

Gemeinde Scharbeutz

BEGRÜNDUNG

Zur 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch-
„Am Kurpark“



**Für das Gebiet in Scharbeutz:
Seestraße und Badeweg**

INHALTSÜBERSICHT:

1	Grundlagen	3
1.1	Lage und Geltungsbereich.....	3
1.2	Bestandssituation.....	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Plangrundlage.....	4
1.5	Entwicklung aus dem F- Plan/ Bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
1.6	Altlastenunbedenklichkeit.....	4
1.7	Bau- und Bodendenkmäler	5
1.8	Kinderfreundlichkeitsprüfung.....	5
1.9	Umweltprüfung und Umweltbericht	5
1.10	Planungserfordernis und Planungsziel.....	6
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	6
2.1	Konzeption	6
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3	Bauweise, Baugrenzen.....	7
2.4	Höhenlagen der baulichen Anlagen	7
2.5	Gestalterische Festsetzungen	8
2.6	Erschließung und ruhender Verkehr.....	9
2.7	Darstellung der Belange von Natur und Landschaft.....	9
2.7.1	Bestandsbeschreibung (Flora)	9
2.7.2	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 42 BNatSchG.....	10
2.7.3	Eingriffsvermeidung	11
2.7.4	Eingriffsminimierung	12
2.7.5	Eingriffe in den Naturhaushalt/ Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung.....	12
2.7.6	Kompensation der Eingriffe	14
3	VERSORGUNG	14
3.1	Wasserversorgung	14
3.2	Versorgung mit elektrischer Energie	14
3.3	Gasversorgung	15
3.4	Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale.....	15
3.5	Feuerschutzeinrichtungen	15
3.6	Fernmeldeeinrichtungen	15
4	ENTSORGUNG	16
4.1	Beseitigung des Schmutzwassers	16
4.2	Behandlung des Oberflächenwassers	16
4.3	Abfall- und Wertstoffe	17
5	MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	17
6	ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN	17

ANLAGEN:

- 1) Fotos zur Bestandssituation
- 2) Plan zur Bestandssituation, stadtplanung bruns
- 3) Darstellung des Gegenstandslosen Bereiches des B-Planes Nr. 41 -Sch-
- 4) Faunistische Potentialabschätzung

1 Grundlagen

1.1 Lage und Geltungsbereich

Die Plangebiete befinden sich in der Gemeinde Scharbeutz. Die Plangebiete umfassen Gebiet 1 ca. 4.865 m² und Gebiet 2 ca. 1.173 m².

Gebiet 1 liegt:

- Östlich der Seestraße,
- westlich des Kurparks und der Straße „Am Kurpark“ und
- südlich des Flurstückes 148/1.

Gebiet 2 liegt:

- Nördlich und östlich der Straße „Badeweg“,
- westlich des Kurpark und
- südlich des Flurstückes 148/17.

Der genaue Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 sowie dem zugehörigen Übersichtsplan entnommen werden.

1.2 Bestandssituation

Die Plangebiete liegen direkt am Kurpark der Gemeinde Scharbeutz.

Es handelt sich um ehemalige Freihalteflächen für eine Führung der B 76, die ursprünglich westlich der Bebauung „Am Hang“ durch den Kurpark und den Speckenweg geführt werden sollte. Diese Planung ist zwischenzeitlich überholt und durch den vorhandenen Verlauf der B 76 ersetzt worden. Die genannten Flächen wurden 1990 mit dem Bebauungsplan Nr. 41 -Sch- dem Kurpark zugeschlagen. Es ist jedoch städtebaulich sinnvoll, diese Flächen konzeptionell in die angrenzenden Bebauung einzubeziehen, da diese sich „lückenartig“ straßenseitig neben und gegenüber vorhandener Bebauung befinden. Kurparknutzung und Grünzugverbindungen werden dadurch nicht beeinträchtigt, da die Fläche des bestehenden Kurparks nicht angetastet wird.

Die beiden B-Plangebietsteile sind derzeit unbebaut (s. Anlage 1, Foto 1 und 7).

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung des B-Plan Nr. 41 -Sch- gelten:

- a) Das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007,
- b) §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB),
- c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- d) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- e) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991).

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitale Kartengrundlage des Katasteramtes Ostholstein (entstanden aus der Inselkarte im Maßstab 1 : 2000 des Katasteramtes Ostholstein) sowie ergänzende Lage- und Höheneinmessungen des Vermessungsbüros Kummer aus Lübeck (Vermessungsgrundlage Maßstab 1:1000).

1.5 Entwicklung aus dem F- Plan/ Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz vom 06.04.1997, entspricht nicht den aktuellen Planungszielen der Gemeinde Scharbeutz des B- Planverfahrens Nr. 41 -Sch-, so dass das Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB hierfür nicht gewahrt werden kann.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet für die vorgesehenen Mischgebiets- bzw. Wohngebietsausweisungen der Geltungsbereiche dieser B-Planänderung eine Grünflächendarstellung sowie die Darstellung des Überschwemmungsgebietes.

Gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz stimmt im Wesentlichen mit den Entwicklungszielen der Neuaufstellung des F-Planes überein, da er seinerzeit im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des F-Planes erarbeitet wurde. Dementsprechend stimmen auch hier die Bauflächendarstellungen nicht mit den aktuellen Ziel-Planungen des B-Planverfahrens Nr. 41 -Sch- überein.

Im nördlichen Geltungsbereich (Gebiet 1) der 5. Änderung des B-Planes Nr. 41 -Sch- weist der L-Plan keine Wohnbauflächendarstellung sondern Gemeinbedarfsfläche und im südlichen Geltungsbereich weist der L-Plan für das Gebiet 2 der 5. Änderung des B-Planes Nr. 41 -Sch- ein Teil der Parkanlage bzw. Großgrünfläche des Kurparks aus. Teile der 5. Änderung des B-Planverfahrens Nr. 41 -Sch- liegen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 41 -Sch-, so dass bei Erlangung der Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- die Festsetzungen und Darstellungen des entsprechenden Teilbereiches des B-Planes Nr. 41 -Sch- gegenstandslos werden (siehe Anlage 3).

