

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET: GLESCENDORF,

TEILBEREICH I: FIERTHSTRAßE 14 BIS 26 (FLURSTÜCKE 123 BIS 129),

TEILBEREICH II: ZWISCHEN BAHNHOFSTRAßE 8 UND DEM GEWÄSSER
„SCHWARTAU“;

VERFAHRENSSTAND

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB VOM 27.08.1997)
(AB HIER BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 24.06.2004:)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

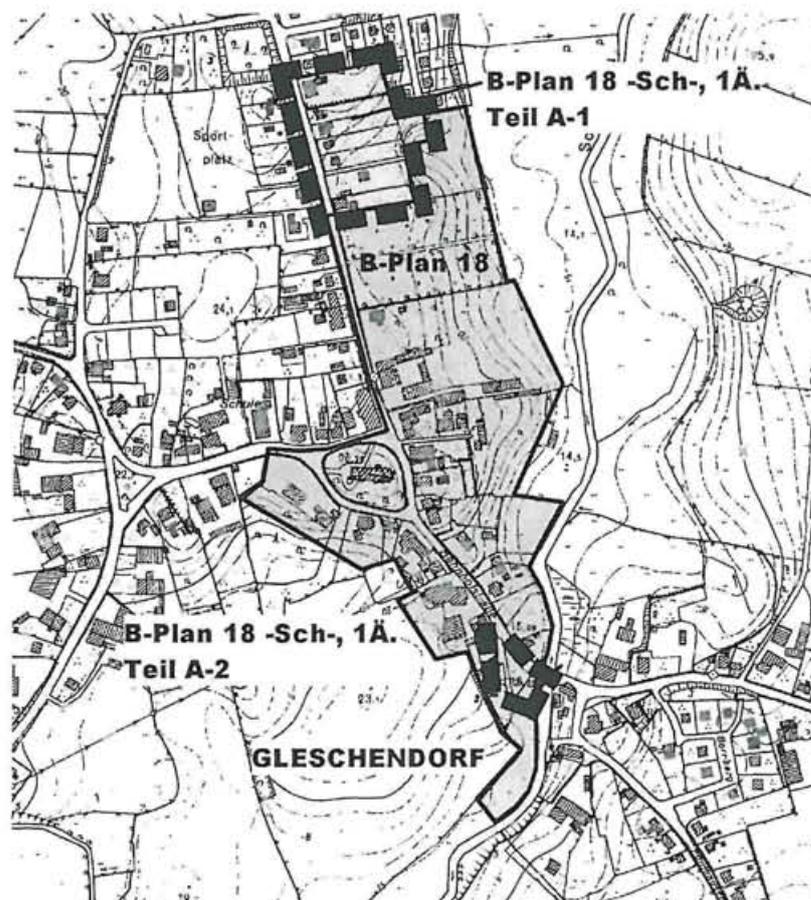
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17

WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	5
1.1	Rechtliche Bindungen	5
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	5
2	Bestandsaufnahme	8
3	Planung	9
3.1	Bebauung	9
3.2	Erschließung	12
3.3	Grünplanung	13
3.3.1	Grünordnung	13
3.3.2	Eingriff und Ausgleich	14
3.3.3	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	18
4	Immissionen und Emissionen	18
4.1	Emissionen	18
4.2	Immissionen	18
5	Ver- und Entsorgung	18
5.1	Stromversorgung	18
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	18
5.3	Müllentsorgung	18
5.4	Löschwasserversorgung	18
5.5	Gasversorgung	18
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	18
6.1	Einleitung	18
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	18
6.3	Zusätzliche Angaben	18
6.4	Zusammenfassende Erklärung	18
7	Hinweise zum Bodenschutz	18
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
9	Kosten	18
10	Beschluss der Begründung	18

ÜBERSICHTSPLAN



BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Gleschendorf,

Teilbereich I: Fierthstraße 14 bis 26 (Flurstücke 123 bis 129),

Teilbereich II: zwischen Bahnhofstraße 8 und dem Gewässer „Schwartau“.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 18 –SCH-. Auf Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Scharbeutz vom 02.03.2004 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 –SCH- für den Teilbereich I. Durch den Beschluss des Bauausschusses vom 04.08.2005 wurde die 1. Änderung um den Teilbereich II erweitert.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die Grundstücke parallel zur Fierthstraße im Plangebiet sind ca. 85 m lang, zwischen 15 m bis 52 m breit und mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Diese locker bebauten Grundstücke haben einen erhöhten Pflegebedarf, der vielen Anwohnern zu hoch ist. Daher besteht der Wunsch einiger Anwohner darin, die Grundstücke zu teilen und eine zweite Baureihe zu ermöglichen. Die betroffenen Grundstücke sind so gelegen, dass deren bauliche Verdichtung nicht die Gesamtstruktur des Wohngebietes wesentlich verändert. Im Übrigen weisen die Grundstücke nördlich des Plangebietes (beidseitig des Aublickes) bereits eine ähnlich kleinteilig strukturierte Baustruktur auf.

