

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 -SCH-

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

**GEBIET: SCHARBEUTZ, ODERSTRASSE, NÖRDLICH DER GÖRLITZER STRASSE, SÜDLICH
DER NEIßESTRASSE, BRESLAUER STRASSE, FRANKFURTER STRASSE, BOBERSTRASSE,
KATZBACHSTRASSE UND WARTHESTRASSE - ODERSTRASSE MIT NEBENSTRASSEN -**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.5	Verkehr	10
3.6	Grünplanung	10
4	Immissionen / Emissionen	11
5	Ver- und Entsorgung	12
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	12
5.3	Müllentsorgung	13
5.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz	13
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	14
6.1	Einleitung	14
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	19
6.3	Zusätzliche Angaben	26
7	Hinweise	28
7.1	Bodenschutz	28
7.2	Archäologie	29
7.3	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	29
7.4	Freileitung	30
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	31
9	Kosten	31
10	Billigung der Begründung	31

ANLAGE

Schallimmissionsprognose, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Scharbeutz, DSB, Gettorf, 05.11.2024

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 28 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz, Gebiet: Scharbeutz, Oderstraße, nördlich der Görlitzer Straße, südlich der Neißestraße, Breslauer Straße, Frankfurter Straße, Boberstraße, Katzbachstraße und Warthestraße - Oderstraße mit Nebenstraßen -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Das Plangebiet im Westen der Ortslage Scharbeutz beidseitig der Oderstraße ist mit freistehenden weitgehend eingeschossigen Wohngebäuden und dazugehörigen Garagen, Carports und Nebengebäuden bebaut.

Die Bebauung in diesem Teil des Kiepenberges ist in den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts erfolgt. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Schleichend findet hier ein Generationenwechsel statt. In der letzten Zeit sind mehrere Grundstücke veräußert worden. Sowohl durch die neuen Grundstückseigentümer als auch die veränderten Wohnansprüche lagen dem Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz vermehrt Bauanträge und Bauvoranfragen vor. Vielfach fanden die Antragstellungen nicht die Zustimmung des Ausschusses.

Die Gemeinde nimmt dieses zum Anlass, im Rahmen eines Bebauungsplanes das bislang unbeplante Gebiet im Bestand städtebaulich verträglich zu ordnen und dabei einen Rahmen für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sowie behutsame Nachverdichtungen auf großen Grundstücken zu schaffen. Insbesondere die Ausnutzung und die Geschossigkeit sollen künftig einheitlich geregelt werden. Einzelne „Ausreißer“ und die Wirkung der vorhandenen größeren Mehrfamilienbebauungen außerhalb des Geltungsbereiches könnten in das Gebiet „überschwappen“ und hier zu einer nicht gewollten massiven Bebauung führen. Planungsziel der Gemeinde ist es, den Charakter einer Siedlung der 50er Jahre zu bewahren.

Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz hat am 10.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 -Sch- beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Ordnungsraum in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung an einer Landesentwicklungsachse.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet ebenfalls in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dar.

Der Landschaftsrahmenplan 2020 hat keine Eintragungen für das Plangebiet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 -Sch- Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB besteht nicht.

Der Landschaftsplan zeigt Siedlungsgebiet und ein Symbol „Verbesserung Ortsbild“.

Im Süden des Plangebietes ist ein nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) vorhanden.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Scharbeutz beidseitig der zwischen Luschen-dorfer Straße und Kiepenberg verlaufenden Oderstraße. Es umfasst diverse Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Scharbeutz. Die Grundstücke sind im Wesentlichen mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Vereinzelt finden sich Ferienwohnungen im Plangebiet. Die Gärten präsentieren sich als übliche Ziergärten, tlw. sind Obst- und Laubbäume vorhanden. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Knick. Das Gelände steigt nach Südwesten an. Über das Plangebiet verläuft eine 110 kV-Freileitung der Schleswig-Holstein Netz AG

Nördlich, östlich und südöstlich grenzt die bebaute Ortslage Scharbeutz an das Plangebiet an. Westlich und südlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. In einer Entfernung von ca. 150 m führt die Autobahn A1 westlich am Plangebiet vorbei.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiete:	ca. 9,54 ha	89 %
Verkehrsfläche:	ca. 1,19 ha	11 %
Gesamt:	ca. 10,73 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde eben diesen Teil der Ortslage städtebaulich ordnen möchte. Die Gemeinde hat sich intensiv mit der weiteren Gestaltung befasst und unterschiedliche Varianten erarbeitet. Eine Variante sieht eine sehr bestandsorientierte Planung unter Bewahrung noch ablesbarer städtebaulicher Strukturen und nur behutsamer Ergänzungen der Bebauung vor. Alternativ dazu wurde ein Konzept erstellt, welchem als Maßstab die vorhandenen größeren Gebäude zugrunde liegen und damit entsprechend großzügigere Baumöglichkeiten eröffnet werden.

