

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 57 - SCH - DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

**GEBIET: GLESCENDORF, ÖSTLICH DER BAHNLINIE, WESTLICH DER L 309,
HELDENALLEE, ALTER KIRCHWEG UND SANDKUHLWEG**

- HELDENALLEE -

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451 / 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Planung	5
3.1	Bebauung	5
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.2	Erschließung	7
3.3	Grünplanung	7
4	Immissionen	7
5	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	9
5.1	Einleitung	9
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	9
5.2.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
5.3	Zusätzliche Angaben	17
6	Ver- und Entsorgung	18
6.1	Stromversorgung	18
6.2	Wasserver- / und -entsorgung	18
6.3	Müllentsorgung	18
6.4	Löschwasserversorgung	18
6.5	Gasversorgung	19
7	Hinweise	19
7.1	Bodenschutz	19
7.2	7.2 Bahnbetrieb	20
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	20
9	Kosten	21
10	Beschluss der Begründung	21

Anlage 1: Gutachten Nr. 07-02-10: Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 –Sch- der Gemeinde Scharbeutz..., Ingenieurbüro für Schallschutz IBS, Mölln, vom 01.03.2007

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 57 –Sch.-der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Gleschendorf, östlich der Bahnlinie, westlich der L 309, Heldenallee, Alter Kirchweg und Sandkuhlweg - Heldenallee -.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Gleschendorf im ländlichen Raum. Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um Flächen gemäß §§ 34 und 35 BauGB.

Der östliche Teil des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt, so dass im Parallelverfahren die 17. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird. Der Bebauungsplan entspricht in den Grundzügen dem Landschaftsplan. Lediglich die WA-3-Fläche ist im Landschaftsplan nicht ausgewiesen. Da es sich hierbei im weiteren Sinne um eine Baulückenschließung handelt, hält die Gemeinde diese Abweichung für vertretbar. Gründe die gegen eine Bebauung der Flächen sprechen ergeben sich aus dem Landschaftsplan nicht.

Maßgeblich für die Planungen der Gemeinde sind der Landesraumordnungsplan (LROPI) 1998 (Amtsbl. Schl.-H. 5. 493) mit der Teilfortschreibung 2004 vom 17.01.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 99) und der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II. Daneben ist bereits jetzt der Entwurf des Landesentwicklungsplans 2009 (LEP) des Landes Schleswig- Holstein, für den Ende Januar 2008 das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gemäß § 7 Absatz 1 Landesplanungsgesetz eingeleitet wurde, zu beachten (Runderlass des Innenministeriums vom 27. November 2007 - 1V52 - 502.17 - (Amtsbl. Schl.-H. 2007 S. 1262)). Der Ortsteil Gleschendorf der Gemeinde Scharbeutz liegt im ländlichen Raum und soll den örtlichen Bedarf der Wohnbauentwicklung decken: Dieser wird nach Ziff. 6.5.2 Abs. 3 Landesentwicklungsplan 2009 -Entwurf -derzeit mit 10% des Wohnungsbestands zum Stand vom 31.12.2009 bis zum Jahr 2025 beziffert. Die Bauflächenausweisungen der im Parallelverfahren durchgeführten 17. Flächennutzungsplanänderung gehen nicht über die des wirksamen Flächennutzungsplanes hinaus.

Statistische Angaben zu Gleschendorf:

Einwohner (12.08.2008):	1.076
Haushalte (12.08.2008):	591
Siedlungsrahmen bis 2025 (10%):	59
Zusätzliche Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 57:	39
entspricht WE (x1,3)	50

Von wenigen Einzelmaßnahmen abgesehen bestehen in Gleschendorf keine weiteren Baulandpotenziale!