Inhaltlich basierte der B-Plan Nr. 41 -Sch- auf einer inzwischen überholten Führung der B 76 entlang der Bebauung am Hang durch den Kurpark und den Speckenweg, welche die grüne Niederung überplante. Die Planung ist zwischenzeitlich überholt und durch den vorhandenen Verlauf der B 76 ersetzt.

1.6 Altlastenunbedenklichkeit

Bei der Gemeinde Scharbeutz liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für das B-Plangebiet vor, so dass davon ausgegangen wird, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Gem. § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Werden bei den Bodenarbeiten auffällige oder belastete Böden aufgenommen, sind diese ggf. zu untersuchen und gesondert zu entsorgen. Die untere

Abfallentsorgungsbehörde ist davon unverzüglich zu informieren.

1.7 Bau- und Bodendenkmäler

Nach dem §9 Abs. 6 BauGB müssen alle Denkmäler nach Landesrecht im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

1.8 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Nach Prüfung der örtlichen Situation wurde auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb dieses B-Plangebietes verzichtet, da es in der näheren Umgebung im Kurpark einen öffentlichen Spielplatz gibt. Außerdem sind Frei- und Streifräume in den Grünflächen innerhalb des B-Plangebietes vorhanden, in denen ebenfalls gespielt werden kann.

1.9 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind gemäß §2 Abs. 4 BauGB und §2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Ausnahme für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird **keine** Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die ihrerseits einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Außerdem gibt es für die Durchführung dieses Planverfahrens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange.

Da das geplante Städtebauprojekt der 5. Änderung des B-Plangebietes Nr. 41 -Sch- gemäß **§13a BauGB** den dabei gesetzlichen vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche bis zur erforderlichen Vorprüfung des Einzelfalls von 70.000 m² Grundfläche bis zur UVP-Pflichtigkeit unterschreitet, **führt die Gemeinde Scharbeutz dieses Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung unter Bezug auf die damit geplante Nachverdichtung auf der Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch.**

Aus diesem Grund ist es **nicht erforderlich**, für dieses B-Planverfahren einen **Umweltbericht im Sinne des §2a BauGB zu erstellen**. Ebenso kann auf die Kompensation von Eingriffen wie auf ein Monitoring verzichtet werden.

Zur allgemeinen Darstellung der Belange von Natur und Landschaft gemäß §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB erfolgt eine in die Begründung des B-Planes integrierte Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter einschließlich Eingriffsbilanzierung sowie darüber hinaus eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 42 BNatSchG.

1.10 Planungserfordernis und Planungsziel

Ziel der Bebauungsplanaufstellung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 - Sch- ist, die genannten Flächen einer Wohnbebauung entsprechend der benachbarten Bebauungssituation zugeführt werden.

Für die Fläche (Gebiet 1) an der Seestraße besteht bereits Interesse eines potenziellen Käufers, welcher bereit wäre, diese Fläche von der Gemeinde zum aktuellen Marktpreis für Geschosswohnungsbau zu erwerben und entsprechend der benachbarten Bebauung zu bebauen.

Außerdem will die Gemeinde Scharbeutz ihren Bedarf an WA- und MI- Gebieten durch Außenbereichsflächen sparendes Bauen innerhalb dieses B-Plangebietes decken.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Konzeption

Folgende städtebauliche Planungsziele sind bei der Entwicklung der Bauflächen zu beachten:

- Das WA- und MI- Gebiet sollen durch ortstypische Baustrukturen weitestgehend den Bestandsbauten angepasst werden.
- Das Grundstück am Badeweg (Gebiet 2) soll nur sehr reduziert einer Bebauung zugeführt werden, um die optische Wirkung der räumlichen Situation nicht zu begrenzen.
- Im Gegenzug zur Bebauung am Badeweg soll auf dem Grundstück im Bereich der Seestraße (Gebiet 1) eine intensivere Bebauungsmöglichkeit (zwei bis drei Geschosse) ermöglicht werden, so dass auch ein deutlicher Gelenkpunkt zwischen Seestraße / Kreuzungsbereich und Kurpark entsteht.
- Neben den baulichen Zielen soll über die Grünverbindung, die zwischen der nördlichen Wohnbaufläche und dem Kurpark dargestellt ist, die Grünvernetzung mit dem Kurpark sichergestellt werden. Diesbezüglich wird im nördlichen Geltungsbereich die vorhandene Grünfläche planungsrechtlich gesichert, um deren Bestand und seine Vernetzungsfunktion zu erhalten.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA-Gebiet (Gebiet 1)

Der an die bestehenden Wohngebiete angrenzende Plangebietesbereich wird in diesem Übergangsbereich zum touristischen Zentrum der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben der angestrebten vorwiegenden Wohnnutzung soll hier die Nutzungsstruktur die punktuelle Errichtung von Läden und nicht störenden Betrieben im Sinne des §4 BauNVO zur Versorgung des Gebietes ermöglichen.

Gemäß Teil B Text Nr. 1.1 werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen um ggf. den Fremdenverkehrscharakter stärken zu können, aber vorrangig soll der Charakter der Wohnnutzung beibehalten werden.

Die Nutzungen „Tankstellen und Gartenbaubetriebe“ werden gemäß Teil B Text Nr.1.2 in den WA-Gebieten ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Nutzungscharakter der WA-Gebiete nicht entsprechen.

MI-Gebiet (Gebiet 2)

Im MI Gebiet wird über die Mischgebietsfestsetzungen eine Ergänzung der Kurzentrumsnutzungen der Gemeinde Scharbeutz zur Unterstützung der Tourismusfunktion der Gemeinde Scharbeutz angestrebt.

Die Nutzungen „Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ werden gemäß Teil B Text Nr. 1.3 in den MI-Gebieten ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Nutzungscharakter der MI-Gebiete nicht entsprechen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des städtebaulichen Leitbildes wird folgender Festsetzungsrahmen erstellt:

- Im WA1-Gebiet wird mit der maximalen GR von 1.350m², der zwingenden II Geschossigkeit, die in einem festgesetzten Bereich optional auf III erhöht werden kann und einer Firsthöhe von maximal 13,0 m eine höhere Baumasse als in dem MI-Gebiet festgesetzt.
- Im MI1- Gebiet wird die GRZ mit 0,3 einer II- Geschossigkeit und einer Firsthöhe von maximal 10,0 m geringer als im MI 1- Gebiet festgesetzt, weil hierdurch ein räumlicher Übergang zum nördlich und östlich dazu liegenden Gebäudebestand geschaffen werden soll.