Die Gemeinde Scharbeutz hat sich entschieden, grundsätzlich die Variante mit einer kleinteiligeren Bebauung weiter zu verfolgen. Die Bebauungsmöglichkeiten wurden dabei durch großzügiger geschnittene Baugrenzen etwas erweitert.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Bebauung

Basis für die getroffenen Festsetzungen sind umfangreiche Bestandserhebungen. Die Gemeinde Scharbeutz hat u.a. die vorhandenen Grundflächenzahlen und die Geschossigkeit detailliert ermittelt.

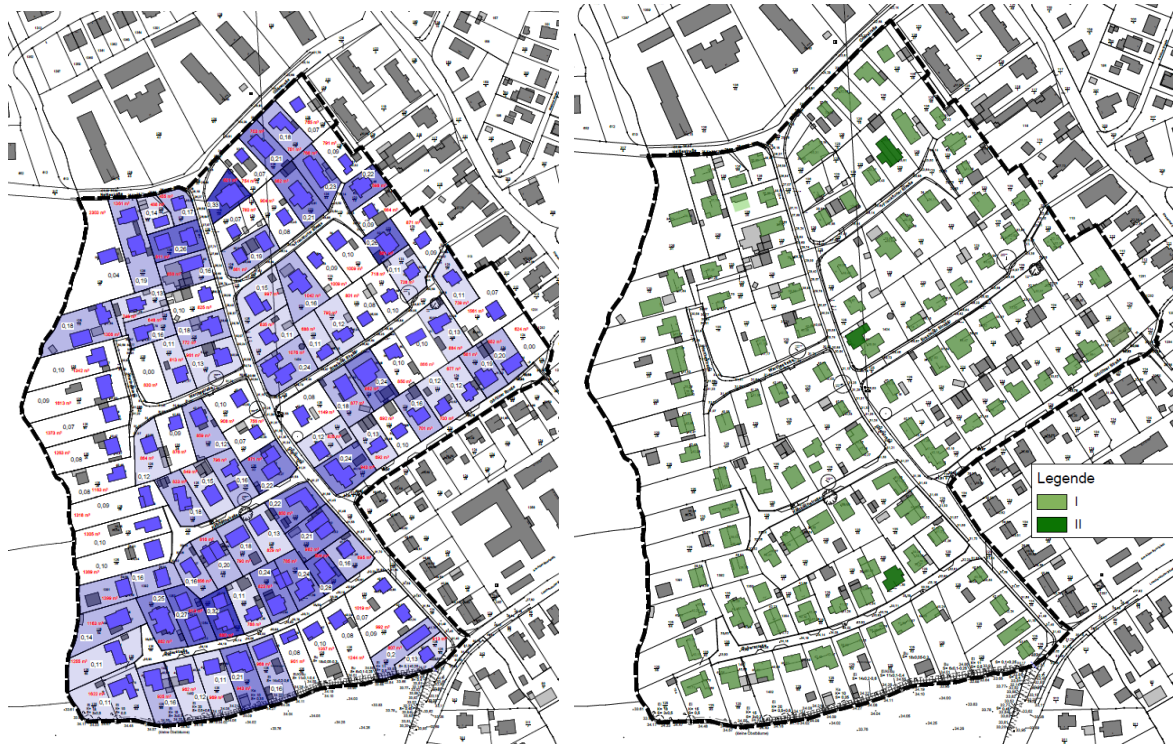


Abb.: Bestandsermittlungen (PLOH) Grundflächenzahlen und Zahl der Vollgeschosse

Im Ergebnis bewegen sich die vorgefundenen Grundflächenzahlen in einem Bereich von unter 0,1 bis vereinzelt über 0,3. Überwiegend beträgt die Grundflächenzahl 0,1 bis 0,2. In einigen Quartieren liegt der Durchschnitt bei etwa 0,25 (z.B. Nordseite der Boberstraße und zwischen Frankfurter Straße und Oderstraße). Die Geschossigkeit beträgt ganz überwiegend nur ein Vollgeschoss. Lediglich vereinzelt sind zwei Vollgeschosse vorhanden. Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser vorhanden.

