

Gemeinde Scharbeutz
BEGRÜNDUNG
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch-
„Turmhotel Oliver“



Für das Gebiet in Scharbeutz:

Westlich der Straße „Möwenberg“ und nördlich des Speckenweges

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage und Geltungsbereich	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Plangrundlage	3
4. Altlastenunbedenklichkeit	3
5. Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht	4
6. Kinderfreundlichkeitsprüfung	4
7. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
8. Planungserfordernis	5
9. Städtebauliche Inhalte und Festsetzungssystematik	5
10. Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe	7
11. Versorgung und Entsorgung	11
12. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens, Erschließungs- und Ausgleichskosten	11

ANLAGEN

- 1) Aufzuhebender Bereich des B-Planes Nr. 40 -Sch- (Ursprungsplan)
- 2) Rahmenplankonzeption
- 3) Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, Januar 2004
- 4) Tabellarische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- 5) Externe Ausgleichsfläche

1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Scharbeutz, nördlich des Bürgerhauses, im touristischen Einzugsbereich, an der zur Ostsee führenden Seestraße. Das Plangebiet umfasst ca. 5.500 m².

Es liegt:

- südlich der Hansastraße,
- östlich des Hamburger Ringes,
- nördlich des Speckenweges,
- westlich der Straße „Möwenberg“.

Der genaue Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- „Turmhotel Oliver“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 sowie dem zugehörigen Übersichtsplan entnommen werden.

2. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, I S. 137) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) 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).

3. Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde vom Vermessungsbüro Uliczka und Vogel erstellt und vom Vermessungsbüro Holst und Helften aus Bad Schwartau aktualisiert bzw. zum Teil neu eingemessen.

4. 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.

5. Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht

Gemäß Änderung des Baugesetzbuches vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1149) i.V. mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)-Änderungsrichtlinie, der UVP-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP- pflichtig ist.

Da das geplante Städtebauprojekt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bzw. 100.000 m² zur UVP-Pflichtigkeit unterschreitet (gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt die Differenz der geplante WA- Bauflächenerweiterung gegenüber der Festsetzung des Ursprungsplanes (B-Planes Nr. 40 -Sch-) bzw. dem Gebäudebestand und der sonstigen Versiegelung auf dem Eckgrundstück => GRZ 0,55 x 950m² = 522,5 m² - 318 m² (Gebäudebestand WA 2) => 204,5 m²), ist es nicht erforderlich für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB zu erstellen.

6. 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 näherer Umgebung im Bereich des B-Planes Nr. 46 -Sch- in ca. 200 m Entfernung sowie in ca. 250 m Entfernung im Kurpark insgesamt zwei öffentliche Spielplätze gibt.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- steht im Einklang mit den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz vom 06.04.1997, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für diese 2. B-Planänderung gewahrt werden kann.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 01. März 2000 rechtsverbindlichen Ursprungsplanes (B-Planes Nr. 40 -Sch-), so dass bei Erlangung der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- die Festsetzungen des entsprechenden Teilbereiches des B-Planes Nr. 40 -Sch- aufgehoben werden.

Inhaltlich enthält der Ursprungsplan im Geltungsbereich dieser 2. Änderung die Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet, ein gemeinsames Baufeld für die Flurstücke 185/1 und 185/2 sowie 2 kleine rückwärtige Baufelder für die Flurstücke 186 und 187/6, I Vollgeschoss, Einzelhausbebauung, eine GRZ von 0,2, eine GFZ von 0,3, eine Dachneigung von 30°-45°, eine maximale Sockelhöhenlagenfestsetzung für die baulichen Anlagen (0,60 m über dem Bezugspunkt), WA-Nutzungskatalogeinschränkungen (keine Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung), gestalterische Festsetzungen zu den Einfriedungen.

Die seit dem 29.03.2000 rechtswirksame 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 40 -Sch- wird von dieser 2. Änderung des B-Planes Nr. 40 -Sch- nicht berührt (s. Anlage 1 „Aufzuhebender Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch-“).

8. Planungserfordernis

Der Eigentümer des Eckgrundstücks (Flurstück 185/2) hat mit Schreiben vom 16.10.03 bei der Gemeinde Scharbeutz die Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 40 -Sch- zur Realisierung eines gemeinsamen Nutzungskonzeptes zur Hotel- und Restauranterweiterung beantragt, um zum einen durch die Wintergartenerrichtung die für die Pachtverlängerung des Chinesische Restaurants erforderlichen Sitzplätze schaffen zu können und zum anderen eine höhere Gäste- und Bewirtungsauslastung über das gesamte Jahr hinweg für das bestehende Hotel und den standortbewährten Gastronomiebetrieb erlangen zu können.