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Scharbeutz folgende Ziele:

- Beibehaltung der vorhandenen aufgelockerten Siedlungsstruktur
- Lückenschließung und Abrundung der Ortslage
- Schaffung weiterer Baumöglichkeiten für Einfamilienhäuser in Gleschendorf
- Erhalt der „Heldenallee“

Zur Erreichung dieser Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist rd. 13,2 Hektar groß. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den gesamten Siedlungsteil des Ortes Gleschendorf zwischen Bahnlinie und Landesstraße 309. Es umfasst die Straßen Heldenallee, Sandkuhlweg und Alter Kirchweg. Ein Großteil des Gebietes ist bereits zusammenhängend bebaut.

Bei den Flächen WA-1 bis WA-2 handelt es sich um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen, die künftig mit Einzelhäusern bebaut werden sollen.

Prägend ist die Baumallee entlang der Heldenallee.

Am Sandkuhlweg liegen Baugenehmigungen für Doppelhäuser auf Kleinstgrundstücken vor. Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden. Dieses wird im Bebauungsplan entsprechend abgesichert. Hinsichtlich der Baustruktur entspricht diese Situation jedoch nicht den Planungszielen der Gemeinde Scharbeutz.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

	nördl. Alter Kirchweg	süd. Alter Kirchweg	nördl. Helden- allee	süd. Helden- allee	Bestand Bebauung	Geltungs- bereich
	WA-1	WA-2	WA-3	WA-4		
MI					16.889 m ²	16.889 m ²
WA	7.497m ²	5.777 m ²	3.785 m ²	4.887 m ²	56.337 m ²	78.283 m ²
Straße	367 m ²	696 m ²			14.573 m ²	15.636 m ²
Verkehrs- grün					1.109 m ²	1.109 m ²
Grünflä- chen	2.250 m ²	1.905 m ²	611 m ²	1856 m ²	13.170 m ²	19.792 m ²
gesamt	10.114 m ²	8.378 m ²	4.396 m ²	6.743 m ²	102.078m ²	131.709 m ²

3.1 Bebauung

Im Plangebiet sind etwa 67 Häuser vorhanden. Nach Bebauung aller Baulücken und neu geplanter Baugrundstücke erhöht sich diese Zahl um 39 Einheiten.

Ortsbildprägende Grünstrukturen wie

- die Kastanienallee
- Knicks und
- bewachsene Böschungen

sollen erhalten bleiben um den Gebietscharakter zu erhalten. Gleiches gilt auch für die bislang unbebaute – und auch nicht dafür geeignete - Fläche auf dem Flurstück 129. Diese prägende und mit Gehölzen bewachsene Fläche soll von Bebauung freigehalten und der Gehölzbestand erhalten werden. Hier handelt es sich um eine ehemalige Abbaufäche (? – vgl. Übersichtsplan M 1:5.000).

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich westlich der Landesstraße 309 wird bis in Höhe Kuhlseeweg als Mischgebiet festgesetzt, da hier eine Gemischte Nutzung besteht und weiterhin angestrebt wird. Dies entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Vergnügungsstätten sind hier jedoch textliche ausgeschlossen, um derartige, an diese Stelle störende, Nutzung hier nicht gewollt sind.

Alle übrigen Gebiete sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da dies der vorhandenen und angestrebten Nutzungsstruktur entspricht.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) bestandsorientiert festgesetzt. Die GRZ von 0,2 entspricht der oberen Grenze der vorhandenen Ausnutzung. Diese ermöglicht für einen Großteil der Baugrundstücke noch mehr oder weniger große Anbauten.

Da sich die neuen Wohnquartiere in die vorhandene Struktur einfügen sollen, gilt hier die gleiche GRZ.

Da innerhalb des Mischgebietes teilweise längere Zufahrten und Betriebsflächen vorhanden sind, ist hier der Versiegelungsgrad gemäß § 19 (4) BauNVO auf den maximalen Wert von 0,4 festgelegt.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind fast ausschließlich Einzelhäuser zulässig, da dieses der vorhandenen Baustruktur entspricht.

