

Stand: 23. September 2015

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 81 – SCH - DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

für das Gebiet Scharbeutz - Friedrichshof -,
gelegen am westlichen Ortsrand von Scharbeutz, zwischen
Autobahn A1, Kronshörn, Kiepenberg und Neißestraße



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
info@stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	4
1.1	Planungsabsicht	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	12
2	Planbegründung	14
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	14
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	19
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	19
2.4	Erschließung	19
2.5	Grünplanung	21
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	24
3	Emissionen und Immissionen	24
3.1	Emissionen.....	24
3.2	Immissionen	25
4	Ver- und Entsorgung	26
4.1	Stromversorgung	26
4.2	Wasserver- und -entsorgung	26
4.3	Löschwasserversorgung.....	27
4.4	Müllentsorgung.....	27
5	Hinweise	28
5.1	Bodenschutz	28
5.2	Altlasten	28
5.3	Archäologische Kulturdenkmäler	28
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	29
7	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	29
7.1	Einleitung	29
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	29
7.3	Zusätzliche Angaben.....	32
8	Städtebauliche Daten	34
8.1	Flächenbilanz	34
8.2	Bauliche Nutzung	35
9	Kosten für die Gemeinde	35
10	Verfahrensvermerk	35

Anlage 1: „schalltechnische Information zum Reiterhof Friedrichshof in Scharbeutz“ vom Akustik Labor Nord, Lübeck, vom 19.05.2014

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt darin, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erhaltung und gebietsbezogenen Erweiterungen des bestehenden Reiterhofes sowie der bestehenden Fremdenbeherbergungsstruktur zu schaffen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im westlichen Bereich des Plangebietes besteht seit Jahren ein Reiterhof. Er bietet Reitmöglichkeiten sowie Pferdeboxen für Dauer- und Feriengäste. Neben den Anlagen für die Pferdehaltung stehen hier auch die erforderlichen landwirtschaftlichen Geräte zur Verfügung, die für die Bearbeitung von Wiesen, zwecks Heugewinnung, erforderlich sind.

Zudem werden im Bereich des Reiterhofes und im östlichen Bereich des Plangebietes diverse Ferienwohnungen angeboten, die insbesondere die Zielgruppe der Reiter anspricht, welche hier den Urlaub mit ihren Pferden verbringen.

Weiterhin besteht im östlichen Teil des Plangebietes ein Laden, der Textilien anbietet.

Durch die Neuaufstellung und Umsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 24 – Sch - im Südosten des Plangebietes - mit seiner dazugehörigen 21. Änderung des Flächennutzungsplanes – erfolgt eine Verkleinerung der ursprünglich im Flächennutzungsplan vorgesehenen Sondergebietsfläche „*Reitanlage*“. Dadurch wird der Abriss der bestehenden Pferdeboxen und Unterstellhallen, die den landwirtschaftlichen Geräten dienen, erforderlich.

Um die Funktionsfähigkeit des Reiterhofes weiterhin aufrecht zu erhalten, ist somit ein Neubau von Pferdeboxen und Unterstellhallen an anderer Stelle des Hofes erforderlich. Da dazu der Platz innerhalb der bestehenden Nutzungen nicht ausreicht, entsteht ein Erfordernis, die bebaubare Fläche geringfügig nach Norden zu erweitern.

Baurechtlich betrachtet liegt das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Somit sind Erweiterungen zu diesem Zeitpunkt rechtlich nicht zulässig, weil keine der g. Nutzungen von einem rechtlich anerkannten „*privilegierten Landwirt*“ betrieben wird.

Weiterhin stellt der geltende Flächennutzungsplan (FNP) im Norden und Osten des Plangebietes einen geplanten Wald dar. Da dieser eine Behördenverbindlichkeit hat, ist zu diesem geplanten Wald ein 30 m breiter Waldschutzstreifen nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG) von baulichen Anlagen frei zu halten. Aus dem folgenden Bild 1 ist zu entnehmen, dass dann die bestehenden Gebäude- und Hofstrukturen über keine Freiflächen verfügen, die die zu ersetzenden zweckgebundenen baulichen Anlagen in einer städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen Bauweise zulassen (= *Fläche ohne Querstreifen*).

Insgesamt stellt sich somit eine Situation dar, dass

- der Reiterhof – gemäß dem Flächennutzungsplan – erhalten werden soll,
- eine Neustrukturierung des Gebietes zur Zeit baurechtlich unzulässig ist und
- durch die einzuhaltende Baufreihaltezone zum Wald der Platz für neue bauliche Anlagen fehlt.

Um den Bestand in einer funktionsfähigen Form erhalten und zielgerecht weiterentwickeln zu können, wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

Bild 1: Waldschutzstreifen gemäß FNP (gestreifte Fläche)



1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Der Reiterhof und die dazugehörigen Ferienwohnungen bestehen bereits seit vielen Jahrzehnten und sind ein pferdesportorientierter und touristischer Anziehungsmagnet. Diese Nutzungsformen werden unverändert weiter geführt.

Durch die Planung können max. 9 neue Ferienhäuser entstehen. Bei einer Belegung mit durchschnittlich 3 Personen je Haus sind ca. 27 zusätzliche Feriengäste zu erwarten. Allerdings gibt es auf der Fläche schon Ferienwohnungen und 5 Bungalows, die dem Ferienwohnen dienen. Somit erfolgt lediglich eine Neuordnung und Qualitätsverbesserung der Ferienunterkünfte. Daher ist eine wesentlich beeinträchtigende Auswirkung durch die Planung auf die Umgebung nicht zu erkennen.

Bild 2: Bäume in der Reitanlage SO-2-Gebiet (Aufnahmen Stadtplanung kompakt)

Bäume im Bereich des Wohnhauses:



Bäume im Bereich des Gartens:



Weiden am Leitungsrecht:



Die Planung sichert die Bäume nicht verbindlich ab, die in geplanten überbaubaren Grundstücksgrenzen stehen, weil eine Doppelfestsetzung im Bebauungsplan rechtlich unzulässig ist. Allerdings wurden die Bäume freiwillig gepflanzt, nicht erkennbar hochwertig, und dürfen auch zukünftig erhalten bleiben. Auch haben diese Bäume keine ortsbildprägende Funktion. Somit ist keine wesentliche Änderung der Situation zu erwarten.

Die Baugebiete grenzen im Norden und Nordosten an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“. Die Reitkoppeln selbst befinden sich im LSG und sind als diese dort zulässig. Nach der Planung können am Rande des LSG's neue bauliche Anlagen entstehen. Auf Grund der Vorbelastung der Fläche ist eine wesentliche Beeinträchtigung des LSG's nicht erkennbar.

1.1.4 Variantenuntersuchung

Gemäß dem Urteil des BVerwG (vom 12.12.1996 – 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- dient bisher der Pferdehaltung, dem Reitsport und dem Tourismus,
- durch die angrenzenden Grünstrukturen ist eine klare Abgrenzung dieses Gebietes gegenüber den angrenzenden und geplanten Wohnstrukturen erkennbar,
- es ist im Flächennutzungsplan abgesichert und
- es liegt am Ortsrand, der den erforderlichen Entwicklungsraum bietet, jedoch durch die angrenzenden Grünstrukturen sowie der A1 in seiner Ausdehnung begrenzt ist.

Auf Grund dieser Situation in der Lage ist offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant ist für

- einen Reiterhof und
- Ferienwohnungen/Ferienhäuser für den ruheliebenden Urlauber.

Genau diese beiden Nutzungen sind nach Text-Punkt 1. zulässig. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebennahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	14.08.2012
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	16.12.2013 bis zum 20.12.2013
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	19.11.2013 bis zum 08.01.2014
x	Auslegungsbeschluss		08.07.2014
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	25.09.2014 bis zum 06.11.2014
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	06.10.2014 bis zum 06.11.2014
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		02.12.2014
x	Erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen TöB's, Behörden und Eigentümer	§ 4a (3) BauGB	18.02.2015 bis zum 20.03.2015
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	23.09.2015

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet Timmendorfer Strand und Scharbeutz zusammen als ein gemeinsames Unterzentrum ein. Danach gilt der Bereich zwischen der Ostsee und der Autobahn A1 als „*Ordnungsraum*“ und als „*Schwerpunktraum für den Tourismus*“. Nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 sollen

- in diesen Bereichen Maßnahmen der Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen.
- Kapazitäten möglich sein, wenn sie der Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebotes bewirken.

- hochwertige Standorte, insb. in direkten Strand-, Wasser- und Promenadenanlagen, (...) zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden.

