



GEMEINDE SCHARBEUTZ

21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für das Gebiet in Scharbeutz: "Devkoppel"

*Westlich des Kiepenberg, nördlich der Straßen "Neißestraße" und "Oderstraße",
östlich der Autobahn A1*

abschließender Beschluss

28.03.2012

INHALTSÜBERSICHT:

Teil 1: Planungsbericht

1	Grundlagen	3
1.1	Geltungsbereich und Geltungsdauer.....	5
1.2	Grundlagen und Bestandteile der Planung.....	5
1.3	Gesetzliche Grundlagen	5
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse / Planungserfordernis und Verfahren	6
2	Beschreibung des Bestandes	7
3	Planungsabsicht	8
4.	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung	8
5	Umweltbelange	9
5.1	Umweltbericht.....	9
5.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
5.3	Waldflächen	11
5.4	Biotopschutz.....	11
5.5	Bestandsbeschreibung.....	12
5.6	Zu erwartende Planungsfolgen.....	12
5.7	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange	13
5.8	Hinweise zur Eingriffsvermeidung	15
5.9	Hinweise zur Eingriffsminimierung	16
5.10	Eingriffe in den Naturhaushalt.....	17
5.11	Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt.....	18
5.12	Zuordnung des Kompensationsdefizits	18
5.13	Zulässigkeit der Eingriffe	18
6	Immissionsschutz	19
7	Erschließung.....	20
8	Planungskosten	21

Teil 2: Umweltbericht

TEIL 1: Planungsbericht

1 Grundlagen

Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- mit der Gebietsbezeichnung "Devkoppel" beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Verbesserung des Angebotes an Wohnbauflächen zu schaffen. Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan im Wesentlichen die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 24 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Scharbeutz nahe der Autobahn A1 Lübeck - Puttgarden.

Das künftige Baugebiet liegt auf einem nach Norden geneigten Hang mit einer von Süden nach Norden verlaufenden Geländeneigung von etwa 20 m innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gemäß BNatSchG. Es ist unbebaut und wird zurzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Ein in Nord-Südrichtung verlaufender ca. 3 m Breiter Knick gliedert das Plangebiet in zwei Bereiche. Weiterer nennenswerter Grünbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Großbaumbestand begrenzt, der nach Landeswaldgesetz als Wald zu definieren ist.

Diese städtebauliche Entwicklungsabsicht ist mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nur zum Teil vereinbar. Östlich des o.g. Knicks beinhaltet der F-Plan bereits zum heutigen Zeitpunkt die Darstellung von Wohnbauflächen. Westlich des Knicks werden im Flächennutzungsplan derzeit Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, ist der Flächennutzungsplan daher im Bereich westlich des Knicks so zu ändern, dass eine Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes hergestellt wird. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden außerdem die grundsätzlichen raumordnerischen Belange sowie die Umweltbelange abgestimmt. Gegenstand der dementsprechend eingeleiteten 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwidmung eines Teils der von dem Bebauungsplan berührten Flächen zwischen der Bundesautobahn 1 im Westen und der vorhandenen Wohnbebauung im Osten. Auf den derzeit als Ackerflächen genutzten Flächen soll ein attraktives Wohngebiet für vorrangig Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden.

Die Gemeinde hat daher im Juli 2007 den Vorentwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und mit diesem Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die frühzei-

tige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Folgende grundsätzliche städtebauliche Planungsziele liegen dem Entwurf des Bebauungsplanes zu Grunde:

- Schaffung von unterschiedlich stark verdichteten und gestalteten Siedlungsbereichen,
- kleingliedrige Aufteilung der Grundstücke im Bebauungsplan für kostengünstige Einzel- und Doppelhäuser,
- großzügig geschnittene Grundstücke für individuelle Einfamilienhäuser,
- Erhaltung des vorhandenen Knicks als „grüne Achse“, Neuausbildung von Hecken als „Puffer“ zu den Verkehrsemissionen der A1 und zur Ortsrandbegrünung,
- Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten bei der Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen mit Fußwegen und Vernetzung mit Knickbestand (=> funktionale Freiraumqualität),
- Relativ geringe Straßenquerschnitte und Ausbau verkehrsberuhigter Straßen mit Spiel- und Parkmöglichkeiten,
- Einhaltung des nach § 24 LWaldG erforderlichen Waldabstandes sowie
- Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen entlang der Autobahn auf einer Länge von ca. 700 m.