Auch das Grundstück Bahnhofstraße 8 ist mit seiner Größe von ca. 920 m² recht groß. Zudem liegt die freizügige Gartenfläche parallel der öffentlichen Verkehrsflächen. Daher besteht auch hier der Bedarf an einer Teilung.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Gleschendorf im ländlichen Raum. Aus der Ziffer G 6.5 geht hervor, dass in Gleschendorf die Potentiale im Rahmen des örtlichen Bedarfes zu prüfen sind.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Weiterhin besagt der Landesraumordnungsplan unter Ziffer 7.2, Abs. 3 (Grundsatz):

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen:

- ⇒ Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden;
- ⇒ die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, vorangetrieben und die Baulandreserven mobilisiert werden.“

Da Grund und Boden nicht vermehrbar sind, soll folglich auf eine Aktivierung von noch ungenutzten bebaubaren Flächen hingewirkt werden. Diesem Ziel entspricht die Gemeinde, indem sie die Voraussetzungen für die rückwärtige Bebauung von 8 Grundstücken im Bereich der Fierthstraße sowie für die Schließung einer Baulücke an der Bahnhofstraße setzt. Somit wird sie auch folgenden städtebaulichen Voraussetzungen gerecht:

- ⇒ sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- ⇒ städtebauliche Kompensation des Bestandes,
- ⇒ Schaffung von zentrumsnahen Wohnungen.

Somit schafft die Gemeinde neue Grundstücke für den örtlichen Bedarf und sie nutzt

vorhandene Entwicklungspotentiale und geht folglich sorgsam mit Natur und Umwelt um.

Der Bebauungsplan Nr. 18 –SCH- weist am Ende der Straße Aublick einen Wendehammer aus, der durch Verkehrsgrün abgegrenzt werden soll. Bisher wurde dieser nicht errichtet. Stattdessen liegt die Fläche brach da und stört das städtebauliche Gesamtbild des Straßenzuges. Das Wenden von Fahrzeugen erfolgt stattdessen auf der nördlich davor gelegenen Verkehrsfläche (zwischen den Gebäuden Aublick 14 und 23). Hier sollten ursprünglich die für das Wohngebiet erforderlichen Parkplätze entstehen. Der bestehende Wendebereich hat einen Durchmesser von 12 m. Somit ist er für ein Wenden von Pkw's und Lkw's ausreichend. Die Straße Aublick ist so dimensioniert, dass hier ein straßenparalleles Parken erfolgen kann. Aus heutiger Sicht reichen die bestehenden Straßenverhältnisse aus. Daher soll auch zukünftig auf den Bau dieser ursprünglichen geplanten, flächenintensiven Wendeanlage verzichtet werden. Stattdessen ist hier die Schließung der Baulücke geplant.

Im Bereich der Bahnhofstraße sieht der Bebauungsplan Nr. 18 –Sch- die Verbreiterung der Verkehrsfläche in Richtung des Flurstückes 170/2 (Grundstück Bahnhofstraße 8) vor. Selbst nach dem öffentlichen Erwerb dieser Fläche erfolgt noch eine private Nutzung und Pflege dieser Fläche durch den Eigentümer des Flurstückes 170/2. Zudem hat eine kurze Verkehrsflächenverbreiterung in der bisher geplanten Form wenig Sinn, da diese nicht mal eine durchgängige Zufahrt einer Feuerwehr oder eines anderen großen Fahrzeuges ermöglicht (siehe dazu erforderliche Maße nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“). Daher soll eine Neuregelung dieser verkehrlichen Gesamtsituation in dieser Planung erfolgen.

Weiterhin weist der Bebauungsplan Nr. 18 –Sch- an der Bahnhofstraße eine öffentliche Parkanlage aus, der sich im Süden ein Spielplatz anschließt. Auf der Gesamtfläche besteht heute ein öffentlicher Spielplatz. Er bietet Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und Jugendliche an und wird von allen Zielgruppen sehr gut angenommen. Daher soll die Bauleitplanung hier an den Bestand angepasst werden.

Aus den genannten Gründen besteht ein städtebauliches Planungserfordernis.

2 Bestandsaufnahme

Der Teilbereich I liegt im nördlichen Bereich des Ortes Gleschendorf. Es ist im Norden und Osten von der Straße Aublick begrenzt, im Süden vom örtlichen Friedhof und im Westen durch die Fierthstraße.

Der Teilbereich II befindet sich im östlichen Teil des Ortes. Er ist im Nordosten durch die Bahnhofstraße begrenzt, im Osten vom Fließgewässer Schwartau, im Südosten von einer Grünfläche und ansonsten von baulich genutzten Grundstücken.

Im Teilbereich I befinden sich parallel zur Fierthstraße eingeschossige Wohnhäuser. Das Maß der baulichen Nutzung und die städtebauliche Gestaltung sind sehr vielfältig. Die Gebäude stehen weitgehend auf schmalen aber mindestens 85 m langen Grundstücken. Die rückwärtigen Bereiche dieser Grundstücke werden unterschiedlich intensiv als Gärten bewirtschaftet. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Fierthstraße.

Im Plangebiet liegt eine Fläche, welche zur Verkehrsfläche der Straße Aublick gehört. Hier ist ein Wendehammer geplant. Bisher ist diese Fläche nur abgezäunt und wird extensiv bewirtschaftet.