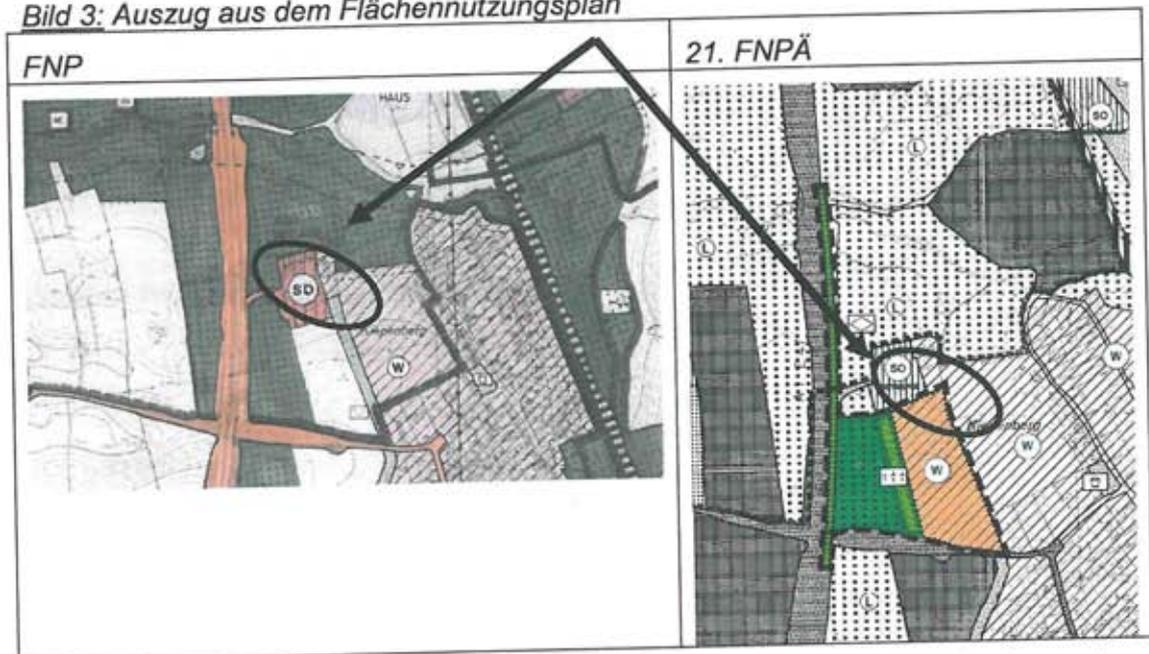
Auch nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (ROP) wird Timmen-dorfer Strand und Scharbeutz zusammen als ein Unterzentrum und als „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ im ländlichen Raum eingeordnet. Zudem liegt dieser Bereich noch im „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.“

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 signiert in der Karte 1 ein Biotopverbundsystem, welches nördlich des Plangebietes verläuft. Gemäß der Karte 2 grenzen die Baugebiete im Norden und Nordosten an das g. Landschaftsschutzgebiet.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz gilt seit dem 04.06.1997. Er stellt den westlichen Teil des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet „Reitanlage“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den östlichen Teil als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Da im Osten eine Waldfläche vorhanden ist und im Norden und Westen neue Waldflächen geplant werden, beinhaltet der Flächennutzungsplan die Darstellung der 30 m Waldabstandsfläche nach dem LWaldG.

Bild 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Zurzeit liegt die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde vor. Auf dieser Grundlage wird in Kürze der Bebauungsplan Nr. 24 – Sch – „Deverkoppel“ in Kraft gesetzt. Diese Bauleitpläne überplanen u. a. eine ca. 60 m – nach Süden ausgerichtete – breite Sondergebietsfläche sowie eine bisher angrenzende Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche. Mit dieser Änderung

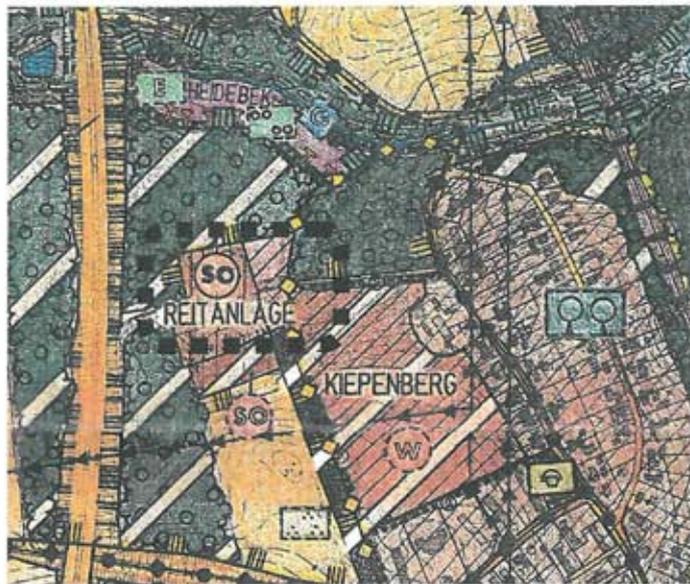
- verkleinert sich die Baufläche der Reitanlage erneut und

- die angrenzende Fläche für die Landwirtschaft kann nicht mehr als Reitplatz bzw. als Fläche für die Heugewinnung genutzt werden.

Diese Darstellungen schränken die Nutzung des eigenständigen Baugebietes ein und lassen die Sicherung bzw. Nutzung der vorhandenen Reitanlage nicht mehr zu. Daher ist – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) - eine 32. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt und ist seit dem 04.09.2015 wirksam.

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes von 1997 dar, da dieser parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt worden ist. Somit beinhaltet diese Planung dieselbe Problematik, wie der Flächennutzungsplan.

Bild 4: Auszug aus dem geltenden Landschaftsplan



Das Ziel der Aufforstung ist gemäß dem Blatt 3.2 „*Entwicklungsziele für die Forstwirtschaft*“ und der Erläuterung unter Punkt E2.2.2 die Minderungsfunktion vor Lärm- und Schadstoffimmissionen, die von der A1 ausgehen. Dieser Schutz wird zukünftig über eine Teil-Schallschutzmauer gesichert. Ein landschaftlich begründetes Erfordernis für die zwingende Umsetzung des Waldes besteht somit für dieses Planungsziel nicht.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt jedoch erst, sobald großräumigeren Planungen erfolgen sollen, die sich wesentlich auf die Grünordnung der Gemeinde auswirken.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die Baugebiete grenzen im Norden und Nordosten an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“, welches am 26. Februar 2003 festgestellt worden ist. In § 3 Abs. 2 heißt es:

„(2) *Schutzzweck ist es, in diesen Natur- und Kulturräumen*

1. die Funktions- und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts,

- 2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und
- 3. die Natur wegen ihrer Bedeutung für die naturverträgliche Erholung

vor negativen Einflüssen zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, zu verbessern.

Insbesondere soll dabei erreicht werden,

- a. die vielfältigen Landschaftsbereiche in ihrer Gesamtheit mit allen naturräumlichen Bestandteilen und Erscheinungsformen, wie z. B. Ufersäumen, Feuchtgrünland, Brüchen, Obstwiesen, Wald, Baumgruppen, Feldgehölzen, Reddern und Knicks als Lebensraum bzw. Nahrungsraum für die heimischen Tier- und Pflanzengesellschaften langfristig zu sichern,
- b. den Wasserhaushalt zum Erhalt der moorigen Wiesen, Bruchwälder, Seggen- und Röhrichtbestände mindestens auf dem derzeitigen Stand zu halten und soweit möglich zu verbessern und
- c. die Seen mit ihren Uferbereichen zu schützen, die Wasserqualität zu erhalten und, wenn nötig, zu verbessern."

Sonstige Sonderbauflächen sind nach § 4 nicht Bestandteil des LSG's. Daher wird für die nördlich und nordöstlich gelegenen Erweiterungsflächen der Sonderbauflächen ein Entlassungsantrag oder eine Befreiung gestellt. Eine detaillierte Prüfung erfolgt im laufenden Verfahren.

Nordwestlich des Plangebietes liegt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1930-302 „Wälder im Pönitzer Seengebiet“.