Der Bebauungsplan 24 -Sch- Devkoppel hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchlaufen. Die in diesem Rahmen formulierten Stellungnahmen wurden geprüft und im dem Entwurf berücksichtigt.

Der Geltungsbereich sowie die Planungsinhalte der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in den nachfolgenden Kapiteln aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.1 Geltungsbereich und Geltungsdauer

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Scharbeutz in direkter Nähe zur A1 Lübeck - Oldenburg.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- ⇒ im Süden durch die Neißestraße
- ⇒ im Norden durch die Fläche einer vorhandenen Reitanlage
- ⇒ im Westen durch die Autobahn A1
- ⇒ im Osten durch die westlich der Straße "Kiepenberg" ausgewiesene Wohnbaufläche des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 6,9 ha. Die Lage des Geltungsbereiches kann der Übersichtsgrafik auf der Planzeichnung entnommen werden.

Die Geltungsdauer der Planung ist per Gesetz nicht festgesetzt bzw. eingeschränkt. Sie gilt bis zu ihrer Aufhebung oder Änderung.

1.2 Grundlagen und Bestandteile der Planung

Grundlage der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der genehmigte, am 06.04.1997 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz (sh. Planauszug Seite 8)

Zur Umsetzung der zeichnerischen Darstellung dient eine digital erstellte topographische Karte des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein. Die Darstellung der Planzeichnung erfolgt im Maßstab 1:5000.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus der Planzeichnung und dieser Begründung.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten:

BauGB	das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
BauNVO	die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

PlanzV 90	die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
BNatSchG	das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
LNatSchG S-H	das Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, S. 301)

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse / Planungserfordernis und Verfahren

Für das Gemeindegebiet Scharbeutz gelten derzeit die Darstellungen des am 06.04.1997 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes einschließlich aller wirksam gewordenen Änderungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 und der damit verbundenen Entwicklung eines Wohnquartiers, haben sich für Teile der Flächennutzungsplandarstellung geänderte städtebauliche Zielstellungen ergeben.

Dies macht im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB die Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan und damit die 21. FNP-Änderung notwendig.

Das Verfahren wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch durchgeführt.



Lage des Plangebietes BP 24 "Devkoppel" -Sch- (Lage generalisiert)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz stimmt im Wesentlichen mit den Entwicklungszielen des wirksamen F-Planes überein. Der Landschaftsplan wurde seinerzeit im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des F-Planes erarbeitet. Dementsprechend stimmen die Bauflächendarstellungen im Landschaftsplan sowie im Flächennutzungsplan nicht mit den aktuellen Entwicklungszielen (Inhalt des Bebauungsplanes "Devkoppel") überein.

Den Maßgaben des an das Europarecht angepassten Baugesetzbuches von 2004 entsprechend, erfolgte als erster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB. Zu diesem Zweck wurde der Vorentwurf der 21. FNP-Änderung den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt, um die notwendigen Stellungnahmen und Äußerungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung einzuholen.

Des Weiteren hat mit dem Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Die während der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und soweit erforderlich in dem jetzt vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

2. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich in ruhiger Ortsrandlage der Gemeinde Scharbeutz. Es ist unbebaut und wird zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

Das topografisch stark bewegte Plangebiet wird im Osten durch einen Knick begrenzt und liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen".

Im Norden grenzt an das Plangebiet ein Großbaumbestand, welcher nach dem Landeswaldgesetz als Wald zu definieren ist und damit den dort enthaltenen Abstandsregelungen unterliegt.

Eine ausführliche Darstellung des Vegetationsbestandes, dessen Bewertung sowie die Bewertung der sonstigen Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht, der als gesonderter Teil dieser Begründung erarbeitet wurde.

3. Planungsabsicht

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Nachfrage nach individuellem Wohnraumangebot geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht im Bereich der Devkoppel Wohnbauflächen mit einer Größe von 4,3 ha vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Devkoppel" wird aufgrund der gestiegenen Nachfrage die Wohnbauentwicklung auf einer landwirtschaftlichen Fläche von zusätzlich ca. 3,3 ha angestrebt.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nunmehr die Darstellung der betreffenden Flächen als Wohnbauflächen und im westlichen Bereich, dem Gebietsrand des BP 24, Grünflächen, die zum einen der Sicherung des nach Landeswaldgesetz notwendigen Waldabstandes zu den zwischen der Autobahntrasse A1 und der bebauten Ortslage geplanten Aufforstungsflächen und zum anderen der Eingrünung der Wohnbaugebiete dienen.

4. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 04.10.2010 wurde die Landesplanungsbehörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planaufstellung beteiligt. In dieser Planungsanzeige wurden der Behörde alle wesentlichen Planinhalte zur Kenntnis gegeben.

In ihrer Stellungnahme vom 02.12.2010 gab die Landesplanungsbehörde der Gemeinde die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz bekannt.

In ihrer Stellungnahme stellt die Behörde fest, dass die Ziele der Raumordnung der 21. Änderung des F-Planes sowie dem Bebauungsplan Nr. 24 nicht entgegenstehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die angestrebte Änderung des F-Planes nur dann genehmigungsfähig ist, wenn die überplante Fläche vollständig aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen wird. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen sind. Hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen wird darauf verwiesen, dass sich die Gemeinde mit Fragen des Immissionsschutzes auseinanderzusetzen hat. In diesem Zusammenhang verweist die Gemeinde auf das Kapitel 6 dieser Begründung sowie auf Kapitel 5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 Sch- "Devkoppel".

In diesen Kapiteln wird das Thema "Immissionsschutz" eingehend diskutiert.

Ausgehend von den gutachterlichen Ergebnissen enthält der Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zum Immissionsschutz. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird dem erforderlichen Immissionsschutz ebenfalls Rechnung getragen. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen werden mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung als Flächen mit notwendigen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichnet.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind.

Diese sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Unter Hinweis auf die parallel zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 –Sch- „Devkoppel“ erfolgt die Betrachtung und Berücksichtigung der Umweltbelange im Wesentlichen mit der durch den Bebauungsplan bereits gegebenen Festsetzungstiefe und dem damit verbundenen Detaillierungsgrad. Auf die sonst übliche Abschichtung in der Beurteilungstiefe zwischen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird auf Grund des Parallelverfahrens verzichtet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- wurde von der Gemeinde Scharbeutz nach Auswertung der gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange festgelegt, dass dies unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffsfolgen in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der selbstständige Umweltbericht im Teil II dieser Begründung beschreibt.

5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich mit seinem westlich des vorhandenen Knicks liegenden Teilbereich im rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde erst im Laufe des Planungsprozesses um diesen Bereich erweitert.

Diese Entwicklung ist der Tatsache geschuldet, dass für eine Wohnbebauung auch östlich des Knicks bereits eine Lärmschutzwand entlang der westlich des Plangebietes liegenden Autobahn zu errichten ist. Die damit verbundenen Kosten ließen eine sich auf die bisher mit dem Flächennutzungsplan als zukünftige Wohnbaufläche dargestellte Wohngebietsentwicklung letztendlich aus finanziellen Gründen nicht zu. Aus diesem Grund ruhte das Bauleitplanverfahren für mehrere Jahre.

Um die nicht unerhebliche Wohnbaulandreserve der Gemeinde dennoch nutzen zu können, wurde das Plangebiet nach Westen in das LSG und die im wirksamen Flächennutzungsplan als Acker dargestellte Fläche erweitert, um so die Kosten für den erforderlichen Lärmschutz auf eine größere Entwicklungsfläche umlegen zu können.

Die UNB hat mit ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Herauslösung dieses Plangebietsteiles aus dem LSG zunächst nicht in Aussicht gestellt.

Zwischenzeitlich hat es hierzu weitere Abstimmungen zwischen der Gemeinde Scharbeutz und der UNB gegeben. Im Ergebnis wird die Gemeinde für das LSG innerhalb ihres Gemeindegebietes insgesamt prüfen, welche Bauleitplanverfahren und sonstigen Projekte bereits eine Herauslösung aus dem LSG erfordert haben bzw. aus Sicht der Gemeinde Scharbeutz derzeit oder ggf. perspektivisch noch erforderlich machen könnten. Für diese Flächen wird die Gemeinde der UNB neue Flächen zur Aufnahme in das LSG vorschlagen, mit denen die bereits erfolgten resp. die noch zu erwartenden Funktionsverluste für das LSG kompensiert werden könnten.

Auf dieser Grundlage hat die UNB auch die für das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan 24 –Sch- erforderliche Herauslösung aus dem LSG in Aussicht gestellt.

