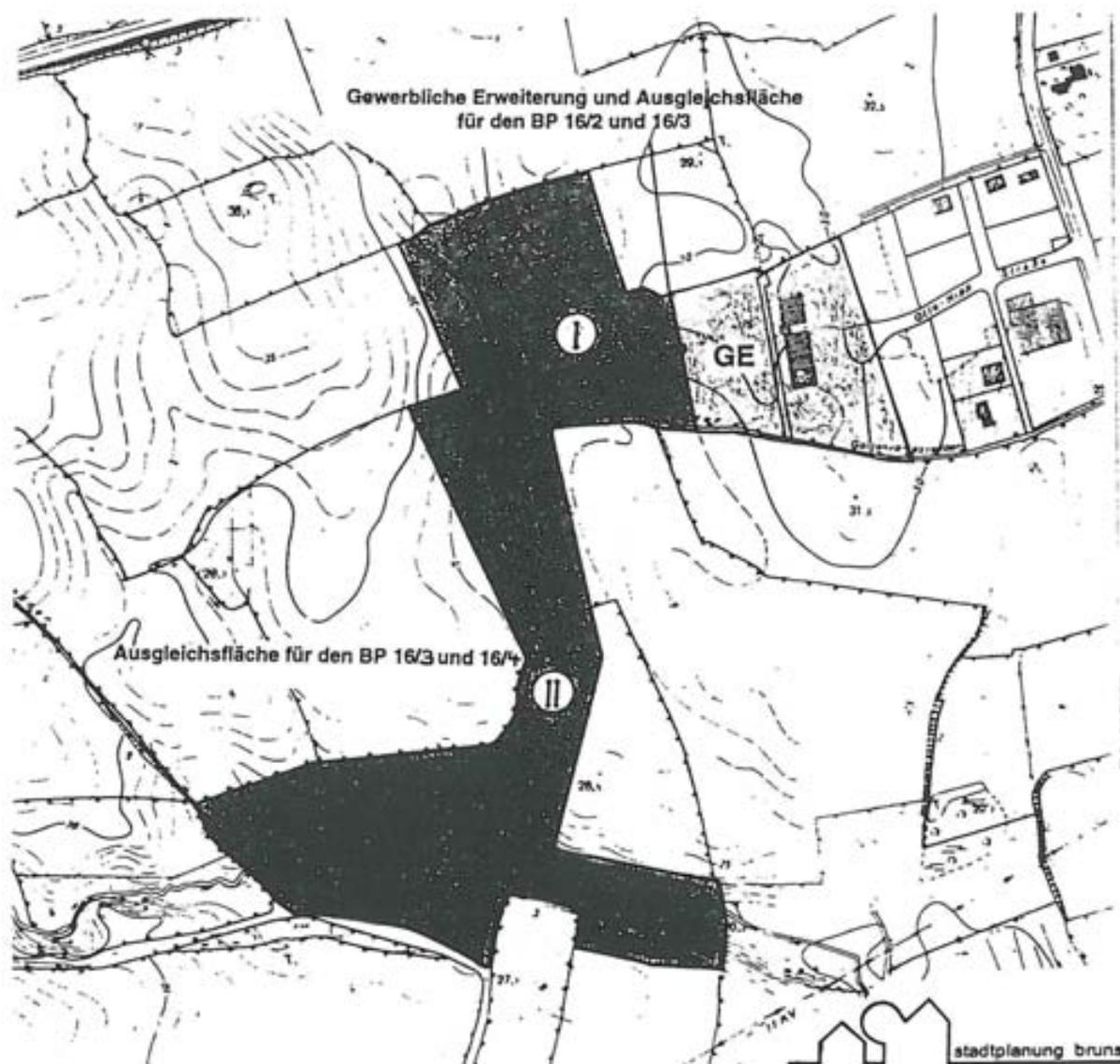


BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN BP 16/3 GEMEINDE SCHARBEUTZ

SÜDWESTLICHER TEILBEREICH DES GEWERBEGEBIETES GLESCHEENDORF

Teilbereich I für das Gebiet südlich
des SO-Großlagers, westlich Blauenkrog/
Wendebereich Otto-Kipp-Straße und
nördlich Galgenkampsredder
Teilbereich II für das Gebiet südlich des
Galgenkampsredders und beidseitig der
Wohldbeekniederung



Begründung zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Scharbeutz -BP 16/3-

-SÜDWESTLICHER TEILBEREICH DES GEWERBEGEBIETES GLESCHEHENDORF-

Teilbereich I: Für das Gebiet südlich des SO-Großlagers, westlich Blauenkrog/ Wendebereich Otto-Kipp-Straße und nördlich Galgenkampsredder

Teilbereich II: Für das Gebiet südlich des Galgenkampsredders und beidseitig der Wohldbeekniederung

Gliederung:

1. Grundlagen
 - 1.1 Lage und Geltungsbereich
 - 1.2 Bisherige Nutzung
 - 1.3 Rechtsgrundlagen
 - 1.4 Plangrundlagen
 - 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 1.6 Altlasten
 - 1.7 Planungserfordernis und Ziel

2. Begründung zu den Planinhalten
 - 2.1 Baukonzept und Art und Maß der Nutzung
 - 2.2 Verkehr
 - 2.3 Grünordnung

3. Versorgung
 - 3.1 Wasserversorgung
 - 3.2 Versorgung mit elektrischer Energie
 - 3.3 Gasversorgung
 - 3.4 Fernmeldeeinrichtungen

