

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

GEMÄß § 10 ABS. 4 BAUGESETZBUCH ZUR

3. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 -G-

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

- TEILBEREICH 1 -



AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

OSTHOLSTEIN
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

FÜR DIE GEBIETE IN PÖNITZ AM SEE, SCHARBEUTZER STRAÙE 2 (FLURSTÜCKE 320, 321 UND 322) SOWIE SCHARBEUTZER STRAÙE 15 UND 17 (FLURSTÜCKE 273/32 UND 273/31)

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

Wie der Ziffer 3.3.2 der Begründung zu entnehmen ist, entstehen durch die Änderungen im Teilbereich II keine ausgleichspflichtigen Eingriffe. Daher bleibt diese Teilfläche auch in den weitergehenden Betrachtungen unberücksichtigt.

1 Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Teilbereich I liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Pönitz am See. Im Südwesten grenzt diese Fläche an einen zum Teil verrohrten Graben, dem sich eine Wiese anschließt. Diese ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“ und des FFH-Gebietes P 1930-353 „Pönitzer Seengebiet“. Westlich des Plangebietes befindet sich ein ca. 25 m breiter Gehölzstreifen, der ebenfalls Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist. Hinter diesem Gehölzstreifen, wie auch im übrigen Plangebiet, schließt sich weitere eingeschossige Bebauung an. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes steht ein eingeschossiges Wohngebäude. Weiterhin konzentrieren sich im Südwesten diverse Nebenanlagen. Der verbleibende Bereich wird als Garten genutzt. Im nordöstlichen Teil liegt eine z.T. 1,85 m tiefe Grube. Das verbleibende Gelände fällt im natürlichen Gefälle von Nordost nach Südwest.

Für das Plangebiet gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G-. Auf Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Scharbeutz vom 17. August 2004 erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G-.

Der Landschaftsplan stellt den Teilbereich als Wohnbauflächen dar. Parallel der Bundesstraße B 432 empfiehlt er die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen. Zudem sollte der an den Teilbereich I grenzende Graben mit einem Pufferstreifen und einer Baumreihe versehen werden. Der Landschaftsplan verweist auf die Grünlandfläche, die südwestlich des Teilbereiches I liegt und Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist. Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 und der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 treffen keine bedeutsamen Aussagen zum Plangebiet.

2 Planungsziele

Für den Teilbereich I setzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- parallel der Bundesstraße B 432 drei überbaubare Grundstücksflächen fest, in denen je ein Einzelhaus bis zu 180 m² Grundfläche entstehen darf. Der Teilbereich I umfasst eine Fläche von ca. 5.310 m². Folglich beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße je überbaubarer Fläche ca. 1.770 m². Südöstlich des Teilbereiches I stehen bereits Einzelhäuser in einer zweiten Baureihe. In Anlehnung an diese begonnene Struktur bietet es sich aus städtebaulicher Sicht an, diese bauliche Entwicklung auch im Plangebiet fortzuführen.

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 auf eine Aktivierung von noch ungenutzten bebaubaren Flächen hingewirkt werden. Diesem Ziel entspricht die Gemeinde, indem sie die Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung im Plangebiet bzw. im Ortskern schafft. Somit erfüllt sie die städtebaulichen Grundsätze für:

- ⇒ einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden,
- ⇒ eine städtebauliche Arrondierung,
- ⇒ die Schaffung von innerörtlichen Baumöglichkeiten.

Weiterhin wurde in der Vergangenheit deutlich, dass die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- festgesetzte Verkehrsfläche für die Bundesstraße B 432 nicht ausreichend breit ist, um auch auf der südlich gelegenen Straßenfläche einen verkehrssicheren Geh- und Radweg errichten zu können. Daher ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche erforderlich.

Aus den genannten Gründen besteht ein städtebauliches Planungserfordernis.

3 **Verfahrensverlauf**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 04.10.2005 bis einschließlich zum 14.10.2005 durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 19.09.2005 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Bauausschuss hat am 01.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.02.2006 bis einschließlich zum 21.03.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.06.2006 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 10.07.2006 bis einschließlich zum 11.08.2006 während der Dienstzeiten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.06.2006 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.03.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.03.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB im Teil 2 der Begründung, im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

