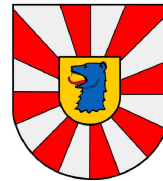


## DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

[illegible]**VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB**

**PLANUNG kompakt**  
**LANDSCHAFT**

Verding 6a - 17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 / 369 45 920  
Fax.: 0395 / 369 45 394  
landschaft@planung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begründung des Planentwurfs .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	12
<b>2</b>	<b>Begründung der planerischen Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	13
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	17
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	18
2.4	Erschließung .....	19
2.5	Grünplanung.....	21
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	30
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen .....</b>	<b>30</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>34</b>
4.1	Wasserver- und -entsorgung.....	34
4.2	Stromversorgung .....	35
4.3	Löschwasserversorgung.....	35
4.4	Müllentsorgung .....	35
4.5	Gasversorgung .....	35
<b>5</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>35</b>
5.1	Bodenschutz.....	35
5.2	Altlasten .....	36
5.3	Archäologie und Denkmalschutz .....	36
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB .....</b>	<b>38</b>
7.1	Einleitung .....	38
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, .....	40
7.3	Zusätzliche Angaben .....	47
<b>9</b>	<b>Kosten für die Gemeinde .....</b>	<b>48</b>
<b>10</b>	<b>Verfahrensvermerk .....</b>	<b>49</b>
Anlage 1: „Schalltechnische Untersuchung – Bericht-Nummer: ALK2036.20242021 V“, erstellt von ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 15.02.2021		
Anlage 2: Entwurf des Städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB zum Nachweis des Ausgleiches – <i>wird später beigelegt</i>		

Bearbeiter:

Stadtplanung:  
**Gabriele Teske**  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)  
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:  
**Enno Meier-Schomburg**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
**Heike Schulz-Rusnak**  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung





# 1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke in Scharbeutz, um den Bedarf an Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebietes decken. Gleichzeitig sollen die infrastrukturellen Voraussetzungen für den Bau eines Kindergartens geschaffen werden.

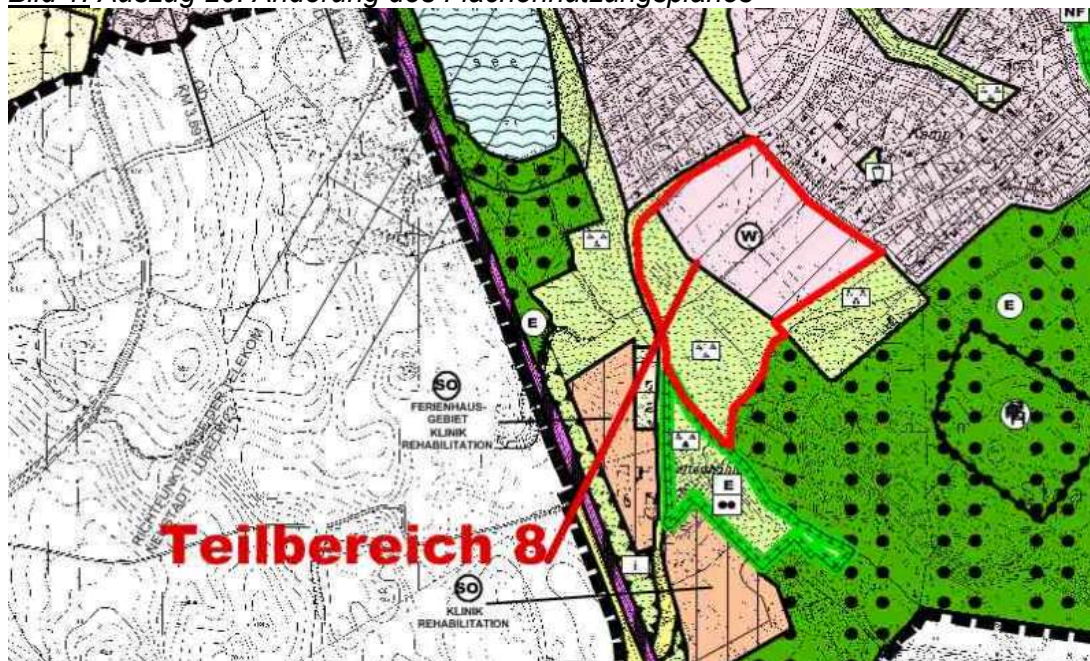
### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Durch die starke touristische Entwicklung in der Gemeinde Scharbeutz, die gerade in den letzten Jahren stattgefunden hat, wird es immer wichtiger, bezahlbaren Wohnraum für die Bürger im Ort anzubieten sowie Personalwohnungen. Zudem erfolgen immer stärker gewerbliche Entwicklungen in den gemeindlichen Gewerbegebieten, aus welchem ebenfalls ein erhöhter Wohnungsbedarf resultiert.

Damit diese Wirtschaftszweige funktionieren, ist qualifiziertes Personal erforderlich. Das ist nur noch zu bekommen, wenn bezahlbarer Wohnraum in der Umgebung angeboten werden kann.

Allerdings sind in Scharbeutz selbst alle Bauflächen weitgehend ausgeschöpft. Das Plangebiet gilt als letzte real entwickelbare Fläche. Diese wurde zum Teil im wirksamen Flächennutzungsplan vorbereitet.

*Bild 1: Auszug 20. Änderung des Flächennutzungsplanes*



Die Planung sieht nun die Erweiterung der Baufläche nach Südwesten vor und führt damit die im Norden vorhandene Baustruktur fort, einschließlich der Bebauung des stärker nach Südwest fallenden Bereiches.

Ursprünglich sollte der Bereich als Parkanlage entwickelt werden und Bestandteil eines örtlichen Grünzuges werden. Daher war die Fläche von der Bebauung ausgespart. Allerdings wurde der Grünzug nördlich der Fläche nicht umgesetzt. Zudem ist zwischen dem Kattenhöhlener Weg und dem Plangebiet eine starke Böschung vorhanden, der sich ein Knick anschließt. Dadurch stellt diese Situation für die Tierwelt eine starke Barriere dar. Auf Grund der heutigen Situation wird von dem Ziel der Umsetzung eines Grünzuges abgesehen und die Entwicklung der Bauflächen bis zu den natürlichen, örtlichen Grenzen der Vorrang gegeben.

Insgesamt ist nun folgendes Projekt in seiner Umsetzung vorgesehen, mit welchem bis zu 340 Wohnungen entstehen können, sowie eine Kindertagesstätte.

**Bild 2:** Entwurf Bruch + Suhr, Architekten aus Lübeck vom 24.04.2024



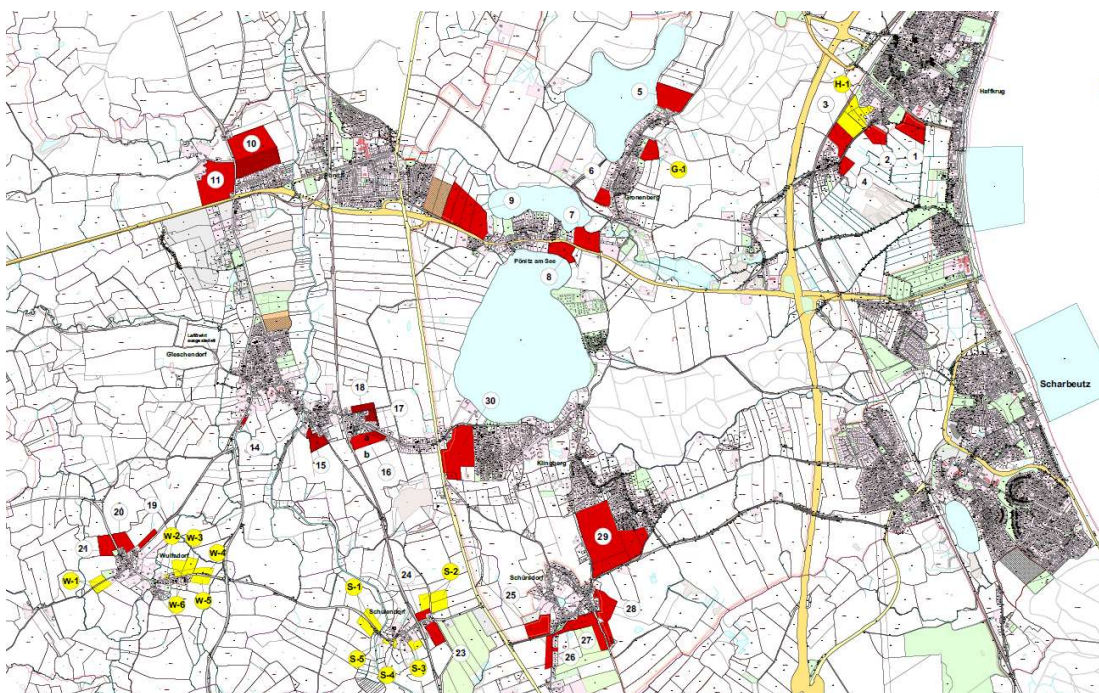
Um dieses Ziel umzusetzen, wird ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen.



### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Für die Gemeinde wurde im Jahr 2017 ein „*Informelles städtebauliches Planungskonzept der Gemeinde Scharbeutz*“ erstellt, weil zu diesem Zeitpunkt schon deutlich wurde, dass es in Scharbeutz selbst an Bauflächen fehlt. Da zu diesem Zeitpunkt bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 -Sch- in Vorbereitung war, wurden alle anderen Eignungsflächen für Bauland im Gemeindegebiet untersucht.

**Bild 3:** Auszug „*Informelles städtebauliches Planungskonzept der Gemeinde Scharbeutz*“



Somit gibt es zu diesem Zeitpunkt in Scharbeutz nur noch diese eine potentielle Baufläche. Wird diese nicht genutzt, muss in den anderen Ortschaften der Gemeinde ausgewichen werden.

Alternativflächen in Scharbeutz als ländlichen Zentralort, gemäß dem „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP)“, fehlen somit.

### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom November 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	24.04.2018
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
	Auslegungsbeschluss		
	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Sie ist umrahmt von Knick- und Waldstrukturen, in die die Planung selbst lediglich in Form zweier Knickdurchbrüche eingreift.

Es sind vor Ort keine weitergehenden Lebensräume von geschützten Tierarten bekannt. Relevant ist jedoch grundsätzlich § 44 BNatSchG, der das Töten, erhebliche Stören und Beschädigen von besonders geschützten Tieren untersagt. Daher erfolgt der Hinweis auf das Gesetz, welches besagt, wann Abholzungen oder Abrissarbeiten erfolgen sollten.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 kennzeichnet Scharbeutz als Ordnungsraum und ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II (REP) beinhaltet die gleichen Aussagen. Darüber hinaus gehen die Regionalen Grünzüge bis an das Plangebiet heran; sie tangieren sie jedoch nicht.

Bild 4: Auszug „Regionalplan II“



Die Fläche liegt nicht im „*baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*“. Hier hat die Gemeinde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des LEP's und des Regionalplanes die entsprechende Beachtung des geänderten Wohnungsbaubedarfes, einschließlich dieser Fläche, beantragt.



### 1.2.2 Kommunale Planungen

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Bild 1) stellt den überwiegenden nordöstlichen Bereich des Plangebietes als „*Wohnbaufläche*“ dar – ein kleiner Bereich ist als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt - und die verbleibende Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*Parkanlage*“. Somit wird festgestellt, dass der nordöstliche Bereich der Planung aus den Grundzügen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Für den verbleibenden Bereich wird parallel die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

Es gilt ein Landschaftsplan seit dem Jahr 1992. Danach gilt das Gebiet weitgehend als mitten im Ort liegenden Ackerfläche ohne Verbund zu anderen Ackerflächen. Ein Teil des Plangebietes ist als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt. Bezüglich des Siedlungsgrüns weicht die Planung somit vom Landschaftsplan ab.