„Erhaltungsgegenstand:

Das Gebiet ist für die Erhaltung folgender Lebensraumtypen des Anhangs 1 der FFH-Richtlinie.

von besonderer Bedeutung:

- 110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
- 130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
- 160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichen- oder Hainbuchenwald (Carpinion betuli)

Erhaltungsziel:

a) Übergreifende Ziele

Erhaltung der im bewegten Relief der ostholsteinischen Jungmoränenlandschaft auf altem Waldstandort angegebenen Waldtypen mit naturraumtypischen Komplexen aus bodensauren und basenreichen Buchenwaldgesellschaften mit dominierender Rotbuche und Eiche sowie relief- oder standortbedingten Stauden-Eschen- oder Erlbruchwäldern.

b) Ziele für Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung

Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der unter 1. genannten Lebensraumtypen. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

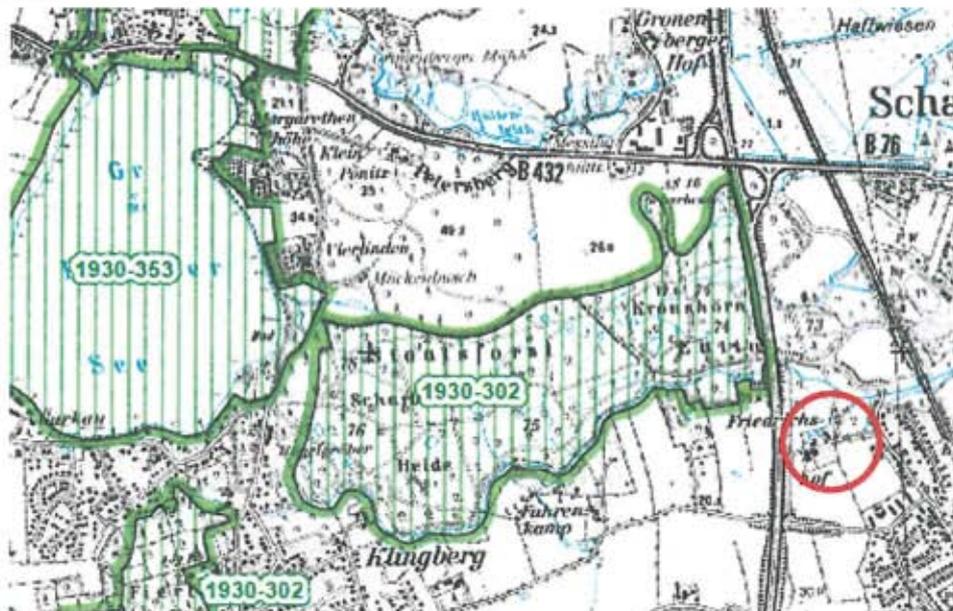
- 9110 Hainsimsen-Buchenwalde
- 9130 Waldmeister-Buchenwaldes
- 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichen- oder Hainbuchenwald"

Auswirkungen der Planung: Durch die Autobahn befindet sich ein kaum zu überwindender Riegel zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet. Auswirkungen der Planung auf den Erhaltungsgegenstand bzw. das Erhaltungsziel bzw. den Baumbestand bzw. die Landschaftsstruktur sind – auf Grund der räumlichen Situation - nicht zu erwarten.

Das westlich gelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1930-353 „Pönitzer Seengebiet“ dient der Erhaltung der vorhandenen kalkhaltigen Gewässerstruktur. Durch die Entfernung des Plangebietes von ca. einem Kilometer (km) sind keine unmittelbaren Bezüge zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet erkennbar. Weiterhin können geschützte Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen sein. Allerdings erfolgt die Erweiterung nach Norden nur auf intensiv genutzten Grünflächen, auf denen sich bisher keine geschützten Tier- und Pflanzenarten entwickeln konnten. Abrissarbeiten von Gebäuden, in denen Fledermausquartiere vermutet werden könnten, erfolgen im Plangebiet nicht. Danach sind keine Eingriffe i. S. des BNatSchG zu erwarten.

Erfolgen Baumfällungen, werden im Rahmen der Projektplanung detaillierte Gutachten – je nach nachvollziehbarem Erfordernis – durchgeführt. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben des Erlasses des Innenministeriums vom 18.11.2008 (Gl. Nr. 2131.14, Amtsblatt Schl.-H. 2008 S. 1062) Nr. 9.2 und 9.3.

Bild 5: Auszug Karte mit DE 1930-302 „Wälder im Pönitzer Seengebiet“



Wie bereits in Punkt 1.1.2 dargelegt, liegt das Plangebiet im nordöstlichen Bereich innerhalb des 30 m breiten Waldschutzstreifens nach § 24 LWaldG, der von baulichen Anlagen frei zu halten ist. Um eine Bebauung in einem reduzierten Abstand von 20 m zu ermöglichen, wurde ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung am 04.03.2014 gestellt. Der Kreis Ostholstein, Fachdienst Bauordnung, erteilte am 20.05.2014 (Az.: 01272-14-44/) eine „Inaussichtstellung“, die in eine Genehmigung umgewandelt wird, wenn in der Baugenehmigung die Umsetzung folgender Bedingungen nachgewiesen werden:

1. Neue bauliche Anlagen halten zum Wald einen Abstand von mindestens 20 m ein.

2. Im 30 m Waldschutzstreifen dürfen keine brennbaren Materialien gelagert, bzw. brennbare Stoffe und Geräte abgestellt werden.
3. Die Außenwände der Gebäude sind mit Ausnahme von Fenster und Türen aus nicht brennbaren Stoffen zu errichten.
4. Die Dächer mit Dachneigung sind mit Dachpfannen oder Betonsteinen einzudecken. Tragende Teile von Flachdächern sind aus Beton herzustellen.
5. Kamine oder ähnliche offene Feuerstellen werden im 30 m Waldabstand nicht aufgestellt.

Der Antrag selbst ist in der Projektplanung zu stellen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst den „Friedrichshof“ in Scharbeutz, der am westlichen Ortsrand gelegen ist und zwischen Autobahn A1, Kronshörn, Kiepenberg und Neißestraße liegt.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Bild 6: Gefunden am 29.07.2013 um 19 Uhr unter: aus Google Earth



Das Plangebiet wird von einer Stichstraße erschlossen, die von der Straße Kiepenberg abgeht und als „Friedrichshof“ bezeichnet wird. Diese Erschließung teilt sich an der östlichen Grenze des Plangebietes. So geht ein Teil der Erschließung nach Norden weg, um alle nördlich gelegenen Grundstücke zu erschließen. Eine weitere Erschließung verläuft nach Westen weiter und dient der Erschließung der gesamten Reitanlage und der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Im Norden, Westen und Süden grenzt das Plangebiet an Grünflächen, die dem Reiten, als Pferdekoppel und der Heugewinnung dienen. Im Süden wird in Kürze die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO erfolgen.

Nordöstlich des Plangebietes liegt ein markanter Wald. Zudem schließt sich an der nördlich gelegenen Grünfläche ein Graben an.

Immissionstechnisch relevant sind die im Westen gelegene Autobahn A 1 und die im Osten gelegene Bahntrasse Lübeck-Puttgarden.

Das Plangebiet selbst teilt sich in zwei klar strukturierte Bereiche. Im westlichen Teil dominiert der Reitsport. Hier befinden sich die ein- bzw. zweigeschossigen Gebäude und baulichen Anlagen für die Pferde, die zweckgebundenen Maschinen und ein Gebäude, in dem zwei Wohnungen und Ferienwohnungen liegen. Die Freifläche im südlichen Teil dient zudem als Spiel- und Aufenthaltsfläche. Die Freifläche im Norden wird ausschließlich für die Pferdehaltung genutzt.

Im östlichen Bereich hat sich der Fremdenverkehr stärker entwickelt. Im nordöstlichen Teil steht ein kompaktes ein- bzw. zweigeschossiges Gebäude mit Ferienwohnungen, einem Laden und Betriebswohnungen. Im südöstlichen Teil befinden sich kleinteilige Ferienhäuser.

Entlang der Grundstücksgrenzen stehen markante, ortsbildprägende Bäume. Diese liegend jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 – Sch –. Zwischenzeitlich sind von denen zwei abgestorben. Auf dem Grundstück selbst dominieren weniger ortsbildprägende Bäume. Hier sind vorrangig Weiden, Birken und Nadelgehölze von geringer ökologischer Bedeutung zu finden.

Das Gelände ist relativ eben und fällt in Richtung Nordosten leicht ab.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist bereits bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit des Plangebietes ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen der Reiterhof und die Ferienwohnungen gesichert und weiterentwickelt werden. Die Kombination beider Nutzungen unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung **für den westlichen Teil** als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit dem Oberbegriff der Zweckbestimmung „Reitanlage“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem sportlich, touristisch und/oder gesundheitlich orientierten Reitsport dienen.