Im Teilbereich II befindet sich im östlichen Bereich ein öffentlicher Spielplatz. Der westliche Bereich dient der Wohnnutzung. Hier steht bereits ein Wohnhaus. Die restliche Fläche wird als Garten bewirtschaftet.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Teilbereich I:		
Verkehrsfläche	1.300 m ²	8 %
WA-Gebiet	12.700 m ²	80%
Teilbereich II:		
Verkehrsfläche	190 m ²	1 %
MD-Gebiet	920 m ²	6 %
Grünfläche	800 m ²	5 %
Größe Baugebiet insgesamt:	15.910 m² 1,6 ha	100 %

3.1 Bebauung

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderungen:

Planzeichnung:

Teilbereich I:

- ⇒ Das WA-Gebiet wird auf den Bereich des Flurstückes 131/20, der zwischen den Flurstücken 131/6 und 131/16 (Aublick 14 und 16) liegt, erweitert.
- ⇒ Die eingeschossige und offene Bauweise wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Es erfolgt nur eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,15 auf 0,18. Dadurch soll eine angemessene Bebauung auch für alle rückwärtig gelegenen Grundstücke erzielt werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflä-

chenzahl wird verzichtet, da die Nutzung des Dachgeschosses ausreichend über die geltende Landesbauordnung geregelt ist.

- ⇒ Neu aufgenommen werden überbaubare Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke parallel der Fierthstraße sowie an der Straße Aublick.
- ⇒ Dadurch, dass sich zukünftig die zulässige Grundflächenzahl auf 2 bis 3 überbaubare Grundstücksflächen aufteilt, wird die bisher mögliche bauliche Entwicklung für den Altbestand eingeschränkt. Daraus resultiert, dass die Grundflächenzahl von 0,18 nur noch eine kleinteilige Bebauung im straßenparallelen Bereich absichert. Vor allem die Gebäude Fierthstraße 16 und 26a verweisen über eine kompakte Bauweise. Diese wird zukünftig in dieser Form nicht weiter abgesichert. Da jedoch die Gesamtgrundflächenzahl sich für die Flurstücke sogar geringfügig erhöht, ist eine Verschlechterung der Gesamtsituation für die Betroffenen nicht erkennbar. Für die übrigen Flurstücke werden die überbaubaren Grundstücksflächen so gesetzt, dass sie den Altbestand absichern und dass sie auch zukünftig noch Spielräume für mögliche Erweiterungen haben.
- ⇒ Auf die weitere Festsetzung von Firstrichtungen im straßenparallelen Bereich zur Fierthstraße wird verzichtet, da diese ursprüngliche Planung bisher nicht umgesetzt wurde. Auch sind in der Umgebung keine klaren Strukturen erkennbar, die die Beibehaltung dieser gestalterischen Festsetzung noch begründen.
- ⇒ Um eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude auszuschließen, wird die Firshöhe auf 8,50 m über Erdgeschossfußboden sowie die Sockelhöhe auf 0,6 m über den Bezugspunkt begrenzt. Die Sockelhöhe und die Definition des Bezugspunktes sind aus dem Ursprungsplan übernommen.
- ⇒ Das Abwasser von den privaten Grundstücken muss in gesammelter Form der zentralen Abwasserleitung in der Fierthstraße zugeleitet werden. Da das Gelände von Nordwest nach Südost fällt, wird ein Leitungsrecht z.G. der bevorteiligten Grundstückseigentümer an der Ostseite der Baugrundstücke festgesetzt, die in der zweiten Baureihe liegen. Am tiefsten Punkt ist eine Abwasserhebeanlage vorzusehen, die das Abwasser so hoch pumpt, dass es weiter im natürlichen Gefälle weiter zur Fierthstraße fließt. Diese Fläche wird ebenfalls mit einem Leitungsrecht z.G. der bevorteiligten Grundstückseigentümer gesichert.

Teilbereich II:

- ⇒ Innerhalb des Teilbereiches erfolgt die Festsetzung einer zweiten überbaubaren Grundstücksfläche. Die zulässige überbaubare Grundfläche selbst wird auf 100 m² begrenzt.
- ⇒ Der Baufläche wird der überwiegende Teil des Flurstückes 169/4 zugeschlagen. Dieses weist der Ursprungsplan als Verkehrsfläche aus.

Text:

Teilbereich I:

- ⇒ Auf die Übernahme der allgemeinen Zulassung von Gartenbetrieben und Tankstellen wird zukünftig verzichtet, da das Gebiet so strukturiert ist, dass diese Nutzungen sich im Plangebiet kaum ansiedeln können.
- ⇒ Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Um eine ständige Befahrbarkeit zu sichern, ist eine gewisse Versiegelung erforderlich. Um eine gleichberechtigte Nutzung der betroffenen Grundstücke gegenüber den anderen Grundstücken zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass die zulässige Grundflächenzahl auf den Grundstücken, auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, durch die Grundfläche

der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 170 von Hundert (entspricht einer Gesamtversiegelung der Grundstücke von 36 %) überschritten werden dürfen.

Die verbleibenden zeichnerischen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 18 -SCH-. Die textlichen Festsetzungen gelten ebenfalls unverändert fort. Die Aussagen der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 18 -SCH- gelten zu diesen Punkten inhaltlich fort.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des vorhandenen Gebäudebestandes im Teilbereich I erfolgt über die Fierthstraße. Die neue Baufläche im östlichen Bereich liegt direkt an der Straße Aublick und wird auch über diese erschlossen.

Die Anbindung der rückwärtigen Bebauung erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Mindestbreite von 3,50 m, die von der Fierthstraße oder der Straße Aublick abgehen. Die Rechte dienen den rückwärtigen Anlieger, der Feuerwehr und den Ver- und Versorgungsunternehmen. Die Kurvenbereiche sind gemäß der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu sichern. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zusätzlich über entsprechende Grundbucheintragungen abzusichern.

Der Teilbereich II ist über die Bahnhofstraße direkt erschlossen.