Neben dieser für den Bebauungsplan erforderlichen Herauslösung betreibt die Gemeinde Scharbeutz auch für den Bereich des nördlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Reiterhof die Herauslösung aus dem LSG, um für den Betrieb langfristig eine Entwicklung sicher zu stellen.

Die Gemeinde Scharbeutz bereitet derzeit einen Antrag zur Entlassung aus dem LSG vor. Dieser Antrag wird neben dem Geltungsbereich des BP 24 auch weitere LSG-Flächen beinhalten, die bereits durch gemeindliche Planungen in Anspruch genommen worden sind oder auf Grund der Darstellungen der 20. Ände-

rung des Flächennutzungsplanes mittelfristig für die gemeindliche Entwicklung in Anspruch genommen werden sollen.

Hierzu hat es ein weiteres Gespräch mit der UNB gegeben. Im Ergebnis wurden von der UNB die Entlassungen aus dem LSG in Aussicht gestellt, sofern die Gemeinde Scharbeutz neben einem entsprechenden Entlassungsantrag auch Vorschläge zur Kompensation für die Flächenverluste innerhalb des LSG entwickelt und diese zur Aufnahme in die Schutzgebietsverordnung vorbereitet.

Die hierzu erforderliche landschaftsplanerische Bearbeitung hat die Gemeinde Scharbeutz zwischenzeitlich in Auftrag gegeben.

5.3 Waldflächen

Zur unmittelbar an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nördlich der Straße Friedrichshof bestehenden Waldfläche ist der nach § 24 LWaldG erforderliche Waldabstand von 30m einzuhalten. Das Baukonzept nimmt mit seinen Festsetzungen Rücksicht auf diesen Tatbestand und hält diesen 30 m-Bereich von der Bebauung frei.

Dies gilt auch für den westlichen Plangebietsrand, wobei zur Wahrung des Abstandes zum geplanten Wald (s. Planzeichnung zur 21. FNP-Änderung) eine außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grünfläche dargestellt ist. Diese ist in dem wirksamen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.

Auf Grund der mit dem städtebaulichen Entwurf erfolgten Berücksichtigung des vorgeschriebenen Waldabstandes ist eine Waldumwandlung zur Erzielung des erforderlichen Waldabstandes im Rahmen des Bauverfahrens nicht notwendig.

5.4 Biotopschutz

Nach der zum B-Plan Nr. 24 -Sch- durchgeführten Biotoptypenkartierung befinden sich geschützte Knicks entlang der Geltungsbereichsgrenzen an der Neißestraße (südliche Plangebietsgrenze) und entlang der Straße „Friedrichshof“ (nördliche Plangebietsgrenze). Beide werden durch den in Nord-Ost-Ausrichtung verlaufenden und das Plangebiet teilenden Knick verbunden. Die Knicks sind gem. §21 LNatSchG und §30 BNatSchG geschützte Biotope.

Dies findet mit dem Baukonzept des Bebauungsplanes weitestgehende Berücksichtigung. Ein direkter Eingriff in den Knickbestand ist jedoch für die Er-

schließung des Gebietes unvermeidbar. Hierfür ist bei der UNB ein entsprechender Befreiungsantrag zu stellen.

Darüber hinaus werden zwischen allen privaten Nutzungen und den vorhandenen Knicks 5 Meter breite öffentliche Schutzstreifen festgesetzt, die zu den privaten Nutzungen sowie an den jeweiligen Stirnseiten der Knicks dauerhaft eingezäunt und durch die Gemeinde extensiv gepflegt werden.

5.5 Bestandsbeschreibung

Die zu bewertende landschaftliche Bestandssituation ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die sich ungefähr gleichermaßen in eine Grünland- und eine Ackerfläche aufteilt.

Die östlich gelegene Ackerfläche weist in Teilen eine deutliche nach Norden abfallende Hangneigung auf. Das Plangebiet ist durch den unter dem Punkt „Schutzgebiete und Schutzobjekte“ beschriebenen Knickbestand als „Gesetzlich geschützte Biotope“ gegliedert.

Im Norden grenzt eine Hoflage sowie Wald an. Im Osten und Süden reicht die vorhandene Wohnbebauung bis an das Plangebiet heran. Im Westen setzt sich die Grünlandnutzung fort.