Als Art der Nutzung wird folgender Nutzungskatalog für das gesamte SO-Gebiet, bestehend aus SO_{R1} und SO_{R2}), festgesetzt; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen für sportliche, touristische und gesundheitliche Zwecke sowie für sonstige zweckgebundene Nutzungen,
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Bisher befinden sich im südlich gelegenen Bereich Betriebs- und Ferienwohnungen. Damit besteht eine klare Trennung zwischen dem intensiven Reitbetrieb und dem gemischten Reit- und Wohnbereich. Da neben der Mischnutzung ein WA-Gebiet entstehen wird, bietet sich die Beibehaltung dieser Trennung – und die harmonische Staffelung: Wohnen – Wohnen/Reiten – Reiten - aus städtebaulicher Sicht an. Zwecks Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzung wird nur für die südlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche (= SO_{R2}-Gebiet) folgende Nutzungen zugelassen:

1. Ferienwohnungen und maximal 3 Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
2. eine Schank- und Speisewirtschaft,
3. eine sonstige, dem SO-Gebiet-Reitanlage dienende Verkaufseinrichtung, mit max. 200 m² Verkaufsfläche,
4. insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht **für den östlichen Teil** des Plangebietes eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vor. Dieser Bereich wurde jedoch nicht – im Bebauungsplan Nr. 24 – Sch - - in das neu geplante WA-Gebiet im Süden integriert. Auch fehlt in dem Bereich eine erkennbare Wohnstruktur i. S. § 4 BauNVO. Tatsächlich hat sich hier ein touristisch geprägter Bereich entwickelt, der im engen räumlichen und funktionalen Bezug zur Reitanlage steht. Zwecks Sicherung und Aufwertung eines Gebietes, welches städtebaulich als Einheit wirkt und sich touristisch ergänzt, erfolgt die Festsetzung dieses Gebietes als Sonstiges Son-

dergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit dem Oberbegriff der Zweckbestimmung "Gebiet für die Fremdenbeherbergung". Die Eingrenzung der Zweckbestimmung für diesen Bereich erfolgt auf Nutzungen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

Das Gebiet gliedert sich in den mittleren Bereich (SO_{F2}), der bereits kompakt bebaut ist und den Mittelpunkt des Gebietes darstellt, und die beiden äußeren Flächen (SO_{F1} und -F₃), die mit ergänzenden Nutzungen zurückhaltend entwickelt werden sollen. Da folglich die g. Bereiche nicht Nutzungsmäßig gleichgestellt werden sollen, erfolgt somit folgende Gliederung der Art der Nutzung:

Zulässig sind im SO_{F3}-Gebiet nur folgende Nutzungen:

1. maximal 3 Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
2. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

SO_{F1}- und SO_{F2}-Gebiet mit und ohne Signatur "FW" sind hingegen folgende Nutzungen zulässig:

1. ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes (sprich: Hotel),
2. Ferienwohnungen; die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. bauliche Anlagen für sportliche und gesundheitliche sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. eine Schank- und Speisewirtschaft,
6. max. zwei sonstige, der Fremdenbeherbergung und/oder dem SO-Gebiet-Reitanlage dienende Verkaufseinrichtungen, mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Fremdenbeherbergung und/oder dem SO-Gebiet-Reitanlage dienen.
8. insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
9. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Darüber hinaus sind in den überbaubaren Grundstücksflächen der SO_{F1}- und SO_{F2}-Gebiete mit der Signatur "FW" - zusätzlich zu den zulässigen Nutzungen nach Text-Nummer 1.2 (2) b - Ferienwohnungen zulässig, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Mit dieser Gliederung der Nutzungen wird gesichert, dass dem reiterhofbezogenes Ferienwohnen ein höherer Schutzwert zugrunde gelegt wird, als den übrigen Nutzungen.

In den SO-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in einem Abstand von 4 m zur zugehörigen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Dadurch soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, die offenen Straßenräume zu erhalten. (Hinweis: Da das Bauverbot nach § 24 LWaldG nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs gilt, wären diese Anlagen zulässig.) Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet hat keinen unmittelbaren Bezug zu den angrenzenden Baustrukturen. Daher besteht das Hauptziel der Festsetzungen darin, auf den bestehenden Gebietsstrukturen aufzubauen. Die Gebäude im Plangebiet sind im Wesentlichen historisch gewachsene Hofstrukturen mit Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden. Diese sind z. T. eingeschossig bzw. kombiniert in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Diese Struktur und auch die Bauhöhe von max. 11 m über Erdgeschossfußboden für die Bereiche, in denen bereits eine Zweigeschossigkeit besteht, werden entsprechend festgesetzt. Die Bereiche, die zukünftig ausschließlich mit Ferienhäusern ergänzt werden dürfen, werden hingegen auf eine eingeschossige Bauweise mit einer Bauhöhe von max. 8 m über Erdgeschossfußboden begrenzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe regelt sich nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO).

Gemäß der Anlage 1 ist der Bau einer aktiven Lärmschutzanlage im westlichen Bereich des Plangebietes SO_{R2} erforderlich. Die Höhe der Lärmschutzwand/ -wall bezieht sich auf den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt), der im „Teil A: Planzeichnung“ markiert ist. Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
- b) bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.

Für die überbaubaren Flächen SO-Fremdenbeherbergung-F₁ und -F₃, in denen nur eine Eingeschossigkeit zulässig bleiben soll, wird eine Grundfläche zugelassen, die Errichtung der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen ermöglicht, bestehend aus:

- den Hauptbaukörpern (= selbständige Gebäudeteile bzw. Hauptgebäude), die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen müssen und
- den unselbständigen Gebäudeteilen, die grundsätzlich in den überbaubaren Grundstücksflächen liegen können, aber eben nicht als Hauptbaukörper entstehen dürfen. Dazu gehören Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone (vgl. *Kohlhammer-Kommentar zum BauGB, Band 6, von Ziegler, 43. Lfg. Januar 2000, § 19, Rd.-Nr. 32*).

In den übrigen überbaubaren Grundstücksflächen stehen bereits Gebäude, die ein- bis Zweigeschossig sind. Diese Baustruktur soll nur zielgerecht erweiterungsfähig werden. Daher wird die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche für diese Bereiche nur auf den Umfang begrenzt, der durch eine Bebauung mit Hauptbaukörpern als städtebaulich verträglich angesehen wird. Eine darüber hinausgehende Bebauung durch unselbständige Gebäudeteile wird zugelassen, da diese der Hauptnutzung dienen und keinen besonderen gestalterischen Einfluss auf die städtebaulich relevanten Baufluchten im Baugebiet haben. Diese unselbständigen Gebäudeteile werden als „Teile der baulichen Anlagen“ nach § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO zusätzlich zugelassen.

Basierend auf die g. Rechtsgrundlagen und auf das Planungsziel der Gemeinde erfolgt die Festsetzung der Grundflächen (GR) für die baulichen Hauptanlagen im Teil A: Planzeichnung und der Grundflächen für die unselbständigen Gebäudeteile im Teil B: Text gemäß dem ermittelten Flächenbedarf. Dort ist auch die Gesamtgrundfläche festgesetzt, die sich aus Hauptanlagen und unselbständigen Gebäudeteilen zusammensetzt. Daraus resultiert die gesamten GR wie folgt:

Gebiet	Grundflächen (GR) für die baulichen Hauptanlagen in m ²	Grundflächen für die unselbständigen Gebäudeteile in m ²	Gesamtgrundflächenzahl in m ²
SO-Reitanlage 1	1.150	170	1.320
SO-Reitanlage 2	2.250	230	2.480
SO-Fremdenbeherbergung 1	240	60	300
SO-Fremdenbeherbergung 2	660	140	800
SO-Fremdenbeherbergung 3	300	60	360

Die Festsetzungen sichern in ihrer Gesamtheit, dass die Obergrenzen für SO-Gebiete nach § 17 BauNVO von 0,4 nicht überschritten werden.

Erläuterung: Die Rechtsgrundlagen für die getroffenen Festsetzungen entwickeln sich wie folgt:

Die im Text-Teil Punkt 2.1 (2) genannten „*unselbständigen Gebäudeteile*“ zählen seit der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 mit zur Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht auf „*Hauptanlagen*“ beschränkt, sondern geht von „*überdeckenden baulichen Anlagen*“ aus. Dazu gehören die Hauptanlagen (= selbständige Gebäudeteile) und die unselbständigen Gebäudeteile, wenn sie der Hauptnutzung dienen, wie eben Terrassen, Balkone etc. Irrelevant ist dabei die Bebauung in oder außerhalb einer überbaubaren Grundstücksgrenze. Andere Anlagen, die z. B. von städtebaulicher Relevanz sind, wie Stellplätze und deren Zufahrten, zählen nicht dazu und sind dem § 19 Abs. 4 BauNVO zuzuordnen (vgl. dazu Brügelmann, Baugesetzbuch, Kohlhammer-Kommentare, Band 6, BauNVO § 19, von Ziegler, Rd.-Nr. 31 bis 33).