Im Rahmen der Planung wird der Verlauf der von der Bahnhofstraße abgehenden Verkehrsfläche so abgeändert, dass er im Kurvenbereich mindestens 5,5 m breit ist und sich erst dann in einer Mindestlänge von 11 m auf höchstens 3 m verjüngt. Somit wird zukünftig die Befahrbarkeit des Weges durch größere Fahrzeuge und Rettungsfahrzeuge gesichert.

Alle Baugrundstücke sind ausreichend dimensioniert, um die erforderliche Anzahl der Stellplätze unterbringen zu können.

Im Teilbereich I ist davon auszugehen, dass auf Grund der geringen Grundflächenzahl und der Grundstücksgrößen in der 2. Baureihe nur Gebäude mit einer Wohnung entstehen werden. Gemäß der EAE 95 ist auf 9 neue Wohnungen ca. 2 bis 3 Parkplätze nachzuweisen. Die Fierthstraße oder die Straße Aublick sind breit genug, um diese weiteren Parkplätze nachweisen zu können.

Im Teilbereich II kann nur ein eingeschossiges Gebäude auf 100 m² gebaut werden. Hier ist es ebenfalls realistisch davon auszugehen, dass auf dieser Fläche nur eine

Wohnung entsteht. Diese bauliche Entwicklung löst keinen zusätzlichen Parkplatzbedarf aus.

3.3 Grünplanung

3.3.1 Grünordnung

Bezüglich der Grünordnung beinhaltet die Planung folgende Änderungen im Teilbereich II:

Planzeichnung:

- ⇒ Die Zweckbestimmung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche wird von „Parkanlage“ in „Spielplatz“ abgeändert.
- ⇒ Es erfolgt die Festsetzung der vorhandenen markanten Bäume und Gehölze.

Text:

- ⇒ Um den Ausgleich in beiden Teilbereichen nachweisen zu können, wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass je überbaubarer Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung (1) mindestens ein und je überbaubarer Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung (2) mindestens zwei standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume anzupflanzen sind.
- ⇒ Um den Versiegelungsgrad des Bodens zu minimieren, erfolgt die Festsetzung, dass die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen und die Zufahrten der Stellplätze sowie die Standplätze der Stellplätze aus sickerungsfähigen Materialien oder aus fugenreichen Pflastern herzustellen sind.

Die für die Bebauung nicht genutzten Flächen sind nach § 9 Landesbauordnung gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen. Auf weitergehende Festsetzungen wird daher verzichtet.

Hinweis: Der Teilbereich II grenzt direkt an das Fließgewässer „Schwartau“. Sie gilt als Gewässer II. Ordnung. Gemäß der „Landesverordnung über weitere Erholungsschutzstreifen an Gewässern II. Ordnung“ vom 24.07.1978 ist der Bereich 100 m nördlich und südlich der Bahnhofstraße von der Verordnung ausgenommen. Somit ist in dem Bereich kein Abstand von 50 zur Schwartau einzuhalten.

3.3.2 Eingriff und Ausgleich

I Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

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

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

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

Im Teilbereich I wird der Bau von 9 Gebäuden und im Teilbereich II von einem Gebäude ermöglicht, die nach dem Ursprungsplan nicht zulässig sind. Daher führt die Planung zu folgenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Bewertungsgrundlage

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

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

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung von intensiv genutzten Gärten in Bauflächen:

Nutzung	Neu- planung		Bisher zulässig		Neuein- griff
<u>Teilbereich I:</u>					
Altes WA-Gebiet (= 12.100 m ²)	2.180 m ²	-	1.820 m ²	=	+ 360 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO im alten WA-Gebiet	1.090 m ²	-	910 m ²	=	+ 180 m ²
Neues WA-Gebiet (= 600 m ²)	110 m ²	-	260 m ²	=	- 150 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO im neuen WA-Gebiet	60 m ²	-	---	=	+ 60 m ²
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	550 m ²	-	---	=	+ 550 m ²
<u>Teilbereich II:</u>					
MI-GR< 100 m ²	100 m ²		---	=	+ 100 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO	50 m ²	-	---	=	+ 50 m ²
Gesamt:					1.150 m²

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

Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass vom 3. Juli 1998 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. So eine Fläche ist von der Planung nicht betroffen.

Boden

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

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	ca. 550 m ²
Bauflächen	ca. 310 m ²
Zufahrten im WA-Gebiet	ca. 290 m ²
insgesamt	ca. 1.150 m²

Wasser

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen (ca. 1.150 m²) in den Teilbereichen führen in beiden Teilbereichen zu Unterbrechungen der natürlichen Wasserkreisläufe, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenfläche genutzten Flächen zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in den Gebieten eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

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

Landschaftsbild

Beide Teilbereiche liegen mitten im Ort und sind von 1-geschossiger Bebauung umgrenzt. Die Änderungen führen daher nicht zu neuen und wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

II Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Arten- und Lebensgemeinschaften:

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust von maximal 1.150 m² großen Gartenflächen, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Pflanzung von großen Bäumen im Innenbereich werden jedoch wieder neue, weit aus mehr und vielfältigere Lebensräume geschaffen.

Boden

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

Im Änderungsbereich können ca. 310 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 50 % für Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht betroffenen Flächen. Hier ist eine Überschreitung bis zu 170 von Hundert zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächen- größe (m²)	Ausgleichs- faktor	Ausgleichsflä- chen (m²)
Bauflächen	310	0,5	155
Stellplätze und Zufahrten	290	0,3	90
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	550	0,3	165
Summen			410

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 410 m² festgestellt.