4. Entsorgung
 - 4.1 Beseitigung des Schmutzwassers
 - 4.2 Beseitigung des Oberflächenwassers
 - 4.3 Feuerschutzeinrichtungen
 - 4.4 Abfall- und Wertstoffe

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Anlage: 1) Auszug aus dem „Ausgleichsflächenkonzept“ von Trüper, Gondesen, Partner (TGP) vom Oktober 1995 nebst aktualisierter Bilanzierung und „Zuordnung der Eingriffe zu Ausgleichsflächen und Kosteneinschätzung“ vom April 1996

1. Grundlagen

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen, die innerhalb von Gleschendorf in der Gemeinde Scharbeutz liegen. Sie werden wie folgt begrenzt:

TEILBEREICH I:

-Im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des SO Großlagers südlich der Bundesstraße 432,

-Im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Grundstücks Otto- Kipp- Straße 7 sowie deren gradlinige Verlängerung inklusive Straßenverkehrsfläche des Wendebereiches,

-Im Süden durch die südliche Grenze des Grundstücks Otto-Kipp-Straße 7 und den nördlichen Begrenzungsknick des Galgenkampsredders,

-Im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 57/20.

TEILBEREICH II:

Nördlich im direkten Anschluß an den o. g. Teilbereich I an die naturbelassene Grünfläche/Galgenkampsredder inklusive der nach Süden führenden zum Teil verrohrten Fließgewässerniederung mit Anbindung an die im Süden, beidseitig der Wohldbeek liegenden Flurstücke 80/1 und 69.

Im einzelnen können die genauen Geltungsbereiche den Planzeichnungen im Maßstab 1:1000 (Teilbereich I) und 1:2000 (Teilbereich II) entnommen werden.

1.2 Bisherige Nutzung

Im östlichen Geltungsbereich des Teilbereiches I der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.16 -Sch- befindet sich ein Kühlhausbetrieb (Otto-Kipp-Str. 7) sowie sonstige gewerbliche Gebäudeanlagen und der bereits ausgebaute Wendebereich der Otto-Kipp-Straße. Das restliche topographisch bewegte Areal (bisher monostrukturierte Ackerfläche) wird derzeit neu geordnet. Im Zusammenhang mit der Errichtung des SO-Großlagers auf der nördlich anschließenden Fläche (s. B-Plan 16/2) werden hier zur Zeit Ausgleichsflächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und ein Feuerlösch- und Regenrückhaltebecken angelegt. Wertvolle Landschaftsbestandteile sind die vorhandenen Knickflächen, die unter §15 b LNatSchG fallen.

Östlich angrenzend an diesen Geltungsbereich liegen beidseitig der Otto-Kipp-Straße die bereits angesiedelten GE-Betriebe mit ein- und zweigeschossigen Betriebs-, Lager-, Verwaltungs- und Betriebswohngebäuden des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 sowie das Tenniscenter Gleschendorf mit Café und Restaurant.

Der Teilbereich II dieses BP 16/3 besteht aus einem Abschnitt der Wohldbeekniederung und dem Korridor eines zum Teil verrohrten kleinen Fließgewässers, das südlich des Galgenkampsredders zur Wohldbeek verläuft. Die Bestands- und Nutzungsbeschreibung kann im einzelnen dem Ausgleichsflächenkonzept des Landschaftsarchitekturbüros Trüper, Gondesen, Partner - das Bestandteil dieser Begründung ist - entnommen werden.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt genannten Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauG) vom 22.04.1993 verkündet am 28.04.1993 im BGBl. Teil I, Nr. 16 S. 466,
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schl. -H. S. 321),
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I Nr. 3 S. 58 vom 22.01.1991).

1.4 Plangrundlagen

Die Plangrundlagen der Planzeichnungen wurden vom Vermessungsbüro Holst aus Bad Schwartau erstellt.

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für einen Großteil der Flächen des Teilbereiches I des BP 16/3 ist die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz, die mit Erlaß des Innenministers vom 13.01.1995 (Aktenzeichen IV 810 b-512.111-55.44 (18.Ä.) genehmigt wurde, wirksam. Er stellt für die hier zu betrachtenden Flächen Grünfläche naturbelassen und gewerbliche Baufläche dar. Für die restlichen Teilflächen des Teilbereiches I und für den Teilbereich II des BP 16/3 gelten die älteren Darstellungen des verbindlichen Flächennutzungsplanes vom 29.7.1977. Er stellt für den östlichen Teilbereich I dieser B-Planänderung und Erweiterung eine gewerbliche Baufläche und für den Geltungsbereich des Teilbereiches II eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit lassen sich die vorgesehenen gewerblichen Erweiterungsziele des BP 16/3 aus den nicht parzellenscharfen FNP-Darstellungen entwickeln, wobei eine Aktualisierung der Darstellungen bei der demnächst hier vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung - insbesondere auch für die Ausgleichs-/ Grünflächeninhalte des Teilbereiches II - erfolgen soll.

Ferner liegt der östliche Teilbereich I des BP 16/3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 und seiner 1. Änderung, die mit Wirkung vom 7.5.1986 rechtsverbindlich wurde. Ziel des BP 16 -Sch- war es die baurechtlichen Voraussetzung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben südlich der B 432 und östlich der K 36 im einzigen Gewerbegebiet der Gemeinde Scharbeutz zu schaffen.