2.3 Bauweise, Baugrenzen

Abweichungen bis 1,50m von den Baugrenzen widersprechen nicht dem vorgesehenen räumlichen Konzept und können für vertikale und Gebäude gliedernde Bauteile (z.B. Treppenhäuser, Vordächer, Balkone oder Erker) zur städtebaulichen Gliederung der Wohngebäude im Rahmen der Teil B Textfestsetzung Nr. 2.1 zugelassen werden.

In dem mit „ab“ gekennzeichneten WA-Gebiet ist in Anlehnung an die Bestandssituation die abweichende Bauweise, mit der Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge gemäß Teil B Text Nr. 2.2 zulässig.

2.4 Höhenlagen der baulichen Anlagen

Für eine einheitlichere Höhenlage der Gebäude zum Gelände wird die OKFF Erdgeschoss auf 60 cm beschränkt (Teil B Text Nr. 3.1). Ein optisches Einsinken des Gebäudes durch ein auf der Straßenseite tiefer gelegtes Erdgeschoss wird durch die Festsetzung ausgeschlossen.

Als Bezugshöhen für die Höhenlage und Höhe der Gebäude und ihre Höhenentwicklung wird im Gebiet 2 die Mitte der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche definiert (Teil B Text Nr. 3.2).

Um den vorhandenen Geländeverlauf zu berücksichtigen, wird dieser ggf. bei der Ermittlung der Bezugspunkte gemäß Teil B Text Nr. 3.3 bei anfallendem oder ansteigendem Gelände miteinbezogen werden.

Die baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) nicht überschreiten. Eine Ausnahme hiervon gilt für untergeordnete technische Bauteile, wie Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Antennen, Blitzableiter etc. (Teil B Text Nr. 3.5), die zum Betrieb und zur Nutzung der Gebäude notwendig sind.

2.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dazu, mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu korrespondieren und der Vermeidung von Konflikten zwischen den Nachbarn. Da das schier endlos erscheinende und stetig wachsende Angebot an Materialien und kompletten Fertighäusern die Gefahr einer wachsenden Heterogenität in sich birgt, wird eine Abstimmung durch gestalterische Festsetzungen erreicht, um zum einen durch ein harmonisches Miteinander der Gebäude die Erhaltung des Gebietscharakters zu erreichen und zum anderen eine Planungssicherheit für die Bewohner anbieten zu können.

Aus den vorgenannten Gründen wird eine abgestimmte Palette von Materialien und Farben festgelegt, die angebotenen Materialien geben die überwiegende Bestandssituation im Umkreis der Gebiete wieder und sollen eine Einfügung neuer Bauten gewährleisten. Innerhalb dieser Vorgaben ist weiterhin eine breite Variationsbreite zu einem individuellen Ausdruck gegeben, es wird jedoch erreicht, dass auch unabhängig voneinander die geplanten Gebäude einen Beitrag zu einem harmonischen Zusammenspiel leisten können.

Einfriedungen (s. Teil B Text Nr. 5.1):

Die festgesetzte Beschränkung der Höhe der Einfriedungen im MI-Gebiet, bezieht sich ausschließlich auf Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und dient der städtebaulichen Ordnung und räumlichen Strukturierung des Ortsbildes sowie der Prägung des Plangebietscharakters.

Zum öffentlichen Straßenraum hin ist als Einfriedung ausschließlich eine Hecke zulässig. Zusätzlich kann nach innen - zum privaten Bereich - ein Zaun in Höhe der Hecke gesetzt werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden.

Dachflächen und Dachneigung (s. Teil B Text Nr. 5.2 und 5.3):

Hinsichtlich der Dachform und Dachneigung sollen den Bauwilligen Spielräume eingeräumt werden, soweit diese sich nicht negativ auf die grundstückstypische Nachbarsituation auswirken. Alle Dächer sind mit ausschließlich mit grauen /anthrazitfarbenen oder rot/rotbraunen Pfannen oder Dachsteinen einzudecken. Der mögliche Neigungswinkel der Dächer der Hauptgebäude wird auf einen Bereich zwischen 30° - 48° festgelegt, sowie für Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 21° - 35° festgelegt. Bei begrünten Dächern ist eine Reduzierung der Dachneigung ausnahmsweise zulässig.

Ziel der Planung ist es, einen Beitrag zum ökonomischen Umgang mit den Primärenergien zu leisten. Deshalb sollen im gestalterisch vertretbaren Umfang Anlagen möglich sein, die zur Solarenergienutzung dienen. Ausnahmen von der oben

beschriebenen Festsetzung zur Dachdeckung sollen deshalb soweit erforderlich für die sichtbaren Außenelemente zur Gewinnung von Solarenergie möglich sein. Die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist an den Dachflächen zulässig, sofern sie in diese integriert sind.

Fassadenflächen (s. Teil B Text Nr. 5.4):

Für alle Hauptgebäude ist für die Außenwandfläche als Fassadenmaterialien weißer oder hellgelber Putz oder ein roter Ziegel zu verwenden. Alternativ hierzu kann auch ein weißer Ziegel verwendet werden, sofern die Fugen in gleicher Farbe geschlämmt sind. Mit anderen Materialien und Farben (rot/rotbrauner Ziegen oder naturfarbenedes Holz) sind Teilflächen bis zu 20% der Außenflächen zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen, Sichtschutzwände und Werbeanlagen:

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen, Sichtschutzwänden und Werbeanlagen dienen der städtebaulichen Ordnung und räumlichen Strukturierung des Ortsbildes sowie der Prägung des Plangebietscharakters (s. Teil B Text Nr. 5.5 – 5.9).

2.6 Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung der beiden Gebiete erfolgt für Kraftfahrzeuge über die B 76, die das Plangebiet im Norden an den Ortsteil Haffkrug und im Süden an die Gemeinde Timmendorfer Strand anbindet.

Die Erschließung der geplanten Bauflächen soll für das Gebiet 1 über die vorhandene Seestraße, und für das Gebiet 2 über den vorhandenen Badeweg erfolgen.

Der private Stellplatznachweis für die neuen WA- und MI- Gebiete wird auf den einzelnen Grundstücken im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt werden.