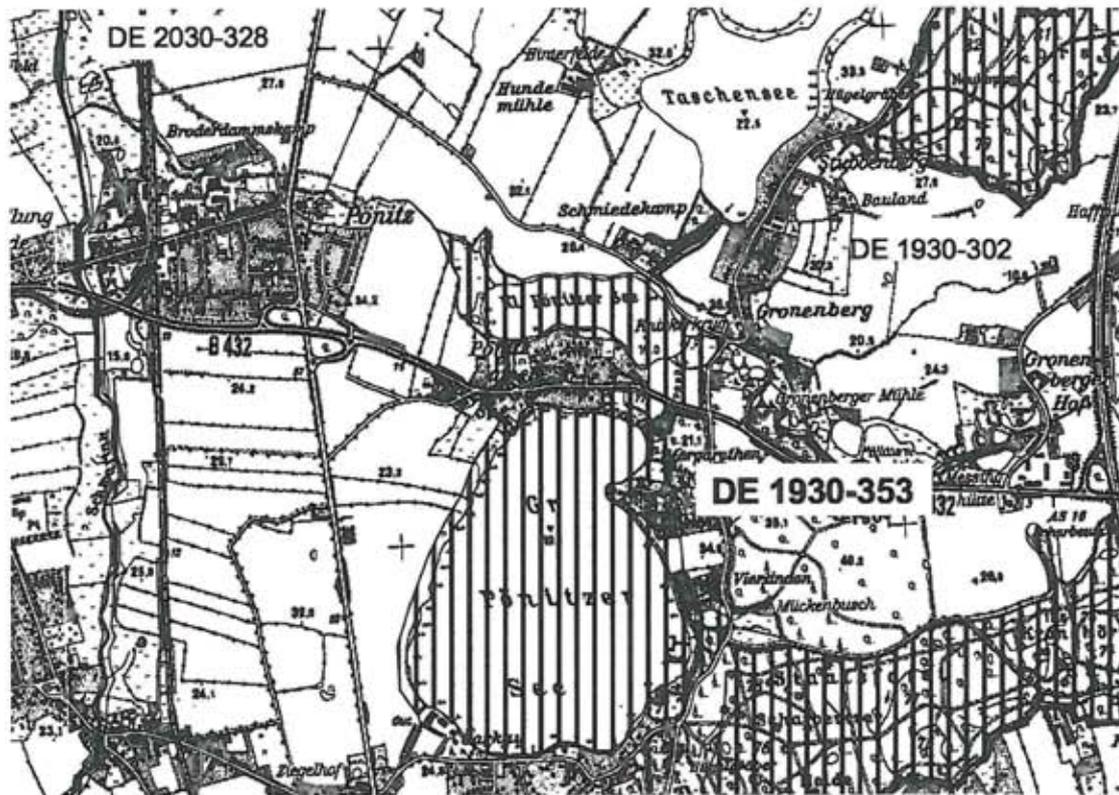
Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- wurde von der Gemeinde Scharbeutz festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht im Teil 2 als selbstständigen Bestandteilen der Begründung beschreibt. Die Umweltprüfung dient der Darstellung der mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen in Form einer Risikoanalyse. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde allgemein verständlich als Umweltbericht zusammengefasst.

Der „Große Pönitzer See“ liegt mindestens 75 m vom Teilbereich I entfernt. Er ist Bestandteil des FFH-Gebietes DE 1930-353 „Pönitzer Seengebiet“.

Der maximal 19 m tiefe, kalkreiche Große Pönitzer See ist mit seinen ausgedehnten Characeen- (Armleuchteralgen-) Rasen bis in Tiefen von 3 - 4 m und nach der Bewertung weiterer hydrologischer Parameter besonders schutzwürdig. Die Unterwasservegetation ist gut ausgeprägt und u.a. durch Vorkommen mehrerer gefährdeter Pflanzenarten von landesweiter Bedeutung. Bemerkenswert ist das Steilufer am Ostufer. Dort lebt auch die bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*).

Die Planung führt zu keiner Erhöhung der Regenwassermengen im Großen Pönitzer See, da diese im Teilbereich I zurückgehalten oder dem öffentlichen Regenwassernetz zugeleitet werden. Sie führt zu keinen beeinträchtigenden Emissionen und greift nicht unmittelbar in den Steiluferbereich oder in den Seebereich ein. Auf Grund der Entfernung sind daher keine erkennbaren Auswirkungen durch diese Planung auf die Ufervegetation bzw. auf die im See lebenden Muscheln und Pflanzen zu erwarten. Folglich bestehen keine Zusammenhänge zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet, die zu Beeinträchtigungen im FFH-Gebiet führen könnten. Ein Erfordernis für eine FFH-Prüfung besteht daher nicht.

Bild 1: Lage des potentiellen FFH-Gebietes



Gebiete gem. §33 Abs.1 in Verbindung mit §10 BNatSchG (i.d.F. vom 25.03.2002)

 FFH-Gebiete (§20b LNatSchG)

DE 1930-353 Laufende Nummer des Gebietes

nachrichtliche

 Vogelschutzgebiete (§20c LNatSchG)

M = 1 : 25.000


Bearbeitung: Landesamt für Natur und Umwelt
 des Landes Schleswig-Holstein

25.11.2005

Die Flächen südlich bzw. westlich des Teilbereiches I sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“ (siehe dazu Kreisverordnung im Kreis Ostholstein vom 26.02.2003, Nr. 1). Die Schutzzwecke in den Natur- und Kulturräumen sind:

1. die Funktions- und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und
3. die Natur wegen ihrer Bedeutung für die naturverträgliche Erholung vor negativen Einflüssen zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, zu verbessern.