Auf Grund der geringen Größe der Ausgleichsfläche wird davon abgesehen, den Ausgleich außerhalb der Teilbereiche unterzubringen. Stattdessen ist je zusätzlicher

überbaubarer Grundstücksfläche (siehe in Planzeichnung: (1) und (2)) ein bzw. zwei standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Bei Verwendung eines Laubbaumes 1. Ordnung (z. B. Winter-Linde) mit einem Kronendurchmesser von 8 m kann beispielsweise von einer Projektionsfläche (= von Baumkrone überstellte Fläche nach 15 Jahren) von 50 m² ausgegangen werden. Die Winter-Linden kann bei einem guten Standort eine Kronenausdehnung von 10 m bis 12 m eventuell auch 15 m erreichen. Wird ein hochstämmiger Obstbaum gewählt, dann ist die Projektionsfläche nur ca. 6 m groß. Sie trägt jedoch immer noch 28 m². Somit werden 18 Bäume eine Fläche zwischen (bei Projektionsfläche von 28 m²) ca. 504 m² bis (bei Projektionsfläche von 50 m²) 900 m² ökologisch auf. Der Ausgleichsmindestbedarf von 410 m² wird somit erbracht. Diesbezüglich gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Pflanzliste / Baumanpflanzungen (Bäume: Hochstamm 2 x verpflanzt ohne Ballen; STU 10 - 12 oder gleichwertig)

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

sowie Obstbäume mit einer vergleichbaren Qualität. Bei den Anpflanzungen sind die Abstandsflächen nach dem Nachbarschaftsgesetz vom 01.04.1971 zu berücksichtigen.

Wasser

Das Oberflächenwasser versickert in beiden Teilbereichen vor Ort.

Landschaftsbild/Ortsbild

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

Zusammenfassung

Die Errichtung von 10 neuen baulichen Anlagen und die baurechtliche Sicherung der Zufahrten und Terrassenflächen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf Flächen, die bisher gärtnerisch genutzt werden. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. intensive Durchgrünung des Plangebietes mit Großgrün) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die im Bebauungsplan geregelten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

III Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für die mit einer (1) bzw. (2)-gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 135a BauGB von den jeweiligen Eigentümern der Flächen umzusetzen. Die Maßnahmen zum Ausgleich sind spätestens mit Beendigung der Rohbauphase umzusetzen.

IV Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für einen hochstämmigen Laubbaum einer deutschen Markenbaumschule (z. B. Winter-Linde, Hochstamm 3 x v aus extra weitem Stand STU 16-18) werden auf 400 Euro pro Stück geschätzt. Darin ist die Pflanzung einschließlich Pfahl und Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege enthalten. Bei 18 Bäumen sind dies insgesamt ca. 7.200 Euro.

Von jedem Grundstückseigentümer, der innerhalb der mit (1) oder (2) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen baut, sind ein oder zwei Bäume zu pflanzen. Folglich sind von ihm dann auch die erforderlichen Kosten zu tragen.

3.3.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten. Durch die Planung werden 10 neue Baugrundstücke ermöglicht. Diese sind so bemessen, dass zu kleine Baugrundstücke ausgeschlossen werden, die den Kindern auf dem elterlichen Grundstück keine Entwicklungsmöglichkeiten geben.

Weiterhin befindet sich ein Spielplatz am Ende der Straße Aublick und ein weiterer im Plangebiet des Teilbereiches II.

4 Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen

In dem Absatz „Emissionen“ wird prognostiziert, ob die Planung das Ausströmen von zusätzlichen luftverunreinigenden Stoffen (wie Lärm, Stäube oder Gerüche) verursachen kann. Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

Teilbereich I: Über die Straße Aublick werden zukünftig 5 neue Gebäude mit maximal 2 Wohnungen erschlossen. Zur morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7 Uhr und 8 Uhr (MGS) sind dies ca. $(10 \text{ Pkw} \times 0,35 =) 3,5$ Pkw's, die diese Straße nutzen. Über die Fierthstraße sind zukünftig 4 neue Gebäude mit ebenfalls maximal 2 Wohnungen erschlossen. Dort sind in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7 Uhr und 8 Uhr (MGS) ca. $(8 \text{ Pkw} \times 0,35 =) 2,8$ Pkw's mehr zu erwarten. Diese insgesamt $(3,5 + 2,8 =) 6,3$ zusätzlichen Pkw's verteilen sich in über die Straße Aublick und in beide Richtungen über die Fierthstraße. Eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn oder einer unzumutbare Mehrbelastung der Straße Aublick und der Fierthstraße ist durch diese Nachverdichtung nicht erkennbar. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

Teilbereich II: Auf Grund der festgesetzten Grundfläche von 100 m^2 ist davon auszugehen, dass hier nur 1 Wohnung entsteht. Innerhalb der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7 Uhr und 8 Uhr (MGS) sind ca. $(1 \text{ Pkw} \times 0,35 =) 0,35$ Pkws mehr zu erwarten. Dieser eine Pkw fährt entweder die Bahnhofstraße hoch oder runter. Eine wesentliche Beeinträchtigung der angrenzenden Anwohner durch nur eine Fahrzeugbewegung mehr ist nicht zu erwarten.

4.2 Immissionen

In dem Absatz „Immissionen“ wird die Wirkung von möglichen Verunreinigungen, Lärm und Strahlen aus der angrenzenden Umgebung auf das Plangebiet untersucht. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Östlich des Teilbereiches I befindet sich die Bahntrasse Lübeck/Kiel. Dort fahren tags über maximal 4 Züge/Stunde. Nachts erfolgt kein Fahrverkehr. Durch den Abstand von ca. 430 m sind keine Beeinträchtigungen durch den Bahnverkehr auf das Plangebiet zu erwarten.