Ein Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ist von Nebenanlagen und Carports freizuhalten, um den Straßenraum nicht mit derartigen Gebäuden zu beeinträchtigen und um ausreichend Stellfläche vor Carports und Garagen zu erhalten.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Bei den Gebieten WA-3 und WA-4 sind „*Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten*“ festgesetzt. Diese Festsetzung ist zum Schutz der Bäume und zur Straßenraumgestaltung erfolgt. So wird gewährleistet, dass jeweils zwei Grundstücke über eine Zufahrt erschlossen werden.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes bleibt im Grundsatz erhalten. Alle vorhandenen Straßen sind ausreichend leistungsfähig um den vorhandenen/ genehmigten und zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Das WA-1-Gebiet wird über kurze Stichwege erschlossen. Öffentliche Parkplätze können auf dem ausreichend breiten Alten Kirchweg entstehen.

Das WA-2-Gebiet wird über eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Parkplätze entstehen entlang dieser Straße.

Das WA-3-Gebiet wird über drei Zufahrten erschlossen.

Das WA-4-Gebiet wird über einen straßenparallelen Privatweg erschlossen. Die Gemeinde hat sich für diese Lösung entschieden, um den Straßenraum an der Heldenallee mit den Bäumen und der begrüntem Böschung in diesem Bereich nicht durch mehrere Zufahrten/ Böschungseinschnitte zu beeinträchtigen. So ergeben sich südlich der Straße sechs attraktive Baugrundstück mit optimaler Ausrichtung nach Südwesten.

Stellplätze können grundsätzlich auf den Baugrundstücken entstehen. Im öffentlichen Straßenraum der Heldenallee und des Alten Sundweges stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

3.3 Grünplanung

Ziel der Planung ist der Erhalt aller ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet. Vorhandene Gehölzstrukturen bleiben erhalten und sind durch entsprechende Festsetzungen geschützt.

4 Immissionen

Die Landwirtschaftskammer weist mit Schreiben vom 17.07.2009 darauf hin, dass landwirtschaftliche Flächen an die Plangebiete grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Zu dem Bebauungsplan liegt ein Schallgutachten vor:

Gutachten Nr. 07-02-10: Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 –Sch- der Gemeinde Scharbeutz..., Ingenieurbüro für Schallschutz IBS, Mölln, vom 01.03.2007. Darin heißt es unter Ziffer 8 Zusammenfassung:

„Die Verkehrslärberechnungen gehen von den aktuellen Verkehrsaufkommen zuzüglich Prognosezuschlägen von 1 dB(A) für die L 309 und 3 dB(A) für die Bahnlinie Kiel - Lübeck aus.

In den Mischgebieten im Einwirkungsbereich der L 309 liegen die Beurteilungspegel tags bis zu einem Abstand von ca. 40 m und nachts bis zu einem Abstand von ca. 70 m über den Orientierungswerten. In den sich westlich an die Mischgebiete anschließenden Allgemeinen Wohngebieten werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten im Einwirkungsbereich der Bahnlinie liegen die Beurteilungspegel tags bis zu Abständen von 30 - 40 m und nachts von 80 - 90 m zur Gleisanlage über den Orientierungswerten. Von den Orientierungswertüberschreitungen sind tags ausschließlich vorhandene Bebauungen betroffen. Im Bereich der Baugrundstücke für geplante Wohnbebauungen nördlich des Alten Kirchweges sowie zwischen Heldenallee und Altem Kirchweg wird der Orientierungswert tags eingehalten. Dies gilt insbesondere für die Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten). Nachts liegen die Beurteilungspegel an 3 Baugrundstücke nördlich des Alten Kirchweges über dem Orientierungswert. Die Überschreitungen bis maximal 5 dB(A) bewegen sich hier innerhalb des im Abschnitt 3 beschriebenen Abwägungsrahmens. Aktiver Schallschutz in Form von abschirmenden Wällen ist nicht vorhanden und für die Bestandssituationen an der L 309 und der Bahnlinie auch nicht geplant. Für die im Bebauungsplan Nr. 57 -Sch- ausgewiesenen Baugrundstücke ist aktiver Schallschutz nicht erforderlich.