Die Änderungen im Teilbereich I greifen nicht direkt in das Landschaftsschutzgebiet ein. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gewährleistet, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung unterbindet die Ansiedlungen von Nutzungen, die beeinträchtigende Emissionen verur-

sachen könnten. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind durch die Änderungen im Teilbereich I nicht zu erwarten.

Weiterhin wurden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird am Gewässer, welches an der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft, ein Uferschutzstreifen festgesetzt. Dieser ist naturnah zu bewirtschaften und 110 m² mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche bleibt im Eigentum des Vorgabenträgers und ist somit verfügbar. Der Eigentümer der Fläche wird die Ausgleichsmaßnahmen auf Kosten der Begünstigten anlegen und pflegen. An den Eigentumsverhältnissen ändert sich jedoch nichts.

Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw., „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die Neuordnung des Plangebietes für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes landschaftlich verträglich ist. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen (Verlust der Gartenflächen) können durch die positiven Aspekte der Neuordnung ausgeglichen werden. Insbesondere wird hier Wohnraum in einen der Hauptorte der Gemeinde geschaffen.

Es wird davon ausgegangen, dass für die verschiedenen Schutzgüter mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Risiko besteht, das über die bestehenden Risiken hinausgeht.

5 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Kreis Ostholstein – vom 31.10.2005/31.10.2005 und

Wasser- und Bodenverband Ostholstein – vom 19.10.2005/20.10.2005:

- ↳ Gewässerschutz: Für die Grundstücke, auf denen versickert werden soll, ist es erforderlich, dass die Gemeinde in einem Gutachten nach hydrogeologischen Gesichtspunkten die Versickerung im B-Plangebiet nachweist → wird im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, sobald ein Erfordernis sichtbar wird.
- ↳ An der südwestlichen Grenze des Teilbereiches 1 verläuft das Gewässer Nr. 1.7 Wasser- und Bodenverband Ostsee. Hier ist der Wasserabfluss und die Unterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband zu sichern. → es erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes.
- ↳ Naturschutz: Eine bauliche Nutzung bis 3 m an die Ausgleichsfläche wird als eine Beeinträchtigung der Ausgleichsfläche gesehen → der Abstand wird auf min-

destens 6 m vergrößert. Auch wird die Ausgleichsfläche um ca. 150 m² vergrößert.

- ↳ Die Umsetzung des Ausgleiches ist klar zu regeln. → Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.
- ↳ Es fehlt eine konkrete und verbindliche Beschreibung der „standortgerechten Anlage des Uferschutzstreifens“ → Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Uwe Kirchhoff, Scharbeutzer Hauptstraße 8, Pönitz am See – vom 19.07.2006/25.07.2006:

- ↳ Durch die geplante Zusatzbebauung gehen landschaftlich und ökologisch wertvolle Flächen verloren. Die Flächen im Uferbereich des Sees und des Baches erfüllen die Anforderungen eines Landschafts- oder gar Naturschutzgebietes. Es hat sich eine umfangreiche und schützenswerte Flora und Fauna gebildet. Informationen sind Untersuchungen über den schützenswerten Bestand fehlen. → Für den Teilbereich I gilt seit 1983 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G-. Danach sind innerhalb dieser Fläche 3 eingeschossige Baukörper mit einer Grundfläche von je 180 m² zulässig. Somit besteht ein Baurecht. Die verbleibenden Flächen können nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein als Nutzgärten genutzt werden. Gemäß der Bestandsaufnahme am 22.03.2005 befinden sich im Plangebiet eine kleine Tannenschonung, eine Tannenreihe und diverse einzeln stehende Nadelbäume. Die Restfläche wird unterschiedlich intensiv bewirtschaftet. Besonders landschaftlich und ökologisch wertvolle Flächen waren nicht vorzufinden. Somit ist kein besonderer Schutz der Grünstrukturen bzw. ein Erfordernis für einen erhöhten Ausgleichsbedarf erkennbar, die eine weitergehende Untersuchung hätte erforderlich gemacht. Diese Einschätzung wurde auch in der Begründung in den Ziffern 3.3 „Grünplanung“ und 6 „Umweltbericht“ entsprechend dargelegt. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange stimmten mit diesen Ergebnissen überein. Aus den genannten Gründen bestehen kein Erfordernis für die Ausweisung eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes an dieser Stelle bzw. auf einen Bauverzicht in einer bestehenden Baufläche. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

6 Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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

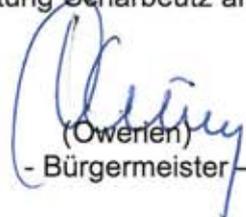
Auf der kleinen Fläche (4.640 m²) des Teilbereiches I können diese Ziele in keiner anderen Art und Weise umgesetzt werden.

7 Rechtskraft der Satzung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 27. März 2007 gebilligt.

Scharbeutz, 21. JAN. 2008




(Owerien)
- Bürgermeister -