Bild 5: Auszug Landschaftsplan



Für den südwestlich an das Plangebiet anschließenden Bereich gilt seit dem 17.11.1978 der Bebauungsplan Nr. 3 Sch. Hier kann ein Sonstiges Sondergebiet „Rehabilitation“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) noch errichtet werden.

**Bild 6:** Auszug Bebauungsplan Nr. 3 -Sch-



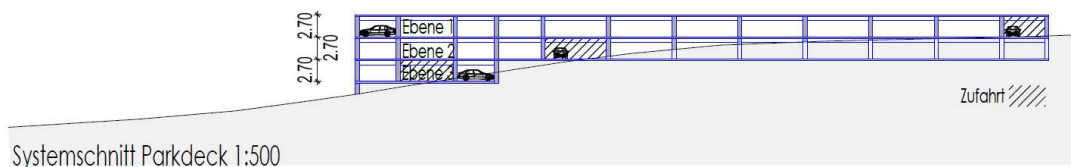
### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Zu der Waldfläche ist nach dem Landeswaldgesetz ein 30 m breiter Bauverbotsstreifen frei von einer Bebauung zu halten. Die Parkplätze und ein Teil der Stellplätze sollen in einem Parkhaus untergebracht werden, welches im Waldschutzstreifen im Osten liegt.

Die Planung sieht die Errichtung von Wohnungen für ortsansässige Familien sowie für die in der Gastronomie und im Hotelbereich beschäftigten Arbeitskräfte vor.

Um das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen zu erreichen, soll möglichst darauf verzichtet werden, Tiefgaragen zu errichten. Um die notwendigen PKW-Stellplätze unterbringen zu können, und gleichzeitig übermäßig versiegelte Flächen zu vermeiden, bietet es sich hier - unter Ausnutzung des natürlichen Geländeverlaufes – ein dreigeschossiges Parkhaus zu errichten. Folglich kann so auf platzaufwendige Rampenkonstruktionen verzichtet werden.

**Bild 7:** Systemsschnitt von bruch + suhr architektenPartGmbB vom 04.08.2022





Die Anordnung des Parkdecks im Bereich des Wald-Schutzstreifens erscheint zudem sinnvoll, da hier kein Bauland verloren geht. Durch eine Dachkonstruktion des oberen Parkdeckbereiches wird verhindert, dass eventuell umstützte Bäume hier Schäden verursachen. Die Landesforsten als Eigentümer des Waldes könnten somit aus der Haftung entlassen werden.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens wird ein Antrag auf eine Inaussichtstellung der Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 Landeswaldgesetz im Planverfahren gestellt.

Im Plangebiet befinden sich mehrere kartierte Biotope:

**Bild 8:** Zusammenstellung der Biotopnummerierungen mit Stand vom 23.05.2023



Das Biotop Nr. 1006 „Knicks“ stellt sich im Abschnitt am Kammerweg nur auf etwa 45 m als Knick dar. Der verbleibende Abschnitt besteht als freistehende Birkenreihe und erfüllt somit nicht die Voraussetzungen an einen Knick.

Bild 9: Eigene Fotos vom 23.05.2023

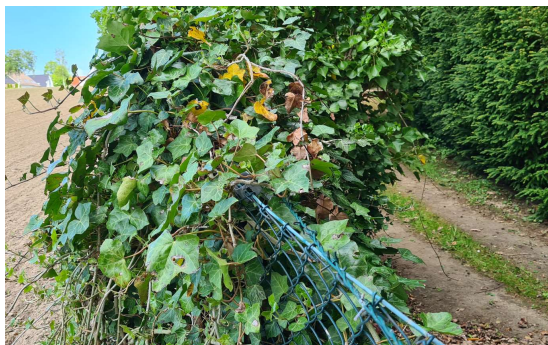
Blick vom Friedhof auf den Kammerweg



In das Biotop Nr. 1010 „Feldhecke“ ist von Seiten des Friedhofes massiv in den Gehölzstreifen eingegriffen worden bzw. an diesen herangebaut worden, dass die ökologische Funktion nur noch eingeschränkt und damit der Biotopschutz nicht mehr gegeben ist.

Bild 10: Eigene Fotos vom 23.05.2023

Situation am Friedhof

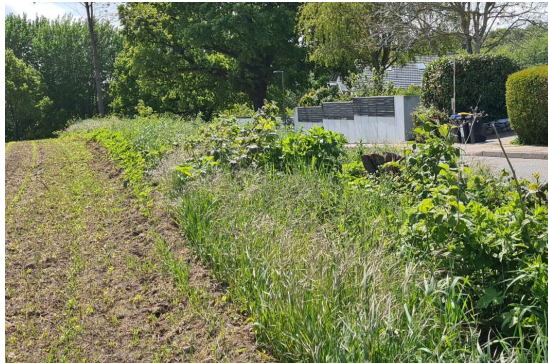


Auf Grund der dargestellten Situation werden nur die tatsächlich vorhandenen Biotope im Plangebiet gesichert. Zudem wird der Lückenschluss zwischen den Biotopen 1003 und 1006 „Knicks“ parallel des Kattenhöhlener Weges dahingehend aufgenommen, dass hier auch der Knick gesichert wird, der noch als Reste zu erkennen ist.



Bild 11: Eigene Fotos vom 23.05.2023

Auf den Stock gesetzter Knick am Kattenhöhlener Weg







Im Westen des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Knicks. Hier ist nördlich ein Knickdurchbruch für eine Straßenanbindung geplant. Der Ersatz wird außerhalb des Plangebietes erbracht. Ein entsprechender Antrag für alle Knickbeseitigungen zusammen wird im Parallelverfahren gestellt.

Auch südlich ist eine Straßenanbindung an den Kattenhöhlener Weg geplant. Hier wird ein vorhandener Knickdurchbruch genutzt.

In der unmittelbaren Umgebung grenzen keine geschützten Landschaftsbestandteile an.

Bild 12: Auszug aus dem Umweltatlas des Landes SH am 24.05.2019



-  Naturschutzgebiete
-  Landschaftsschutzgebiete
-  EU-Vogelschutzgebiete
-  FFH-Gebiete

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Scharbeutz, und zwar östlich und südlich des Kattenhöhlener Weges, westlich des Kammerweges und nördlich des Friedhofes und des Kammerwaldes - Scharrstücken -.

Im Westen und Süden schließen sich an das Plangebiet die freie Landschaft an.

#### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Im nördlichen und östlichen Bereich grenzen an das Plangebiet vorrangig Wohnnutzungen an. Diese sind ein- bis dreigeschossig. Zudem dominiert hier eine typische Wohnstruktur, bestehend aus kleinen Einzel- und Doppelhäusern, aber auch größere Gebäude, die zum Wohnen umgenutzt wurden.

Die Fläche ist im Westen und Nordwesten durch einen Knick begrenzt. Im Osten schließen sich ein Friedhof bzw. ein Wald an.

Zudem liegt im Südwesten eine Außenbereichsbebauung, die, wie bereits dargestellt, durch ein Sonstiges Sondergebiet „*Rehabilitation*“ erweitert werden kann.

Das Plangebiet selbst ist eine intensiv genutzte Ackerfläche. Das Gelände ist im nord-östlichen Bereich relativ eben und fällt dann nach Südwesten ab.

Bild 13: Eigene Fotos vom 23.05.2019

*Blick vom Kammerweg*

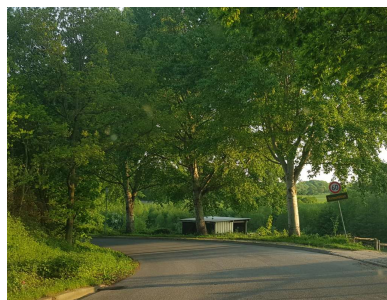


*Blick vom Kattenhöhlener Weg*





### *Kattenhöhlener Weg*



#### **1.3.3 Bodenbeschaffenheit**

Die Umgebung ist bebaut. Problematische Bodenarten sind nicht bekannt.  
Somit wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet grundsätzlich bebaubar ist.

## **2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß dem erläuterten Planungsziel sowie den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In den WA-1-, -4- und -5-Gebieten soll das Hauptwohnen erfolgen in Wohnungen, die kostengünstig sind und damit der im Ort arbeitenden Bevölkerung dienen. Um dieses Ziel umzusetzen, werden

- die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Hotels und als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO nach § 1 Abs. 6 BauNVO ganz ausgeschlossen und
- die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nach § 1 Abs. 9 BauNVO nur für Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Da die Gemeinde Scharbeutz von dem Tourismus lebt, werden Ferienwohnungen in den übrigen WA-Gebieten zugelassen, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sind.

Hotels verdrängen die Hauptwohnungen in den WA-Gebieten, die den Bürgern der Gemeinde zum Leben dienen sollen. Daher bleiben Gebäude für Hotels als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nach § 13a BauNVO vollkommen ausgeschlossen.

Ferienwohnungen können auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten – neben den Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe - durchaus weitere geschätzte 10 % an Ferienwohnungen zusätzlich im Plangebiet entstehen, die dann zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet den Bürgern der Gemeinde als Wohnstandort dienen soll, werden Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe in jeglicher Form in diesem Standort ausgeschlossen.

Es wird darauf verwiesen, dass Kindergärten als „Anlage für soziale Zwecke gelten“ und nach § 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in WA-Gebieten allgemein zulässig sind. Daher ist eine separate Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich.

Der Bau hochbaulicher Nebenanlagen und Einrichtungen in Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.

Die Zulässigkeit der übrigen Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nordöstlich des Plangebietes stehen zum Teil dreigeschossige Gebäude. Im Nordwesten dominieren eingeschossige Gebäude. Die Struktur soll dahingehend aufgenommen werden, dass im Nordosten des Plangebietes kostengünstiger Wohnraum in zweigeschossigen Gebäuden geplant wird.

Im Osten des Plangebietes und im Süden sind hingegen auch dreigeschossige Gebäude städtebaulich verträglich, da hier das Gelände fällt und die so zu erwartenden Bauhöhen keine Beeinträchtigung der Sichtachse der nördlich angrenzenden vorhandenen Gebäude zur Folge hat.

Im Süden des Plangebietes ist der Bau eines Kindergartens vorgesehen, der in einem Wohngebiet zulässig ist, sowie noch weitere dreigeschossige Gebäude mit geplantem kostengünstigem Wohnraum. Der Standort für den Kindergarten gewährleistet, dass der gesamte Zufahrtsverkehr über den Kattenhöhlener Weg erfolgen kann. Zudem liegt die Fläche optimal zum Wald, so dass hier auch der Hauptsitz für den geplanten Waldkindergarten mit untergebracht werden kann. Nordöstlich dieser Gebiete ist der Bau eines Parkhauses und/oder einer Parkplatzanlage vorgesehen, in dem die Park- und Stellplätze untergebracht werden können, die für die Gebäude in den WA-1- bis -5-Gebieten erforderlich sind.

Das verbleibende Baugebiet soll mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entwickelt werden. Um sparsam mit Grund- und Boden umzugehen, wird hier eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.



Das gesamte Gelände ist stark moduliert und fällt nach Südwesten stark ab. Hier ist in bestimmten Bereichen davon auszugehen, dass ein Kellergeschoss nicht als Vollgeschoss umsetzbar ist. Um eine architektonisch ansprechende Bauweise in einem abfallenden Gelände zu ermöglichen, erfolgt die Aufnahme der Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO - als Ausnahme - die festgesetzte "*Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß*" um ein Vollgeschoss erhöht werden kann, wenn der natürliche Höhenunterschied innerhalb des Baugrundstückes mehr als 2 m beträgt. In dem Fall ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Geschossflächenzahl um 0,4 zulässig.