Der § 19 (2) BauNVO bezieht sich auf den Begriff „*bauliche Anlagen*“. Dieser Begriff wird in der in § 16 Abs. 5 BauNVO ebenfalls verwendet.

„(5) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.“

Der o. g. Kommentierung ist zu entnehmen, dass diese Gliederung nicht über ein Planzeichen erfolgen muss. Wenn sich die Eindeutigkeit auch anders regeln lässt, ist dies unschädlich.

Der Begriff „*sonstige Teile baulicher Anlagen*“ ist in der Kommentierung unter § 1 Abs. 7 BauNVO erstmals verwendet und dort auch definiert.

Nach der Kommentierung sollen damit auch die „*letzten baulichen Teile aufzufangen*“ werden, um für diese Festsetzungen zu treffen, wenn ein städtebauliches Erfordernis besteht. Als diese Teile werden die „*unselbständigen Gebäudeteile*“ gesehen. Somit ist Inhalt der Planung eine textliche Festsetzung, die

- das Maß für die definierten „*unselbständigen Gebäudeteile*“ als Grundflächen, Grundflächenzahl oder prozentuelles Verhältnis (entsprechend der Festsetzungsform aus § 19 Abs. 4 BauNVO) regelt,
- eindeutig nachvollziehbar ist und
- die städtebaulich begründet ist (= Freihaltung der Baufluchten von Hauptanlagen).

Aus der vorher errechneten Gesamtgrundfläche ist somit der Versiegelungsgrad nach § 19 Abs. 4 BauNVO wie folgt zu ermitteln:

Gebiet	Gesamtgrundflächenzahl in m ²	Versiegelungsgrad in Prozent, bezogen auf § 19 Abs. 4 BauGB	Zulässige Versiegelung in m ²
SO-Reitanlage 1	1.320	50	660
SO-Reitanlage 2	2.480	50	1.240
SO-Fremdenbeherbergung 1	300	50	150
SO-Fremdenbeherbergung 2	800	50	400
SO-Fremdenbeherbergung 3	360	50	180

Im Gegensatz zur GR bleiben bei einer Geschossfläche (GF) die vorher g. „*unselbständigen Gebäudeteile*“ unberücksichtigt (siehe § 20 Abs. 4 BauNVO). Somit würde die Multiplikation der Gesamtgrundfläche für die Ermittlung der Geschossfläche zu einer wesentlich höheren Bebaubarkeit führen, als städtebaulich gewollt ist. Daher wird als Grundlage für die Geschossfläche nur die GR für die baulichen Hauptanlagen herangezogen, die auch zweigeschossig überbaut werden darf.

In allen Baugebieten sind Ferienhäuser zulässig. Da diese in ihrer Baumasse untergeordnet bleiben sollen, werden diese - bei Einhaltung der festgesetzten Gesamtgrundfläche - auf 100 m² je Haus begrenzt. Diese Größenbeschränkung ist umsetzbar, da die textliche Festsetzung Nr. 4 eine Teilung der relevanten Grundstücke verbietet.

Das SO-Gebiet-Reitanlage soll dem Pferdesport dienen. Folglich sind auch Reitanlagen erforderlich. Da dieses ebenerdige bauliche Anlagen sind, soll durch die Festsetzung einer Gesamtgrundfläche nicht der Eindruck vermittelt werden, dass hier eine massive, gebietsuntypische Bebauung erfolgt.

Um diese Bebauung zu ermöglichen, aber zugleich gebietsverträglich abzusichern, wird eine Reitanlage im SO_{R1}-Gebiet bis zu einer Gesamtgröße von 600 m² ebenfalls nach § 16 Abs. 5 BauNVO als „*Teil der baulichen Anlagen*“ nach § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO zugelassen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so freizügig gesetzt, dass der Bestand gesichert bleibt sowie nach Westen und Süden der erforderliche Entwicklungs- und Gestaltungsfreiraum gesichert wird. Im Bereich des Waldschutzstreifens bleibt nur der Bestand erhalten. Sind An- und Neubauten geplant, ist dieses baurechtlich nur zulässig, wenn dafür eine Genehmigung nach § 24 LWaldG vorliegt. Wie dem Punkt 1.2.3 zu entnehmen ist, liegt eine „*Inaussichtstellung*“ der Reduzierung des einzu-

haltenden Waldschutzstreifens um 10 m vor. Damit wird die Realisierbarkeit der Bauleitplanung in ausreichender Form geprüft.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gesetzt, dass der Bestand erhalten bleibt und eine gebietsverträgliche Erweiterung möglich wird.

Die vorhandene Bebauung in den SO-Gebieten ist kleinteilig und soll in der Form auch beibehalten werden. Daher erfolgt die Festsetzung einer „*offenen Bauweise*“. Ausgenommen sind die Lärmschutzwand/-wall. Auf Grund ihrer Höhe und Länge gilt sie als bauliche Anlage. Sie erfordert eine Länge von über 50 m. Um dieses zu ermöglichen erfolgt eine entsprechende Zulassung einer „*abweichenden Bauweise*“. Der Abstand nach Süden sind im Übrigen nicht einzuhalten, wenn im Anschluss die Lärmschutzwand/-wall nach Süden – ähnlich wie eine Doppelhaushälfte – fortgesetzt wird.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Planungsziel besteht darin, die vorhandene Nutzung zu sichern und gebietsverträglich zu ergänzen. Eine übermäßige Nachverdichtung ist hier nicht gewollt. Daher sollen die vorhandenen großzügig zugeschnittenen Grundstücke, auf denen nur die festgesetzten Grund- bzw. Geschossflächen umsetzbar sind, verbindlich gesichert bleiben. Eine Verdopplung der Bebaubarkeit durch Teilungen wird daher ausgeschlossen.

Im Plangebiet besteht ein Teich, der dem Rückhalt von Regenwasser aus dem Plangebiet dient. Das dort aufgefangene Regenwasser versickert bzw. verdunstet. Dieser wird zukünftig in seiner Funktion als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen - Abwasser (Regenwasser)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB gesichert.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Das Plangebiet ist kaum einsehbar. Daher sind städtebaulich begründete Gestaltungsfestsetzungen nicht begründbar. Allerdings sollen übermäßige Versiegelungen unterbunden werden. Daher ist der Reitplatz dauerhaft als wassergebundene Anlage herzustellen.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von einer öffentlich gewidmeten Stichstraße erschlossen, die von der Straße Kiepenberg abgeht und als „*Friedrichshof*“ bezeichnet wird. Über diese besteht – nach Norden - über die Straßen Kronshörn und Fuchsberg eine kurze Anbindung zu Bundesstraße B 432 bzw. auf die Autobahn A 1. Über den Kiepenberg besteht – nach Süden – eine kurze Anbindung an die Landesstraße L 102 und somit an die B 76. Somit liegt das Plangebiet verkehrlich sehr günstig. Scharbeutz selbst hat eine Bahnanbindung mit Haltepunkt an die Bahntrasse Lübeck – Puttgarden. Durch Scharbeutz verkehren Buslinien, die den Ort in einer guten Quali-

tät einbinden. Somit liegt insgesamt eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das Straßennetz sowie den öffentlichen Nahverkehr vor.

Die Straße „Friedrichshof“ wird mit folgendem Hintergrund als private Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Erschließung von reinen Hinterliegergrundstücken. Auf der Straße erfolgt reiner Anliegerverkehr. Die Nutzung durch den üblichen öffentlichen Verkehr (Durchfahrtsverkehr, Parkverkehr für Fremdanlieger etc.) ist hier nicht vorhanden und auch nicht beabsichtigt. Das Grundstück gehört einem Eigentümer. Dieser hat dafür zu sorgen, dass die Straße bedarfsgerecht gebaut und erhalten wird. Diese Vorgehensweise ist bereits auch auf öffentlichen Straßen üblich; mit dem reinen Unterschied, dass keine Straßenübertragung an die Gemeinde erfolgt.

Über das Plangebiet verlaufen Geh-, Fahr- und Leistungsrechte, die weiteren Dritten dienen. Diese werden in ihrem Bestand gesichert. So sichert der Bebauungsplan auch ein Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr in Richtung Autobahn A1. Über dieses besteht eine Anbindung an die Neißestraße. Folglich besteht ein Rundweg für die Feuerwehr.

Auf Grund der genannten Funktion ist die Sicherung der bestehenden Breite von 4,50 m ausreichend.