Die 1. Änderung des BP 16 diene in erster Linie zur Bauflächenerweiterung auf den verkauften gewerblich zu nutzenden Grundstücken, um einen städtebaulich günstigeren Zuschnitt der kleinen Parzellen zu erhalten. Für Art und Maß der Nutzung sind „Gewerbegebiet“(GE) , II Vollgeschosse, offene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6 festgesetzt.

Außerdem aktualisiert der gesamte Teilbereich I des BP 16/3 den südlichen Teil des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 16, dessen vorrangiges Ziel es war, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des SO-Großlagers sowie die weitgehende zugehörige Sicherung von Ausgleichsflächen zu schaffen. Nach erfolgter Baugenehmigung wurde auf der Grundlage der Baugenehmigung gem. § 33 BauGB begonnen das Großlager nebst Außenanlagen und erste Ausgleichsflächen zu errichten.

Bei Erlangung der Rechtskraft der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- werden die Festsetzungen des BP 16/2 - soweit sie den Geltungsbereich des Teilbereiches I des BP 16/3 betreffen - aufgehoben.

1.6 Altlasten

Im Gemeindegebiet Scharbeutz gibt es 4 Altablagerungen, die dem Kreis Ostholstein von der Gemeinde im Mai 1984 mitgeteilt wurden ("Altlastenkataster"). Alle diese 4 Standorte liegen nicht im Plangebiet.

1.7 Planungserfordernis und Ziel

Die 3. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr.16 -Sch- wird aus folgenden Gründen erforderlich:

Teilbereich I: Bedingt durch eine beabsichtigte Veräußerung des Gewerbebetriebes auf dem Flurstück 57 / 28 wird von dem zukünftigen Nutzer, durch betriebliche Erfordernisse, eine Erweiterung der überbaubaren Fläche gewünscht, um auch zukünftig den marktwirtschaftlichen Erfordernissen gerecht werden zu können. Die Gemeinde Scharbeutz wird durch diese Betriebserweiterung ca. 100 neue Arbeitsplätze erhalten und kann dadurch die Beschäftigungssituation und ihre Wirtschaftskraft verbessern.

Ferner sollen -neben dem aus der Betriebserweiterung resultierendem Eingriff in den östlichen Bereich der Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft/ naturbelassene Grünfläche des BP 16/2- die festzusetzenden Inhalte auf der verbleibenden Maßnahmenfläche aktualisiert werden.

Teilbereich II: Um den erweiterungsbedingten Verlust an Ausgleichsflächen aufzufangen, enthält die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 in einem zweiten, ergänzenden Teilbereich einen 8,1 ha großen Korridor an Ausgleichsflächen zur Wohldbeekniederung. Entsprechend der Zielsetzung des Landschaftsplanes wird hier eine großräumige, in das Gesamtgefüge des Landschaftsraumes eingebettete Ausgleichsmaßnahme planungsrechtlich gesichert. Die Flächen des Teilbereiches II gleichen nicht nur den hier vorliegenden, eher kleinräumigen Eingriff der Bebauungsplanänderung Nr. 16/3 aus, sondern enthalten -gemäß Wunsch der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Ostholstein- 5,1 ha Ausgleichsfläche für das großvolumige Bauvorhaben der vorangegangenen Bebauungsplanänderung BP 16/2 (s. Ausgleichsflächenzuordnungen in der Planzeichnung). Außerdem werden hier bereits vorsorglich Ausgleichsflächen für die geplante Gewerbeflächenerweiterung des nächsten BP 16/4-Verfahrens und weitere künftige Baumaßnahmen der Gemeinde planungsrechtlich gesichert (s. Anlage „Zuordnung der Eingriffe zu Ausgleichsflächen“).

2. Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauungskonzept und Art und Maß der Nutzung

Städtebauliches Ziel dieser B-Planänderung ist es, den baulichen Erweiterungswünsche in diesem Teilgewerbegebietsplan in Abstimmung mit den bereits verbindlichen bzw. baureifen Bebauungsplänen -unter Beachtung der landschaftsräumlichen Situation- gerecht zu werden. Die Erweiterung des Kühlhausbetriebes auf dem Grundstück Otto- Kipp- Str. 7 nimmt deshalb in etwa die Bauflucht des im Bau befindlichen Großlagers (Aldi) auf und ist damit lediglich als Abrundung des bestehenden Baugefüges anzusehen. Zumal die Art der Nutzung (GE) und die Geschossigkeit (2 Vollgeschosse) unverändert vom Ursprungsplan übernommen werden und die Erschließungssituation bestehen bleibt. Die Ausnutzungsziffern GRZ 0,6, GFZ 0,8 und die maximale Firsthöhe von 12 m orientieren sich an den Nutzungsmaßen der 2. Änderung des B-Planes Nr.16.

Zur Stärkung des gewerblichen Charakters des Gebiets werden Tankstellen -mit Ausnahme von Betriebstankstellen- und Einzelhandelsnutzungen in allen Baugebieten über die Textbestimmung Nr. 1.1 generell ausgeschlossen.

Eine abweichende Bauweise mit der Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit 50 m Länge in offener Bauweise wird aufgrund der geplanten Gewerbestrukturen im Textteil B, Nr. 2.1 festgesetzt.

Die Baugrenzen sind sehr großzügig gehalten, um den Entwicklungsspielraum der Bauherren nicht einzuengen.

Auf der westlich angrenzenden Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft werden im Vergleich zum BP 16/2 die Festsetzungen aktualisiert. So wird die Lage des Feuerlösch- und Regenrückhaltebeckens aus topographischen Gründen verlagert.