Die Schallschutzuntersuchungen beschränken sich daher auf die Ermittlung der im Bebauungsplan Nr. 57 -Sch- festzusetzenden Lärmpegelbereiche als Bemessungsgrundlage der baurechtlich erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen. Abschnitt 7 enthält nähere Ausführungen. Ein Vorschlag zur Festsetzung des passiven Schallschutz kann dem Abschnitt 7.2.3 entnommen werden.“

Die Empfehlungen des Gutachters sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

5 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

5.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Planung von Misch- und Allgemeinen Wohngebieten.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Scharbeutz folgende Ziele:

- Beibehaltung der vorhandenen aufgelockerten Siedlungsstruktur
- Lückenschließung und Abrundung der Ortslage
- Schaffung weiterer Baumöglichkeiten für Einfamilienhäuser in Gleschendorf
- Erhalt der „Heldenallee“

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Gleschendorf im ländlichen Raum. Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um Flächen gemäß §§ 34 und 35 BauGB.

Der östliche Teil des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt, so dass im Parallelverfahren die 17. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird. Der Bebauungsplan entspricht in den Grundzügen dem Landschaftsplan. Lediglich die WA-3-Fläche ist im Landschaftsplan nicht ausgewiesen. Da es sich hierbei im weiteren Sinne um eine Baulückenschließung handelt, hält die Gemeinde diese Abweichung für vertretbar.

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

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

Das Plangebiet ist rd. 13,2 Hektar groß. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den gesamten Siedlungsteil des Ortes Gleschendorf zwischen Bahnlinie und Landesstra-

ße 309. Es umfasst die Straßen Heldenallee, Sandkuhlweg und Alter Kirchweg. Ein Großteil des Gebietes ist bereits zusammenhängend bebaut. Bei den Flächen WA-1 bis WA-2 handelt es sich um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen, die künftig mit Einzelhäusern bebaut werden sollen.

Prägend ist die Baumallee entlang der Heldenallee.

Am Sandkuhlweg liegen Baugenehmigungen für Doppelhäuser auf Kleinstgrundstücken vor. Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden. Dieses wird im Bebauungsplan entsprechend abgesichert. Hinsichtlich der Baustruktur entspricht diese Situation jedoch nicht den Planungszielen der Gemeinde Scharbeutz.

Alle erstmalig in Anspruch genommenen Flächen werden derzeit konventionell landwirtschaftlich bewirtschaftet. Beeinträchtigungen ergeben sich lediglich am Alten Kirchweg durch drei notwendige Knickdurchbrüche. Im östlichen Bereich des Plangebietes sind Mischgebiete festgesetzt. Hier sind auch gewerbliche Nutzungen vorhanden bzw. zulässig. Konflikte sind aufgrund der planungsrechtlichen Zonierung nicht zu erwarten.

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

	nördl. Alter Kirch- weg WA-1	Versie- gelung	süd. Alter Kirch- weg WA-2	Versie- gelung	nördl. Helden- allee WA-3	Versie- gelung	süd. Helden- allee WA-4	Versie- gelung
WA	7.497m ²	30% = 2.249m ²	5.777m ²	30% = 1.733m ²	3.785m ²	30% = 1.136m ²	4.887m ²	40% = m ²
Straße	367 m ²	367m ²	696m ²	696m ²				
Summe Versie- gelung	8.136m ²	2.616m ²		2.429m ²		1.136m ²		1.955m ²

A Schutzgüter Tiere, Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ biologische Vielfalt:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 8.136m² Boden sowie drei Knickdurchbrüchen. Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere. Diese Flächen werden konventionell landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Die Planung hat insgesamt keinen erheblichen Einfluss auf das Schutzgut, da neue Lebensräume auf den Ausgleichsflächen entstehen.

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

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

Schutzgut Landschaft:

Die Planung hat keinen erheblichen Einfluss auf das Schutzgut, da die Neubauflächen durch die Ausgleichsflächen eingegrünt werden. Insgesamt entsteht eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern, so das eine gute Integration in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

biologische Vielfalt:

Die aufgeführten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung auch dieses Schutzgutes daher nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

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

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Schallimmissionen von den angrenzenden Verkehrswegen liegen vor. Dazu sind passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt..