Die Gemeinde Scharbeutz strebt für das Plangebiet eine behutsame Fortentwicklung unter weitgehender Bewahrung des Siedlungsgefüges der 50er Jahre an. Der Siedlungscharakter soll erhalten bleiben. Nachverdichtungen sollen durch eine zurückhaltende Bebauung in zweiter Reihe bzw. durch kleinteilige Anbauten ermöglicht werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Zahl der Wohnungen lassen daher Erweiterungen erheblichen Umfangs nicht zu. Insbesondere vermieden werden soll eine gänzliche

Umstrukturierung hin zu einer zwei- oder mehrgeschossigen Bebauung. Die Gemeinde gewichtet hier die Wahrung der vorwiegend eher kleinteiligen klassischen Bebauung der 50er Jahre höher als eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichtete optimale Inwertsetzung der Grundstücke. Die vorhandene Infrastruktur des Gebietes mit überwiegend gering dimensionierten Verkehrsflächen lässt eine starke Verdichtung zudem nicht zu, da z.B. ausreichende Parkplätze in den Verkehrsflächen nicht geschaffen werden können.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Die Planung entspricht mit den geschaffenen Möglichkeiten zur Nachverdichtung den umweltschützenden Vorschriften des § 1a BauGB. Bodenversiegelungen werden mit den geringen Grundflächenzahlen auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Bei Beachtung von Maßnahmen stehen Belange des Artenschutzes der Planung nicht entgegen.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit zugehörigen Regelwerken und Verordnungen zu erneuerbaren Energien verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Photovoltaikanlagen sind zulässig und seitens der Gemeinde auch gewünscht.

Zur Senkung der Kohlendioxidbelastung der Gemeinde, als aktiver Beitrag zum Klimaschutz, sollte für alle neu zu errichtenden Bauten Niedrigstenergie- oder Passivhausstandard angestrebt werden.

3.3.3 Immissionen

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt. Hierzu liegt ein Gutachten vor (Schallimmissionsprognose, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Scharbeutz, DSB, Gettorf, 05.11.2024). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung von Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den vorgefundenen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Weitere Detaillierungen hält die Gemeinde Scharbeutz nicht für erforderlich. Kleine gewerbliche bzw. handwerkliche Nutzungen sind damit allgemein zulässig. Ferienwohnungen sind bewusst nur ausnahmsweise zulässig. Das Gebiet dient zurzeit vorrangig dem Dauerwohnen; dieses möchte die Gemeinde bewahren. Eine Umnutzung des Quartiers hin zu einer Durchmischung von Wohnen und Ferienwohnen ist ausdrücklich nicht Planungswille der Gemeinde.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Bereich mit überwiegend eingeschossiger Bebauung am detailliert ermittelten Bestand und lässt mit Ausnahme einzelner bereits bestehender größerer Gebäude, die das Maß erreichen bzw. schon geringfügig überschreiten, meist auch kleine Erweiterungsmöglichkeiten zu. Die rechtmäßig entstandenen, die nun festgesetzte Grundflächenzahl überschreitenden wenigen Gebäude genießen Bestandsschutz. Maßstab für die Bebauungsdichte im Quartier sollen gerade nicht die größten der vorhandenen Gebäude sein, sondern sich am Durchschnitt orientieren.

Die Gemeinde strebt den Erhalt der Siedlungsstruktur mit vorwiegend freistehenden Gebäuden an. Nachverdichtungsmöglichkeiten erheblichen Umfangs werden hier bewusst nicht vorgesehen.

Die anhand der Grundfläche der Gebäude maßvoll festgesetzten Grundflächenzahlen erfordert zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück eine Überschreitung von mehr als 50 %. Minimierend ist eine Festsetzung getroffen, dass Stellplätze für PKW wasser- und luftdurchlässig herzurichten sind. Die Kappungsgrenze von 80 % bleibt grundsätzlich deutlich unterschritten.

Die Zahl der Vollgeschosse soll in Verbindung mit max. zulässigen Firsthöhen die Einfügung der Bebauung in das Ortsbild unter Wahrung des vorwiegend kleinteiligen Gebietscharakters sicherstellen. Die unterschiedlich festgesetzten Firsthöhen orientieren sich dabei am Durchschnitt des vorgefundenen Bestands. Die rechtmäßig entstandenen, die nun festgesetzte Höhe überschreitenden wenigen Gebäude genießen Bestandsschutz.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem vorgefundenen Bestand wird eine Einzelhausbebauung mit Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Größere Mehrfamilienhäuser mit vielen Wohnungen sollen nicht entstehen; diese würden den noch vorwiegend kleinteiligen Siedlungscharakter stören. Die Straßen im Plangebiet sind zudem nicht für ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt. Erforderliche Parkplätze können dort nicht geschaffen werden.

Die überbaubaren Flächen werden weitgehend zusammengezogen festgesetzt und sichern die um die Verkehrsflächen gruppierte Bebauungsstruktur unter Beibehaltung zwar schmaler, aber dennoch zusammenhängender Gartenbereiche. An der Oderstraße als „Rückgrat“ des Gebietes werden zum Erhalt der dort noch ablesbaren, durch die tlw. leicht versetzt angeordnete Gebäude bedingten Bebauungsstruktur Baulinien vorgegeben. Soweit sich genehmigte Hauptgebäude außerhalb der überbaubaren Flächen befinden, genießen diese Bestandsschutz.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Baugestaltung. Die Gemeinde gibt hier einen am Bestand orientierten Rahmen vor, mit dem in diesem Quartier eine harmonische Gestaltung gesichert werden soll. Auch hier sind die Festsetzungen an der Oderstraße durch Festlegung einer Hauptfirstrichtung etwas enger gefasst. In die Zukunft orientiert sind für Neubauten Gründächer vorgeschrieben.