Zur detaillierten Bewertung des Bestandes und der Eingriffsfolgen wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen, die mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Anhang des Umweltberichtes und damit Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

5.6 Zu erwartende Planungsfolgen

Auf der Ebene der 21. Flächennutzungsplanänderung werden auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft zukünftig 3,3 ha Wohnbauflächen ausgewiesen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Ausweisung der WA-Gebiete und der erforderlichen Verkehrsflächen eine umfangreiche Flächenversiegelung (sh. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal zulässige Versiegelung beträgt für die Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 54.250m² insgesamt 21.015m² und für die Verkehrsflächen 9.809m².

Mit der zusätzlichen Flächenversiegelung ist zumindest für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt eine erhebliche Beeinflussung zu erwarten.

Darüber hinaus erfolgt zur Anlage der Verkehrsflächen mit den hierzu erforderlichen Knickdurchbrüchen ein Eingriff in den Knickbestand.

5.7 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

Am 01.03.2010 trat das bisherige Bundesnaturschutzgesetz außer Kraft und wurde durch das „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, ersetzt.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Angefügt ist Absatz (5)

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43 EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz-

und Vermarktungsverbote vor.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Biologenbüros GGV (Dipl. Biol. Olaf Grell, Dr. Klaus Voss) stellt die Erfordernisse des Bundesnaturschutzgesetzes in die Planung ein und ist als Anlage zum Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Es wird an Hand der Planungsunterlagen, Recherchen, einer faunistischen und floristischen Untersuchung sowie einer ergänzenden Potenzialabschätzung geprüft, ob durch das geplante Vorhaben ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG erfüllt wird.

Nach Feststellung der artenschutzrechtlichen Relevanz für im Plangebiet potentiell vorkommende Arten und Artengruppen, werden alle konkret vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auf der Basis von Arten und Artengruppen in Bezug auf das Zutreffen der im § 44 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote („Tötungsverbot“, „Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ und „Störungsverbot“) überprüft.

Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Wirbellose und Pflanzen. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.

Europäische Brutvögel sind in der Bauphase durch den Verlust von Brutplätzen betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist für Eingriffe in den Gehölzbestand eine gesetzliche Frist einzuhalten. Die Sperrfrist gilt gemäß §27a LNatSchG vom 15. März bis 01. Oktober. Es wird empfohlen, die Baufeldräumungen außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. Oktober durchzuführen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden. Weitere Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für den Planbereich kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Es werden darüber hinaus Planungsempfehlungen zum Erhalt von Knicks mit möglichen Lebensraumfunktionen für die Haselmaus (weitestgehender Knickerhalt und Sicherung von möglichst breiten Saumbereichen, was mit dem aktuellen städtebaulichen Entwurf gesichert ist) und zur Unterstützung der im Raum vorkommenden Schleiereule (eine naturnahe Freiflächengestaltung, die Schaffung

von naturnahen Saumstrukturen im Plangebiet sowie ein Verzicht auf Düngung dieser Flächen) gegeben.

Mit dem Verlust an Acker- und Grünlandflächen sowie Knickbeständen geht unmittelbar ein Nettoverlust an faunistischen Lebensräumen einher.

Im Hinblick auf geringen Lebensraumqualitäten des Plangebietes sowie die Vorbelastungen im Plangebiet insbesondere durch die Autobahn kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumverluste durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen im allgemeinen kompensiert werden können.

Im Ergebnis ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf europäische Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie für die Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken) eine Eingriffsfrist zu beachten. Diese beinhaltet, dass in der Zeit vom 1. März bis 30. Oktober keine dementsprechenden Vegetationsbestände entfernt werden dürfen.

Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für den Planbereich kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

5.8 Hinweise zur Eingriffsvermeidung

Baum- und Biotopschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Alle vorhandenen und weiterhin zu erhaltenden Knicks sind entsprechend der DIN 18920 und RASLG 4 insbesondere bei der Verlegung von Versorgungsleitungen, der Versiegelung von Flächen, der Anlage von Entwässerungsgräben u.ä. in ihrem Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Knicks vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

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

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.

Vogelschutz (Fledermausschutz)

Zur Vermeidung von Ei- bzw. Jungvogelverlusten sind Gehölz- und Baumrodungen nur außerhalb der Brutzeit auszuführen. Dies dient zugleich der Minimierung von Individuenverlusten von eventuell vorhandenen Fledermauspopulationen.

