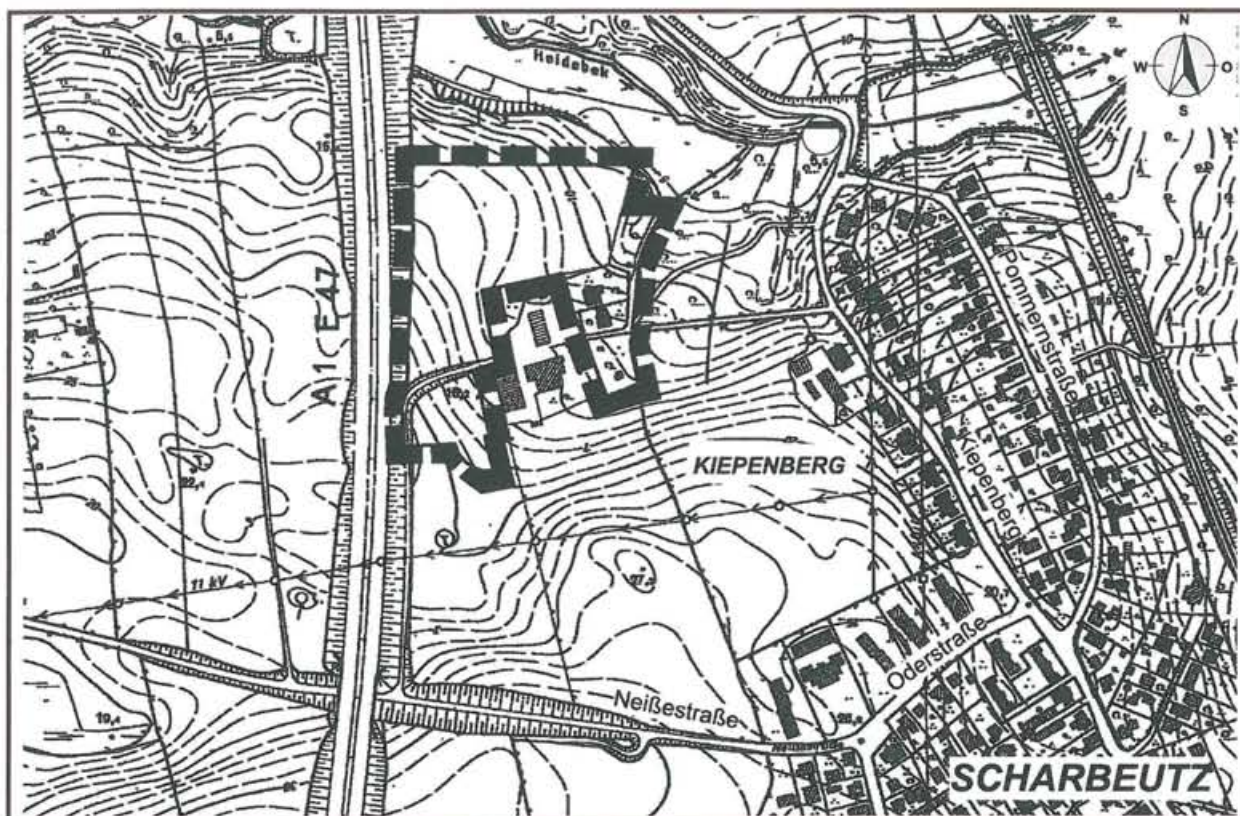




Stand: 2. Oktober 2015

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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	Ziel der Bauleitplanung	2
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	2
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange.....	2
2.2	Sonstige Umweltbelange.....	5
2.3	Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange	5
3	Gründe des gewählten Planungsstandes	6
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 23. September 2015 wurde der Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz gefasst.

1 ZIEL 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.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

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 Timmendorfer 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.

Im Parallelverfahren wurde die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt. Diese wurde vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein mit Bescheid vom 21.07.2015, Az.: IV 264-512.111-55.044 (32. Ä.) - mit Hinweisen – genehmigt bzw. ist seit dem 04-09-2015 wirksam. Dessen Darstellungen sind in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan.

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.

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.

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 so weit 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 benannte Gebiet 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 Erlebruchwäldern.

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 Gewäs-

serstruktur. 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, 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.

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 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 81 Sch 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.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Weitere Umweltbelange sind nicht berührt.

2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden bestehende Fachplanungen, u. a. der Landschaftsplan und die angrenzenden Bebauungspläne ausgewertet.

Um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung zu untersuchen, wurde ein detaillierter Umweltbericht erstellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch die Planung gegeben sind, die nicht überwindbar sind.

GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

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 - wird die ursprünglich im Flächennutzungsplan vorgesehene Sondergebietsfläche „*Reitanlage*“ verkleinert. 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 stellte der bis zum Planungsbeginn 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 Waldschutzbereich nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG) von baulichen Anlagen frei zu halten. Bei dessen Umsetzung wären für die bestehenden Gebäude- und Hofstrukturen keine Freiflächen mehr verfügbar, die die zu ersetzenden zweckgebundenen baulichen Anlagen in einer städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen Bauweise zuließen.

Insgesamt stellt sich somit eine Situation dar, dass

- der Reiterhof – gemäß dem ursprünglich wirksamen Flächennutzungsplan – erhalten werden sollte,
- 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.

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB fand vom 16.12.2013 bis zum 20.12.2013 statt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden ab dem 19.11.2013 aufgefordert, zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Weiterhin lag der geänderte Plan vom 06.10.2014 bis zum 06.11.2014 öffentlich aus. Die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 25.09.2014 von diesen Verfahren unterrichtet. Zudem erfolgte eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen TöB's, Behörden und Eigentümer nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 18.02.2015 bis zum 20.03.2015.

Die Gemeindevertretung fasste den Satzungsbeschluss am 23. September 2015.

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 (siehe Anlage 1) 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. Das RRB wurde im Bebauungsplan festgesetzt.*
- *Es wurde der „Teich“ als Biotop vermutet. → Der Teich dient als Regenrückhaltebecken und wurde daher als dieser festgesetzt.*
- *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 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 abgeknickt 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.*

▪ **LLUR per Mail auf Rückfrage - vom 27.11.2014**

- *Aufgrund der auch mit einer Containerlösung keineswegs vollständig vermeidbaren Geruchsemissionen wird es für erforderlich gehalten, 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. → Der Hinweis wird dahingehend berücksichtigt, dass der Containerstandplatz für Pferdedung im Bebauungsplan Nr. 81 Sch verbindlich festgesetzt wird, um die möglichen Gerüche zu minimieren.*