Grundstückszufahrten werden beschränkt, da in der gesamten Grundstücksbreite vorhandene Stellplätze/Garagen mit jeweiliger direkter Zufahrt zur Verkehrsfläche zum einen der Verkehrssicherheit abträglich sind, zum anderen aber auch gestalterisch negativ wirken. Größere Stellplatzanlagen sind künftig mit Hecken abzuschirmen. Der Gemeinde Scharbeutz ist ein durchgrüntes Ortsbild wichtig. Daher werden weitere Festsetzungen zur Gartengestaltung getroffen. Flächige Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig. Auch wenn diese Festsetzungen dem Bestand ggf. zum Teil widersprechen, möchte die Gemeinde hier in die Zukunft gerichtet eine Verbesserung erreichen.

3.5 Verkehr

Die Grundstücke sind über die im Plangebiet vorhandenen Straßen erschlossen. Änderungen am Verkehrsnetz sind nicht geplant.

Sofern eine bauliche Veränderung im Einmündungsbereich der „Oderstraße“ (Gemeindestraße) zur Landesstraße 102 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Lübeck, entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

Die Erschließung von ggf. zusätzlicher Bebauung in 2. Reihe soll prinzipiell über die eigenen Grundstücke erfolgen. Lagevorgaben in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten trifft die Gemeinde bewusst nicht, da es dem Eigentümer selbst überlassen sein soll, eine Zuwegung auf seinem Grundstück unter Beachtung ggf. vorhandener Nebenanlagen oder Anlagen der Gartengestaltung vorzunehmen. Die gesicherte Erschließung ist im Bauantrag nachzuweisen. Dazu gehört auch die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6 Grünplanung

Die grünplanerischen Festsetzungen werden dem Bestand gemäß vorgenommen und betreffen den Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzstreifen. Der Knick an der südlichen Planbegrietsgrenze ist ebenfalls als zu erhalten festgesetzt und als gesetzlich geschütztes Biotop gekennzeichnet. Zur Förderung eines durchgrünten Siedlungscharakters wird zudem die Festsetzung aufgenommen, dass im Vorgarten ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dieses ist hier für die Schutzgüter Boden und Wasser nicht der Fall, da grundsätzlich Bebauungsmöglichkeiten bereits bestehen und auf den rückwärtigen Flächen bereits eine Vielzahl von Nebengebäuden, Nebenanlagen und befestigten Zufahrten sowie Stellplätzen vorhanden sind. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Nachverdichtungen sind überwiegend nur

umsetzbar, wenn Nebengebäude abgerissen werden. Zusätzliche Versiegelungen erheblichen Umfangs entstehen nicht.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Durch den Abriss von Nebengebäuden könnten z.B. Sommer- und Winterlebensräume verschiedener Fledermausarten (gesetzlich geschützte Lebensräume sog. „Anhang-IV-Arten“) betroffen sein. Dieser besondere gesetzliche Schutz gilt neben den Lebensräumen auch für Nester, Bruthöhlen und Nistplätze diverser Singvogelarten.

Bei Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren, soweit Gebäude abgängig sind) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Umweltbericht (Ziffer 6. dieser Begründung) verwiesen.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt. Westlich verläuft die BAB1, südlich der Bövelstredder und südöstlich die L102. Um die Auswirkungen bewerten zu können, wurde ein Gutachten erarbeitet (Schallimmissionsprognose, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Scharbeutz, DSB, Gettorf, 05.11.2024). Die Berechnungen zeigen, dass tagsüber der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) größtenteils im Geltungsbereich eingehalten oder unterschritten wird. Nachts wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) im gesamten Geltungsbereich überschritten. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm und Außenlärm sind geeignete Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Nähere Ausführungen können dem Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) und dem Gutachten entnommen werden.