Die Fierthstraße ist gleichzeitig die Kreisstraße K 36. Gemäß der Verkehrsmengekarte von 1995 wurden auf der K 36 im Mittel ca. 802 Kfz/24h gezählt. Gemäß der DIN

18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 sind von einer innerörtlichen, geteerten Straße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h bei 12 m Entfernung ab Straßenmitte zu einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung gemäß dem Bild A.1 tags ca. 58 dB zu erwarten und nachts ca. 47 dB. Somit werden die zulässigen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB und nachts 45 dB) im vorderen Bestand leicht überschritten. Gemäß der Tabelle A.2 können die zulässigen Orientierungswerte erst in einem Abstand von 18 m eingehalten werden. Um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten, sind gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bei Gebäude oder Gebäudeteilen, die im Abstand von 12 m bis 18 m Entfernung ab Straßenmitte errichtet, saniert oder modernisiert werden, bei der Materialwahl der Lärmpegelbereich II einzuhalten.

Der Teilbereich II grenzt an die Bahnhofsstraße. Sie hat die Funktion einer Gemeindestraße. Hierfür liegen keine Verkehrsmengen vor. Es wird jedoch von 500 Kfz/24h ausgegangen. Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 sind von einer innerörtlichen, geteerten Straße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h bei 8 m Entfernung ab Straßenmitte zu einem Dorfgebiet im Sinne § 5 Baunutzungsverordnung gemäß dem Bild A.1 tags ca. 57 dB zu erwarten und nachts ca. 46 dB. Somit werden die zulässigen Orientierungswerte für Dorfgebiete (tags 60 dB und nachts 50 dB) nicht überschritten.

5 Ver- und Entsorgung

Alle Leitungen zu den Neubauten im Teilbereich I müssen auf den Privatgrundstücken verlegt werden. Zur Sicherung der Bewirtschaftung dieser Leitungen sind in einigen Bereichen die grundbuchliche Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene und weiter auszubauende

Trennsystem. Im Teilbereich I ist für die Neubauten in zweiter Baureihe bis zur zentralen Abwasserleitung in der Fierthstraße eine Gemeinschaftsleitung zu legen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird dies über eine private Gemeinschaftshebeanlage und eine Druck- oder Rohrleitung erfolgen. Das Anliegergrundstück Aublick kann im Zuge des Ausbaus der Erschließung Aublick angeschlossen werden oder, mittels entsprechender Dienstbarkeit, über die neue Erschließungsstraße.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Auf Grund der vorhandenen Bodensituation ist dies möglich.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die rückwärtig gelegenen - neu geplanten – Grundstücke werden privatrechtlich erschlossen. Daher sind die Abfall- und Wertstoffbehälter an den Sammeltagen im Seitenbereich der Straße Aublick bzw. der Fierthstraße abzustellen.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Scharbeutz" gewährleistet. Der Ort Gleschendorf ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf in WA- und MD-Gebieten – mit harter Bedachung und feuerhemmenden Umfassungswänden - von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Um eine ausreichende Löschwassermenge bereitstellen zu können, ist von anderen Bedachungen abzusehen. Das Löschwasser kann aus dem Trinkwasserrohrnetz entnommen werden.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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

Vorbemerkung:

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

Bei den Plangebieten handelt es sich um Änderungen im Innenbereich. Da durch die

Änderungen keine bekannten ökologisch hochwertigen Flächen nach heutigem Kenntnisstand berührt werden, beschränkt sich die Umweltprüfung auf die Plangebiete. Die Gemeinde führt eine allgemein anerkannte verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht.

6.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Änderungen den Ziffern 3.1 bis 3.3.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Landschaftsplan: Er stellt den Teilbereich I als Wohnbauflächen und den westlichen Bereich des Teilbereiches II als Gemischte Baufläche dar. Die verbleibende Fläche des Teilbereiches II ist als Grünfläche gekennzeichnet.

Nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 könnten sich im Teilbereich II Geotope befinden. Die Flächen werden bereits intensiv als Bau-, Garten- bzw. Spielplatzflächen genutzt. Hinweise auf Geotope wurden bisher nicht gefunden. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 kennzeichnet in seiner Karte 1 den Spielplatzbereich als Bestandteil der Verbundachse parallel zur Schwartau. Die Karte 2 kennzeichnet den Bereich parallel der Schwartau als Geotop Nr. 4.1 gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 19 Landesnaturschutzgesetz sowie dessen Umgebungsbereich als Gebiet, das die Voraussetzung für die Unterschutzstellung nach § 18 Landesnaturschutzgesetz als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Betroffen davon ist der Teilbereich II. Hier ist jedoch nur eine Baulückenschließung geplant. Die Grünfläche selbst bleibt in ihrem Bestand gesichert. Somit sind umfangreiche Bodenveränderungen nicht zu erwarten. Durch die Lage der Plangebietes mitten in einem Baugebiet, bietet sich die Fläche für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet nicht an.

Fazit: Eine besondere Berücksichtigung von Umweltbelangen resultiert aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen nicht.

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

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

Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 2 der Begründung zu entnehmen.