Außerdem wird aufgrund von landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zusätzlich anfallender Bodenaushub aus dem nördlich angrenzenden SO-Gebiet des BP 16/2 in den zu bepflanzenden Aufschüttungsflächen der Ausgleichsflächen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft abgelagert (s. Text Nr. 4.2 und 4.4). Eine entsprechende naturschutzrechtliche Genehmigung wurde vom Kreis OH am 23.6.95 für eine Aufschüttungshöhe von max. 35müNN erteilt.

Im Übergangsbereich von der gewerblichen Erweiterungsfläche zur Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft soll aus landschaftsräumlichen Gründen eine standortgerecht zu bepflanzende Aufwallung mit maximal 2,50 m Höhe und eine rückwärtige Wandflächenbegrünung der Baukörper errichtet werden (s. Text Nr. 4.1, 4.5 und 4.7). Im Vergleich zu der bestehenden Heckenanpflanzung (mit Zierstrauchanteilen) stellen diese Maßnahmen eine Verbesserung der landschaftspflegerischen Einbindung dar.

Bis auf die erweiterungsbedingt notwendige Rodung dieser Hecke, werden die vorhandenen Knicke über Erhaltungsbindungen gesichert. Die Eingriffs- Ausgleichskonzeption und Bilanzierung für den BP 16/2, BP 16/3 und 16/4 kann im einzelnen dem beiliegenden Auszug aus dem Ausgleichskonzept und der aktualisierten Zuordnung der Eingriffe zu Ausgleichsflächen von TGP entnommen werden.

2.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße 432, die das Gebiet weiterführend an die A1 anbindet.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt im Anschluß an die B 432 über die vorhandene Fierthstraße (K36) und die ebenfalls ausgebaute Otto-Kipp-Straße.

Die bestehende alte Fußwegverbindung am Galgenkampsredder wird planungsrechtlich im Teilbereich I gesichert. Die Weiterführung des Fußweges ist im Zusammenhang mit der Anlage der Ausgleichsflächen im Teilbereich II, östlich des Fließgewässers entlang der vorhandenen bzw. geplanten Knickanlagen mit Anbindung an den südlich der Wohldbeek bestehenden Fuß-/Radweg nach Gleschendorf geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß Landesbauordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Zusätzlich werden öffentliche Parkflächen an dem Wendehammer der Otto-Kipp-Straße festgesetzt, die den hier erforderlichen öffentlichen Anteil aufnehmen können.

2.3 Grünordnung

Wie oben beschrieben erfolgte eine gesonderte Erarbeitung von grünordnerischen Festsetzungen in der Ausgleichsflächenkonzeption des Büros Trüper, Gondesen, Partner (TGP), die als Auszug Bestandteil dieser Begründung wird. Alle wesentlichen Inhalte werden im übrigen Bestandteil der B-Planfestsetzungen.

Ergänzend dazu hat TGP eine aktualisierte Bilanzierung und „Zuordnung der Eingriffe zu den Ausgleichsflächen“ für das gesamte Gewerbegebiet in Gleschendorf nebst geplanten Erweiterungen erstellt, die ebenfalls als Anlage Bestandteil der Begründung wird.

Die dargestellten und in der B-Plankartengrundlage enthaltenen Knickanlagen fallen unter den besonderen Schutz des § 15 b LNatSchG. Sie werden entsprechend als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

3. Versorgung

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- ist bereits an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.
- * Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen-vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der ZVO. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet wird von der Deutschen Bundespost TELEKOM versorgt. Sofern Fernmeldeeinrichtungen von den geplanten Baumaßnahmen betroffen werden, wird rechtzeitig vor Baubeginn das Fernmeldeamt Kiel informiert.

4. Entsorgung

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Scharbeutz besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Netz des Zweckverbandes OH angeschlossen. Kapazitätsüberschreitende Schmutzwassermengen sind rechtzeitig mitzuteilen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation, Amtsblatt Schleswig Holstein 1992 Nr. 50 S. 829 ff. sind einzuhalten.

4.2. Beseitigung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet, wobei für den gesamten Geltungsbereich dieser B-Planänderung und Erweiterung ein naturnah auszubauendes Regenrückhaltebecken kombiniert mit einem technischen Feuerlöschbereich auf der südlich liegenden Grünfläche (Flurstück 57/20) errichtet wird.

Als zulässige Abflußmenge aus dem Regenrückhaltebecken wird der Wert von 0,6/sek. X ha zugrunde gelegt.

Die Dachflächenentwässerung soll getrennt von dem zu klärenden Oberflächenwasser versickert werden. Die technische Umsetzung dieser Dachflächenentwässerung wird im einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgezeigt werden.

Für die geplanten Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß Paragraph 35 LWG bzw. 7 WHG einzuholen.

4.3. Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Scharbeutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt.

Das Feuerlöschwasserbecken erhält eine dauernd gesicherte Zufahrt zum angrenzenden SO-Gebiet des BP 16/2 und zum Flurstück 57/28 im BP 16/3. Aufgrund der vorhandenen Kapazität des Beckens von 3.990 cbm ständig vorhandener Löschwasserreserve und 2.358,75 cbm vorhandenes Speichervolumen kann der Feuerschutz für das nördliche angrenzende SO-Großlager und die Betriebe innerhalb dieser B-Planänderung sowie eventl. weitere Betriebe sichergestellt werden.

