

Zusammenfassende Erklärung

zum Bauleitplanverfahren

des Bebauungsplanes Nr. 20 –Sch-

der
Gemeinde Scharbeutz
Kreis Ostholstein

**Gebiet: Gleschendorf, östlich der Fierthstraße, nördlich der Bebauung des
Aublickes, südlich des Sportplatzes und westlich der Schwartauniederung -
Dieckbrook-**



Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 20 -Sch- schafft die planerischen Voraussetzungen für die Fortentwicklung vorhandener baulicher Strukturen, um die Flächenpotenziale zu nutzen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 20 -Sch- soll unter Berücksichtigung einer nachhaltigen, langfristigen Entwicklung Gleschendorfs sowie der Belange des Umweltschutzes erfolgen.

In diesem Zusammenhang wurden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 -Sch- zum großen Teil als Wohnbaufläche und Grünfläche ausgewiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Umweltprüfung wurden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfasst. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und beschreibt die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung für einen Ausgleich der voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden umweltrelevanten Aspekte wurden in die Planungsüberlegungen eingestellt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung für die einzelnen Schutzgüter sind folgend kurz dargestellt:

Tiere, Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird im Hinblick auf die Knickstrukturen im Osten und Westen des Plangebietes, durch das Heranrücken der Wohnbebauung beeinträchtigt. Auch wenn die Knicks erhalten bleiben, liegen sie künftig innerhalb des Siedlungsgefüges mit Bezug zur freien Landschaft. Beeinträchtigungen des Redders im Norden des Plangebietes sind hingegen nicht zu erwarten.

Die gehölzbrütenden Vogelarten werden nicht tangiert, da die Gehölze erhalten bleiben. Generell ist davon auszugehen, dass auch in den Hausgärten mit ihren Bepflanzungen eine größere Artenvielfalt als auf der ausgeräumten Ackerfläche entstehen wird.

Maßnahmen zur Vermeidung:

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen werden der vorhandene Redder und die vorhandenen Knickstrukturen erhalten. Zum Ausgleich erfolgt die Neuanlage Ausgleichsfläche, welche eine extensive Wiese (nördlicher Teil der Ausgleichsfläche) sowie eine Streuobstwiese, womit eine junge Obstwiese gemeint ist (südlicher Teil der Ausgleichsfläche), umfasst. Weiterhin wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine Sukzessionsfläche ausgewiesen.

Boden/Wasser

Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die im Baugebiet geplanten Versiegelungen hervorgerufen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren und die Grundwasserneubildung wird eingeschränkt. Für das Schutzgut Wasser geht mit der Anlage des RRB eine Verbesserung einher, stellt jedoch einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Maßnahmen zur Vermeidung:

Zur Minimierung der Eingriffe werden geringe Grundflächenzahlen vorgesehen, die die Höchstwerte des § 17 BauNVO deutlich unterschreiten. Die zum Osten abfallende Topografie des Geländes, ausgehend von 26 m in der Mitte des Gebiets hin zu ca. 15 m am östlichen Rand des Gebiets wird in der Planung beachtet.

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht', Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage.

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höherwertigen Biotoyp entwickelt werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden. Der Überschuss wird über das RRB im östlichen Bereich des Plangebiets abgeleitet. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet.

Im WA 1 wird von einem Versiegelungsgrad von 40 % der Grundstücksfläche ausgegangen, da hier eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist sowie im WA 2 von einem Versiegelungsgrad von 35 % der Grundstücksfläche, wo eine GRZ von 0,35 festgesetzt ist.

Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

Luft, Klima

Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, da durch das Baugebiet keine Kaltluftentstehungsflächen berührt werden und die Fläche für den Luftaustausch ohne Bedeutung ist.

Landschaft

Durch die Planung wird sich der Siedlungsrand in Richtung Nordosten verschieben. Die derzeitigen Blickbeziehungen über den Naturraum entfallen an dieser Stelle. Durch die umfangreich geplanten Bepflanzungen wird das geplante Baugebiet zum Landschaftsraum hin eingegrünt.

Maßnahmen zur Vermeidung:

Die vorgesehene eher kleinteilige Bebauung mit Firsthöhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken. Die das Plangebiet umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten, so dass die Einsehbarkeit des Plangebietes gemindert wird. Das Landschaftsbild wird durch die geplanten umfangreichen Bepflanzungen aufgewertet, so dass sich die neue Siedlung in die Umgebung einfügen wird.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt und die Wirkungsgefüge werden sich in der Summe durch die Extensivierung der Ackerfläche, der Ausgleichsfläche und den umfangreichen geplanten Bepflanzungen verbessern.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach § 35 BauGB.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im Bereich des geplanten Baugebietes entfallen die durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft verursachten Lärm- und Staubbelastungen.

Zusatzverkehre, die aus dem Vorhaben resultieren, ergeben sich für die geplante Wohnbebauung. Für die vorgesehenen 24 Wohngebäude und 2 Mehrfamilienhäuser wurde eine maximale Zusatzbelastung von ca. 153 Bewegungen abgeschätzt (s. Schalltechnische Untersuchung der LAiRM Consult GmbH). Die Verteilung wurde zur sicheren Seite mit 100 % auf der Fierthstraße und dem Wiesenweg angesetzt. Die Emissionspegel wurden entsprechend den Rechenregeln gemäß RLS-90 berechnet. Die Zunahme der Emissionspegel liegt mit 0,5 dB(A) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und wird daher als nicht beurteilungsrelevant eingestuft.

Im Plangebiet ist im Prognose-Planfall im Tageszeitraum mit Beurteilungspegeln von 56,2 dB(A) bis 61,6 dB(A) und im Nachtzeitraum mit Beurteilungspegeln von 47,9 dB(A) bis 53,1 dB(A) durch Verkehrslärm zu rechnen. Die Anhaltswerte der Grenze der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden damit im gesamten Plangebietungsbereich nicht überschritten.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach § 35 BauGB.