Um einer übermäßigen Höhenentwicklung entgegenzuwirken, erfolgt die Festsetzung von Gebäudeoberkanten; bezogen auf die Geschossigkeit. Dabei werden die dreigeschossigen Gebäude auf 14 m über Erdgeschossfußboden (EGF) begrenzt. Davon ausgenommen ist nur das WA-4-Gebiet, welches auf 12 m über EGF begrenzt wird. Damit soll unterbunden werden, dass die im Norden angrenzenden Gebäude optisch eingengt werden.

Die Gebäudeoberkanten der zweigeschossigen Gebäude werden durchgängig auf 12 m über EGF begrenzt.

Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten der Gebäude ist immer der fertig gestellte Erdgeschossfußboden (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude auf deren höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite. Auf diese Höhe bezogen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe nur 0,1 m bis 0,5 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen.

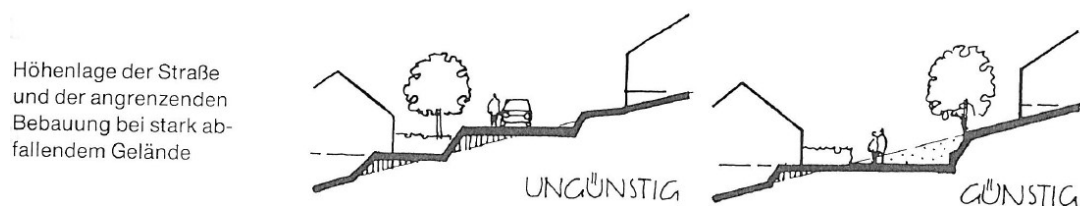
Daraus resultierend ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

*„Bezugspunkt ist:*

1. *bei ebenem Gelände und bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße,*
2. *bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.*

Da das Gelände stark abfällt, soll mit der Festsetzung erzielt werden, das Gebäude, welches im abfallenden Bereich, betrachtet von der Straße liegt, auf einer Höhe mit der Straße liegt und somit einen optisch breiten Straßenraum herstellt.

**Bild 14:** *Beispiel Entwurfssystematik*



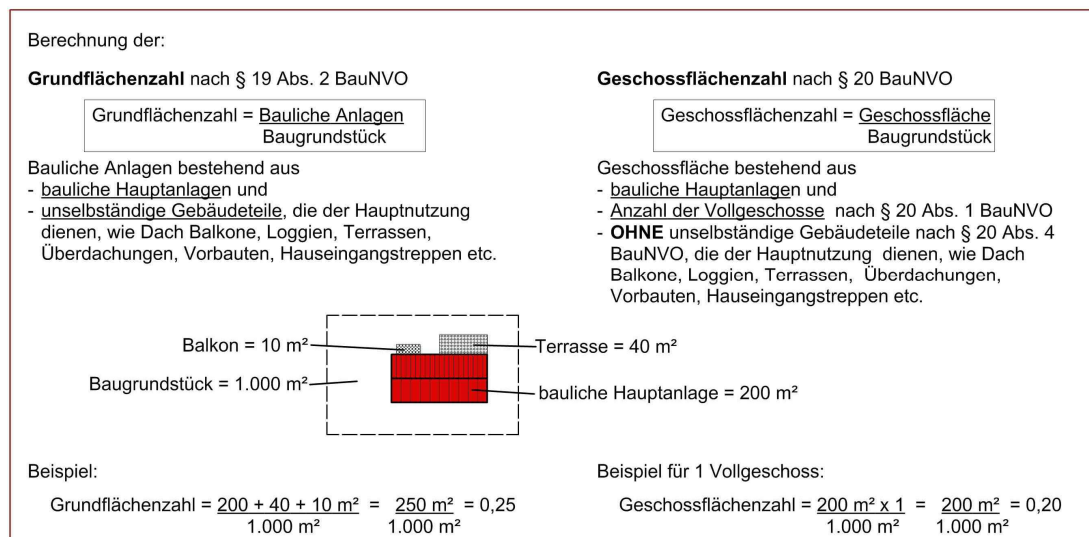
Des Weiteren erfolgt eine Regelung, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden kann.

Des Weiteren wird klar geregelt, dass der natürliche Geländeverlauf in Richtung aufsteigendem Gelände zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten ist. Darüberhinausgehende Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken bleiben somit grundsätzlich unzulässig.

Geländemodellierungen, die aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind, sind zulässig.

Die Grundflächenzahlen und die Geschossflächenzahlen werden so gewählt, dass die Maße nach § 17 BauNVO voll ausgeschöpft werden können. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer durchgängigen Grundflächenzahl von 0,4. Basierend auf die Geschossigkeiten erfolgen die entsprechende Festsetzung der Geschossflächenzahlen.

**Bild 15: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl**



Die Planzeichnung regelt die Bebaubarkeit der Grundstücke über planungszielorientierte Grund- und Geschossflächenzahlen. Häufig werden diese – gerade in ost-seenahen Bereichen – voll für die Hauptgebäude ausgenutzt. Da dieses Vorgehen bekannt ist, werden die Zahlen so festgesetzt, dass die Hauptgebäude über diese klar geregelt werden. Zusätzlich erfolgt eine textliche Festsetzung, die eine Überschreitung der Grundflächenzahl für unselbständige Gebäudeteile, wie Terrassen, von bis zu 20 % der Grundflächenzahl zulässt. Dadurch soll die bauliche Entwicklung der Hauptanlage optimal ausgenutzt werden können.

Für die Fläche „Parkplatz/Parkhaus“ wird eine Grundfläche von maximal 1.900 m<sup>2</sup> festgesetzt und eine Geschossfläche von max. 5.700 m<sup>2</sup>. Somit können hier bis zu ca. 160 Parkplätze bereitgestellt werden, wenn ein Parkhaus gebaut wird.

Für die Einzelhausgrundstücke in den WA-6- und -7-Gebieten ist die gesetzlich zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO (= Grundflächenzahl von 0,20) ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können.

In den übrigen Gebieten darf hingegen die durch die Grundflächen der in Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, damit ausreichend Stellplätze mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen für die Mehrfamilienhäuser entstehen können.

### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, sind im Plangebiet mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser und Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geplant. Damit wird die in der Umgebung vorhandene Baustruktur fortgesetzt. Um eine bedarfsgerechte Bebauung zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung von offenen Baugrenzen.

Im Westen und Südwesten sollen ausschließlich Reihenhäuser (= WA-6-Gebiet) entstehen. Daher erfolgt die Festsetzung, die nur Hausgruppen zulässt.

Im mittig gelegenen WA-7-Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Durch die Mischung der zulässigen Bauformen kann ein gemischtes Baugebiet entstehen, in denen alle gemeindlichen Zielgruppen ein Wohnangebot erhalten können.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die für das Regenrückhaltebecken im Süden erforderliche Fläche wird als „*Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen*“, nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB, mit der Zweckbestimmung „*Abwasser – Regenwasser*“ festgesetzt.

Im Osten ist ein Parkhaus geplant, welches der Unterbringung des Parkplatz-/Stellplatzbedarf im Plangebiet dienen soll und somit auf die private Nutzung beschränkt bleibt. Diese Nutzung ist durchaus in einem Baugebiet nach der BauNVO zulässig. Allerdings handelt es sich hier um eine spezielle Nutzung, die sich über die Baugebiete nach §§ 3-11 BauNVO auf nur einem Flurstück nicht ausreichend auf seine spezifischen und objektiven Merkmale differenzieren lässt. Aus diesem Grunde erfolgt die Sicherung dieser Fläche nur als „*Fläche mit besonderem Nutzungszweck*“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz/Parkhaus“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.

Der Bebauungsplan beinhaltet keine weitergehenden Festsetzungen nach dem BauGB.



## 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

In der Umgebung des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert. Das sind folgende Regelungen:

Fassaden: Gebäude als Blockhäuser mit Rundbohlen sind unzulässig

Dachmaterialien: Geneigte Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen bzw. anthraziten und schwarzen Materialien zulässig. Grasdächer sind zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen. Garagen, Carports und hochbauliche Nebenanlagen sind mit Grasdächern auszustatten.

Einfriedigung: Im Falle der Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig:

- Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedigung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
- bepflanzte Steinwälle.

Gärten und Vorgärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.

Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Vorgarten- und Gartenbereich vollständig verboten.

Böschungen parallel der öffentlichen Verkehrsflächen sind maximal in einem Winkel bis zu 45 Grad zulässig, damit eine harmonische Geländemodulation erzielt wird. Winkelstützen sind hingegen unzulässig.

Stellplätze: Ziel ist eine Reduzierung des tatsächlichen Versiegelungsgrades. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass nur befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig sind.

Anzahl der Stellplätze: Je Wohnung ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. → Die Landesbauordnung ermöglicht es, die Mindestanzahl von Stellplätzen festzusetzen. Damit die Stellplätze tatsächlich auf den Grundstücken untergebracht werden, und nicht auf den Straßen, erfolgt die Festsetzung, dass je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

## 2.4 Erschließung

Es ist eine Haupteerschließung des Plangebietes über den Kammerweg und über den Kattenhöhlener Weg geplant. Über diese Straßen besteht eine kurze Anbindung an die B 76 und somit an das übergeordnete Straßennetz.

Im Vorwege wurde eine „Verkehrstechnische Untersuchung Erschließung B-Plan 90 und CONVIVO-Wohnpark – Projektnummer 20 022 000“ bei den Merkel Ingenieuren Consult aus Kiel in Auftrag gegeben, mit folgendem Planungsanlass:

### „2.1 Planungsanlass“

*Im Zuge der Machbarkeitsprüfung für das geplante Wohngebiet „Kattenhöhlener Weg Scharbeutz“ (B-Plan 90) und dem CONVIVO-Wohnpark in Scharbeutz ist es notwendig, im Rahmen der Vorplanung die Auswirkungen der Planungen auf das bestehende angrenzende Verkehrsnetz zu prüfen. Es sollen im Zuge der Leistungsfähigkeitsberechnungen die Kapazitätsreserven incl. Dimensionierungsprüfungen für die Erschließungsknoten KN1-5 (s. Übersichtsplan) für den Prognosehorizont 2030 (mit Umsetzung des Bauvorhabens) ausgewiesen werden.*

*Basis der Verkehrserzeugung sind die Vorplanungen der Gemeinde Scharbeutz zum B-Plan 90 (Stand 03/2015) mit einer Bruttofläche von 10 ha für Wohnbebauung und einem Kindergarten mit ca. 180 Plätzen sowie die Planungen zum CONVIVO-Wohnpark (Stand 05/2018) auf einer Bruttofläche von 5,5 ha mit insgesamt 275 Wohneinheiten (Doppelbungalows, Mitarbeiter- und Service-Wohnungen, Wohngemeinschaften), 15 Tagespflege- und 10 Kindergartenplätzen. Anhand der maßgebenden Bemessungsverkehrsstärken sind die Knoten auf Leistungsfähigkeit zu untersuchen, die erforderliche Dimensionierung sowie Stauräume zu ermitteln und in Abhängigkeit der prognostischen Verkehrsentwicklung die Verkehrsqualität zu prüfen.*

*Die Leistungsfähigkeitsberechnungen und die Qualitätsnachweise gemäß HBS 2015 [1] werden für Knoten KN1-5 für die maßgebenden Spitzenstunden ausgewiesen.“*

Die Machbarkeitsprüfung kam unter Punkt 5 zu folgendem Ergebnis:

„5 Ergebnis Leistungsfähigkeitsberechnungen und Dimensionierung

*Die verkehrstechnische Untersuchung hat ergeben, dass an allen untersuchten Knotenpunkt bis zum Prognosehorizont 2030 die Leistungsfähigkeit (QSV A bei den Vorfahrtknoten und QSV A-B bei „Rechts vor Links“) in den Spitzenstunden sehr gut bis gut gewährleistet wird.*

*Die Dimensionierungsprüfungen der NLSA ergeben, dass keine Linksabbiegeeinrichtungen an den Knoten gemäß gültiger Richtlinie RAS 06 [4] notwendig sind.*

*Bei einem max. Rückstau von 6 m ist aus verkehrstechnischer Sicht kein separater Stauraum notwendig.“*

Somit ist das äußere Erschließungsnetz für die Aufnahme von zusätzlichem Verkehr in Richtung Plangebiet ausreichend bemessen.