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

Wie der Ziffer 3.3.2 zu entnehmen ist, entsteht durch die Änderungen im **Teilbereich I** ein Ausgleichserfordernis für 9 Grundstücke und im **Teilbereich II** für 1 Grundstück. Alle anderen Flächen bleiben bei der weitergehenden Betrachtung **unberücksichtigt**.

A Schutzgut Tiere:

Insgesamt führt die Planung zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 1.150 m² Boden. Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Die betroffenen Flächen sind in beiden Fällen von Bebauung umgeben. Sie werden bereits als Wohn- und Gartenland bewirtschaftet. Eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt ist durch diese Änderung nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen:

Die Änderungen führen zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 1.150 m² Boden. Dadurch kommt es im geringen Maße zum Verlust dieser Fläche als Lebensraum für Pflanzen.

Wie Ziffer 2.1a „Tier“ zu entnehmen ist, liegen die Teilbereiche im Ort und werden als Wohn- und Gartenland bewirtschaftet. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Boden:

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen von zusätzlich 1.150 m² Boden durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch kann der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Was-

serhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Wie Ziffer 6.2a „Tier“ zu entnehmen ist, liegen die Teilbereiche im Ort. Die zusätzlichen Versiegelungsflächen haben eine geringe Größe. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Bodens durch diese Änderungen voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Wasser:

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.150 m²) in den Baugebieten führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

Wie Ziffer 6.2a „Tier“ zu entnehmen ist, liegen die Teilbereiche im Ort. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Klima/ Luft:

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenland genutzten Böden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Wie Ziffer 6.2a „Tier“ zu entnehmen ist, liegen die Teilbereiche im Ort. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Klimas und der Luft durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

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

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

Schutzgut Landschaft:

Die Auswirkungen dieser Planung sind der Ziffer 3.3.2 Ziffer „I Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich“, Punkt „Landschaftsbild“ zu entnehmen.

Die Änderungen führen daher voraussichtlich nicht zu neuen und wesentlichen Beeinträchtigungen der Landschaftsbilder.

biologische Vielfalt:

Die Plangebiete liegen unmittelbar in bebauten Gebieten. Sie dienen bereits für Wohnzwecke. Eine natürliche biologische Vielfalt konnte und kann sich auch zukünftig nicht in den Lagen entwickeln.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

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

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

Die Auswirkungen aus den Plangebieten sind der Ziffer 4.1 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 –Sch- zu entnehmen. Danach führen die Planungen voraussichtlich zu keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn bzw. zu keiner Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte für WA/MD-Gebiete gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

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

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

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

Gemäß den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist die Ansiedlung von emittierenden Nutzungen nicht möglich.

Wie der Ziffer 5 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 –Sch- zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Gleichendorf und somit auch der Plangebiete.

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

Auf Grund der Kleinteiligkeit der Änderungen 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 Ziffer 6.2 „Luft/ Boden“

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den 6.2 „Tiere“, „Boden“ und „Wasser“:

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

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

Schutzgut Mensch:

Bei Durchführung der Planungen ist davon auszugehen, dass sich die Lärmimmissionen für die angrenzenden Nachbarn etwas erhöhen könnten. Wie der Ziffer 2.1c zu entnehmen ist, wird dies sicherlich geringfügig sein.

Gleschendorf liegt aus verkehrlicher Sicht sehr günstig zur Kreisstraße K 36, Landesstraße L 309 und Bundesstraße B 432. Daher besteht im Ort eine entsprechende Nachfrage an Bauland. Um diesen Bedarf zu entsprechen, würden die neuen Baugrundstücke an einem Ortsrand entstehen. Dort wären die Eingriffe in Natur und Landschaft wesentlich höher.

Einer Nachverdichtung im Innenbereich ist aus den genannten Gründen der Vorzug zu geben (siehe dazu § 1a (2) Satz 1 Baugesetzbuch)

Schutzgut Tiere:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere reduziert.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nach wie vor eine intensive Gartennutzung zulässig. Diese würde kaum Platz für neue Lebensräume heimischer Tiere schaffen.

Schutzgut Pflanzen:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen reduziert.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nach wie vor eine intensive Gartennutzung zulässig. Diese würde kaum Platz für neue Lebensräume heimischer, wildwachsender Pflanzen schaffen.

Schutzgut Boden:

Bei Durchführung der Planung dürfen 1.150 m² mehr versiegelt werden, als es der Bebauungsplan Nr. 18 –Sch- bisher zulässt. Allerdings entspricht diese Planung den Zielen des § 1a (2) Satz 1 Baugesetzbuch, der einer Nachverdichtung des Innenbe-

reiches den Vorrang gibt, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Außenbereich zu erzielen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die im Änderungsbereich geplanten Häuser sicherlich irgendwo am Ortsrand gebaut, da ein Wohnungsbedarf nach wie vor besteht.

Schutzgut Wasser

Bei Durchführung der Planung reduziert sich die Bedeutung des Plangebietes für die Wasserneubildung. Dafür bleiben Flächen am Ortsrand von einer Bebauung verschont, deren Nutzen für die Grundwasserneubildung wesentlich höher ist, als ein bebauter Innenbereich

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Bedeutung der Baulücken mit insgesamt ca. 6.900 m² ist für das Klima bzw. für die Luft gering. Eine Nachverdichtung im Innenbereich hält Flächen am Ortsrand von einer Bebauung frei. Diese Freiflächen wiederum haben wesentlich mehr Bedeutung für die Luft und das Klima. Daher ist diese Änderung einer Nullvariante vorzuziehen.