Außerdem wird ein Löschwasserentnahmeschacht -gemäß den anerkannten Regeln der Technik- erstellt. Eine Löschwasserversorgung gem. Erlaß des Innenministers vom 17.1.73, Az.: IV 350b - 166.30 wird unter Anwendung des Arbeitsblattes W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sichergestellt.

4.4 Abfall- und Wertstoffe

Die Müll- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die notwendige Ordnung des Grund 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 Anwendung (§ 45 ff und 85ff BauGB).

**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
ZUM B-PLAN 16/3 SCHARBEUTZ
II. TEILBEREICH
(AUSGLEICHSFLÄCHENKONZEPT)**



**Gewerbegebiet Gleschendorf, Gemeinde Scharbeutz,
B-Pläne 16/2, 16/3 und 16/4**

1. Zuordnung der Eingriffe zu Ausgleichsflächen

Das vorhandene Gewerbegebiet in Gleschendorf und dessen geplante Erweiterungen werden von den B-Plänen 16, 16/1, 16/2, 16/3 und 16/4 mehrfach überlagert. In der Planübersicht M 1 : 2.000 sind die Geltungsbereiche der B-Pläne und die zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen dargestellt.

Die Erfordernisse für den Ausgleich sind für die B-Pläne 16/2 und 16/3 im Rahmen grünordnerischer Fachbeiträge ermittelt worden. Berücksichtigt wird auch das höhere Maß der Bebauung durch die B-Pläne 16/2 und 16/3 auf Flächen, für die bereits die rechtsgültigen B-Pläne 16 und 16/1 bestehen.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenerfordernisses ist der bestehende ökologische Zustand der Flächen berücksichtigt worden. Auf ca. 0,94 ha Fläche ist bereits intensiv genutztes Dauergrünland angelegt, die Ausgleichsfunktion fällt dadurch geringer aus, als bei der Umwandlung von Acker in Extensivgrünland. Die geringere Ausgleichsleistung der Fläche wird durch Faktor 0,5 nur zur Hälfte angesetzt, d.h. für die gleiche Ausgleichsleistung wird die doppelte Flächengröße erforderlich. Danach sind 0,47 ha Ausgleichsfläche zusätzlich erforderlich.

Für den Bereich des B-Planes 16/4 ist der Umfang der Flächenversiegelung auf der Grundlage einer städtebaulichen Studie ermittelt und danach der voraussichtliche Ausgleichsflächenumfang abgeleitet worden.

Aus der nachfolgenden Übersicht wird die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den durch Festsetzung der B-Pläne überbaubaren Flächen deutlich.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die Darstellungen in der anliegenden Übersichtskarte M 1 : 2.000 zu beachten.

Tab. 1: Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

B-Plangebiet	Ausgleichsflächenerfordernis		Ausgleichsflächennachweis	
16/2	Aldi-Logistikzentrum übrige Gewerbegebiets- flächen, Verdichtung der Bebauung in Teilbereichen (von 0,5 auf 0,6 GRZ)	9,50 ha <u>0,10 ha</u>	Geltungsbereiche B-Pläne 16/2 und 16/3, Teil 1 B-Plan 16/3, Teil 2	5,00 ha <u>5,10 ha</u>
	Ausgleichsflächenerfor- dernis gesamt Zusätzliches Ausgleichs- flächenerfordernis durch geringere Ausgleichs- leistung auf Grünlandflä- chen	9,60 ha <u>0,47 ha</u>		
16/3	Durch Versetzen von 190 m Knick, Ausgleichs- verhältnis 1:1,5 = Neu- anlage	285 m	Knickneuanlage, Geltungs- bereich B-Pläne 16/2, 16/3	790 m
	235 m Knickrodung, Aus- gleichsverhältnis 1:2 = Neuanlage	<u>470 m</u>		
16/3	Überbauung von 0,99 ha Fläche Ausgleichserfordernis Verdichtung der vorhandenen Bebauung (von 0,5 auf 0,6 GRZ)	0,2 ha <u>0,1 ha</u>	Geltungsbereich B-Plan 16/3, Teil 2	0,6 ha
	Ausgleichserfordernis	0,3 ha		
16/4	Eingriffsfläche 5,16 ha Versiegelung 3,1 ha vorläufiges Ausgleichs- erfordernis	0,9 ha	Teile des Flurstückes 69 im Geltungsbereich des B-Planes 16/3, Teil 2	1,6 ha

Die im Geltungsbereich der B-Pläne 16/2 und 16/3, Teil 1 und 2 dargestellten Ausgleichsflächen führen zu einer Kompensation des ermittelten Ausgleichserfordernisses. Auf den von der Gemeinde Scharbeutz erworbenen Flächen stehen 1,6 ha innerhalb und 0,5 ha außerhalb des B-Planes 16/3, Teil 2, für den Ausgleich anderer Eingriffe zur Verfügung.

2. Zuordnung der Herstellungskosten für Ausgleichsmaßnahmen

Die auf den Ausgleichsflächen vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind mit unterschiedlichen Herstellungskosten verbunden. Da die mit der Umsetzung der B-Pläne verbundenen Eingriffe im wesentlichen bislang ackerbaulich genutzte Flächen und das Knicknetz betreffen, ist außerdem nach dem LNatSchG erforderlichen Ausgleich für Knicks kein biotopbezogener Ausgleich notwendig. Deshalb wird für die Kostenzuordnung ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für die Herstellung der Ausgleichsflächen ermittelt. Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Knicklängen werden separat ermittelt.