Ziel der inneren Erschließung ist die Herstellung einer Durchlässigkeit, die sich dem Gelände anpasst; bestehend aus einer Hauptzufahrt von Nordwesten nach Süd als Erschließungsring.

Im Plan ist eine weitere Zufahrt vom Nordosten her gesichert. Diese soll jedoch nur als Zufahrt für die Ver- und Entsorgung des Gebietes und für Rettungsfahrzeuge dienen.

Die Parkplätze und ein Teil der Stellplätze sollen in einem Parkhaus untergebracht werden. Die Parkplätze sollen über den geplanten inneren Erschließungsring erreichbar sein, aber auch über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die von Südwesten her auf diese Fläche stößt.

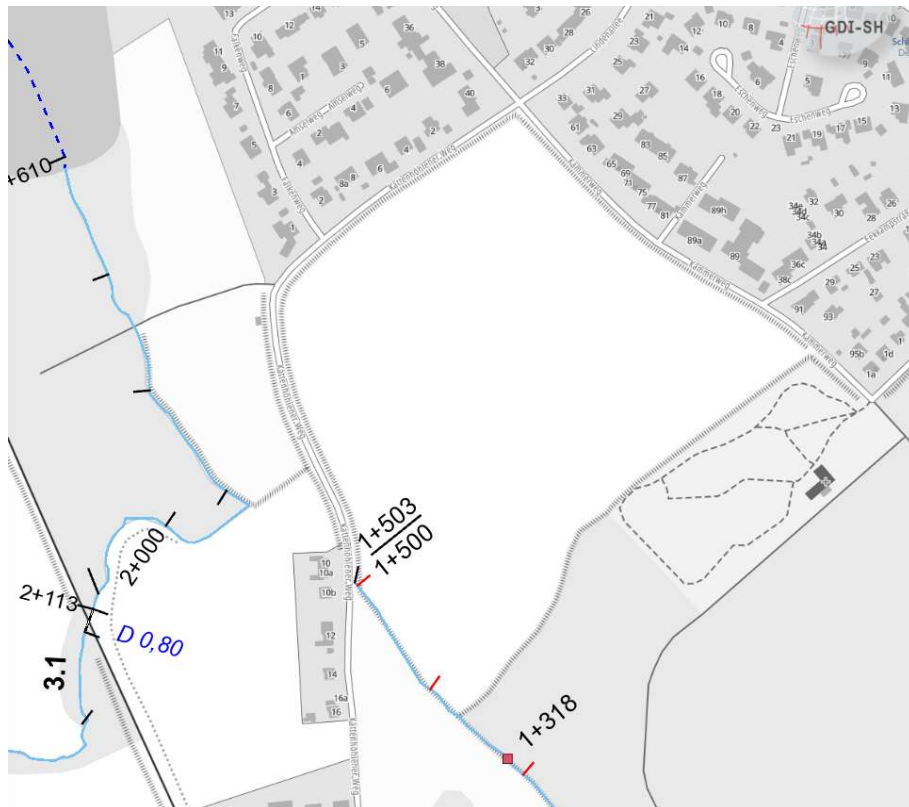
Das Parkhaus liegt im Waldschutzstreifen. Daher ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 24 Landeswaldgesetz erforderlich.

Zudem werden Fußwegeverbindungen vorgesehen, die für Fußgänger eine kurze Nord-Süd-Verbindung sichern.

Im Südosten befindet sich ein das Gewässer Nr. 7 des Wasser- und Bodenverbandes Ostsee, welches als Gewässer 2. Ordnung gilt.



Bild 16: gefunden im DigitalenAtlasNord, Amtliches Wasserwirtschaftliches Gewässerverzeichnis, am 14.05.2023 um 14 Uhr



Die Bewirtschaftung dieses Gewässers wird über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten des Entsorgungsunternehmens gesichert.

#### 2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

#### 2.4.2 Parkplätze

In den Gebieten können max. 340 Wohnungen entstehen. Für diese sind gemäß der „Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-85/95)“, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 57 bis (: 3 =) 113 Parkplätze nachzuweisen. Innerhalb der Parkpalette und den Planstraßen ist die erforderliche Zahl von Parkplätzen vorgesehen.

### 2.5 Grünplanung

#### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Entlang des Kattenhöhlener Weges verläuft größtenteils innerhalb des Plangebietes, im südlichen Bereich außerhalb des Plangebietes, aber direkt an dieses angrenzend ein Knick. Der innerhalb des Plangebietes liegende Knick wird durch eine

Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB im Bestand als Knick gesichert. Die Grünfläche, die als Schutzstreifen festgesetzt wird, ist extensiv zu bewirtschaften. Es erfolgt daher eine entsprechende Festsetzung als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB. Die Festsetzung als extensiv zu bewirtschaftendes Grünland dient der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Knicks und dem Artenschutz. Die Flächen werden aber nicht als Kompensationsflächen angesetzt.

Südlich des Kammerweges ist eine „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ geplant. Diese ist auf mindestens 30 Prozent der Fläche mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je 50 Quadratmeter ein Baum zu pflanzen. In dem Bereich befindet sich ein etwa 45 m langer Knickwall mit einer alten Eiche als Überhälter und einer typischen Knickvegetation. Dieser schließt sich eine straßenbegleitende Baumreihe an. Die Baumreihe und der Knickrest werden durch eine Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB im Bestand gesichert.

Innerhalb der Ackerfläche liegt eine etwa 115 m<sup>2</sup> große Senke, die nicht ackerbaulich genutzt wird und vom Land als geschütztes Kleingewässer eingestuft wird. Diese Senke wird in eine nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz integriert bzw. als Biotop gekennzeichnet. Dabei sind mindestens 10 Prozent der Spielplatzfläche mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je 30 Quadratmeter ein Baum zu pflanzen. Dabei ist zu beachten, dass das „Biotop“ in der jetzigen Form zu erhalten ist. Eine komplette Beschattung der Süd- und Westseite durch Bepflanzung ist zu vermeiden.

Zwischen den geplanten Bauflächen in den WA-1- und -7- Gebieten und im WA-7- Gebiet selbst sind jeweils 4 m breite Flächen geplant, die der Regenwasserversickerung/-verdunstung dienen. Diese sind als leicht modulierte Retentionsflächen für die Regenrückhaltung herzustellen, die grünordnerisch durch Gehölzgruppen auf mindestens 10 % der Fläche aufgewertet werden. Dabei ist je 1,5 Quadratmeter ein Gehölz zu pflanzen und je 25 Quadratmeter ein Baum. Entsprechend erfolgt die Festsetzung dieser 4 m breiten Bereiche als „öffentliche Grünfläche - Retentionsfläche“. Diese Flächen sind weder einzuzäunen noch zu befestigen.

**Bild 17:** Beispiele Retentionsflächen für die Regenrückhaltung



Die Grünflächen, die direkt an den südöstlich angrenzenden Wald anschließen, sind als „öffentliche Grünflächen – Extensivgrünland“ anzulegen bzw. als extensive Wiesenflächen herzustellen und dauerhaft zu pflegen.



## 2.5.2 Eingriff und Ausgleich

**Bewertungsgrundlage:** Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Nach dem g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (*Oberflächengewässer, Grundwasser*), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet. 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.

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

### a) Ermittlung

**Boden/Wasser:** Infolge der Planung kann es auf 62.423 m<sup>2</sup> zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten, Straßen und Wege) kommen.

Darüber hinaus kommt es auf etwa 5.034 m<sup>2</sup> zu Abgrabungen, da hier ein Regenwasserrückhaltebecken bzw. Rigolen (s. u.) gebaut werden sollen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Bei den Rigolen wird die Speicherfunktion für den Wasserhaushalt gegenüber dem Ist-Zustand verbessert, auch als Pflanzenstandort und als Lebensraum für Tiere gehen diese Flächen nicht verloren. Für die anderen Flächen gilt, dass der Boden dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann und sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere ausfällt. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwasserneubildungsrate wird negativ beeinflusst. Nach der Bodenübersichtskarte 1: 250.000 ist die Bodenartenschichtung bis 2 m unter Gelände als Sandlehm über Normallehm anzunehmen. Baugrundgutachten liegen derzeit nicht vor. Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum wird mit mittel angegeben, es ist somit davon auszugehen, dass nicht das gesamte Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Somit erfolgt zusätzlich zu der Anlage von Rigolen, die einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten sollen, eine zentrale Regenwasserentsorgung in ein Regenwasserrückhaltebecken, das im südlichen Bereich geplant ist. Die weitere Ableitung ist noch zu klären.

Somit wird auch eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung gewährleistet, so dass keine Abwässer ungeklärt in die Umwelt gelangen.

Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung bzw. Eingriffe in das Bodengefüge:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Größe(m²)	Neueingriff (m²)
	WA-Gebiet	67.924	
	Bauliche Hauptanlagen nach § 19 (2) BauNVO		32.603
	Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO		17.248
2.	Verkehrsfläche (Bestand 3.822)		10.672
3.	Versorgungsfläche		3.245
4.	Parkhaus		1.900
5.	Rigolen		1.789
			67.457

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an verdichteten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Durch Anpflanzungen innerhalb der Gärten und entlang der Planstraßen werden diese Phänomene gemildert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die freie Lage nicht zu erwarten.

#### Arten und Lebensgemeinschaften:

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Das Gelände ist von Osten nach Südwesten stark abschüssig. Das Gebiet ist durch Knicks bzw. eine Baumreihe, eine Feldhecke und Wald eingefasst. Der südlich des Kattenhöhlener Weges liegende Knick wächst z. T. auf einem Wall, z. T. auf einer Böschung. Es sind keine Überhälter vorhanden. Der die südwestliche Grenze bildende Knick liegt außerhalb des Plangebietes. Es handelt sich um einen Knick auf einem Knickwall mit Überhängen. Zwischen den vorgenannten beiden Knickabschnitten besteht eine 8 m breite Ackerzufahrt, die für die geplante Straßenanbindung genutzt werden soll. An der südlichen Grenze verläuft am Rande des Kammerwaldes ebenfalls ein Knick auf einem Knickwall, Überhälter sind hier nicht vorhanden. Der Knick wird dem Waldbereich zugeordnet. Der Knick setzt sich als Feldhecke in Richtung Nordosten entlang des Friedhofes fort. Entlang des Kammerweges bildet eine Baumreihe aus überwiegend Birken (*Betula pendula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) mit bis zu 40 cm Stammdurchmesser die Grenze des Plangebietes. Im nördlichen Bereich wachsen die Gehölze auf einer Böschung, ganz im Norden steht eine Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von 1,20 m und einem Kronendurchmesser von 15 m. Die letzten 45 m treten Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus spec.*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) mit auf, die heckenartig geschnitten sind. Bei diesem Abschnitt handelt es sich um einen Restknick. Der von Nord nach Süd verlaufende Knick östlich des Kattenhöhlener Weges wächst z. T. ebenfalls auf einem Wall, z. T. auf einer Böschung. Hier sind allerdings mehrere Überhälter mit Stammdurchmessern von 30 bis 50 cm zu finden.