Weiterhin sichert der Bebauungsplan ein Leitungsrecht zwischen der Verkehrsfläche im Osten und dem Regenrückhaltebecken, um hier alle erforderlichen Leitungen legen zu können.

2.4.2 Parkplätze

Die Sondergebiete dienen ausschließlich den Gästen der Gesamtanlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

2.4.3 Stellplätze

Auf Grundlage des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Erweiterungsmöglichkeiten resultiert folgender Stellplatzbedarf (St):

	Verkehrsquelle	Anzahl	Zahl der St für Kfz	Abschlag für Anreise per Rad	St-Bedarf
1.1	Reiterhof (wie Sportplätze ohne Zuschauerplätze)	bis ca. 3.000m ²	1 St auf 250 m ²	-	12
1.2	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	bis 50 Sitzplätze	1 St je 8 – 12 Sitzplätze □ 5	25,0 %	4
1.2	Ferienwohnungen/-häuser	ca. 15	1 St je WE	-	15
1.3	Läden mit geringem Besuchsverkehr	ca. 3 Läden mit je 200 m ²	1 St je 50 m ² Verkaufsfläche	-	12
1.4	Betriebswohnung	4 WE	1 St je WE	-	4
Insgesamt:					47

Die Flurstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen Stellplatzbedarf unterbringen zu können.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet stehen einige größere Bäume. Wie bereits unter Punkt 1.1.3 erläutert, sichert die Planung nur die Bäume ab, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und einer sinnvollen Nutzung des Gebietes nicht entgegenstehen. Damit wird eine angemessene Durchgründung des Gebietes langfristig gesichert.

Durch die Planung werden ausgleichspflichtige Neueingriffe vorbereitet. Der dafür erforderliche Ausgleich soll im Waldschutzstreifen zum bestehenden Wald erbracht werden, um eine offene Verbindung zwischen dem Wald und dem nördlich angrenzenden Gewässer abzusichern.

Diese Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*Extensivgrünland*“ gesichert. Gemäß der textlichen Festsetzung ist sie extensiv zu bewirtschaften; also ein bis zweimal im Jahr zu mähen. Weiterhin erfolgt die textlich Zuordnung dieser Ausgleichsfläche zum Plangebiet.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich innerhalb des 30 m breiten Waldschutzstreifens nach § 24 LWaldG (vgl. Punkt 1.1.2). Dieser, und der in Aussicht gestellte reduzierte Abstand von 20 m, werden in der Planzeichnung dargestellt.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Da diese Fläche bisher als genehmigter Außenbereich nach § 35 BauGB gilt, ist der Ausgleich nur für die Neuplanung zu ermitteln.

Nach dem g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (*Oberflächengewässer, Grundwasser*), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet. 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.

Die Gemeinde Scharbeutz ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mit mindestens 100 % erbracht wird.

a) Ermittlung

Die Planaufstellung führt zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Neueingriff (m ²)
1.	SO-Reitanlage		
	Bauliche Hauptanlagen nach § 19 (2) BauNVO	3.400 m ² - 1.900 m ² =	1.500
	Unselbständige Gebäudeteile	400 m ² - 100 m ² =	300
	Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO	50 % der neuen Anlagen	900
	Reitanlage	600 m ² - 600 m ² =	-
2.	SO-Fremdenbeherbergung		
	Bauliche Hauptanlagen nach § 19 (2) BauNVO	1.200 m ² - 490 m ² =	710
	Unselbständige Gebäudeteile	260 m ² - 120 m ² =	140
	Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO	50 % der neuen Anlagen	425
3.	Verkehrsfläche	370 m ² - 370 m ² =	-
			4.000

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. *Kleinsäuger, Vögel, Wild*) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient bereits als Reitanlage und als touristisch genutzte Wohnanlage. In diesem Bereich erfolgen auch die umfangreichen neuen Bebauungen bis zu 4.000 m².

Lediglich für die überbaubare Fläche SO_{F1} mit max. 3 Ferienhäusern wird eine Fläche berührt, die bisher nur als Reitplatz, der Heugewinnung und als Weidemöglichkeit dient. Hier erfolgt eine intensive Bewirtschaftung und Nutzung. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt. Im Vorwege wurde per Augenschein geprüft, ob Fledermäuse oder andere geschützte Tierarten im Plangebiet leben könnten. Nachvollziehbare Hinweise auf Brut- oder Winterquartiere für Fledermäuse oder andere geschützte Tiere und Vögel der besonders geschützten Arten ergaben sich nicht.

Weiterhin könnte das nordwestlich gelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1930-302 „*Wälder im Pönitzer Seengebiet*“ durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.2.3 zu entnehmen ist, gibt es dafür keine nachvollziehbaren Hinweise.

Boden/Wasser: Infolge der Planung kann es auf 4.000 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen und fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Da in dem Planbereich keine zentrale Regenwasserentsorgung erfolgt, muss das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Allerdings gilt der gewachsene und flächig vorhandene bindige Boden nur als sehr schwach wasserdurchlässig. Aus diesem Grunde entstand bereits auf dem Grundstück ein Teich, der der Regenrückhaltung dient und gleichzeitig Bestandteil der Reitanlage ist. Die Situation soll in dieser Form gesichert. Somit bleibt das Niederschlagswasser dem angrenzenden Regenwasserkreislauf erhalten. Es gibt also Auswirkungen auf den Boden, diese sind jedoch als „*geringfügig*“ einzustufen und lassen sich ausgleichen.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an verdichteten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die freie, in sich abgeschlossene, Lage jedoch nicht zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima: Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Durch den Bau von zusätzlichen Gebäuden entstehen Veränderungen im Landschaftsbild. Allerdings ist die Fläche nur von der Autobahn einsehbar. Genau dort entsteht in Kürze eine Lärmschutzwand von 7 bis 11 m Höhe. Somit wird diese Blickachse bedeutungslos.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Planung nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume:

Tiere- und Pflanzen: Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von ca. 240 m² Weidefläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt bzw. als Entwicklungsbereich für Pflanzen, sind so geringfügig, dass sie kaum erfasst werden können.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Solche Flächen stehen nicht zur Verfügung. Daher ist ein Ausgleich wie folgt erforderlich: $4.000 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,5 = 2.000 \text{ m}^2$

Somit ist für den Eingriff in den Boden ein maximaler Ausgleichsbedarf von 2.000 m² erforderlich. Der Bebauungsplan setzt einen Ausgleich von 2.530 m² im Plangebiet fest. Damit kann ein ausreichend bemessener Ausgleich vor Ort erbracht werden.

Landschaftsbild: Durch die neue Bebauung entstehen ausgleichspflichtige Eingriffe.

Zusammenfassung: Die Veränderung der Bodenstrukturen stellt ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, ist dieser geringfügig und ausgleichbar. Daher gilt er nach dem BNatSchG nicht als „wesentliche“ Eingriffe. Insgesamt ist der Eingriff daher vertretbar.

c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme an, die von den Begünstigten prozentual zu tragen sind:

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in € Netto
1.	2.530 m ² Extensivgrünland	2,65 € je m ²	6.704,50
2.	zu erwartende Kosten, ca.:		6.704,50

d) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 135a Abs. 1 BauGB ist von den Bevorteiligten zu tragen.

Die Gemeinde schließt mit den Vorhabenträgern jeweils einen städtebaulichen Vertrag, in dem zusätzlich festgelegt ist, dass die Einsaat zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlagen schrittweise ausgeführt werden muss.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und zur Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient der Freizeitgestaltung, dem Sport und der Erholung von Familien mit ihren Kindern. Die Planung ermöglicht u. a. eine qualitativ hochwertige Erweiterung im Freizeitbereich. Somit entsteht ein Bereich, der auch einen besonderen Erlebniswert für Kinder hat.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

In SO-Gebieten nach § 11 BauNVO ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung durch die Gemeinde zu bestimmen. Folglich ist diesen Gebieten auch eine Typisierung zuzuordnen, die die BauNVO vorgibt, um die Verträglichkeit gegenüber den angrenzenden Baugebieten regeln zu können.

Beide SO-Gebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von „nicht wesentlich störenden“ Einrichtungen und Anlagen. Somit werden die zulässigen Immissionen der SO-Gebiete denen von MD- oder MI-Gebieten nach §§ 5 und 6 BauNVO gleich gesetzt. Danach sind Tags die Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB (A) und nachts von 50 dB (A) anzusetzen. Wie dem Kohlhammerkommentar zum Baugesetzbuch von Brügelmann, Band 6, § 1 BauNVO, Rd.-Nr. 261, Ziegler, 52. Lfg. März 2003, zu entnehmen ist, „bestehen keine Bedenken, die „unbestimmten“ Rechtsbegriffe, die die BauNVO selbst verwendet, auch in textlichen Festsetzungen zu übernehmen“; belegt u. a. mit Urteilen des BVerwG.