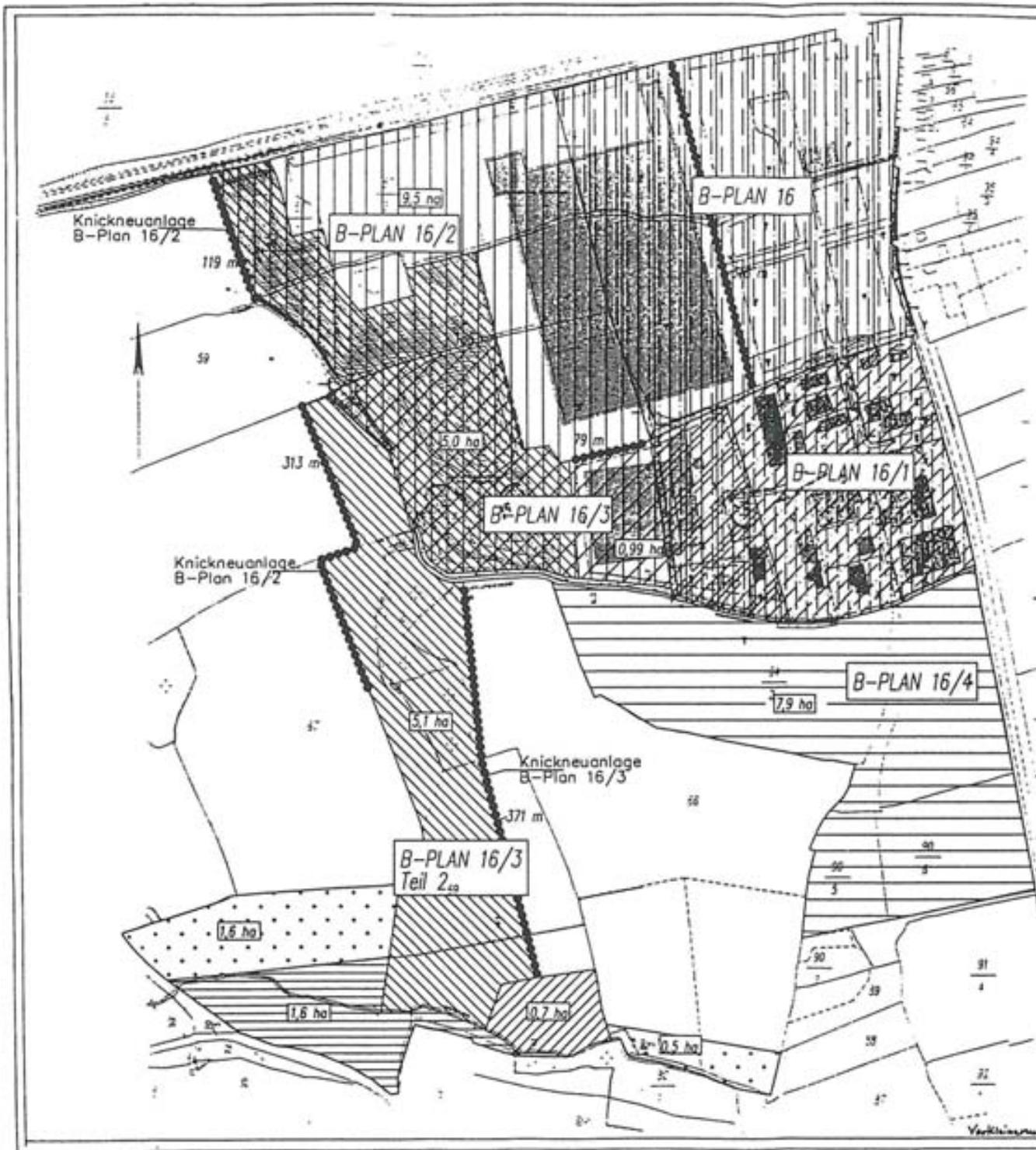
Die Herstellungskosten betragen für

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| - Anlage von Extensivgrünlandflächen incl. Renaturierung von Fließgewässern, Einzäunungen, Anlage von Laichgewässern etc.
für 1 m ² | brutto | 3,76 DM |
| - Knickneuanlage incl. Bepflanzung und Waldschutzzaun
für den lfdm | brutto | 35,00 DM |

Die in Tab. 1 aufgeführten Ausgleichsflächengrößen und Knicklängen führen zu den folgenden Kostenansätzen:

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| - B-Plan 16/2 | | |
| + Ausgleichsflächen 100.700 m ² | à 3,76 DM = | 378.632,00 DM |
| + Knickneuanlage 755 m | à 35,00 DM = | <u>26.425,00 DM</u> |
| | | 405.057,00 DM |
| - B-Plan 16/3 | | |
| + Ausgleichsflächen 3.000 m ² | à 3,76 DM = | 11.280,00 DM |
| + Knickneuanlage 300 m | à 35,00 DM = | <u>10.500,00 DM</u> |
| | | 21.780,00 DM |
| - B-Plan 16/4 (nur Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des B-Plans Teil 1 berücksichtigt) | | |
| + Ausgleichsflächen 9.000 m ² | à 3,76 DM = | 33.840,00 DM |
| + Knickneuanlage | --- | |