2.7 Darstellung der Belange von Natur und Landschaft

2.7.1 Bestandsbeschreibung (Flora)

Im Westen des Gebietes 1 befindet sich ein höchstens 20 Jahre altes, naturnahes Wäldchen. Nach der „Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein“ lässt es sich als „Sonstiger Laubholzbestand“ (Code: WFI) charakterisieren. Dominante Baumarten sind Weiden, Berg-Ahorn und Zitter-Pappel. Das Wäldchen stockt überwiegend auf künstlich aufgeschüttetem Boden, lediglich am Westrand scheint natürlicher Boden vorzuliegen. Nur dort ist eine waldtypische Krautschicht ausgebildet mit Scharbockskraut, Efeu, Gefleckter Aronstab und Knotiger Braunwurz. Im Übrigen herrschen Ruderalarten wie Große Brennnessel, Kletten-Labkraut und Gundermann vor. Stellenweise finden sich Gartenabfälle und Schuttsteine.

Der ganze, nach Osten abfallende Röhrich- und Sumpfbereich zwischen Wäldchen und Tümpel ist eine naturnahe, geschützte §25 (LNatschG) -Moorfläche (kleines Hangquellmoor). Der westliche Teil wird von dichtem Schilf-Röhrich (Code: NRs) gebildet. Der Moorboden ist dort sickernass, der Grundwasserspiegel befindet sich z.T. in Flurhöhe. Das dichte, streureiche Schilf enthält kaum Begleitarten. Es gibt einzelne Kleingehölze (Eingriffeliger Weißdorn, Schwarze Johannisbeere) sowie einzelne Ruderalpflanzen wie Gewöhnliche Zaubrinde, Gewöhnlicher Hopfen,

Kletten-Labkraut und Große Brennnessel mit einer Gesamtdeckung von unter 1 %. Im Ostteil ist dichtes, zumeist 5-10 cm tief überschwemmtes Seggenried (Code: NSs) entwickelt. Es wird nahezu ausschließlich von der Sumpf-Segge gebildet, dazu treten Zottiges Weidenröschen, Sumpfdotterblume (RL V) und Gewöhnliches Schilf.

Im Osten des Gebietes 1 befindet sich im Übergang zum Kurpark ein naturnaher, schattiger Tümpel vom Typ eines Waldtümpels (Code: FTw). Er wird nahezu völlig von Weidengebüsch eingenommen, darunter Grau-Weide und weitere Weiden-Arten. Das Wasser ist nur 10-20 cm tief und stark von Laub und Streu erfüllt. Aufgrund der starken Beschattung gibt es unter den Büschen nur wenig artenarmes Röhricht (unter 5%) mit Sumpf-Segge, Wasser-Schwertlilie und Teich-Schachtelhalm. Wasserpflanzen i.e.S. fehlen. Randlich wachsen unter den Weiden sowohl Ruderalarten wie Gewöhnliche Knoblauchsrauke, Gewöhnliches Hexenkraut, Große Brennnessel und Kletten-Labkraut als auch Waldarten wie Scharbockskraut und Gefleckter Aronstab.

Das Gebiet 2 ist als Übergangsbereich zum angrenzenden Kurpark durch eine Intensivrasenfläche mit einigen Ziergehölzen geprägt.

2.7.2 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 42 BNatSchG

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. Dezember 2007 sind in §10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 „besonders geschützte Arten“ und „streng geschützten Arten“ definiert.

Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten, oder Ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Nach § 19 Abs. 3 BNatSchG sind Eingriffe in Biotope, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, nur zulässig, wenn sie aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt sind.

Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Das B-Plangebiet wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange zweimal begangen und auf das Vorkommen streng und besonders geschützter Wirbeltierarten

untersucht. Das Ergebnis der Bestandsaufnahme wird mit der anliegenden Potenzialanalyse (Anlage 4) dargestellt und kann wie folgt zusammengefasst werden; Es wird davon ausgegangen, dass streng und besonders geschützte Wirbeltierarten bzw. ihre Lebensräume durch den Bebauungsplan nicht nachhaltig gefährdet sind. Auch der Verlust der Baumbestände wird nach derzeitiger Einschätzung nicht dazu führen können, da hier weder Wochenstuben nachgewiesen wurden noch erwartet werden und der Kurpark in seiner Funktion als Quartiersstandort und Nahrungshabitat nach wie vor ausreichend Lebensraum bietet. Zum sicheren Ausschluss eines Verlustes an Quartiersfunktionen wird dennoch empfohlen, für das Gebiet 1 die Errichtung von Spaltenquartieren für Fledermäuse vorzusehen. In sofern wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Einhaltung der Schonfristzeiten (Fällung/Rodung von Gehölzen im Winter) keine Verbotstatbestände gemäß §42 Abs.1 BNatSchG vorliegen!

2.7.3 Eingriffsvermeidung

Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Alle vorhandenen Baumbestände, die weiterhin erhalten werden sollen, sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten ist. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z.B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung 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.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

Vogelschutz (Fledermausschutz)

Zur Vermeidung von Ei- bzw. Jungvogelverlusten sind Gehölz- und Baumrodungen nur außerhalb der Brutzeit auszuführen. Entsprechende Arbeiten sollen nur zwischen dem 1.10. und 15.3. erfolgen

Dies dient zugleich der Minimierung von Individuenverlusten einer zum Zeitpunkt der Arbeiten eventuell vorhandenen Fledermauspopulation.

Biotopschutz

Zum Schutz des Hangquellmoores ist der gesamte in der Planzeichnung im Gebiet 1 als öffentliche Grünfläche dargestellte Bereich während der Bauphase gegen ein Befahren und Betreten mit einem stabilen Bauzaun zu sichern.

2.7.4 Eingriffsminimierung

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren. Folgende festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:

- Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen (Teil B: Text Nr. 4.1)
(dient zugleich der Kompensation des Eingriffs in den Gehölzbestand)
- Regenwasserbehandlung auf privaten Grundstücksflächen (Teil B: Text Nr. 4.2)
(dient zugleich der Kompensation des Eingriffs in den Wasserhaushalt)
- Versickerung des Regenwassers von Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten (Teil B: Text Nr. 4.3)
- Eingrünung von privaten PKW-Stellplatzflächen (Teil B: Text Nr. 4.4)
(dient zugleich der Kompensation des Eingriffs in den Gehölzbestand)
- Schutz der öffentlichen Grünfläche (Teil B: Text Nr. 4.5)
(dient zugleich der Kompensation des Eingriffs in den Wasserhaushalt)
- Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten (Teil B: Text Nr. 4.6.1)

2.7.5 Eingriffe in den Naturhaushalt/ Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung

Grundlage für die Beurteilung der mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes Nr. 41 -Sch-.