Bei dem angrenzenden Kammerwald handelt es sich nach der Biotopkartierung um einen Waldmeister-Buchenwald mit der Rotbuche (*Fagus sylvatica*) als der Hauptbaumart. Er gehört dem Biotoptyp WMm Flattergras-Buchenwald an. Es ist ein Wirtschaftswald mit eingestreuten Nadelhölzern, die auch kleinere und größere Inseln bilden. Kirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Eiche (*Quercus robur*) kommen in wechselnder Deckung vor. Rotbuchen kommen in allen Altersstadien bis zum Stammdurchmesser von 50 cm in Brusthöhe vor. Es gibt nur wenige Altbäume bis 100 cm BHD und besonders im zentralen Bereich viel liegendes Totholz. Die Krautschicht ist im Allgemeinen mit den Kennarten mäßig ausgebildet, stellenweise fehlt sie. Sie entspricht überwiegend dem etwas ärmeren Flattergras-Buchenwald mit dem Wald-Schwingel. Kleinere, nicht kartierbare Feuchtbereiche sind eingeschlossen. Kleine Stillgewässer oder Tümpel sind hier selten. Ein kleiner Sumpfwald mit Quelleinfluss ist enthalten. Der Wald gehört überwiegend dem Lebensraumtyp Waldmeister-Buchenwald (LRT 9130) an.

Der innerhalb des B-Plan-Gebietes liegende Waldbereich ist überwiegend mit Fichten bewachsen und gehört nicht dem LRT 9130 an.

Innerhalb der Ackerfläche befindet sich eine feuchte Senke, die 2019 auf etwa 30 m<sup>2</sup> eine vom Wasser beeinflusste Vegetation bzw. eine offene Wasserfläche zeigte. Neben Kalmus (*Acorus calamus*) und Pfefferknöterich (*Persicaria hydropiper*) waren gerade in den Randbereichen Flatterbinse (*Juncus effusus*) und zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) zu finden. Damit gehört es dem Biotoptyp FKy – sonstiges Kleingewässer an. Im oberen Böschungsbereich dominierten Nährstoffzeiger wie Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Brennnessel (*Urtica dioica*) und Klette (*Arctium spec.*). Dieser Bereich gehört nicht zu dem geschützten Kleingewässer.

Durch die Planung wird folgendermaßen in die Pflanzenwelt und in den Knickbestand eingegriffen:

Durch Gebäude und Nebenanlagen können etwa 49.851 m<sup>2</sup> intensives Ackerland überbaut werden. Die neuen Verkehrsflächen nehmen etwa 10.672 m<sup>2</sup> intensives Ackerland ein. Darüber hinaus gehen für eine Straßenanbindung 16 m Knick verloren und es müssen für die Erschließung des Plangebietes vom Kammerweg aus zwei Straßenbäume gefällt werden. Für das Regenwasserrückhaltebecken wird eine intensive Ackerfläche auf maximal 3.245 m<sup>2</sup> abgegraben. Hierzu kommt für die Rigolen eine Fläche von 1.789 m<sup>2</sup> intensivem Ackerland.

Die Feldhecke am Rande des Friedhofes wird entwidmet, da sie durch die Friedhofsnutzung bereits eine Funktionsbeeinträchtigung erfahren hat.

Gesetzlich geschützte Biotope sind mit Ausnahme der Knicks, sowie des Kleingewässers, die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und Biotopverordnung S-H geschützt sind, im Plangebiet nicht vorhanden.

Für den Knickdurchbruch und die Funktionsbeeinträchtigung sind an anderer Stelle Ersatz zu schaffen.

## b. Artenschutz

Für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) ist im Rahmen von Eingriffsplanungen der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes mit den Zugriffsverboten zu beachten.

Betrachtet werden müssen somit:

Farn- und Blütenpflanzen	Kriechender Sellerie, Froschkraut
Säugetiere (ohne marine Arten)	Abendsegler, Bartfledermaus, Bechstein-Fledermaus, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus, Biber, Fischotter, Haselmaus, Nordische Birkenmaus, Wolf
Reptilien	Schlingnatter, Zauneidechse
Amphibien	Kammolch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Rotbauchunke, Wechselkröte
Käfer	Eremit, Heldbock, schmalbindiger Breitflügeltauchkäfer
Libellen	Asiatische Keiljungfer, Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer
Schmetterlinge	Nachtkerzen-Schwärmer
Weichtiere	Kleine Flussmuschel, Zierliche Tellerschnecke
Vögel	Alle europäischen Vogelarten

In Bezug auf den Artenschutz erfolgt auf der Grundlage von derzeit laufend Untersuchungen zur Avifauna und zu Amphibien sowie der flächendeckenden Biotopkartierung im weiteren Verfahren unter Zuhilfenahme von vorliegenden Daten eine faunistische Potentialabschätzung mit einer ‚worst-case-Analyse‘. Als Datengrundlage dienen neben den Ergebnissen aus den o.g. laufenden Untersuchungen:

- Abfrage der Artkataster-Datenbank des LLUR für die Arten Vögel, Amphibien, Fledermäuse sowie Haselmäuse.
- Auswertung der gängigen Werke zur Verbreitung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten in Schleswig-Holstein (v. a. KOOP & BERNDT 2014, BORKENHAGEN 2011 und 2014, BROCK et al. 1997, FÖAG 2007, 2011 UND 2013, KLINGE & WINKLER 2005, KLINGE 2003 UND 2014, JÖDICKE & STUHR 2007, LLUR 2013 und 2018)

Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren in die Planung einbezogen.

Negative Einflüsse durch das geplante Vorhaben auf die Schutzziele des knapp 3 km entfernten europäischen Vogelschutz- und FFH-Gebietes „NSG Aalbeek-Niederung“

(Nr. 2030-303) sind nicht zu erwarten, da die Einflüsse in ihrer Wirkung nicht so weitreichend sind, um die bedeutenden Vogelarten an ihren Brut- und Rastplätzen bzw. die bedeutenden Lebensraumtypen zu stören. Gleiches gilt in Bezug auf die Auswirkungen auf das mehr als 2.000 m entfernte FFH-Gebiet „Wälder im Pönitzer Seengebiet“ (Nr. 1930-302). Alle anderen Natura 2000-Gebiete sind noch weiter entfernt.

#### Landschaftsbild:

Durch den Bau von zusätzlichen Gebäuden entstehen Veränderungen im Landschaftsbild. Allerdings handelt es sich um eine Fläche, die an zwei Seiten an vorhandene Bebauung angrenzt und gut erschlossen ist. Die für das Landschaftsbild typischen Knicks bleiben bis auf einen Durchbruch erhalten. Mit der Firsthöhenbegrenzung wird gewährleistet, dass die geplanten Gebäude sich in das Ortsbild einfügen. Die geplante Parkanlage parallel zum Kammerweg wird gemäß den Festsetzungen u. a. mit einheimischen Laubgehölzen gestaltet, so dass das Plangebiet an der Nordostseite eine zusätzliche Eingrünung und Anbindung an das Ortsbild erfährt. Hiermit wird zudem der Planung von Grünzügen innerhalb des Ortes entsprochen.

#### **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

Boden: Versiegelung und Abgrabung des Bodens führen regelmäßig zu erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die Baumaßnahmen sind anthropogen beeinflusste intensiv genutzte landwirtschaftliche Böden mit einer allgemeinen Funktionsausprägung betroffen. Bodenarten und –typ sind naturraumtypisch. Die Flächen liegen nicht innerhalb des Biotopverbundes gemäß § 21 BNatSchG, somit handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die gesamten Anlagen (Verkehrsflächen, Wohnbauflächen einschließlich Nebenanlagen und Abgrabung für Regenwasserrückhaltebecken) können eine Fläche von 65.668 m<sup>2</sup> (62.423 m<sup>2</sup> + 3.245 m<sup>2</sup>) beanspruchen. Da die Abgrabungen im Bereich der Retentionsflächen nur geringfügig sind, wird die Bodenfunktion in diesen Bereichen nur vorübergehend beeinträchtigt, so dass hierfür kein Ausgleich benötigt wird.

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen.

Der Ausgleich gilt auch als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z. B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt werden. Die Verhältniszahlen erhöhen sich, wenn bereits höherwertige Flächen entwickelt werden oder die Flächen lediglich extensiver genutzt werden.

Der Flächenbedarf kann ermäßigt werden um die Teilflächen von Parkanlagen oder anderen öffentlichen Grünflächen, die als naturbetonter Biotop angelegt werden und dies in geeigneter Weise festgesetzt ist.

Ein kompletter Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich, die Parkfläche an dem Kammerweg kann allerdings auf die benötigte Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Befestigte Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind zwar nach den textlichen Festsetzungen in wasser- und luftdurchlässiger



Ausführung herzustellen, wie groß der Anteil dieser Flächen an den Nebenanlagen sein wird, kann aber nicht prognostiziert werden, so dass hier davon ausgegangen werden muss, dass sämtliche Flächen vollversiegelt werden.

Nach dem derzeitigen Planungsstand wird der Ausgleich wie folgt erforderlich:

Vollversiegelte Flächen:  $65.668 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,5 = 32.834 \text{ m}^2$

Die an den Kammerweg angrenzende Parkfläche hat eine Größe von etwa  $7.621 \text{ m}^2$ . Sie ist als Mähwiese herzustellen und extensiv zu pflegen. Ein Drittel der Fläche wird mit einheimischen Gehölzen bepflanzt, so dass hier ein naturbetonter Biotoptyp entwickelt wird. Aufgrund der Lage zwischen der Wohnbebauung ist die Eignung als Habitatfläche für stöempfindliche Tierarten aber eingeschränkt, so dass die Hälfte der Fläche als Ausgleichsfläche angerechnet werden kann.

Die fehlenden Ersatzmaßnahmen auf  $29.024 \text{ m}^2$  werden im weiteren Verfahren außerhalb des Plangebietes bestimmt werden.

Wasser: Die natürliche Versickerung von Regenwasser ist im Plangebiet wahrscheinlich nur eingeschränkt möglich. Es handelt sich bei dem anfallenden Wasser um gering verschmutztes Niederschlagswasser. Somit bleibt ein Eingriff in das Schutzgut Wasser, der durch andere Maßnahmen kompensiert werden muss. Die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens, aus dem das Wasser dann gedrosselt abfließt, sorgt dafür, dass das Wasser zumindest eine Zeitlang in dem Plangebiet verbleibt. Es entsteht eine offene Wasserfläche, die als zusätzliches Biotop für eine Reihe von Kleintieren fungieren kann. Die Ausbildung zumindest einer Böschung im Verhältnis 1: 4 sorgt dafür, dass die Tiere das Becken als Lebensraum nutzen können. Das Regenwasserrückhaltebecken wird falls möglich aus dem anstehenden Lehm errichtet. Durch die Anlage von zwei Retentionsflächen, die sich bandartig durch das Plangebiet ziehen, wird weiteres Niederschlagswasser in dem Gebiet zurückgehalten und zur Versickerung zwischengespeichert. Die Festsetzung von extensivem Grünland innerhalb der Knickschutzstreifen und der Parkflächen des Plangebietes sorgt für eine Reduzierung der Nährstoffeinträge in das Grundwasser.