Landschaft:

Die Plangebiete sind bereits be- und umbaut. Daher ist es für das betroffene Landschaftsbild unbedeutend, ob das Plangebiet nach verdichtet wird oder nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

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

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

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

Emissionen:

- Siehe 6.2b „Mensch“ -

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 6.2F –

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

In den Plangebieten sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der nachteiligen Auswirkungen vorgesehen. Hier soll der ortsverträglichen Nachverdichtung der Innenbereiche der Vorrang gegeben werden, um bisher im Außenbereich gelegene Flächen von der Bebauung freizuhalten. Diese Vorgehensweise entspricht der Zielvorgabe des Gesetzgebers, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Daher dient sie auch der Vermeidung oder Verringerung von nachteiligen Auswirkungen.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Die Planung ermöglicht eine zusätzliche Bebauung von 290 m² und eine zusätzliche Versiegelung nach § 19 (4) BauNVO von 860 m².

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß der Ziffer 3.3.2 der Begründung resultiert aus der Planung folgender Ausgleichsbedarf:

Schutzgut	Ausgleichsbedarf
Arten und Lebensgemeinschaften	Kein Ausgleichsbedarf
Boden	410 m ²
Wasser	Kein Ausgleichsbedarf
Klima/Luft	Kein Ausgleichsbedarf
Landschaftsbild	Kein Ausgleichsbedarf
Insgesamt	410 m²

Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ausgleichsmaßnahme ist je Baugrundstück ein bis zwei hochstämmige, standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen (siehe dazu Ziffer 3.3.2, Ziffer „II Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen – Boden“ sowie Ziffer III und IV).

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

Das Ziel der Planung ist eine Verdichtung des Innenbereiches, die städtebauliche Orientierung an die angrenzende Bebauung und die Schaffung von Einzelhäusern. Hierfür besteht ein erhöhter Bedarf.

Auf den kleinen Flächen (6.400 m² und 500 m²) der Teilbereiche können diese Ziele in keiner anderen Art und Weise umgesetzt werden.

6.3 Zusätzliche Angaben

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

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

Weitergehende technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht verwendet, da auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Situation und den gegebenen Rahmenbedingungen aus Sicht der Gemeinde und auch von den frühzeitig beteiligten TÖB's und Betroffenen dafür bisher auch kein Erfordernis gesehen wurde.

Bei der Planung wurde deutlich, dass sich die Erschließung des rückwärtigen Bereiches des Teilbereiches I - von Seiten der unmittelbar betroffenen Nachbarn - als äußerst schwierig erweist. Daher wurden mehrere Varianten erarbeitet. Die jetzt gewählte Form sichert eine verkehrstechnische Erschließung sowie ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Sie führt auch zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen – bezüglich der Immissionen - der angrenzenden Nachbarn.

Beim Zusammenstellen der Angaben zur Umweltprüfung selbst ergaben sich keine Schwierigkeiten. Auch wurde der Umfang des Umweltberichtes von den Behörden und der Öffentlichkeit als ausreichend bewertet.

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

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

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Die Grundstücke im Teilbereich I sind ca. 85 m lang und sind nur mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Auch das Grundstück Bahnhofstraße 8 mit seiner Grundfläche von 920 m² ist recht groß bemessen. Alle Grundstücke haben einen hohen Pflegeaufwand, den die Eigentümer nicht mehr tragen möchten. Daher soll eine

bauliche Nachverdichtung dieser Flächen erfolgen.

Weiterhin soll die Verkehrs- und Grünsituation im Teilbereiche II dem heutigen Bestand bzw. Erfordernis angepasst werden.

Durch die Planungen ist keine erhebliche Beeinflussung der Umwelt zu erwarten.

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

6.4 Zusammenfassende Erklärung

a) Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Umweltbelange wurden frühzeitig in der Entwurfsplanung berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind bereits vor Beginn der Beteiligungsverfahren sehr detailliert in Ziffer 3.3.2 der Begründung und in der Anlage „Umweltbericht“ untersucht und dargelegt worden. Das Ergebnis besagt, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind.

b) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Anregungen zum Umfang und zum Inhalt des Umweltberichtes geäußert. Auch gab es keine Hinweise auf andere Planungen, die diesem Vorhaben widersprechen könnten.

Der Kreis Ostholstein kritisierte darüber hinaus in seinem Schreiben vom 16.06.2006 zum Teilbereich I:

1. den zu geringen Ausgleich,
 2. fehlenden Bodenuntersuchungen zwecks Nachweis der Versickerungsfähigkeit
- Alle Punkte wurden durch die Gemeindevertretung abgewogen bzw. nicht berücksichtigt (siehe dazu die jeweiligen Beschlüsse der Gemeindevertretung).

c) Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Wie den jeweiligen Beschlüssen der Gemeindevertretung zu entnehmen ist, wurde kein fachliches Erfordernis für die Berücksichtigung der Anregungen gesehen. Daher bestand nach Beendigung der Entwurfsphase kein erneutes Erfordernis für die Prüfung von weiteren Planungsmöglichkeiten.

7 Hinweise zum 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 Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.
- ⇒ Nach Abschluss des Abbaus ist der 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 bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- ⇒ Es ist kein allgemeines Vorkaufsrecht für das Plangebiet vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

Es sind keine entsprechenden Verfahren erforderlich.

9 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13. Dezember 2006 gebilligt.

Scharbeutz, 27. MÄR. 2007



[Handwritten Signature]
OWEPIEN
(Owern)
- Bürgermeister -