Eingriffe in das Schutzgut Boden

Berechnung der Versiegelung:

Ursprungsplan: (6.038 m²)

Grünflächen: 6.038 m²

Zulässige Gesamtversiegelung des B-Planes Nr. 41- 5 -Sch-:

0 m²

Neuplanung: (6.038 m²)

Wohngebietsfläche:

$973 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ GRZ} = 291,9 \text{ m}^2$ zuzügl. zul. 50% Überschreitung = 437,85 m²

Mischgebietsfläche:

$2.172 \text{ m}^2 \text{ GRmax } 1.350 \text{ m}^2$ zuzügl. zul. 50% Überschreitung =2.025,00 m²

(Der Flächenanteil des Fußweges am Badeweg bleibt nahezu unverändert und wird daher bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt!)

Zulässige Mehrversiegelung nach der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch-

..... = + 2.462,85 m²

Mit der zusätzlich ausgewiesenen zulässigen Versiegelung von Boden gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, so dass der Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss.

Eingriffe in das Schutzgut Wasserhaushalt

Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.

Eingriffe in das Schutzgut Flora

Mit der zusätzlichen Mehrversiegelung gehen Grünflächen mit Einzelbaumbestand und einem geschlossenem Gehölzbestand verloren, die den Rand- und Eingangsbereich des Kurparks zur Seestraße und zum Badeweg bilden.

Eingriffe in das Schutzgut Klima

Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen zwangsläufig Veränderungen des Kleinklimas einher. Durch den Verlust der auf diesem Standort sonst vorhandenen Vegetation und die nun erfolgenden großflächigen Versiegelungen ergeben sich Verschiebungen bei den verschiedenen Parametern der Wasserhaushalts- und Strahlungsbilanz, die sich jedoch für den Geltungsbereich des B-Planes nicht differenzierter bewerten lassen. Während Auswirkungen auf die örtlichen Windgeschwindigkeiten aufgrund der geplanten und umliegend vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden, muss innerhalb des Plangebietes auch im Hinblick auf die versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf die Luftfeuchte, einer Erhöhung der Lufttemperaturen sowie mit erhöhter Staubbildung gerechnet werden. Es ist zu erwarten, dass sich die Luftqualität im Plangebiet durch verstärkte Immissionen aus Individualverkehr und Heizungen verschlechtern kann und zugleich außerdem die Staubbindung durch eine Reduzierung des Grünvolumens im Plangebiet abnimmt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Wohnbebauung durch die insgesamt in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen und verbleibenden Grünstrukturen, hier insbesondere des Kurparks, ausreichend vor diesen Effekten geschützt ist.

Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild

Die vorgesehene Nachverdichtung ist ohne Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sie innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches erfolgt. Hier hat sie jedoch erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild, da für die geplante Bebauung ein bisher hier das Ortsbild prägender Baum- und Gehölzbestand beseitigt und die Grünflächen in den Zugangsbereichen zum Kurpark deutlich reduziert werden.

2.7.6 Kompensation der Eingriffe

Auch im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln resp. darzustellen.

Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Die Gemeinde Scharbeutz verzichtet daher auf einen über Teil B: Text Nr. 4 hinausgehenden Ausgleich der mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- verbundenen und vorstehend beschriebenen Eingriffsfolgen.

Die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können damit als zulässig betrachtet werden

3 VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich um diese B-Planänderung ist bereits an die bestehenden Anlagen angeschlossen, es wird davon ausgegangen, dass die Gebiete ebenfalls an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden können.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die E.ON Hanse AG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der E.ON Hanse AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.
- * Der E.ON Hanse AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung (Erdgas) erfolgt zentral über das Leitungsnetz des Zweckverband Ostholstein (ZVO). Es wird geprüft ob eine Versorgung mit Gas durch Anschlüsse im Badeweg und in der Seestraße möglich ist.

Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren, zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude sollte die Nutzung von Solartechnik geprüft und ggf. vorgesehen werden.

3.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Scharbeutz sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf des Gebietes 1 beträgt 96 m³/h und der Bedarf des Gebietes 2 beträgt 48 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 -IV 334 - 166.701.400/ Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. vom Juli 1978).

Die Deckung des Löschwasserbedarfes ist mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen.

3.6 Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde wird von der DEUTSCHE TELEKOM AG und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt. Auf die bestehenden Anlagen der DEUTSCHEN TELEKOM AG und der anderen privaten Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Beim Straßenneubau sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen. Bei Veränderungen und/ oder Verlegungen ist frühest möglich - ca. 2 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Fernmeldeamt bzw. sonstigen privaten Anbietern Kontakt aufzunehmen.

Durch das Plangebiet verlaufen Richtfunktrassen, die Funkfelder sind im B-Plan dargestellt. Im Schutzbereich der Richtfunkverbindungen darf innerhalb bestimmter Zonen eine max. zulässige Bauhöhe nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Auf die Angabe der max. zulässigen Bauhöhe wurde verzichtet, da die Bauhöhenbegrenzung mit der zuständigen DEUTSCHEN TELEKOM AG, Niederlassung Lübeck, im Einzelfall anhand des jeweiligen Projektes zu klären ist.

4 ENTSORGUNG

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Scharbeutz besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Es wird geprüft ob die Plangebiete an das Netz des Zweckverbandes OH angeschlossen werden können.

Kapazitätsüberschreitende Schmutzwassermengen sind rechtzeitig mitzuteilen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50 S. 829 ff., sind einzuhalten.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Es wird empfohlen das innerhalb der Baugebiete anfallende gering belastete Oberflächenwasser soweit wie technisch möglich den benachbarten öffentlichen und privaten Grünflächen zuzuführen (s. Teil B Text Nr. 4.2).

Ggf. anfallende Restmengen werden über ein Trennsystem abgeleitet.