In dem Plangebiet befinden sich bereits die Nutzungen, die in MD- oder MI-Gebieten nach §§ 5 und 6 BauNVO zulässig sind. Die Planung sichert nun die bauliche Neuordnung des Gebiets sowie die Umsetzung von Maßnahmen, die der Qualitätsverbesserung dienen. Neue Nutzung oder konzentrierte Nutzungen, die zu neuen Emissionsformen oder mehr Zielverkehr führen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Gerüche können zurzeit durch die offene Ablagerung des Pferdemistes entstehen. Immissionsrichtlinien für einzuhaltende Abstände zwischen Pferdehaltung und Wohnnutzung gelten nicht. Somit ist kein zwingender Abstand einzuhalten.

Um nachbarschaftlichen Streitigkeiten zwischen den Betreibern der Reitanlage und den neuen Anwohnern des geplanten WA-Gebietes von vornherein auszuschließen, soll vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 24 – Sch - zwischen dem Betreiber der Reitanlage und der Gemeinde eine Vereinbarung erfolgen, die sicherstellt, dass künftig die Lagerung des Mistes in geschlossenen Containern erfolgt. Diese werden dann nach der Befüllung von einem Spezialfahrzeug abgefahren. So wird sichergestellt, dass mögliche Geruchsbildungen vollständig vermieden werden und eine Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes unterbleibt.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

3.2.1 Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 –Sch wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Hanseatischen Umweltbüro Lübeck, Dipl.-Ing. Knut Rasch, am 17.01.2008 (Berichts-Nr.: HUB 26.192008 V), ergänzt am 12.11.2010 (Bericht Nr.: HUB26.8552011 V), erstellt. Zwischenzeitlich hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Verlauf der Lärmschutzwand im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 – Sch - abzuändern. Für den Verlauf dieser Lärmschutzwand liegt ein Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 24 – Sch – vor. Zudem wurde eine „schalltechnische Information zum Reiterhof Friedrichshof in Scharbeutz“ vom Akustik Labor Nord, Lübeck, vom 19.05.2014 erstellt (siehe Anlage 1). Dieses hat das Erfordernis für die Festsetzung einer 11 m hohen Lärmschutzwand im westlichen Teil des Plangebietes und von Lärmpegelbereichen zwischen III bis V ermittelt.

Da die bewohnbaren Bereiche überwiegend im Lärmpegelbereich IV und weniger liegen, wird die geplante Nutzung aus lärmtechnischer Sicht für umsetzbar eingestuft bei Berücksichtigung der empfohlenen aktiven und / oder passiven Lärmschutzmaßnahmen.

3.2.2 Gerüche

Im SO_{R1}-Gebiet stehen Container, in denen der Pferdedung zwischengelagert wird, der durch den Betrieb des Reiterhofes entsteht. Diese Container sind Ergebnis einer gemeindlichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Betreiber, um den Bau des WA-Gebietes auf Grundlage des B-Planes Nr. 24 zu ermöglichen, welches im Süden des Plangebietes entsteht.

Damit der Containerstandplatz für Pferdedung auch planungsrechtlich verbindlich gesichert wird, erfolgt die Festsetzung, dass die Zwischenlagerung von Pferdedung

nur in geschlossenen Containern und innerhalb der im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Fläche "Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Containerstandplatz für Pferdedung" zulässig ist.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung sichert der Zweckverband Ostholstein (ZVO). Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch die zentrale Abwasserversorgung des ZVO's gesichert.

Innerhalb des Plangebietes besteht eine Bebauung, die eine eigenständige Regenwasserentsorgung sichert. Der bindige Boden ist nur sehr schwach wasserdurchlässig. Aus diesem Grunde entstand bereits auf dem Grundstück ein Teich, der der Regenrückhaltung dient und gleichzeitig Bestandteil der Reitanlage ist. Diese Situation soll in der Form aufrechterhalten werden. Daher gilt das Gebiet als erschlossen. Probleme mit dieser Entsorgungsform gab es bisher keine.

Eine grundsätzliche Erschließung muss technisch möglich sein, um den Anforderungen nach § 30 Abs. 1, letzter Halbsatz BauGB zu entsprechen. Das ist hier gegeben, wenn das Regenrückhaltebecken im Zuge von Baumaßnahmen weiter in seiner Größe angepasst wird.

Der Bebauungsplan setzt planungsrechtlich die Fläche fest, die für die erweiterte Regenrückhaltung erforderlich ist. Zudem werden die Leitungsrechte gesichert, die für eine Ableitung des Regenwassers in den östlich Vorfluter „Heidebek“ erforderlich werden könnte, falls sich ein Erfordernis zeigen würde.

In welchem Umfang das Regenrückhaltebecken auszubauen ist, muss im Rahmen der Projektplanung ermittelt werden. Die Tiefe und die Fläche hängt davon ab, wieviel Regenwasser zu erwarten ist. Zeigt sich dabei, dass – wieder Erwartens – doch ein Notüberlauf in den Vorfluter „Heidebek“ erforderlich ist, sind die dafür erforderlichen Einleitungsanträge zu stellen.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Scharbeutz wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Bild 7: Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Scharbeutz - vom 14.12.2013



Hinweis: gelbe Linie vom Hydrant 270 m

In einer Entfernung vom Hydranten DN 150 bis zum Mittelpunkt des Hofes liegen ca. 270 m. Die Grundvoraussetzungen für eine Löschwasserversorgung sind somit im Umkreis von 300 m gegeben (siehe Bild 6).

Werden brennbare Materialien verwendet, die einen darüber hinausgehenden Löschwasserbedarf erfordern, ist die Bereitstellung des erforderlichen Löschwasserbedarfs in der Projektplanung nachzuweisen.

Der Bebauungsplan setzt ein Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr in Richtung Autobahn A1 fest. Über dieses besteht eine Anbindung an die Neißestraße. Somit besteht ein Rundweg für die Feuerwehr.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h bei „kleiner Gefahr der Brandausbreitung“ abzusichern. Die Löschwasserversorgung mittels Hydranten wird durch das Leitungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein sichergestellt. Allerdings kann aus dem Trinkwassernetz nur so viel Löschwasser bereitgestellt werden, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt ist.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

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 wieder 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“.

5.2 Altlasten

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.

Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologische Kulturdenkmäler

Bisher können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 31.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6 **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung eines allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist nicht beabsichtigt.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken sind nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 **UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB**

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

7.1 **Einleitung**

7.1.1 **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Der Planungszweck ist dem Punkt 1.1 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen dem Punkt 2.

7.1.2 **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne sind dem Punkt 1.2.3 zu entnehmen.

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

7.2.1 **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Die entsprechenden Aussagen sind den Punkten 1.1.3 und 1.3 zu entnehmen.

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

A Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Planung ermöglicht die Nachverdichtung bzw. -versiegelung einer bebauten Fläche um 3.300 m². Lediglich für die Überbauung des SO_{F1}-Gebietes-Fremdenbeherbergung mit max. 3 Ferienhäusern wird eine Fläche berührt, die bisher nur als Reitplatz, der Heugewinnung und als Weidemöglichkeit dient. Hier erfolgt eine intensive Bewirtschaftung und Nutzung. Durch den Wegfall dieser letztgenann-

ten Fläche kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße deren Lebensräume. Durch die intensive Bewirtschaftung kann sich jedoch keine Vegetation entwickeln, die Grundlage für hochwertige Tierpopulationen ist. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tier- und Pflanzenwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Vor Fällung von Bäumen sind diese jedoch grundsätzlich auf ein mögliches Vorkommen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten (besonders geschützte Arten oder streng geschützte Arten, sowie europäische Vogelarten) zu überprüfen.

Schutzgut Boden und Wasser: Wie bereits in Punkt 2.5.2 unter „Wasser“ dargelegt, führt die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 4.000 m² in dem Baugebiet zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Im Plangebiet besteht bereits ein Teich. In diesem kann das Regenwasser auch zukünftig geleitet werden. Daher ändert sich durch die zusätzliche Versiegelung das Abflussverhalten im Plangebiet dahingehend, dass mehr Regenwasser in den Teich geleitet wird. Der Teich soll jedoch für den Pferdesport neu strukturiert werden, so dass hier mehr Regenwasser einfließen kann. Somit bleibt das Niederschlagswasser dem angrenzenden Regenwasserkreislauf erhalten.