Der Eintrag wassergefährlicher Stoffe durch die Errichtung der Gebäude und der Straßenkörper ist unwahrscheinlich. Von einem baubedingten Eintrag (grund-)wassergefährdender Stoffe durch das Bauvorhaben ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Baugeräte nicht auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder auf die (Grund-)Wasserqualität sind bei der Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Das Kleingewässer wird in eine Spielplatzfläche integriert und in seiner jetzigen Form erhalten. Die Rasenflächen des Spielplatzes werden nicht gedüngt, so dass der Nährstoffeintrag in die Böschungsbereiche des Kleingewässers und in das Kleingewässer selber gegenüber der jetzigen intensiven Ackernutzung deutlich reduziert wird, was sich positiv auf die Artenzusammensetzung und die Wasserqualität auswirken wird.

#### Arten- und Lebensgemeinschaften:

Die Knickbeseitigung ist ein Verbotstatbestand gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG. Ausnahmen von dem Verbot der Knickbeseitigung und Knickverlegung können nach den

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz gemäß § 30 Absatz 3 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Absatz 3 LNatSchG erteilt werden.

Die Knickbeseitigung ist nach Punkt 5.2.1 der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz im Verhältnis 1: 2 durch Neuanlage eines Knicks auszugleichen. Nach Punkt 5.2.2 können erhebliche Beeinträchtigungen eines Knicks ausgeglichen werden, wenn die betroffenen Knicks als „Grünfläche“ gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB - ggf. mit Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB - ausgewiesen werden und ein externer Ausgleich im Verhältnis 1: 1 für die entwidmeten Knicks erfolgt.

Ca. 16 m Knick inklusive Knickwall werden dauerhaft beseitigt. Danach wäre ein Ausgleich von 32 m Knick auf einem Knickwall nötig. Für die Neuanlage eines solchen Knicks stehen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung zurzeit keine Flächen zur Verfügung.

Entsprechende Flächen werden im weiteren Verfahren benannt werden.

Ca. 45 m eines Knickrestes im Norden des Plangebietes erfahren eine erhebliche Funktionsbeeinträchtigung. Dieser Knick wird entwidmet und innerhalb des B-Planes als „Grünfläche“ gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB - mit Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB ausgewiesen. Es ist ein Ausgleich von 1: 1 = 45 m zu erbringen. Entsprechende Flächen werden im weiteren Verfahren benannt werden. Mit diesen Maßnahmen ist der Eingriff in den Knickbestand ausgeglichen.

Die Knickschutzstreifen im Plangebiet werden nicht ermäßigend als Ausgleich auf den Boden angerechnet, da sie die Funktionsbeeinträchtigungen für die Knicks kompensieren und dem Artenschutz dienen.

Da die Ackerfläche von geringer ökologischer Wertigkeit ist, werden nur geringe Lebensraumverluste für Tiere oder Pflanzen vorbereitet. Durch die Extensivierung einer vormals intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche und die Knick-Neuanlage sind diese Lebensraumverluste auszugleichen.

Die beiden Birken mit 25 bzw. 35 cm Stammdurchmesser im Bereich der nördlich liegenden Baumreihe, die für die neue Erschließung gefällt werden müssen, haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Die Fällung der beiden Bäume ist durch die Pflanzung von zwei neuen Bäumen innerhalb der Baumreihe auszugleichen.

Um die Artenschutzverbote nach §44 BNatSchG für einzelne Tierarten einzuhalten, werden im weiteren Verfahren entsprechende Maßnahmen entwickelt.

Landschaftsbild: Durch die neue Bebauung entstehen nur geringe ausgleichspflichtige Eingriffe, da sich das Vorhaben nur am Rand der freien Landschaft befindet, es liegt am Ortsrand im Zusammenhang mit vorhandener Bebauung. Die Knicks bleiben als typische Elemente des Landschaftsbildes erhalten. Durch die Pflanzung von mindestens 75 Bäumen, die sich aus den Festsetzungen für den Spielplatz, die Retentionsflächen und das Parkgelände ergeben, erfolgt eine Durchgrünung des Plangebietes und eine Einbindung der Gebäude.

Zusammenfassung: Die Veränderung der Bodenstrukturen stellt einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, ist dieser geringfügig und ausgleichbar. Daher gilt er

nach dem BNatSchG nicht als „wesentlicher“ Eingriff. Insgesamt ist der Eingriff daher vertretbar.

#### **c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme**

*wird im weiteren Verfahren ergänzt*

#### **d) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" und "Parkanlage" sind mit einer arten- und krautreichen Wiesenmischung (Regiosaatgut) anzusäen und einmal jährlich frühestens im August einmal zu mähen. Die Mahd sollte in Abschnitten erfolgen, sodass unterschiedliche Strukturen angeboten werden. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldünger ist nicht zulässig. Bauliche Nebenanlagen, Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Die "Knickschutzstreifen" im Plangebiet sind mit Erschließungsbeginn mit Koppelzäunen dauerhaft zu sichern und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten.

Die Abzäunung der Knickschutzstreifen zu den Gartenflächen ist dauerhaft zu erhalten.

Eine Böschung des Regenwasserrückhaltebeckens ist im Verhältnis 1:4 auszubilden.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und zur Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### **2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Im Plangebiet ist der Bau eines Spielplatzes vorgesehen.

## **3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN**

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde die ALN Akustik Labor Nord GmbH beauftragt, die im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 90 zu erwartenden Geräuschemissionen (Schiene, Straßenverkehr), sowie die durch die Verkehrserzeugung des Plangebietes zu erwartende Geräuschemission in der Nachbarschaft schalltechnisch zu untersuchen. Die Geräuschemission wird auf Basis von Geräuschemissionsprognosen ermittelt (siehe Anlage 1). Als Ergebnis zur Sicherung eines gesunden Wohnens werden folgende Festsetzungen empfohlen:

#### „7 Schutz gegen Außenlärm

##### 7.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

*Innerhalb des untersuchten Plangeltungsbereiches kommt es zur Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrsgläuschen. Daher erfolgt für das Plangebiet für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen eine Berechnung des*



resultierenden Außenlärmpegels  $L_{a,res}$  für die genannten Quellarten nach Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018 [10].

Zur Bildung des resultierenden Außenlärmpegels  $L_{a,res}$  nach DIN 4109-2:2018 wird wie folgt verfahren. Es wird für jede Lärmart und jede Tageszeit der maßgebliche Außenlärmpegel nach Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018 [10] gebildet. Dabei kommt es zur Anwendung folgender Vorgabe: Wenn die Differenz der prognostizierten Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB beträgt, sind die nächtlichen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 10 dB zu versehen. Die so gebildeten Außenlärmpegel für jede Lärmart und Tageszeit werden energetisch aufsummiert und es wird diejenige Tageszeit bestimmt, die die höheren Anforderungen ergibt. Der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{a,res}$  ergibt sich dabei nach Abschnitt 4.4.5.7 der DIN 4109-2:2018 [10] aus der Summe der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel der einwirkenden Geräuscharten, wobei der Zuschlag von 3 dB nur einmal für den Summenpegel berücksichtigt wird. Entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018 [10] sind aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit den Schalldämm-Maßen von Außenbauteilen die Beurteilungspegel pauschal um 5 dB zu mindern.

In Anlage 1.4 ist der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel für die Gesamtlärmeinwirkung im Plangebiet von B-Plan Nr. 90 -SCH- dargestellt. Im vorliegenden Fall ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus den Beurteilungspegeln für die Tageszeit.

## 7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Vorliegende Untersuchung zeigt, dass an der geplanten Wohnbebauung im straßennahen Bereich geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] von 1 dB zu erwarten sind. Aufgrund der Größenordnung der Orientierungswert-Überschreitungen fallen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Abschirmeinrichtung aus. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Auf Grund der verbleibenden Richtwertüberschreitungen wird die Festsetzung von passiven Maßnahmen empfohlen.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 [12] für die in Anlage 1.4 dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel festzusetzen.

Die Ergebnisse zu den maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- im straßennahen Bereich ergeben sich maßgebliche resultierende Außenlärmpegel von maximal 64 dB(A)
- im Großteil des Plangebietes ergeben sich maßgebliche resultierende Außenlärmpegel von kleiner 60 dB(A)

Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.

*(Anmerkung für den Planer: Es ist ein vorhabenbezogener Nachweis des maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der tatsächlich zur Ausführung kommenden Baukörper – beispielsweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens – möglich, um detaillierte Aussagen für einzelne Fassaden zu ermitteln.)*

*Für Außenwohnbereiche von Wohnungen in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 55 dB(A) am Tage wird empfohlen ausreichenden Schallschutz durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten umzusetzen. In den Bereichen des Plangebietes mit Beurteilungspegeln von weniger als 55 dB(A) am Tage ist eine beliebige Anordnung von Außenwohnbereichen möglich.*

*Aus der Mindestanforderung nach DIN 4109-1:2018 [12] an das gesamte bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von 30 dB lässt sich ein zulässiger maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  von 60 dB(A) ableiten. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln  $L_a$  kleiner gleich 60 dB(A) werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt; schalltechnische Festsetzungen im B-Plan sind für diesen Bereich nicht erforderlich. In den straßennahen Bereichen mit maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln  $L_{a,res}$  größer 60 dB(A) sind die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018 [12] zu stellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.*

*Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren kann von den Festsetzungen abgewichen werden. In Anlage 5 sind Formulierungsvorschläge für die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1:2018 [12] gegeben.“*

Daraus resultierend werden folgende Festsetzungen empfohlen:

„Anlage 5: Formulierungsvorschlag zur Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm:

- (1) *Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Aus der Mindestanforderung nach DIN 4109-1:2018 an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von 30 dB lässt sich ein zulässiger maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  von 60 dB(A) ableiten. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln  $L_a$  kleiner gleich 60 dB(A) werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt; schalltechnische Festsetzungen im B-Plan sind für diesen Bereich nicht erforderlich.).*

- a) Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten



*bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res}$  zu erfüllen.*

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches	

***Hinweis:** Nächtliche Beurteilungspegel größer 50 dB(A) treten in den Bereichen mit geplanter Wohnbebauung im Plangebiet nicht auf. Im gesamten Plangebiet ist damit eine nächtliche Lüftung von Schlafräumen mit Fenstern in Spaltlüftungsstellung möglich. Schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung sind nicht notwendig.*

- b) *Für Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln  $L_r$  von mehr als 55 dB(A) am Tage wird empfohlen, ausreichenden Schallschutzes durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude umzusetzen.*
- c) *Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis*
  - *bei offener Bebauung um 5 dB(A),*
  - *bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.*

*Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt a) bis c) abgewichen werden.“*

Weiterhin wurden die verkehrslärmbezogene Auswirkung durch den planinduzierten Neuverkehr aus den Plangebieten (B-Plan Nr. 90 -SCH- und CONVIVO-Wohnpark, B-Plan Nr. 3) auf öffentlichen Straßen für die vorhandene schutzbedürftige



Wohnnachbarschaft in den Straßen „Kammerweg“ und „Kattenhöhlener Weg“ überschlägig untersucht. Das Ergebnis wurde wie folgt zusammengefasst:

#### „8 Beurteilung planinduzierter Verkehr

*Ergänzend wird in vorliegender schalltechnischer Untersuchung die verkehrslärmbezogene Auswirkung durch den planinduzierten Neuverkehr aus den Plangebieten (B-Plan Nr. 90 -SCH- und CONVIVO-Wohnpark, B-Plan Nr. 3) auf öffentlichen Straßen für die vorhandene schutzbedürftige Wohnnachbarschaft in den Straßen „Kammerweg“ und „Kattenhöhlener Weg“ überschlägig untersucht. Hierzu werden die Emissionspegel  $L_{m,e}$  nach RLS-90 aus der Bestandsanalyse 2020 dem Prognose-Planfall 2030 (mit planinduzierten Neuverkehr) gegenübergestellt. Vergleiche hierzu Anlage 6.*

*Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte aus DIN 18005 [2] herangezogen. DIN 18005 verweist hinsichtlich der Beurteilung der Einwirkung verschiedener Geräuschquellen auf die jeweils einschlägigen Richtlinien, u.a. auf die RLS-90 [3] zur Prognose von Straßenverkehrslärm. Ergänzend werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [7] zur Beurteilung herangezogen. Die 16. BImSchV gilt für den (Neu-)Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen.*

*Zusammenfassend zeigt die Differenz der Emissionspegel  $L_{m,e}$  aus Prognose-Planfall und Bestandsanalyse, dass durch den planinduzierten Neuverkehr für die betrachteten Straßenabschnitte mit einer Erhöhung der Straßenverkehrs-Geräuschimmission von rund 2 dB am Tage und in der Nacht zu rechnen ist. Im Sinne der 16. BImSchV sind Pegelerhöhungen von weniger als 3 dB nicht wesentlich.*

*Die Emissionspegel  $L_{m,e}$  sind einwirkenden Beurteilungspegeln in 25 m Entfernung zur Straßenmittelachse gleichzusetzen. Anlage 6 zeigt insofern, dass in diesem Abstand zu den Straßen für beide betrachteten Straßenquerschnitte (Kammerweg, Kattenhöhlener Weg) im Prognose-Planfall 2030 die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV für allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht werden deutlich unterschritten.“*

## **4 VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1 Wasserver- und –entsorgung**

Die zentrale Trinkwasserversorgung sichert der Zweckverband Ostholstein (ZVO). Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die zentrale Abwasserversorgung des ZVO's gesichert.