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

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

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

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

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

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet. Es ergeben sich keine Einschränkungen.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Schutzgut Mensch:

Keine Auswirkungen da in unmittelbarer Nähe zu den Verkehrswegen keine neue Bauplätze entstehen.

Schutzgut Tiere:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere reduziert. Allerdings werden Ersatzmaßnahmen geschaffen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet genauso weiter genutzt werden wie bisher.

Schutzgut Pflanzen:

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

Schutzgut Boden:

Aufgrund der Planung dürfen 8.136 m² versiegelt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt dieser Boden unberührt. Da der Baubedarf besteht, ist davon auszugehen, dass stattdessen neue Wohngebäude in anderen Teilen des Kreis- oder Gemeindegebietes entstehen.

Schutzgut Wasser

Bei Durchführung der Planung dürfen 8.136 m² versiegelt werden. Allerdings handelt es sich insgesamt um eine sehr kleinteilige Versiegelung.

Schutzgut Klima/ Luft:

Durch die Nachverdichtung des bereits baulich vorbelasteten Gebietes können im Gegenzug andere Freiflächen verschont bleiben. Daher ist die Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Landschaft:

Keine erheblichen Auswirkungen, da die Ortsränder nur verlagert werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

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

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

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

Emissionen:

Keine erheblichen Auswirkungen.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

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

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Keine erheblichen Auswirkungen.

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

Ziel der Planung ist die bauliche Abrundung des Plangebietes. Andere geeignete Flächen sind im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Andere Planungsmöglichkeiten als diese gibt es daher nicht.

5.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

I Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Nach dem gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ Ziffer 2.1 bereiten Bebauungspläne, die lediglich den Bestand oder zulässige, nicht realisierte Eingriffe festschreiben, keine Eingriffe nach § 8a Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz vor. Deshalb entfällt insoweit die Ausgleichspflicht.

In die Ausgleichsbilanzierung fließen daher nur die Vorhaben, die über den Bestand hinausgehend ermöglicht werden sollen.

Die Bilanzierung erfolgt daher für die vier neu geplanten WA-Gebiete:

	nördl. Alter Kirch- weg WA-1	Versie- gelung	süd. Alter Kirch- weg WA-2	Versie- gelung	nördl. Helden- allee WA-3	Versie- gelung	süd. Helden- allee WA-4	Versie- gelung
WA	7.497m ²	30% = 2.249m ²	5.777m ²	30% = 1.733m ²	3.785m ²	30% = 1.136m ²	4.887m ²	40% = m ²
Straße	367 m ²	367m ²	696m ²	696m ²				
Summe								
Versie- gelung	8.136m²	2.616m ²		2.429m ²		1.136m ²		1.955m ²

Insgesamt sind in diesen vier Gebieten 31 neue Baugrundstücke geplant.

Bewertungsgrundlage

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem genannten Runderlass vom 03.07.1998. Danach werden folgende Schutzgüter bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung von konventionell landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen in Bauflächen und Erschließungsstraßen

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass vom 3. Juli 1998 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. Für die notwendigen drei Knickdurchbrüche a´5 m Breite wird an der Nordseite ein entsprechender Knick angelegt.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskoffierungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca. 8.136 m² Fläche.

Wasser

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen in den Teilbereichen führen zu Unterbrechungen der natürlichen Wasserkreisläufe, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

Klima/ Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die kleinteiligen Eingriffe nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Alle Teilbereiche liegen am Ortsrand und werden durch Ausgleichsflächen neu begrünt. Der Ortsrand wird dadurch verlagert aber nicht beeinträchtigt.

II Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Arten- und Lebensgemeinschaften:

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust von maximal 8.136 m² großen Flächen sind unerheblich.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Plangebiet können 8.136 m² erstmalig versiegelt werden.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m²)
Versiegelte Flächen	8.136	0,5	4.068

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von 4.068 m² festgestellt.