Bei der Ableitung von Niederschlagswasser aus bebauten Gebieten sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten (s. Amtsbl. Schl.-Holst. 1992, Nr. 50, S. 829).

Auf den Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Niederschlagswasseranlagen (Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Niederschlagswasserbeseitigung) wird hingewiesen.

Im weiteren Verfahren wird geklärt werden, ob die empfohlene Versickerung mit entsprechender Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde auf den Grundstückseigentümer nach § 31a Landeswassergesetz vorgenommen werden soll.

Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers über die Regenwasserkanalisation der Gemeinde verursachen, ist die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen, diese sind gemäß Landeswassergesetz (LWG) bzw. §7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

Die Genehmigung entsprechender Anlagen sind, sofern erforderlich, ebenfalls bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

Der Wasser- und Bodenverband weist auf folgendes hin:

Zu der Ableitung des Oberflächenwassers wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Darin ist für die Einleitung der benannten Restmengen der Nachweis der schadlosen Ableitung zu erbringen, und es muss für die vorgesehene Versickerung die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass große Teile der Geltungsbereiche im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet liegen. Es wird jedoch kein Übertreten durch die Ostsee sondern ggf. durch den Kurparksee erwartet, aber in den letzten Jahren sind die Entwässerungsmaßnahmen in der Form verbessert worden, dass bei einer drohenden Überflutung zeitnah in die Ostsee abgepumpt wird, sodass bislang keine Überflutung des Bereiches stattgefunden hat und auch nicht erwartet wird. Es

wird jedoch empfohlen für die Kellergeschosse Sicherheitsmaßnahmen zu beachten, wie z.B. Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen zu vermeiden etc.

4.3 Abfall- und Wertstoffe

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Die Müll- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (§ 45 ff., 80 ff. u. 85 ff. BauGB) Anwendung.

6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN

Für die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen entstehen der Gemeinde Scharbeutz keine Kosten.

Vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand, trägt die Gemeinde gemäß § 129 Abs. 1 BauGB mindestens 10 %. Kanalkosten werden von der Gemeinde bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Sollte die Gemeinde die Erschließung durch einen Erschließungsvertrag auf Dritte übertragen ist §124 Abs. 2 maßgebend, in diesem Fall ist darauf hinzuweisen, dass die Kanalkosten möglicherweise über die Kaufpreise refinanziert und nicht von der Gemeinde umgelegt werden.

Die Kosten für Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend verteilt.

Die erforderlichen Gemeindemittel sind zu gegebener Zeit haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitzustellen.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz
am 30. JUN. 2010 gebilligt.

Scharbeutz, den 26. JAN. 2011

Gemeinde Scharbeutz
- Der Bürgermeister -




Owerien

Fotos zur Bestandssituation



1) Mischgebietsfläche im Hintergrund der zu erhaltende Baumbestand



2) Blick Badeweg in Richtung Ostseestraße



3) Angrenzende Bebauung im Badeweg



4) Blick in den Badeweg in Richtung des WA-Gebietes



5) Seestraße mit Blickrichtung des WA-Gebietes



6) Bestandsgrün des WA-Gebietes



7) Blick auf das Biotop im WA-Gebiet mit angrenzender Bebauung im Hintergrund



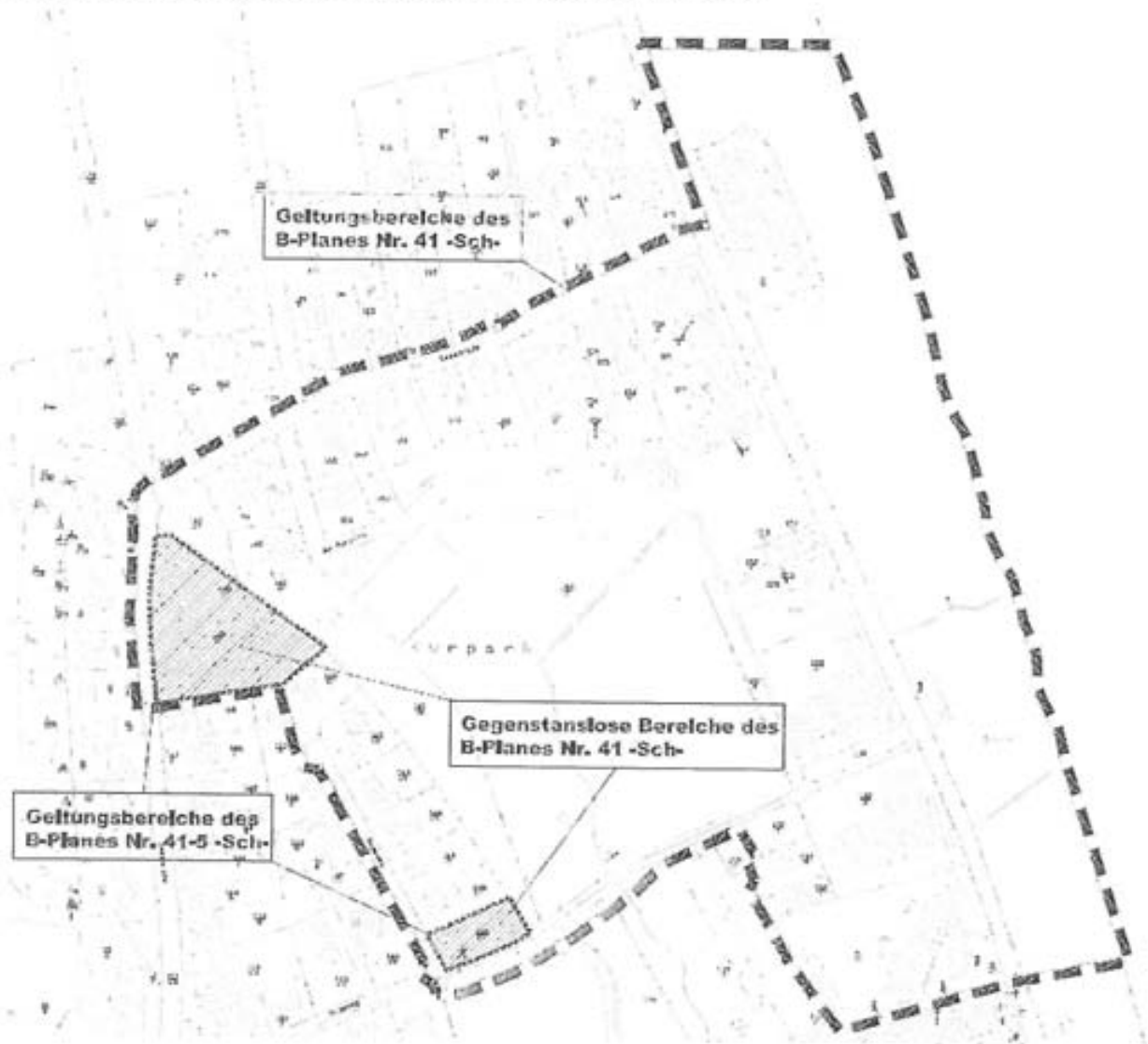
8) An das WA-Gebiet angrenzender Fußweg durch den Kurpark