Emittierende Nutzungen mit negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Wasserver-/ und -entsorgung

Die Oderstraße und ihre Nebenstraßen werden zurzeit in Bauabschnitten erneuert. Dies gilt auch für die Versorgungsleitungen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das zentrale Klärwerk. Die Kapazität ist ausreichend.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt zurzeit über die Straße Kiepenberg in die Heidebeek. Im westlichen Teil des Plangebietes wird rudimentär auch in ein nichtöffentliches Grabensystem entwässert. Die Gemeinde Scharbeutz erarbeitet zurzeit ein Konzept für eine zukunftsorientierte Ausrichtung der Niederschlagswasserbeseitigung Kiepenberg (Ing.-Büro Wald u. Kunath) und stimmt dieses mit den zuständigen Behörden und Verbänden ab.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- Rückhaltung auf 1,0 l/s/ha für die nachverdichteten Grundstücke
- Gründächer
- Brauchwassernutzung anstreben
- Wassergebundene Befestigung von Außenflächen

Weiterhin wird für die Rückhaltung des B-Plangebietes gefordert, die Wassermenge an der Einleitungsstelle auf 1,0 l/s/ha zu begrenzen. D.h., auch für die nicht-nachverdichteten Grundstücke und für die Straßenflächen muss eine Rückhaltung geschaffen werden, die die Drosselung auf 1,0 l/s/ha sicherstellt. Die Regenwasserbehandlung muss nach den aaRdT geplant werden. Die Einleitungserlaubnisse sind zu aktualisieren.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 8-10 und 13 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- i.V. §§ 21, 31 LWG in den z.Zt. gültigen Fassungen. Bei der Durchführungsplanung hat die Gemeinde die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Für bestehende Erlaubnisse zur Einleitung des Niederschlagswassers ist die Änderung bei der Wasserbehörde zu beantragen, wenn sich die zugelassenen Einleitungsmengen ändern. Für Abwasserbehandlungsanlagen für Niederschlagswasser ist eine Anlagengenehmigung gem. § 52 LWG zu beantragen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, es nötig sein kann, dass Feuerwehrzu-/ Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehruzufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen.

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Zu betrachten sind hier nur solche Auswirkungen, die über die bereits vorhandenen bzw. zulässigen oder genehmigten Nutzungen hinausgehen. 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.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um das wohnbaulich genutzte und bislang unbeplante Gebiet im Bestand städtebaulich verträglich zu ordnen und einen Rahmen für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit eingeschossiger Einzelhausbebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,25. Die insgesamt zulässige Grundfläche beträgt ca. 2 ha.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BauGB § 1a	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2)	Nachverdichtung
	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Hinweise in Begründung
BNatSchG, LNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Artenschutz, Erhalt und Pflanzung von Gehölzen
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb
WasG SH WHG:	Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb,

		Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
LABfWG:	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen	Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Abstandsregelung, Lärmschutzmaßnahmen
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Hinweis zu angrenzendem Archäologischen Interessengebiet

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Landesentwicklungsplan (LEP)	keine Ziele mit Umweltbezug formuliert	-
Regionalplan (REP)	keine Ziele mit Umweltbezug formuliert	-
Landschaftsrahmenplan (LRP)	keine Ziele mit Umweltbezug formuliert	-
Landschaftsplan:	Verbesserung des Ortsbildes	Siedlungsstrukturelle Festsetzungen, Baumpflanzungen
Lärmminderungsplan (LMP) oder Lärmaktionsplan	liegt nicht vor	-
Luftreinhalteplan	liegt nicht vor	-
Sonstige städtebauliche Pläne mit Umweltbezug	liegt nicht vor	-

Folgende bekannte Schutz- oder Risikogebiete betreffen das Plangebiet:

Gebietsart	Abstand in m
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	nicht betroffen
Nationalparke, Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)	nicht betroffen
Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG)	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	nicht betroffen
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	nicht betroffen
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	nicht betroffen

Natura 2000 - Gebiete	nicht betroffen
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG./ § 21 LNatSchG)	Knick im Süden des Plangebietes
Wald (§ 2 LWaldG)	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Risikogebiete (§ 73 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nicht betroffen
Denkmale oder archäologische Interessensgebiete	Archäologisches Interessengebiet angrenzend

In den Knick wird durch die Planung nicht eingegriffen. Dieser ist mit Erhaltungsgeboten geschützt. Zum Archäologischen Interessengebiet sind Hinweise in der Begründung und im Umweltbericht enthalten.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Nicht erheblich betroffen, da keine Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet werden (es bestehen bereits Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB, auf den rückwärtigen Flächen sind bereits eine Vielzahl von Nebengebäuden, befestigten Zufahrten und Stellplätzen vorhanden; die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Nachverdichtungen sind überwiegend nur umsetzbar, wenn die Nebengebäude abgerissen werden, zusätzliche Versiegelungen entstehen nicht), keine zusätzliche Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen erwartet wird und Artenschutzbelange bei Beachtung der Vorschriften des BNatSchG nicht berührt werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung. Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind archäologische Kulturdenkmale nicht bekannt. Der überplante Bereich grenzt an ein archäologisches Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde Scharbeutz der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Scharbeutz. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen

der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht wesentlich berührt werden. Der Landschaftsplan empfiehlt eine Verbesserung des Ortsbildes. Dem wird durch siedlungsstrukturelle Festsetzungen und Baumpflanzungen nachgekommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar. Betroffen ist lediglich der Belang c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen. Betriebe mit Störfallpotenzial sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen, die über die bereits zulässigen Nutzungen hinausgehen, werden durch die Planung nicht erwartet. Lärmschutzmaßnahmen sind zu beachten.