Als Ausgleichsflächen stehen im Plangebiet folgende Flächen zur Verfügung:

WA-1-Gebiet:

260 lfm. Knick a´ 5m Breite	1.300 m ²
Streuobstwiese	430 m ²

WA-3-Gebiet

82 lfm. Knick a´ 5m Breite	410 m ²
----------------------------	--------------------

WA-4-Gebiet

Streuobstwiese	<u>2.200 m²</u>
----------------	----------------------------

Summe **4.340 m²**

Anmerkung: In dieser Fläche sind auch rd. 140 m² als Ausgleich für drei Knickdurchbrüche enthalten.

Wasser

Das Oberflächenwasser wird der Trennkanalisation zugeleitet.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Die Bebauungen passen sich in die angrenzenden baulichen Strukturen ein. Daher sind keine wesentlichen Eingriffe in das Ortsbild zu erwarten.

Zusammenfassung

Auf Grundlage der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erreicht werden.

III Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit den Vorhabenträgern.

IV Zu erwartende Kosten für die AusgleichsmaßnahmenWA-1-Gebiet:

260 lfm. Knick	13.000 €
Streuobstwiese	516 €

WA-3-Gebiet

82 lfm Knick	4.100 €
--------------	---------

WA-4-Gebiet

Streuobstwiese	<u>2.640 €</u>
----------------	----------------

Summe	20.256 €
--------------	-----------------

5.3 Zusätzliche Angaben

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

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

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht deutlich geworden.

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

Durch die Kleinteiligkeit der Gebiete und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung wird auf die Überwachung der Umweltauswirkungen verzichtet.

- c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, eine bauliche Abrundung im Plangebiet planungsrechtlich festzusetzen, die gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich aufgrund der Planung nicht.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

6.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen und auszubauenden Versorgungsnetz vorzunehmen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene und weiter auszubauende Trennsystem.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Der Alte Kirchweg ist ein nicht ausgebauter Wirtschaftsweg. Das entstehende Oberflächenwasser der Straße muss über einen Regenwasserkanal bis zum Anschlusspunkt westlich der Gleise verlegt werden.

Die zu erschließenden Grundstücke können ihr Oberflächenwasser bei entsprechenden Bodenverhältnissen versickern. Nur der Regenwasserkanal in der Straße wird Bestandteil der öffentlichen Regenwasserkanalisation. Anschlussleitungen in die privaten Wohnwege bzw. auf die Grundstücke, sollten im Alten Kirchweg zugelassen werden. In der Heldenallee ist nur in einem Teilgebiet ein Regenwasserkanal vorhanden.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken muss bei entsprechenden Bodenverhältnissen versickert werden. Es wird dazu im Frühjahr 2010 ein Bodengutachten zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet erstellt.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Scharbeutz" gewährleistet. Der Ort Gleschendorf ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Si-

Herstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf in WA- und MI-Gebieten – mit harter Bedachung und feuerhemmenden Umfassungswänden - von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Um eine ausreichende Löschwassermenge bereitstellen zu können, ist von anderen Bedachungen abzusehen. Sollte das Löschwasser bzw. der Brandschutz auf anderem Wege sichergestellt werden können, sind auch weiche Dächer möglich.

Das Löschwasser kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

6.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wie-

der herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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

7.2 7.2 Bahnbetrieb

Die DB Services Immobilien GmbH weist mit Schreiben auf folgendes hin: Durch die Planungen dürfen der DB AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass hinsichtlich Ihres Planungsentwurfes die Planfestgestellte Bahntrasse mit deren Anlagen zu berücksichtigen sind. Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Grundstück einwirkenden Immissionen sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen – und letztendlich auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen – aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB AG gestellt werden können.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht recht-

zeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.06.2010 gebilligt.

Scharbeutz, den 28. AUG. 2013




(Overien)
- Bürgermeister -