Gez. Büro TGP G/gg-gle2
Lübeck, den 12.04.96



Zeichenerklärung

Geltungsbereich

- B-Plan 16
- B-Plan 16/1
- B-Plan 16/2
- B-Plan 16/3
- B-Plan 16/4

Ausgleichsflächen / Maßnahmen

- B-Plan 16 + 16/2
- B-Plan 16/3
- B-Plan 16/4
- Überzählige Ausgleichsflächen
- Knickneuanlage
- Knickverschiebung

Abmessung / Verbleib	Stichtag	Art	Verbleib

GEMEINDE SCHARBEUTZ B-PLÄNE 16/2, 16/3 u. 16/4 GEWERBEGEBIET GLESCHEENDORF

Zuordnung der Ausgleichsflächen

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE SCHARBEUTZ-KAMMEREG 3-23643 SCHARBEUTZ

1

**TROPEN
GONDESEN
PARTNER
LANDSCHAFTS
ARCHitekten**

TGP Landschaftsarchitekten 8264, 82 87 Osterhofen 17, 82662 Ulmetau, Fax 089/70900-4, Fax 089/70900-10

AUSGLEICHSFLÄCHENKONZEPT UND FESTSETZUNGEN B- PLAN 16/3, II. TEILBEREICH

Die Flächen um die Wohldbeek und der Nord-Süd verlaufende Streifen vom Teilbereich I zur Wohldbeek (insgesamt 7,80 ha) wurde gewählt, um ein in sich zusammenhängendes Ausgleichskonzept realisieren zu können. Im Vordergrund steht die Öffnung eines verrohrten Gewässers zur Wohldbeek (gleichzeitig Überlauf des Regenrückhaltebeckens) und die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzungen in angrenzenden Bereichen der Fließgewässer sowie die Realisierung eines Biotopverbundes von Feuchtbereichen von Nord nach Süd (Gewässerlauf und Teich im Teilbereich I, bisher weitgehend verrohrtes Gewässer, Wohldbeek).

3.1 BESTAND

Das Gebiet besteht aus einem Abschnitt der Wohldbeekniederung und dem Korridor eines zum Teil verrohrten kleinen Fließgewässers, das südlich des Galgenkampredders zur Wohldbeek verläuft. Als Bodenart ist überwiegend sandiger Lehm anzutreffen. Kleinflächig können Niedermoorböden im Senkenbereich auftreten (s. Landschaftsplan-Entwurf).

Die Wohldbeek weist in dem betroffenen Abschnitt eine offene Sohle mit leicht gewundenem Verlauf und z.T. wechselnden Böschungsneigungen auf. An den Böschungen finden sich z.T. Feuchtwiesenarten und feuchte Hochstauden wie Kohldistel, Mädesüß u.a. Im östlichen Bereich sind Ufergehölze (Erlen) und Sträucher (z.B. Weiden, Holunder u.a.) vorhanden, auf der südlichen Uferseite

schließt hier eine krautige Brache an, so daß insbesondere dieser Abschnitt naturnahen Charakter aufweist. Beeinträchtigungen bestehen im gesamten Verlauf durch die meist bis an die Böschungen heranreichende Weidenutzung (Nährstoffeintrag, Trittschäden, Vegetationsverarmung).

Im Norden der Ausgleichsfläche besteht noch ein unverrohrter Abschnitt eines kleinen Fließgewässers, ebenfalls mit randlich einigen Feuchtarten, aber ebenfalls Beeinträchtigungen durch die angrenzende Weidenutzung. Im September 1995 war die Sohle nur feucht, fließendes Wasser war zu dieser Zeit nicht zu beobachten. Der verrohrte Bereich verläuft zur Wohldbeek.

Die angrenzenden Flächen sind überwiegend als Weiden genutzt, die sich als artenarmes, grasdominiertes Intensivgrünland (z.T Dauer-, z.T Einsaatgrünland) charakterisieren lassen. Nördlich liegen im Geltungsbereich des Teilbereichs II auch intensiv genutzte Ackerflächen.

Der Teilbereich II wird durch Knicks gegliedert. Die Zusammensetzung besteht meist aus typischen Arten wie Schlehe, Weißdorn, Holunder, Hasel, zum Teil auch Zitterpappeln, Weiden u.a. Überhälter sind nur selten zu finden (Stieleichen, Erlen). Größere Abschnitte der Knicks sind nur lückig mit Gehölzen bestanden. Zum Teil ist der Fuß der Knickwälle durch angrenzende Beweidung beeinträchtigt. Die im Geltungsbereich des II. Teilbereichs stehenden Knicks werden als mittelwertig eingestuft (nach Knickbewertungsrahmen Landesamt für Naturschutz Schleswig-Holstein, vgl. Landschaftsplanentwurf).

3.2 ENTWICKLUNGSZIELE AUSGLEICHSFLÄCHENKONZEPT

Entwicklungsziele für den II. Teilbereich sind (vgl. Landschaftsplanentwurf):

- Renaturierung der Wohldbeek durch Entwicklung eines Pufferstreifens (Sukzessionsflächen) zur Reduzierung von Schad- und Nährstoffeinträgen in das Gewässer, als ergänzendes Lebensraumangebot für standorttypische Tier- und Pflanzenarten sowie Ergänzung des Ufergehölzbestandes.
- Aufhebung der weitgehenden Verrohrung und naturnahe Ausgestaltung des Fließgewässers (ökologisches Gewässerprofil, Pufferstreifen, Ufergehölze als Initialpflanzung).
- Extensivierung von Intensivgrünland, Umwandlung der Ackerflächen zu extensivem Grünland zur Reduzierung von Nähr- und Schadstoffeinträgen in Boden und Gewässer und Schaffung artenreicherer Bestände.