Anlage 2

Plan zur Bestandssituation, stadtplanung bruns



Gegenstandslose Bereiche des B-Planes Nr. 41 -Sch-



Faunistische Potentialabschätzung

1. Methoden

Das B-Plangebiet wurde zweimal begangen und auf das Vorkommen streng und besonders geschützter Wirbeltierarten untersucht. Die erste Kontrolle erfolgte am 10.05.2006 tagsüber bei warmem, sonnigem Wetter, die zweite am 06.07.2006 abends bis nachts bei sehr warmem Wetter und wenig Wind.

Es wird davon ausgegangen, dass streng und besonders geschützte Wirbeltierarten bzw. ihre Lebensräume durch den Bebauungsplan nicht nachhaltig gefährdet sind. Auch der Verlust der Baumbestände wird nach derzeitiger Einschätzung nicht dazu führen können, da hier weder Wochenstuben nachgewiesen wurden noch erwartet werden und der Kurpark in seiner Funktion als Quartiersstandort und Nahrungshabitat nach wie vor ausreichend Lebensraum bietet.

Vögel wurden durch Sichtbeobachtung und Verhören registriert.

Nach Reptilien wurde an strukturreichen sonnigen Säumen gesucht.

Im Tümpel am Ostrand des B-Plangebietes Nr.1 wurde nach Amphibien und deren Larven gekeschert. Weiterhin wurden potentielle Landlebensräume nach Amphibien abgesucht, insbesondere Gehölzbereiche, Feuchthabitate und Säume.

Nomenklatur und Angaben zur Gefährdung entsprechen den aktuellen Roten Listen des Landes und des Bundes (s. Literaturverzeichnis).

2. Fledermäuse

Bestand

Es wurden 2 Fledermausarten registriert:

Tab. 1: Fledermäuse

		Rote Liste		FFH	Bat	Status
		S-H	D	EU	Schi	
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	V	V	IV	s	N, Q?
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	D	-	IV	s	N, Q?

Rote Liste SH nach Borkenhagen (2001), Rote Liste D nach BfN (1998).

V = Vorwarnliste, D = Daten defizitär, G = Gefährdung anzunehmen.

FFH / EU = Aufgeführt in Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG), Ssymank et al. (1998).

BNatSchG / s = Strenger Schutz durch das BNatSchG (4.4.2002)

N: Nahrungsgast, Q?: Vorkommen von Quartieren möglich

In der ca. 0,5 h langen Untersuchungszeit wurden 4 Fledermauskontakte registriert, die alle einer Art zugeordnet werden konnten. Die Zahl der Kontakte betrug somit

etwa 8 pro Stunde, d.h. im Durchschnitt alle 8 Minuten erfolgte eine Registrierung. In der ersten Beobachtungsphase zur Hauptausflugszeit während der Dämmerung (etwa 22.30 h bis 22.45 h) wurde keine Fledermaus beobachtet. Die zweite Beobachtungsphase dauerte von 23.45 bis 24.00 h.

Die Breitflügelfledermaus wurde dreimal am Nordrand des B-Plangebietes Nr. 1 über dem parkartigen Gelände mit Fußweg von der Seestraße zum Kurpark registriert (23.53, 22.55, 23.57 h). Dabei kann es sich z.T. um dasselbe Tier gehandelt haben. Ein Tier wurde im Licht einer Laterne kreisend über dem Parkrasen beobachtet; es fand dort offensichtlich kurzzeitig Jagdflug statt.

Der Zwergfledermaus wurde ein relativ kurzer Kontakt am Westrand des B-Plangebietes Nr. 1 über dem östlichen Fußgängerweg der Seestraße zugeordnet (23.49 h). Dieser Kontakt lässt sich als Streckenflug auf einer Flugroute deuten.

Der westliche Gehölzbereich im Gebiet 1 nahe der Seestraße enthält einige potentielle Quartierbäume. Es handelt sich dabei um Berg-Ahorn, Weiden und Zitter-Pappeln mit einem Brusthöhendurchmesser bis etwa 45 cm.

Bewertung

Das B-Plangebiet wurde am Untersuchungsabend in relativ geringem Ausmaß von Einzeltieren zweier Fledermausarten genutzt. Die Anzahl von Kontakte war relativ gering, und es fehlten längere Kontakte, die auf eine intensive Nahrungsaufnahme schließen lassen. Die registrierten Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus können als besonders siedlungstypisch gelten. Das B-Plangebiet Nr. 1 enthält mäßig wertvolle Nahrungshabitate und mit höherer Wahrscheinlichkeit Kleinquartiere. Es kann als gering- bis mittelwertig für Fledermäuse gelten. Die Bedeutung des Gebietes ist auch dadurch bedingt, dass es sich in unmittelbarer Nähe des Kurparkes befindet. Dieser ist reich an fledermausfreundlichen Strukturen wie ausgeprägtes Alt- und Großtotholz und Nahrungsgewässer. Dort wurde eine deutlich höhere Fledermausaktivität festgestellt. Weiterhin sind Bezüge zu etwa 1 km v.a. in nordwestlicher und südöstlicher Richtung benachbarten großen Waldgebieten denkbar.