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Das Plangebiet ist geprägt durch die bereits vorhandene Bebauung vorwiegend mit eingeschossigen Wohnhäusern, Nebengebäuden, Nebenanlagen und Garagen/Carports mit Zufahrten. Da über die bereits vorhandenen bzw. auch derzeit schon genehmigungsfähigen Nutzungen hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwartet werden, hält die Gemeinde Scharbeutz eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsaufnahme nicht für erforderlich.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt/Wirkungsgefüge

Die Gärten werden intensiv als Hausgärten mit Rasenflächen mit überwiegend Ziersträuchern genutzt. Tlw. sind in den Gärten Laub- und Obstbäume vorhanden. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein gesetzlich geschützter Knick. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Streifen aus Bäumen und Gehölzen.

In den Knick wird nicht eingegriffen. Dieser und der westliche Gehölzstreifen sind mit Erhaltungsgeboten gesichert.

Durch Abriss von Nebengebäuden könnten z.B. Sommer- u. Winterlebensräume verschiedener Fledermausarten (gesetzlich geschützte Lebensräume sog. „Anhang-IV-Arten“) betroffen sein. Dieser besondere gesetzliche Schutz gilt neben den Lebensräumen auch für Nester, Bruthöhlen und Nistplätze diverser Singvogelarten.

Schutzgut Fläche/Boden/Wasser

Das Plangebiet ist bebaut. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar. Bei der Bodenart handelt sich um Pseudogley-Parabraunerde. Wertvolle und seltene Böden sind nicht betroffen. Im Westen des Plangebietes befinden sich einige Entwässerungsgräben. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Schutzgut Luft/Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gehört zu dem kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen,

hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut ist nicht betroffen, da das Plangebiet durch vorhandene Gehölzstrukturen zur freien Landschaft abgeschirmt ist.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist Verkehrslärm der BAB 1, der L 102 und des Bövelstredders ausgesetzt.

6.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es voraussichtlich bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach § 34 BauGB.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, die üblicherweise mehrere auch sehr unterschiedliche allgemein zulässige Nutzungen unter Anwendung der Baunutzungsverordnung ermöglicht. Zu Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind daher keine Detailangaben möglich. Durch die Planung werden keine negativen Umweltauswirkungen über die bereits vorhandenen genehmigten oder bereits zulässigen Nutzungen nach § 34 BauGB hinaus erwartet.

Die Prognose der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen durch Baumaßnahmen erfolgt nach einem Prüfschema in tabellarischer Form.

Verwendete Symbole:

-- – für die vorliegende Planung nicht zutreffend bzw. nicht relevant

X – keine Beeinträchtigungen

G – geringe Beeinträchtigungen

E – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb sind zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich. - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - zum europäischen Artenschutz s. Text unter der Tabelle - die Auswirkungen werden sich von den derzeit bereits zulässigen Vorhaben nicht unterscheiden
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	- baubedingte Veränderung der Flächen durch Baustellenbetrieb, - betriebsbedingt werden über die derzeitige genehmigte und zulässige Nutzung hinaus keine negativen Auswirkungen erwartet - die Auswirkungen werden sich von den derzeit bereits zulässigen Vorhaben nicht unterscheiden
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	E	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik im Hinblick auf Verkehrslärm zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen - die Auswirkungen werden sich von den derzeit bereits zulässigen Vorhaben nicht unterscheiden
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit direkten oder etwaigen indirekten Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
			Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Die Tabelle zeigt, dass während der Bauphase geringe Auswirkungen zu erwarten sind. Größere Auswirkungen bestehen im Hinblick auf Verkehrslärm. Diese werden sich von den derzeit bereits zulässigen Vorhaben aber nicht unterscheiden.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt/Wirkungsgefüge

Über die zulässigen Nutzungen nach § 34 BauGB hinaus sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch die festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote tritt gegenüber dem derzeitigen Zustand einer Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB eine Verbesserung für die Schutzgüter ein.