- Erhalt und Ergänzung der Knickstrukturen zur Gliederung des Landschaftsbildes, Verbesserung der Vernetzung der Ausgleichsflächen und Abgrenzung extensivierter Flächen von angrenzenden Nutzungen.

3.3 FESTSETZUNGEN

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Öffnung des verrohrten Fließgewässers: Das verrohrte Fließgewässer ist unter Einbeziehung der bestehenden offenen Abschnitte bis zur Mündung in die Wohldbeek zu öffnen. Das Profil ist mit wechselnden Böschungsneigungen (Neigung 1:1 bis 1:5) auszugestalten. Die Sohle ist mit natürlichem Gefälle zur Wohldbeek und gelegentlichen Geröllschüttungen vielgestaltig auszubilden. Das Ufer ist abschnittsweise einseitig mit Ufergehölzgruppen (Erlen-Alnus glutinosa, Eschen-Fraxinus excelsior, mindestens 2xv. Heister) zu bepflanzen.

Entwicklung eines Gewässerpufferstreifens: Im Randbereich ist beidseitig der Gewässer ein Pufferstreifen zur Reduzierung von Schad- und Nährstoffeinträgen als ergänzendes Lebensraumangebot und als Abstandsfläche zur Weidenutzung der Sukzession zu überlassen (im Bereich der Wohldbeek mindestens 15 m, des wiederhergestellten Fließgewässers mindestens 5 m). Gelegentliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes zur Aushagerung des Standortes bzw. zur Verhinderung zu starker Verbuschung ist zulässig.

Entwicklung von extensiv genutztem Grünland: Bisherige Intensivgrünland/Ackerflächen sind als extensives Dauergrünland zur Förderung artenreicherer Bestände und Reduzierung von Nähr- und Schadstoffeinträgen zu entwickeln. Eine Beweidung (Standweide) darf vom 10. Mai bis 30. November mit höchstens 1,5 Großvieheinheiten pro Hektar erfolgen. Bei Beweidung ist zu Knicks und Sukzessionsflächen ein Weidezaun zu ziehen. Alternativ ist eine ein- (bis zweimalige) Mahd im Jahr (ab Anfang Juli) durchzuführen. Auf Düngung und Gülleausbringung ist zu verzichten. Mahdgut ist nach 2-wöchiger Lagerung auf den Flächen abzufahren.

Erhalt und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25b)

Knickerhalt mit Lückenschließungen: Bestehende Knicks sind zu erhalten und fachgerecht abschnittsweise alle 7 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen. Abgeschlagenes Buschwerk ist nicht auf den Knickwällen zu lagern. Lückige Abschnitte der Knicks sind mit den unter "Knickneuanlage" angegebenen Arten zu ergänzen. Beschädigte Knickwallfüsse sind fachgerecht auszubessern, Weidezäune sind auf mindestens 2,00 m Abstand zum Wallfuß zu versetzen.

Knickneuanlage: Zur Ergänzung des Knicknetzes und Abgrenzung von extensiver Grünlandnutzung zu anderen Flächen sind Knickwälle (s. Schemaschnitt Knickanlage) anzulegen und mit folgenden Gehölzen (mindestens leichte Heister, leichte Sträucher) im Pflanzabstand 1x1 m dreireihig versetzt zu bepflanzen:

5%	Salix aurita	Öhrchenweide
5%	Salix caprea	Salweide
5%	Sorbus aucuparia	Eberesche
5%	Acer campestre	Feldahorn
5%	Carpinus betulus	Hainbuche
5%	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
5%	Quercus robur	Stieleiche
5%	Sambucus nigra	Holunder
10%	Corylus avellana	Hasel
10%	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
10%	Rosa canina	Hundsrose
15%	Crataegus monogyna	Weißdorn
15%	Prunus spinosa	Schlehe

Ergänzung von Ufergehölzgruppen: In größeren baumfreien Abschnitten der Gewässer sind auf einer Uferseite (bevorzugt West- und Südseite) Ufergehölzgruppen mit mindestens 5 Bäumen (Alnus glutinosa - Erle; Fraxinus excelsior - Esche, mindestens 2xv. Heister) zu ergänzen.

6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Für die Ausgleichsflächen des Teilbereiches I des BP 16/3 hat die Gemeinde privatrechtliche Regelungen mit dem SO-Sondergebietsinvestor zur „flächenbezogenen Kostenteilung“ im Rahmen des BP 16/2-Verfahrens getroffen. Die in der Begründung zum BP 16/2 enthaltene Erschließungskostenermittlung (2,7 Mil. DM) ist aktuell, beinhaltet die Kosten des BP 16/3, Teil I sowie des BP 16/2 und wird bereits im Rahmen der Haushaltsplanung der Gemeinde abgedeckt.

Für die sonstigen Erhaltungs- und Anpflanzbindungen entstehen der Gemeinde keine Kosten, da diese privat finanziert werden bzw. im Rahmen von Grundstücksverkäufen in Rechnung gestellt werden. Die voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen können im einzelnen der Anlage „Zuordnung der Eingriffe zu Ausgleichsflächen“ von TGP entnommen werden.

Eventuelle Kanalkosten werden von der Gemeinde bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Eventuell anfallende Kosten für Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung verteilt.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am ~~29.02.96~~ 29.02.96 gebilligt.

Scharbeutz, den..... 17. Sep. 1997 Der Bürgermeister



- Rüder -