Im BNatSchG § 39 Abs. 5(2) wird hierzu eine Sperrfrist vom 1. März bis 1. Oktober angesetzt.

Sollten in der Zeit zwischen 1. März bis 1. Oktober Gehölze entfernt werden, wird zur Planungssicherheit ein Antrag auf Befreiung von § 39 BNatSchG bei der zuständigen UNB empfohlen.

Abweichungen von der Sperrfrist bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

5.9 Hinweise zur Eingriffsminimierung

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren.

Folgende im Teil B Text des Bebauungsplans festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:

Umgang mit Bodenaushub
(Teil B Text Nr. 6.1)

Festsetzung für Baumfällungen außerhalb der Zeit vom 01.März bis zum 30. Oktober sowie

Verzicht auf die Verwendung von Düngemitteln in öffentlichen Knickschutzstrei-

fen

(Teil B Text Nr. 6.2)

Errichtung von wasserdurchlässigen Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten

(Teil B Text Nr. 6.3)

Festsetzung zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“

(Teil B Text Nr. 6.9)

Folgende im Teil B Text des Bebauungsplans festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen außerdem der Kompensation von Eingriffsfolgen:

Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen auf privaten Grundstücksflächen

(Teil B Text Nr. 6.4)

Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzhecken auf privaten und öffentlichen Grünflächen

(Teil B Text Nr. 6.5)

Festsetzung zur Anlage von öffentlichen Knickschutzstreifen

(Teil B Text Nr. 6.6)

Festsetzung zur Gestaltung von Straßenbegleitgrün

(Teil B Text Nr. 6.7)

Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

(Teil B Text Nr. 6.8)

5.10 Eingriffe in den Naturhaushalt

In der Anlage „Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ zum Umweltbericht des Bebauungsplanes werden in Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet.

Im Rahmen der Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde außerdem geprüft, in wieweit mit den für das Plangebiet unter Teil B Text des Bebauungsplanes festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter ausgeglichen resp. damit die Risiken für diese Schutzgüter vermieden und vermindert werden können.

Die dazu im Einzelnen durchgeführten Bewertungsschritte und die jeweilige Eingriffserheblichkeit können der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Anhang des Umweltberichtes entnommen werden.

5.11 Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt

Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter mit den innerhalb des Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan selbst festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, das durch landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

5.12 Zuordnung des Kompensationsdefizits

Die Gemeinde Scharbeutz ordnet das Kompensationsdefizit in Höhe von ca. 16.420m² sowie einen Knickersatz mit einer Länge von 69m auf Grund derzeit fehlender geeigneter Ausgleichsflächen innerhalb des Gemeindegebietes einer externen Kompensationsfläche der Ausgleichsagentur SH GmbH zu.

Die Ausgleichsagentur S-H GmbH stellt der Gemeinde Scharbeutz hierzu den erforderlichen Flächenanteil des Öko-Kontos „Gömnitzer Berg“ zur Verfügung.

Entwicklungsziel für diese Maßnahmenfläche ist die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland als eine halboffene Weidelandschaft mit einer Aufwaldung von Teilflächen und der Anlage von Amphibienlaichgewässern.

Für die Zuordnung des Kompensationsdefizits auf dieses Ökokonto schließt die Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss einen entsprechenden Vertrag mit der Ausgleichsagentur S-H GmbH.

5.13 Zulässigkeit der Eingriffe

Die Gemeinde Scharbeutz geht davon aus, dass mit der Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie der Zuordnung des danach noch bestehenden Kompensationsdefizits auf die vorgenante externe Kompensationsfläche die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ermittelten Kompensationserfordernisse insgesamt vollständig und nachhaltig ausgeglichen werden können und daher für die betrachteten Schutzgüter keine Risiken verbleiben.

Mit dem vollständigen Ausgleich der Eingriffe kann davon ausgegangen werden,

dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- „Devkoppel“ der Gemeinde Scharbeutz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft somit als zulässig betrachtet werden können.

6. Immissionsschutz

Die Gemeinde Scharbeutz hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass drei Immissionsquellen das Plangebiet potentiell beeinträchtigen können.