Artenschutzprüfung

Bei der Aufstellung sind die Artenschutzbelange nach §§ 44, 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Die Vorschriften zum Artenschutz gelten grundsätzlich bei allen Bauvorhaben unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet sind zeitnahe Baumaßnahmen nicht bekannt. Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung, soweit Gartengehölze betroffen sind, nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind zudem Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Fledermausvorkommen sind in großen älteren Bäumen möglich. Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Überdies ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen. Fällungen von Gehölzen wären nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar möglich, wenn eine Quartiereignung zuvor nicht ausgeschlossen werden kann.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme im Rahmen der Abriss und Erschließungsarbeiten wird möglichst vorzeitig die Anlage verschiedener CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Herstellung/zum Erhalt dauerhafter ökologischer Funktion „continuous ecological functionality-measures“) empfohlen. Hierzu zählen z.B. Schwalbenhäuser, Nistkästen, sonstige Habitatsicherungen für Fledermäuse u.ä. Erforderliche Begehungen der abzureißenden Gebäude sind daher rechtzeitig vorzunehmen. Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm empfohlen (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen, UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen).

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abriss- oder Rodungsarbeiten eine Begutachtung der Bäume bzw. Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

Schutzgut Fläche/Boden/Wasser

Über die zulässigen Nutzungen nach § 34 BauGB hinaus sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch die nur gering festgesetzten Grundflächenzahlen wird die Bodenversiegelung gegenüber einer Beurteilung nach § 34 BauGB begrenzt.

Klima/Luft

Nachteilige Auswirkungen auf das Klima oder die Luftqualität bestehen nicht. Es ist davon auszugehen, dass Neubauten anstelle alter Bausubstanz bei Beachtung der Klimaschutzgesetzgebung zu einer Verbesserung der Gesamtbilanz im Plangebiet führen.

Schutzgut Landschaft

Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Das Lärmgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Immissionsort	Schalltechnischer Orientierungswert in dB(A)		Immissionsgrenzwert in dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IO 1	55	45	59	49	55	51
IO 2	55	45	59	49	55	51
IO 3	55	45	59	49	56	52
IO 4	55	45	59	49	60	54
Fettdruck	Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005					
Fettdruck kursiv	Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV					

Die dem Gutachten als Anlage 4.1 beigefügte Isophonenkarte zeigt, dass tagsüber der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) größtenteils eingehalten oder unterschritten wird. Nur in der äußersten südwestlichen Ecke (Boberstraße 18a) und in der südöstlichen Ecke (Oderstraße 2 / 2a) wird der schalltechnische Orientierungswert überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) wird innerhalb der Baugrenzen bis auf die südliche Gebäudefassade des Wohnhauses Oderstraße 2a unterschritten und eingehalten.

Die dem Gutachten als Anlage 4.2 beigefügte Isophonenkarte zeigt, dass nachts der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 45 dB(A) im gesamten Geltungsbereich überschritten wird. Der Geltungsbereich ist bereits mit ein- und

mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut. Unter Berücksichtigung der damit verbundenen Bebauungsdämpfung kann davon ausgegangen werden, dass der in der DIN 18005 angegebene Aufweckpegel erst westlich bzw. südöstlich der 49 dB(A)-Isophone überschritten wird. Dies entspricht auch dem subjektiven Höreindruck anlässlich der Ortsbesichtigung im Geltungsbereich.

6.2.4 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden; Überwachungsmaßnahmen

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung auf 1,0 l/s/ha für die nachverdichteten Grundstücke
- Gründächer
- Brauchwassernutzung anstreben
- Wassergebundene Befestigung von Außenflächen

Schutzgüter Natur und Landschaft

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Belange des Naturschutzes werden nicht erwartet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich sind nicht erforderlich. Die Vorschriften des BNatSchG zum Artenschutz sind grundsätzlich bereits heute im Rahmen der Vorschriften des § 34 BauGB zu beachten (Rodungszeitpunkt für Gehölze, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren, soweit Gebäude abgängig sein sollten, vgl. Ziffer 6.2.3 dieser Begründung). Zur Umsetzung ihrer Planvorstellungen für eine behutsame städtebauliche Ordnung des Quartiers sieht die Gemeinde Scharbeutz gleichwohl Maßnahmen vor, die sich positiv auf Naturschutz und Landschaftspflege auswirken werden. So sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung moderat, um unmaßstäbliche Baukörper im Ortsgefüge zu vermeiden. Für Neubauten sind Gründächer vorgesehen. Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig zu errichten. Zur Verbesserung des Ortsbildes werden Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen. Der vorhandene Knick und der Gehölzstreifen im Westen des Plangebietes werden mit Erhaltungsgeboten gesichert.

Bei Bauarbeiten im Bereich von Bäumen und Gehölzen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dies ist als Hinweis unterhalb der textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Zur Knickpflege wird auf die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz 2017“ verwiesen.

Für die Heckenpflanzung geeignet sind z.B. Hainbuche und Weißdorn. Baumpflanzungen im Vorgarten können z.B. mit Ahorn, Eiche, Schwedische Mehrbeere, Vogelbeere oder mit Obstbäumen alter Kultursorten durchgeführt werden.