Die Regenwasserentsorgung regelt die Gemeinde selbst.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb*

von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

#### **4.2 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

#### **4.3 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in Scharbeutz wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern im Umkreis von 300 m.

Da es sich hier um eine Bestandsabsicherung handelt, ist davon auszugehen, dass der Feuerschutz gewährleistet ist.

#### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgen durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5 HINWEISE**

#### **5.1 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 Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die 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 ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

## 5.2 Altlasten

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.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 19.05.2023) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

## 5.3 Archäologie und Denkmalschutz

Das Plangebiet gilt als archäologisches Interessensgebiet.

Bild 18: gefunden im DigitalenAtlasNord, Archäologie-Atlas SH, am 14.05.2023 um 14 Uhr





Gemäß dem Schreiben des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 20.06.2023, handelt es sich bei der überplanten Fläche daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Es wird der vorliegenden Planung zugestimmt. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Entsprechende Kontakten sind aufgenommen worden.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde 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.

## 6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

#### Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

## **7 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB**

Die Gemeinde legt für diese Bauleitplanung folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes in einem z. T. von bestehender Bebauung umgebenen Bereich und die intensive landwirtschaftliche Nutzung hält die Gemeinde eine einfache Bestandsdarstellung mit Potentialbewertung für ausreichend.

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Scharbeutz, um den Bedarf an örtlichen Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebietes zu decken.

#### **7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

##### Fachgesetze

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Natur und Landschaft sind nach §1 BNatSchG im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Entsprechend § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 15 BNatSchG zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn

zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt über die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Bestandsaufnahmen und Auswertung vorhandener Unterlagen und Sicherung der Bestände innerhalb des Plangebietes durch grünordnerische Festsetzungen.

Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten sind nach den Vorschriften des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 37 ff. und 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch die Auswertung der derzeit laufenden Kartierungen sowie durch allgemeine Aussagen zu den vermutlich vorkommenden Arten und zu allgemeinen Aussagen, wie für diese Arten die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG vermieden werden können.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (aus § 1a (2) BauGB).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wird.

Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind nach § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch überschlägige Prüfung, ob durch das Planvorhaben schädliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch Emissionen zu erwarten sind.

Gewässer sind durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung den Maßgaben des WHG entsprochen wird.

## Fachpläne

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet Scharbeutz als Ordnungsraum und ländlichen Zentralort. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2020, Karte 2, Blatt 2 befindet sich das gesamte Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Kammerwald ist als Erholungswald nach § 26 Landeswaldgesetz ausgewiesen. Außerdem befindet sich in ihm ein Geotop gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 19 LNatSchG.

Nach dem Regionalplan II 2004 grenzt ein Regionaler Grünzug unmittelbar an das Plangebiet an. Der südliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Eignung für den Grundwasserschutz.

Der wirksame Flächennutzungsplan (20. FNP-Änderung vom Juni 2014) stellt etwa 60 % des Plangebietes als „*Wohnbaufläche*“ dar. Der Rest ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Hierzu gehört auch ein etwa 20 m breiter Streifen westlich des Friedhofes.

Damit entwickelt sich die Planung nur in Teilen aus den Grundzügen des Flächennutzungsplanes, d. h. dieser muss im Parallelverfahren geändert werden.

Die Aussagen des Landschaftsplanes werden ergänzt.

Im südlichen, am tiefsten liegenden Bereich des Grundstückes stehen derzeit überwiegend Fichten. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas wird der Bereich dem Wald zugeordnet, im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche ausgewiesen.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

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

### **7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

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

#### A Schutzgüter

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Planung ermöglicht die Versiegelung bzw. Überbauung einer 49.851 m<sup>2</sup> großen Fläche durch Wohngebäude und deren Nebenanlagen sowie die Versiegelung von etwa 10.672 m<sup>2</sup> durch Verkehrsflächen. Auf 3.245 m<sup>2</sup> kann es zu Bodenveränderungen durch den Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens kommen.

Bei der gesamten Fläche handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.



Für eine Straßenanbindung zu dem Kattenhöhlener Weg im Westen des Plangebietes ist auf 16 m Länge ein Durchbruch durch den Knickwall vorgesehen. Für die Zufahrt von dem Kammerweg aus müssen zwei der Straßenbäume gefällt werden.

**Zusammenfassende Bewertung:** Die den Vorhabenbereich begrenzenden Knicks unterliegen mit Ausnahme des Knicks am Waldrand dem gesetzlichen Biotopschutz. Sie haben das höchste faunistische Besiedlungspotenzial als Lebensraum für Singvögel sowie Kleinsäuger und als Leitlinie für verschiedene Fledermausarten. Eine mittlere Biotop-Wertigkeit kommt der Baumreihe, der Feldhecke am Rande des Friedhofes und auch dem Fichtenbestand in Verbindung mit dem angrenzenden Waldbereich zu, während die Ackerfläche eine geringe Biotopwertigkeit aufweist. Eine gewisse Bedeutung für Bodenbrüter ist nicht vollständig auszuschließen, aufgrund der intensiven Ackernutzung aber nicht sehr wahrscheinlich. Das Kleingewässer könnte für Amphibien von Bedeutung sein.

Eine abschließende Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**Schutzgut Boden und Wasser:** Die Planung ermöglicht die Versiegelung bzw. Überbauung einer 49.851 m<sup>2</sup> großen Fläche durch Wohngebäude und deren Nebenanlagen sowie die Versiegelung von etwa 10.672 m<sup>2</sup> durch Verkehrsflächen. Auf 3.245 m<sup>2</sup> kann es zu Bodenveränderungen durch den Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens kommen.

Der Geschiebelehm bzw. -mergel der glazialen Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit bildet das Ausgangsmaterial für die anstehenden Böden. Vorherrschender Bodentyp ist hier eine Pseudogley - Parabraunerde. Die Bodenformen dieser Bodengesellschaft werden durch Staunässe infolge geringen Oberflächenabflusses und oberflächennah anstehendem dichtem Geschiebelehm und -mergel sowie die Tonverlagerung geprägt.

Der Boden hat überwiegend eine mittlere Feldkapazität und eine hohe Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum. Die bodenkundliche Feuchtestufe ist überwiegend schwach frisch. Die Sickerwasserrate ist im gesamten Plangebiet gering, der Bodenwasseraustausch ist mittel. Die Gefahr der Wassererosion ist im Plangebiet hoch, die der Winderosion nicht gegeben.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden ist sehr hoch (Bodenzahl 64).

Es gibt keinen oberflächennahen Wasserleiter im Plangebiet. Bis 50 m unter Gelände liegen vorwiegend bindige Schichten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes bzw. eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes. Das Plangebiet gehört der Grundwasserkörpergruppe Kossau/Oldenburger Graben an. Die Flächengröße des Grundwasserkörpers beträgt 1.226,49 km<sup>2</sup>. Die Landnutzung verteilt sich wie folgt: Acker: 71 %, Grünland: 11 %, Wald: 7 %, Siedlung: 6 %, Feuchflächen: 1 % und Wasser: 4 %. Das Gebiet ist weder hinsichtlich des chemischen Zustandes noch hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes gefährdet.

Offene Wasserflächen sind mit Ausnahme des Kleingewässers nicht vorhanden.

#### Bewertung des Bodenpotenzials:

Die ausgewählten Boden(teil)funktionen mit besonderer Bedeutung für Schleswig-Holstein basierend auf § 2 Abs. 2 BBodSchG sind

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, hier die Teilfunktion des Lebensraums für natürliche Pflanzen
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Teilfunktionen Bestandteil des Wasser- und Nährstoffhaushaltes
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, hier die Teilfunktion Filter für nicht sorbierbare Stoffe
- Nutzungsfunktionen als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Die Bebauung findet auf Ackerflächen statt, also in einem Bereich, in dem der Boden sowieso schon anthropogen überformt ist.

Die Bodenkundliche Feuchtestufe ist überwiegend schwach, es handelt sich somit nicht um für den Naturschutz wertvolle Extremstandorte, die als Lebensraums für natürliche Pflanzen von besonderer Bedeutung wären.

Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum weist einen mittleren Wert auf, hier kann ein Teil des Bodens überbaut werden. Besonders wertvolle Böden in Bezug auf den Bodenwasserhaushalt, d. h. Böden mit einer besonders hohen Feldkapazität, werden durch das Bauvorhaben nicht beansprucht.

Besonders wertvolle Böden in Bezug auf die Nährstoffverfügbarkeit, d. h. Böden mit einer besonders hohen Nährstoffverfügbarkeit, werden durch das Bauvorhaben nicht beansprucht.

Die anstehenden Böden sind in küstennäheren Bereichen des Östlichen Hügellandes weit verbreitet und nehmen besonders großen Raum in Angeln, Schwansen, in der Probstei und in Ostholstein ein. Der Leitbodentyp innerhalb des Plangebietes ist die Parabraunerde. Es handelt sich um einen landwirtschaftlich geprägten Boden, der als Lebensraum für Pflanzen geeignet ist. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird mit sehr hoch bewertet. Es handelt sich aber nicht um besonders seltene Böden.

Böden, die eine Funktion als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Beeinträchtigung durch die Versiegelung kann nicht ausgeglichen, aber funktional ähnlich ersetzt werden, so dass es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung handelt.

Bewertung des Wasserpotenzials: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und ist nicht Teil eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Eine Gefährdung hinsichtlich anthropogener Einwirkungen kann nach den Grundwasserkörper-Stammdaten ("Steckbrief") ST07 des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein ausgeschlossen werden.

Durch die zusätzliche Versiegelung werden die Flächen für die Grundwasserneubildungsrate reduziert, das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der anstehenden Böden nur bedingt innerhalb des Plangebietes versickern.

Gemindert wird der Eingriff dadurch, dass ein Teil der Wegeflächen wassergebunden ausgebildet werden, so dass zumindest ein Teil des anfallenden Regenwassers versickern kann und es innerhalb des Plangebietes zwei 4 m breite Retentionsstreifen gibt, in denen das Wasser gesammelt und verzögert versickert werden kann. Eine Rückhaltung innerhalb eines Regenwasserrückhaltebeckens mit einer gedrosselten Ableitung verhindert weiterhin einen zu schnellen Abfluss.