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen und eine Begrenzung von Außenwohnbereichen notwendig.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und ihre Berücksichtigung gemäß § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 10.06.2016 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.

Es wurden diverse Anregungen und Hinweise hervorgebracht.

Diese wurden größtenteils zur Kenntnis genommen.

Berücksichtigt wurden Anregungen in Bezug auf die Geschossigkeit und max. Firsthöhe der Gebäude im Plangebiet und die Lage der MFH Gebäude im WA 2-Gebiet. Weiterhin wurde Anregungen die Erschließung, die Ergänzung eines Rad- und Gehweges, die Verlegung der Stellplatzanlage sowie die Lage der Knicks betreffend gefolgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 27.02.2017 bis einschließlich 31.03.2017 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.02.2017 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd" und ergänzend am 14.02.2017 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“.

Es wurden diverse Anregungen und Hinweise hervorgebracht.

Diese wurden größtenteils zur Kenntnis genommen.

Berücksichtigt wurden Anregungen in Bezug auf das Regenrückhaltebecken und die Planung eines Wanderweges.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 19.05.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 22.02.2017 sowie gem. § 4a Abs. 3 BauGB zum ersten Mal am 24.08.2017 und zum zweiten Mal am 08.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

§ 4 (1) BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:

1. Schleswig-Holstein Netz AG, 23684 Pönitz
2. Wasser- und Bodenverband Ostholstein, 23701 Eutin
3. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), 23568 Lübeck
4. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 24837 Schleswig
5. Zweckverband Ostholstein (ZVO), 23723 Sierksdorf
6. Handwerkskammer Lübeck, 23552 Lübeck
7. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Untere Forstbehörde, 23701 Eutin
8. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, 24171 Kiel
9. Landesplanerische Stellungnahme: Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Referat für Städtebau und Ortsplanung, 24105 Kiel
10. Kreis Ostholstein, Fachdienst Bauordnung, Bauleitplanung/TöB-Stelle, 23694 Eutin
11. Der Ministerpräsident, Staatskanzlei, 24105 Kiel
12. Zweckverband Ostholstein (ZVO), 23723 Sierksdorf

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen

Den Anregungen des Landesbetriebs für Straßenbau – SH wurde dahingehend gefolgt, dass ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben wurde.

Aufgrund der Anregungen des ZVO erfolgten Anpassungen in der Begründung das Löschwasser, die Abwasserentsorgung und die Müllentsorgung betreffend.

Den Anregungen der Unteren Forstbehörde wurde dahingehend gefolgt, dass ein Waldabstand nachrichtlich in die Planung übernommen wurde.

Das Ministerium für Inneres S-H regt die Umstellung des Verfahrens auf ein Normalverfahren gem. § 8-10 Baugesetzbuch (BauGB) an; dem wird gefolgt.

Den Anregungen des Kreises Ostholstein wird in Bezug auf den Umweltbericht und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, zu Lichtmissionen, zu der Stellplatzanlage, der Zweckbestimmung der Grünfläche, zur Streichung diverser textlicher Festsetzungen, zum Regenrückhaltebecken, zu den Knicks sowie auf die Art der Erschließung gefolgt.

§ 4 (2) BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:

1. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 24837 Schleswig
2. Schleswig-Holstein Netz AG, 23684 Pönitz
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, 23554 Lübeck
4. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), 23568 Lübeck
5. Gemeinde Scharbeutz, Abteilung Tiefbau, 23683 Scharbeutz
6. Handwerkskammer Lübeck, 23552 Lübeck
7. Wasser- und Bodenverband Ostholstein
8. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 24220 Flintbek
9. Kreis Ostholstein, Fachdienst Bauordnung, Bauleitplanung/TöB-Stelle, 23694 Eutin

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen

Den Anregungen der Gemeinde Scharbeutz wurde dahingehend gefolgt, dass die Anzahl der Stellplätze heraufgesetzt wurde und die Lage des Regenrückhaltebeckens neu diskutiert und überarbeitet wurde.

Den Anregungen des LLUR wurde den Schallschutz und den Abstand zur Freileitung betreffend gefolgt.

Den Anregungen des Kreises Ostholstein wurde bezüglich des Regenrückhaltebeckens, der Maßnahmenflächen, des Naturschutzes/Maßnahmenflächen sowie des Schallschutzes gefolgt.

§ 4a (3) BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, 23554 Lübeck
2. Wasser- und Bodenverband Ostholstein
3. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 24837 Schleswig
4. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), 23568 Lübeck
5. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 24220 Flintbek

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen

Den Anregungen des LLUR wurde bezüglich des Schallschutzes gefolgt.

Wiederum § 4a (3) BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:

1. Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, 23568 Lübeck
2. Schleswig-Holstein Netz AG, 23684 Pönitz
3. Wasser- und Bodenverband Schleswig-Holstein, Der Vorstand, 23701 Eutin

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowohl zum Konzept als auch zum Standort darzustellen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich andere Standortalternativen hat die Gemeinde Scharbeutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 -SCH- nicht mehr geprüft, da das Plangebiet im Rahmen der wirksamen 20. Änderung des Flächennutzungsplanes als Baufläche dargestellt ist. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass bei der Realisierung des Baugebietes an anderer Stelle im Gemeindegebiet vergleichbare Eingriffe in die Schutzgüter des Naturschutzes erfolgen werden. Die Gemeinde Scharbeutz hat eine Vielzahl von Entwürfen für das Planungskonzept erarbeiten lassen und sich dann für eine Ringerschließung entschieden.