Schutzgut Mensch

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese betreffen Aufenthaltsräume im gesamten Plangebiet und Schlafräume bzw. Kinderzimmer im Westen und Süden des Plangebietes. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind; Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:

Unter Berücksichtigung des Planungsziels einer Bestandsbewahrung mit behutsamer Nachverdichtung auch in den rückwärtigen Bereichen an eben dieser Stelle im Ortsgefüge scheiden anderweitige Planungsmöglichkeiten aus.

6.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

6.3 Zusätzliche Angaben

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

Die Gemeinde Scharbeutz 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, ergaben sich nicht.

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

Nach § 4c BauGB ist die Gemeinde Scharbeutz verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben im Hinblick auf Umweltschutzbelange hervorgerufen werden. Die Vorschriften des BNatSchG zum Artenschutz sind grundsätzlich zu beachten. Ebenfalls zu beachten sind die Vorschriften zum Knickschutz. Der Versiegelungsgrad und damit die Einhaltung der Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche ist im Bauantrag darzulegen. Notwendiger Schutz vor Verkehrslärm ist ebenfalls im Bauantrag nachzuweisen.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung sind keine über den derzeitigen Bestand bzw. die zulässigen Nutzungen hinausgehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Vorschriften zum Artenschutz des BNatSchG sind zu beachten. Zudem werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage
- Landschaftsplan
- Schallimmissionsprognose, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Scharbeutz, DSB, Gettorf, 05.11.2024
- Ortsbesichtigung

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen ist der „Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein zu beachten.

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Für Baumaßnahmen auf einer Fläche größer 3.000 m² ist im Rahmen der Ausführungsplanung ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu erstellen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen ist. Um diese Vorgaben einzuhalten, zu überwachen und zu dokumentieren ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine bodenkundlich ausgebildete Fachperson mit entsprechenden beruflichen Qualifikationen vom Vorhabenträger einzusetzen und bei der unteren Bodenschutzbehörde vorab zu benennen.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die ehemalige und aktuelle Nutzung des Grundstückes Oderstraße 24 (Gemarkung Scharbeutz, Flur 4, Flurstück 125/75) wird seitens des Kreises Ostholstein als altlastrelevant eingestuft. Eine orientierende Untersuchung ist für die Tischlerei in der Oderstraße derzeit nicht nötig, da es sich hier um einen laufenden Betrieb handelt.

7.2 Archäologie

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde Scharbeutz der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.3 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

7.3.1 Schleswig-Holstein Netz AG vom 13.12.2023

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

7.3.2 Westnetz GmbH vom 05.12.2023

Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbereich Elektroversorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigelegten Planunterlagen entnehmen.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren. Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, das über die Adresse <https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp> aufrufbar ist, zur Verfügung. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.



7.4 Freileitung

Das Plangebiet wird von einer 110-kV-Leitung der Schleswig-Holstein Netz AG überquert. Diese Leitung wird demnächst (voraussichtlich 2027) abgebaut.

TenneT TSO GmbH teilt am 12.12.2023 u.a. Folgendes mit:

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende 110-kV-Freileitung Siems – Göhl (LH-13-115) befindet sich im Eigentum und in Zuständigkeit der Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Leitung ist jedoch Teil der Planungen des Vorhabens „380-kV-Leitung Raum Lübeck – Raum Göhl (LH-13-329)“, welches sich seit dem 29.08.2022 im Planfeststellungsverfahren befindet, die Unterlagen wurden öffentlich ausgelegt. Im Rahmen des Vorhabens ist der Rückbau der bestehenden 110-kV-Freileitung Siems – Göhl (LH-13-115) vorgesehen, welche sich im Eigentum der Schleswig-Holstein Netz AG befindet. Der Rückbau ist möglich, weil im Rahmen des Neubauvorhabens eine Leitungsmitnahme der 110-kV-Leitung auf der Neubauleitung westlich der Autobahn A 1 geplant ist. Um den Rückbau der 110-kV-Leitung realisieren zu können, ist eine temporäre Arbeitsfläche und eine temporäre Zuwegung zum bestehenden Mast Nr. 40 erforderlich. Mit erteiltem Planfeststellungsbeschluss beginnt die bauliche Umsetzung des Vorhabens (voraussichtlich ab 2025). Der Rückbau der 110-kV-Leitung kann erst erfolgen, wenn die Neubauleitung inkl. der mitgenommenen 110-kV-Leitung errichtet wurde und in Betrieb ist, das ist voraussichtlich ab dem Jahr 2027 der Fall. So lange müssen die genannten Bereiche (Zuwegung und Arbeitsfläche) von baulichen Maßnahmen freigehalten werden, da sonst der Rückbau der Leitung deutlich erschwert wird bzw. nicht möglich ist (siehe auch § 44a EnWG).

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Scharbeutz keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am gebilligt.

Scharbeutz,

Siegel

(Bettina Schäfer)
- Bürgermeisterin -