Die Aufgabe der intensiven Düngung auf dem Acker führt langfristig dazu, dass weniger Nährstoffeinträge in das Kleingewässer gelangen und sich die Wasserqualität verbessert.

Schutzgut Klima/ Luft: Das Klima in Scharbeutz wird durch die Ostsee beeinflusst. Es gilt als gemäßigt. Die Luftfeuchtigkeit liegt durchgängig bei über 70%. Die Temperatur liegt in Scharbeutz im Jahresdurchschnitt bei 9,7 °C. Jährlich fallen etwa 708 mm Niederschlag.

Bewertung Klima/Luft: Kleinklimatisch gesehen ist der Vorhabenbereich von untergeordneter Bedeutung. Ackerflächen stellen keine Kaltluftentstehungsflächen dar.

Im direkten Bereich der Gebäude und der versiegelten Flächen kann es zu kleinklimatischen Veränderungen wie z. B. Aufheizungen kommen. Die Grundflächenzahl, die Festsetzung der teilweise zu bepflanzenden Rigolen sowie die Festsetzung der Bäume im Bereich des Spielplatzes und des Parkgeländes sorgen aber für eine ausreichende Durchgrünung innerhalb des Plangebietes, auch wenn weitere Grünstrukturen innerhalb der geplanten Bebauung nicht standortbezogen festgesetzt werden. Der Erhalt der das Plangebiet umgebenden Grünstrukturen und die Festsetzung von Hochstämmen begrenzen die Auswirkungen auf das reine Plangebiet. Relevante Beeinträchtigungen des Klimas oder der Luft sind daher nicht zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima: Durch die Neuversiegelung des Bodens kann weniger Wasser versickern. Das Regenwasser wird allerdings in ein Regenwasserrückhaltebecken abgegeben bzw. in Rigolen gesammelt.

Die Ackerfläche hatte aufgrund der intensiven Bewirtschaftung nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsfläche für verschiedene Tierarten, durch die Anlage von Garten- und Parkflächen werden neue Nahrungsflächen geschaffen. Ein weiterer Teil ist durch eine entsprechende Ersatzmaßnahme zu kompensieren.

Die Ackerfläche hatte aufgrund der intensiven Bewirtschaftung nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsfläche für verschiedene Tierarten, durch die Anlage von Gartenflächen werden neue Nahrungsflächen geschaffen. Ein weiterer Teil ist durch eine entsprechende Ersatzmaßnahme zu kompensieren.

Die Knicks bleiben einschließlich eines Saumstreifens erhalten und erfüllen damit weiterhin ihre Funktion als Lebensraum und Leitlinie für die Tierwelt sowie seine positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und sein Kleinklima.

Weitere Wirkungsbeziehungen von Bedeutung sind nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft: Das Plangebiet grenzt an zwei Seiten an Wohngebiete an. Mit dem östlich angrenzenden Friedhof und der südlich verlaufenden Straße sind weitere Erschließungen vorhanden. Das Plangebiet ist stark reliefiert, so dass ein Einblick von Süden in das höher liegende Gelände gut möglich ist.

Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Aufgrund der angrenzenden Bebauung und der unmittelbar anrainenden Straße sowie des Friedhofes ist durch das Vorhaben kein landschaftlicher Freiraum unmittelbar betroffen. Es handelt sich vielmehr um eine Erweiterung der Bebauung. Hierdurch entstehen Veränderungen in der „Ortsilhouette“ bzw. im Landschaftsbild. Die das Plangebiet begrenzenden Knicks und anderen Grünstrukturen bleiben als typische Elemente des Landschaftsbildes weitestgehend erhalten und gewährleisten, dass sich auch die neue Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Gleiches bewirkt die Durchgrünung des Plangebietes sowie die Anlage der Parkfläche am Kammerweg. Das Vorhaben stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Biologische Vielfalt: Die Ackerfläche wird intensiv genutzt und ist damit struktur- und artenarm. Das Kleingewässer könnte ein Habitat für z. B. Amphibien darstellen. Die Knicks bieten eine hohe Lebensraum- und Strukturvielfalt, so dass hier die biologische Vielfalt am höchsten ist.

Bewertung der Biologischen Vielfalt am Ort des B-Plans: Innerhalb des Vorhabenbereiches ist die biologische Vielfalt durch Folgen intensiver Nutzung gemindert. Die Knicks und die Baumreihe haben hingegen eine vergleichsweise hohe biologische Vielfalt. Innerhalb des Fichtenbestandes ist diese durch den dichten Aufwuchs vermindert.

Die Knicks bleiben lt. B-Plan erhalten. Durch den Erhalt der Knicks bleibt eine hohe biologische Vielfalt. Durch die Festsetzung der teilweise sehr breiten Knickschutzstreifen und deren Bewirtschaftung als extensives Grünland sowie durch die Pflanzung von Hochstämmen, die Anlage des extensiv zu pflegenden Parks und die Bepflanzung der Rigolen wird eine gewisse biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Der Biotopverbund bleibt durch diese Maßnahmen gewährleistet. Durch die Anlage einzelner Grünstrukturen innerhalb der Gärten kann es zu einer weiteren Erhöhung der biologischen Vielfalt kommen.

Das europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiet „NSG Aalbeek-Niederung“ (Nr. 2030-303) liegt knapp 3 km und das FFH-Gebiet „Wälder im Pönitzer Seengebiet“ (Nr. 1930-302) mehr als 2 km entfernt.

Negative Einflüsse durch das geplante Vorhaben auf die Schutzziele des europäischen Vogelschutz- und FFH-Gebietes „NSG Aalbeek-Niederung“ (Nr. 2030-303) sind nicht zu erwarten, da die Einflüsse in ihrer Wirkung nicht so weitreichend sind, um die bedeutenden Vogelarten an ihren Brut- und Rastplätzen bzw. die bedeutenden Lebensraumtypen zu stören. Gleiches gilt in Bezug auf die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Wälder im Pönitzer Seengebiet“ (Nr. 1930-302). Alle anderen Natura 2000-Gebiete sind noch weiter entfernt.

Es sind folgende Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen:





Nr. 26 „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“	1.380 m nordwestlich
Nr. 8 „Grellberg“	2.980 m nordwestlich
Nr. 18 „Hemmelsdorfer See und Umgebung“	3.850 m südlich

Der Naturpark Holsteinische Schweiz liegt über 7 km nordwestlich des Plangebietes.

Das Naturschutzgebiet Nr. 118 „Aalbeek-Niederung“ befindet sich über 3 km südlich des Plangebietes.

Eine Beeinflussung der Schutzziele durch den Bebauungsplan ist aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete zu dem Plangebiet ausgeschlossen.

Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Plangebiet dient nicht als Brut- oder Rastplatz für Vögel.

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

Im Plangebiet und in seiner Umgebung befinden sich weder landwirtschaftliche noch gewerbliche Betriebe, die wesentliche Emissionen, Strahlung oder Erschütterungen produzieren. Auch sind keine geplant.

Bei Durchführung der Planung wird von dem Gelände des Allgemeinen Wohngebietes lediglich Freizeitlärm und Motorenlärm von den an- und abfahrenden PKW ausgehen. Vergnügungsstätten sind nach dem B-Plan unzulässig.

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

Im Umfeld befinden sich keine entsprechenden Anlagen.

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

Derzeit entstehen im Plangebiet kaum Verkehrs- oder anlagebedingten Emissionen. Gelegentlich findet innerhalb des Vorhabenbereiches Maschinenlärm durch Landmaschinen statt.

Die Emissionen nach Durchführung der Planung beschränken sich auf den Freizeit- und den Motorenlärm. Abfälle und Abwasser werden nach Umsetzung der Planung ordnungsgemäß entsorgt.

Das Niederschlagswasser der Grünflächen versickert vor Ort, dass der befestigten Flächen wird über ein Regenwasserrückhaltebecken bzw. über Rigolen gedrosselt abgeführt.

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

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes 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:

Derzeit wird innerhalb des Vorhabenbereiches die Luftqualität lediglich durch die Abgase der Mäh- und Transportfahrzeuge minimal beeinträchtigt. Bei der Umsetzung der Planung sind geringfügige Beeinträchtigungen der Luftqualität durch an- und abfahrende PKW zu erwarten. Somit kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität.

**H**      Wechselwirkungen zwischen Tiere, Boden, Wasser und den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher - nach derzeitigem Planungsstand - nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Die Durchführung der Planung bedeutet eine zusätzliche Versiegelung von Boden. Es handelt sich aber nicht um eine seltene oder gefährdete Bodenart. Der Eingriff ist z. T. innerhalb des Plangebietes, z T. an anderer Stelle funktional ausgleichbar. Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt hat der Boden aufgrund seiner intensiven Nutzung nur einen geringen Wert. Die als Lebensraum wertvollen Knicks werden als zu erhalten festgesetzt. Durch die geplanten baulichen Anlagen ist bei fachgerechter Ausführung der Arbeiten keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes bzw. der Wassergüte zu erwarten.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden innerhalb des Plangebietes vermutlich keine neuen Lebensräume entstehen, da der Acker weiter intensiv bewirtschaftet würde. Außerdem ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung an anderer Stelle entstehen würde. Dieses würde dann dort zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft führen, die eventuell größer wären als an dem hier geplanten Standort. Daher gilt die Planung als Vorzugsvariante.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern: Um eine rein sektorale Betrachtung zu vermeiden, sind Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern bereits in den entsprechenden Kapiteln erfasst worden. Dabei musste von den bekannten und erforschten Beziehungen ausgegangen werden, die vermutlich jedoch nur einen Teil der tatsächlichen Umweltbeziehungen darstellen.

Nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch den geplanten B-Plan nicht zu erwarten.

### **7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

### **7.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind**

Derzeit stehen in Scharbeutz keine anderen Flächen zur Verfügung, auf der ein solches Konzept verwirklicht werden könnte. Daher wird von der Analyse weiterer Standorte abgesehen.

## **7.3 Zusätzliche Angaben**

### **7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die Gemeinde führte eine einfache verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes in einem weitgehend von bestehender Bebauung umgebenen Bereich und die intensive landwirtschaftliche Nutzung sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit, einen eigenständigen Grünordnungsplan zu erstellen.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Der wesentliche Anteil externer Unterlagen und Daten zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes lagen vor. Weitergehende Daten wurden bei den zuständigen Behörden angefragt und zur Verfügung gestellt bzw. durch Geländebegehungen erhoben. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte innerhalb der für die Kartierung notwendigen Jahreszeit.

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

### **7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Die Gemeinde führte eine einfache verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Aufgrund der

Lage des Bebauungsplangebietes in einem weitgehend von bestehender Bebauung umgebenen Bereich und die intensive landwirtschaftliche Nutzung sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit, einen eigenständigen Grünordnungsplan zu erstellen.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Der wesentliche Anteil externer Unterlagen und Daten zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes lagen vor. Weitergehende Daten wurden bei den zuständigen Behörden angefragt und zur Verfügung gestellt bzw. durch Geländebegehungen erhoben. Die Erfassung der Biototypen erfolgte innerhalb der für die Kartierung notwendigen Jahreszeit.

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	67.920 m <sup>2</sup>
Grünflächen	16.690 m <sup>2</sup>
Parkhaus	2.500 m <sup>2</sup>
Waldfläche	1.140 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	3.240 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	14.500 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>105.990 m<sup>2</sup></b>

### 8.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind 340 zusätzlichen Wohnungen möglich.

## 9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.



## 10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den Bebauungsplan Nr. 90 - Sch-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Scharbeutz,

(Bettina Schäfer)  
Bürgermeisterin

Der B-Plan Nr. 90 – Sch - trat am ..... in Kraft.  
Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem ..... vor.