Die erste Immissionsquelle wird von der Autobahn A1 gebildet, die in einer Entfernung von ca. 140 m westlich am Plangebiet vorbei führt. Die zweite mögliche Lärmquelle wird von der Schienentrasse Lübeck-Puttgarden gebildet, die in einer mittleren Entfernung von ca. 220 m östlich am Plangebiet vorbei führt. Die dritte Immissionsquelle wird durch den Reiterhof gebildet, der unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt. Von diesem Reiterhof können im Unterschied zu den beiden vorher genannten Immissionsquellen jedoch Geruchsmissionen ausgehen. Diese sind im Weiteren zu beachten.

Zur Ermittlung und Beurteilung der planungsrelevanten Belange des Schallschutzes hinsichtlich des von den beiden erstgenannten Immissionsquellen ausgehenden Verkehrslärms hat die Gemeinde Scharbeutz das Hanseatische Umweltbüro beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Die Untersuchung liegt mit Stand 17.01.2008 vor.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren wurde vom Landkreis Ostholstein der Hinweis vorgebracht, die Auswirkungen auf ein möglicherweise verändertes Verkehrsaufkommen durch eine evtl. erfolgende feste Fehmarnbelt-Querung zu untersuchen. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Regionalplanung zu beachten ist, dass zurzeit über verschiedene Trassenführungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Schienenstrecke diskutiert wird und mögliche Einflüsse auf das Plangebiet zu untersuchen sind.

Die Gemeinde hat diese Hinweise im Zuge der Entwurfserarbeitung berücksichtigt und veranlasst, dass das vorliegende Gutachten des Hanseatischen Umweltbüros vom 17.01.2008 unter den genannten Aspekten aktualisiert wird.

Die Aktualisierung des Gutachtens liegt mit Datum vom 15.08.2011 vor. Die Gutachter kommen dabei zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs auf der Autobahn A1 eine Pegelerhöhung von weniger als 1 dB ergeben wird.

Die derzeit in der Diskussion stehende neue Schienentrasse verläuft westlich der A1 und ist für das Plangebiet nicht immissionsrelevant. Eine Erhöhung der Verkehrsfrequenz auf der bisherigen Trasse ist ebenfalls nicht immissionsrelevant, da die Abschirmung der Trasse durch Hochbauten und Topographie eine Zunahme der zu berücksichtigenden Emissionswerte verhindert.

Damit sind für den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- "Devkoppel" die gutachterlichen Aussagen von Januar 2008 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der möglichen Geruchsimmissionen hat sich Gemeinde mit den Möglichkeiten der Vermeidung auseinandergesetzt. Die Immissionen werden derzeit durch die offene Ablagerung des Pferdemistes in direkter Benachbarung zur geplanten Wohnbebauung verursacht. Mit dem Betreiber des Pferdehofes wurde daher vereinbart, dass künftig die Lagerung des Mistes in geschlossenen Containern erfolgt, die nach der Befüllung, von einem Spezialfahrzeug abgefahren werden. So wird sichergestellt, dass mögliche Geruchsbelästigungen vollständig vermieden werden und eine Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes unterbleibt. Diese Vereinbarung wird vor der Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer vertraglich geregelt.

Unter Beachtung der in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass auf die geplante Wohnbaufläche keine unzulässigen Immissionen einwirken werden.

7. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Bauflächen an das übergeordnete Straßennetz soll über die vorhandene Neißestraße sowie über die Straße „Kiepenberg“ erfolgen.

Die verkehrliche und technische Erschließung innerhalb des Plangebietes ist vollständig neu zu errichten. Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden mit im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs. 1 und 2 BauGB an der Planaufstellung beteiligt. Den Stellungnahmen kann entnommen werden, dass die geordnete Ver- und Entsorgung gesichert ist. Die Planung der öffentlichen Verkehrsflächen

innerhalb des Bebauungsplanes erfolgte unter Beachtung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, 2007.

Sofern sich im Verlauf des Planverfahrens keine neuen bzw. veränderten Voraussetzungen ergeben, erfolgt die Ver- und Entsorgung unverändert zum Flächennutzungsplan mit Stand vom 06.04.1997 und dessen rechtsgültigen Änderungen durch den Anschluss an die dort beschriebenen Ver- und Entsorgungnetze.

8. Planungskosten

Die im Zusammenhang mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes anfallenden Planungskosten werden vollständig vom privaten Investor getragen. Der Gemeinde Scharbeutz entstehen somit durch die Planung keine Kosten.

Scharbeutz, 7. Februar 2014



(Owerien)

- Bürgermeister -