Schutzgut Klima/ Luft: Wie bereits in Punkt 2.5.2 dargelegt, sichert die Planung auch weiterhin eine ungehinderte Frischluftzufuhr. Somit sind voraussichtlich keine Auswirkungen aufgrund der geplanten Bebauung in Bezug auf Luft/Klima zu erwarten.

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: Wie bereits in Punkt 2.5.2 dargelegt, ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

biologische Vielfalt: Aufgrund der in Punkt 2.5.2 dargelegten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Dem Punkt 1.2.3 sind die angrenzenden Schutzgebiete und deren Ziele zu entnehmen.

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

Die Auswirkungen dieser Planung sind in der Begründung unter Punkt 3 untersucht. Danach sind – nach Umsetzung der g. aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen - keine Emissionen zu erwarten, die über den allgemein zulässigen Orientierungswerten liegen.

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

Im Umfeld befinden sich keine entsprechenden Anlagen.

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

Bezüglich der Emissionen wird auf die Begründung Ziffer 3 verwiesen. Wie der Ziffer 4 zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Scharbeutz und somit auch des Plangebietes.

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

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Punkt 2.5.2 „Luft/ Klima“

H Wechselwirkungen zwischen Tiere, Boden, Wasser und 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.

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

Schutzgut Mensch: Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass lediglich die Umstrukturierung und Qualitätsverbesserung von vorhandenen Nutzungen erfolgt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Nutzungen vor Ort so weiter betrieben werden; nur in einem Zustand, der städtebaulich und touristisch nicht Planungsziel der Gemeinde ist. Dieses führt kaum zur gewünschten Wohnumfeldqualität, der am westlichen Ortsrand – gerade auch durch die bauliche Erweiterung des WA-Gebietes – gewünscht ist.

Auch ist eine Auslagerung der Nutzungen an andere Standorte denkbar, auf denen dann wesentlich mehr neue Eingriffe erforderlich sind.

Wie den Vor- und Nachteilen zu entnehmen ist, führen die Planungen an den vorhandenen Standorten zwar zu neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft. Diese erfolgen jedoch weitgehend innerhalb des vorhandenen baulichen Bestandes und nehmen daher keine neuen größeren Bauflächen in Anspruch.

Da die vorhandenen Nutzungen bestehen bleiben und nur Neustrukturierungen – mit geringen Erweiterungen - erfolgen, ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft: Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden im Plangebiet keine neuen Lebensräume entstehen, da die Fläche für die Pferdehaltung intensiv weiter genutzt werden. Daher gilt die Planung als Vorzugsvariante.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Eine Betroffenheit besteht hier nicht.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern: Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen: - Siehe Punkt 3–

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: Siehe Punkt 7.2.1F.

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

Eine Vermeidung von Eingriffen erfolgt dahingehend, dass eine bestehende Nutzung erhalten bzw. intensiver genutzt werden soll. Zudem wird auf die ursprünglich geplante Erweiterung des SO-Gebietes-Fremdenbeherbergung in das LSG – in die damit möglicherweise zu erwartenden Eingriffe - verzichtet.

Bei der intensiveren Nutzung der Fläche erfolgen geringe Eingriffe in den Bodenhaushalt, die jedoch ausgleichsfähig sind. Zudem verändert sich das Landschaftsbild durch diese Planung kaum.

Verringernde Maßnahmen erfolgen dahingehend, dass der Ausgleich vor Ort erbracht wird und dieser gleichzeitig eine nutzungsfreie Trasse zwischen dem vorhandenen Wald und dem nördlich gelegenen Graben sichert sowie den Nutzungsdruck auf den angrenzenden Wald reduziert.

7.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Wie dem Punkt 1.1.4 zu entnehmen ist, bestehen keine anderen Planungsalternativen.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. 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, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

- Kreis Ostholstein - vom 06.01.2014 und Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein vom 07.01.2014:
 - Eine nördliche Teilfläche des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“ gemäß Kreisverordnung vom 26.02.2003 bzw. 1. Änderungsverordnung vom 18.09.2013. Ein Entlassungsverfahren wird nicht in Aussicht gestellt. Zudem wurde ein erhöhter Ausgleichsbedarf gesehen und ein Erfordernis für weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen. → Das Plangebiet wurde so verkleinert, dass das LSG nicht mehr berührt ist.
 - Durch die Nähe zur A1 werden aktuelle lärmschutztechnische Untersuchungen empfohlen. → Eine „schalltechnische Information zum Reiterhof Friedrichshof in Scharbeutz“ wurde vom Akustik Labor Nord, Lübeck, vom 19.05.2014 erstellt. Dieses hat das Erfordernis für die Festsetzung einer 11 m hohen Lärmschutzwand im westlichen Teil des Plangebietes und von Lärmpegelbereichen zwischen III bis V ermittelt. Entsprechende Festsetzungen wurden aufgenommen.
 - Es wurden Bedenken geäußert, dass eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung nicht nachgewiesen werden kann. → Der vorhandene Teich dient bereits als Regenrückhaltebecken. Probleme über Binnenhochwassersituationen bestehen im Plangebiet nicht. Die Begründung wurde um die Hinweise ergänzt.
 - Es wurde der „Teich“ als Biotop vermutet. → Der Teich dient als Regenrückhaltebecken.
 - Nach § 24 Landeswaldgesetz ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Abstand von weniger als 30 m vom Wald durchzuführen. Ein Antrag zur Ausnahme von § 24 Landeswaldgesetz sollte gestellt werden. → Der Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung ist im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 81 –Sch- am 04.03.2014 gestellt worden. Der Kreis Ostholstein, Fachdienst Bauordnung, erteilte am 20.05.2014 (Az.: 01272-14-44/) eine „Inaussichtstellung“.
- NABU - vom 09.01.2014:
 - Einige der Darstellungen sind unrealistisch, wie die Festsetzungen von Bäumen als zu erhalten, wenn die Baugrenze bzw. das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zur Stammmitte reichen. Die Baubegrenzungen sollten etwas weniger großzügig bemessen werden. → Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass das Fahrrecht leicht abgelenkt wird, so dass die beiden betroffenen Bäume erhalten werden können.
 - Ebenso sollte auch der Abstand der Baugrenze zum LSG vergrößert werden. → Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan entsprechend angepasst wird.
- Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten - vom 12.11.2014:
 - Dem reiterhofbezogenes Ferienwohnen sollte ggf. ein höherer Wert zugrunde gelegt werden. Ein Überschreiten der Orientierungswerte eines Mischgebietes tags von 60 dB(A) und nachts von 50 (45 dB(A) gilt nur für Gewerbelärm) sollte daher nicht erfolgen. → Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass In den SO-F1 und SO-F2-Gebieten werden die Ferienwohnungen nur

noch im Lärmpegelbereich III zugelassen und die zulässigen Nutzungen für das SO-F₂-Gebiet auf das SO-F₁-Gebiet ausgedehnt werden; bei unverändertem Maß der baulichen Nutzung. Diese haben einen geringeren Schutzanspruch als Ferienwohnungen. Daher ist dies vertretbar.

- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Mitte (75) (LLUR) des Landes Schleswig-Holstein - vom 27.11.2014:
 - Aufgrund der auch mit einer Containerlösung keineswegs vollständig vermeidbaren Geruchsemissionen halte ich es aber für erforderlich, den Standort für die Lagerung von Pferdemist in der nordwestlichen Ecke des SO „Reitanlage“ in größtmöglicher Entfernung zum SO „Fremdenbeherbergung“ und dem WA des B-Planes Nr. 24 festzusetzen. → Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

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

Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.

7.3.3 **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, für einen ortsansässigen Reiterhof mit angrenzender touristisch geprägter Nutzung vor Ort dahingehend zu sichern, dass die vorhandenen Nutzungen gesichert und zeitgerecht in einer hochwertigen, touristisch orientierten Form ausgebaut werden kann.

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

8 **STÄDTEBAULICHE DATEN**

8.1 **Flächenbilanz**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Sondergebiet Reitanlage	10.280 m ²
Sondergebiet Fremdenbeherbergung	4.290 m ²
Grünfläche	2.530 m ²
Versorgungsfläche	580 m ²
Verkehrsfläche	370 m ²
Gesamt	ca. 18.050 m ² (1,8 ha)

8.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung ändert sich die Anzahl der Wohnungen und Einwohner in der Gemeinde Scharbeutz nicht, da die Betriebswohnungen bereits vorhanden sind.

9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten:

10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den Bebauungsplan Nr. 81 – Sch -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.09.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Scharbeutz,

10. Nov. 2015




(Volker Owerfen)
Bürgermeister