Betroffenheit durch den Eingriff

Das relativ späte Erscheinen der Fledermäuse am Untersuchungsabend deutet darauf hin, dass zu dem Zeitpunkt keine Fledermäuse dort ihr Quartier hatten. Dennoch kann die Existenz von zeitweise genutzten kleinen Quartieren in den älteren Bäumen nicht generell ausgeschlossen werden, da die sogenannten „Hausfledermäuse“ wie z.B. die Zwergfledermaus auch in Baumquartieren leben. Eine Bebauung des „Wäldchens“ im Gebiet 1 würde diese zerstören. Zur Minimierung von Individuenverlusten sollten die Gehölze in der herbstlichen Wanderzeit gerodet werden. Eine Kompensation durch Bereitstellung von Quartieren an den Neubauten wäre unproblematisch.

Die Offenhabitate Park und Sumpf – letzterer am Untersuchungsabend nicht genutzt – sowie die Gehölzränder stellen Nahrungshabitate von mäßiger Qualität dar. Sie würden durch die geplante Bebauung im Gebiet 1 zunächst verlorengehen. Mittelfristig könnten sich in den Gärten allerdings Nahrungshabitate für Breitflügel- und Zwergfledermaus wieder neu entwickeln, sofern die Gärten zumindest in Teilbereichen naturnah gestaltet sind.

3. Vögel

Bestand

Im B-Plangebiet wurden im Rahmen der Begehungen keine Vögel festgestellt.

Bewertung

Schon aufgrund seiner geringen Größe und seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ohne direkten Kontakt zum Umland ist die Lebensraumqualität für Vögel sehr eingeschränkt. Es ist von einer arten- und individuenarmen Vogelgemeinschaft der Gärten und Parks auszugehen, die an die Anwesenheit des Menschen angepasst ist. Keine Art wird daher durch den Eingriff dauerhaft vergrämt bzw. vertrieben.

Die Röhricht- und Sumpfflächen im Gebiet 1 sind für spezifische Arten wie Rohrammer und Rohrsänger zu klein.

Betroffenheit durch den Eingriff

Die verlorengehenden Gehölze könnten einzelne Brutplätze anspruchsloser „Allerweltsarten“ wie Amsel oder Kohlmeise enthalten. Die Fällung / Rodung der Gehölze sollte daher im Winter erfolgen. Nach Beendigung des Eingriffs können die betroffenen Vogelarten die Gärten zumindest teilweise wieder besiedeln.

4. Reptilien

Bestand

Es wurde im Rahmen der Begehungen kein Reptiliennachweis erbracht.

Bewertung

In den kleinen, in alle Richtungen von Siedlungsbereichen und z.T. vielbefahrenen Straßen umgebenen B-Plangebieten ist nicht mit einem Reptilienvorkommen zu rechnen. Allenfalls könnten Waldeidechse oder Blindschleiche vorkommen, wobei der Kurpark das Kerngebiet des Vorkommens wäre. Auch wenn mit den vorgenommenen Begehungen keine abschließende Aussage möglich ist, so wird doch die Wahrscheinlichkeit eines Reptilienvorkommens als sehr gering eingestuft.

5. Amphibien

Bestand

Es wurde im Rahmen der Begehungen kein Amphibiennachweis erbracht.

Bewertung

In dem kleinen, in alle Richtungen von Siedlungsbereichen und z.T. viel befahrenen Straßen umgebenen B-Plangebieten ist nicht mit einem Amphibien-Laichvorkommen zu rechnen. Zudem ist der Tümpel im Gebiet 1 aufgrund seiner geringen Wasserführung und starken Beschattung als Laichplatz kaum geeignet. Allenfalls könnten Grasfrosch oder Teichmolch in sehr geringer Individuenzahl vorkommen. Auch wenn mit einer Begehung keine abschließende Aussage möglich ist, so wird doch die Wahrscheinlichkeit eines Amphibienvorkommens als sehr gering eingestuft.

6. Zusammenfassung / Ergebnis

Es wird davon ausgegangen, dass streng und besonders geschützte Wirbeltierarten bzw. ihre Lebensräume durch den Bebauungsplan nicht nachhaltig gefährdet sind. Auch der Verlust der Baumbestände wird nach derzeitiger Einschätzung nicht dazu führen können, da hier weder Wochenstuben nachgewiesen wurden noch erwartet werden und der Kurpark in seiner Funktion als Quartiersstandort und Nahrungshabitat nach wie vor ausreichend Lebensraum bietet. **Zum sicheren Ausschluss eines Verlustes an Quartiersfunktionen wird dennoch empfohlen, für das Gebiet 1 die Errichtung von Spaltenquartieren für Fledermäuse vorzusehen.**

Es wird daher insgesamt davon ausgegangen, dass unter Einhaltung der Schonfristzeiten (Fällung/Rodung von Gehölzen im Winter) für den Bebauungsplan Nr. 41.5 -Sch- „Am Kurpark“ keine Verbotstatbestände gemäß §42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Aufgestellt:

Bürogemeinschaft Bruns / Ober
Dassow, den 18.02.2009



Hermann - Litzendorf - Str. 21
23942 Dassow

Dipl. - Ing. Matthias Ober
Landschaftsarchitekt BDLA

OBER

FREI
RAUM
PLANUNG

Telefon 038826 - 86590
Telefax 038826 - 86591
mail m.ober@t-online.de

7. Literatur

- BfN = Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (1996): Rote Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands. – Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 28, 744 S., Bonn-Bad Godesberg.
- BfN = Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. Zusammengestellt und bearbeitet von M. Binot, R. Bless, P. Boye, H. Gruttke & P. Pretschner. - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 55, 434 S., Bonn Bad Godesberg.
- Borkenhagen, P. (2001): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins – Rote Liste. - Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.), 60 S., Flintbek.
- Klinge, A. (2003) Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins - Rote Liste. - Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.), 62 S., Flintbek.
- Knief, W., R. Berndt, T. Gall, B. Hälterlein, B. Koop & B. Struwe-Juhl (1995) - Die Brutvögel Schleswig-Holsteins - Rote Liste. - Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein (Hrsg.), 68 S., Kiel.
- LANU = Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (2003): Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein. – 165 S., Flintbek.
- Mierwald, U. & K. Romahn: Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins - Rote Liste, Band 1. 4. Fassung. - Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.), 122 S., Flintbek.
- Ssymank, A., U. Hauke, C. Rückriem & E. Schröder (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 - BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG). - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 53, 560 S., Bonn-Bad Godesberg.