Zur Stärkung der touristischen Zielsetzungen unterstützt die Gemeinde Scharbeutz diese Nutzungskonzeption. Insbesondere ist es im allgemeinen Interesse, diesen Hotel- und Gastronomiestandort über diese B-Planänderung langfristig zu sichern, da es nur sehr wenige ganzjährig geöffnete Betriebe in der Gemeinde gibt und die touristische Versorgungssituation der Gemeinde in den Wintermonaten stark förderungswürdig ist. Außerdem ist es Ziel der Gemeinde Scharbeutz die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und weitere qualifizierte Arbeitsplätze an diesem Standort zu schaffen.

Auf der Grundlage der positiven Beratung in der Bauausschuss-Sitzung der Gemeinde Scharbeutz vom 28.10.03 wurde deshalb dieses B-Planänderungsverfahren begonnen.

9. Städtebauliche Inhalte und Festsetzungssystematik

Grundsätzlich hält die Gemeinde Scharbeutz an der städtebaulichen Gesamtkonzeption der 2. Änderung des B-Planes Nr. 40 -Sch- fest, wobei es städtebauliches Ziel der Gemeinde Scharbeutz ist, in Weiterentwicklung der Rahmenplankonzeption (s. Anlage 2), die Ecksituation prägend und ortstypisch zu gestalten. Um der alten Rahmenplanentwicklungskonzeption für diese Platzsituation städtebaulich gerecht werden zu können, wurden die städtebaulichen Ziele des Ursprungplanes für die Ecksituation einschließlich der angrenzenden Grundstücke auf der Grundlage der heutigen Bestandssituation überprüft.

Die Erhöhung des Nutzungsmaßes wird ebenso wie in den östlich und südwestlich angrenzenden Eckbereichen nur für das Eckgrundstück angestrebt, um die Dominanz der Platzsituation städtebaulich zu betonen. Auf der Basis dieser Konzeption werden die folgenden Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 40 -Sch- beibehalten:

- Art der baulichen Nutzung => Allgemeines Wohngebiet mit WA-Nutzungskatalogeinschränkungen (keine Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung),
- Höhenlage der Sockelhöhe der baulichen Anlagen maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt,
- gestalterische Festsetzungen zu den Einfriedungen,
- auf den an das Eckgrundstück angrenzenden Flurstücken 187/6, 186 und 185/1 eine GRZ von 0,2, Einzelhausbebauung, Eingeschossigkeit sowie eine Dachneigung von 30°- 45°.

Zu den an das Eckgrundstück angrenzenden Bereichen ist anzumerken, dass hier die grundsätzliche städtebauliche Maß- und Nutzungsstruktur der aufgelockerten und durchgrünt Einzelhausgrundstücke zur Wahrung des Ortsbildes des Ursprungsplan-Gebietes beibehalten werden soll. Für diese Nachbargrundstücke erfolgt deshalb lediglich eine veränderte Baufeldfestsetzung, um zum einen dem vor kurzem neu errichteten Wohnhaus auf dem Flurstück 185/1 und zum anderen den potentiellen Erweiterungsmöglichkeiten auf den Flurstücken 186 und 187/6 gerecht werden zu können.

Zur Integration der angestrebten Eckgrundstückbetonung werden folgende neue Festsetzungsinhalte Bestandteil dieser 2. Änderung des B-Planes Nr. 40 -Sch- (s. auch Pkt. 8. dieser Begründung):

- Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sowie zwei gesonderte Baufelder um die abtreppende Massenstruktur Richtung Platzraum zu sichern (I-II Vollgeschosse, FH max. 4,5m bzw. 13m, markantes Zeltdachgebäude für die eingeschossige Platzrandbebauung),
- GRZ 0,55.

Wie bereits zuvor erläutert, gibt es besondere städtebauliche Gründe (städtebauliche Betonung der Dominanz der Platzsituation) dafür, dass die Erhöhung der GRZ die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,15 überschreitet.

Wie nachfolgend unter Pkt. 10 erläutert, können mit der Umsetzung der geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen, die Kompensationserfordernisse für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt (190 m²) vollständig ausgeglichen werden. Damit können nachteilige Auswirkungen für Natur und Umwelt vermieden werden. Da die GRZ-Erhöhung ferner zu keinen Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen wird, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und da sonstige öffentliche Belange nicht der GRZ- Überschreitung entgegenstehen, werden die im § 17 Abs. 2 genannten Voraussetzungen zur Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 erfüllt.

Der Stellplatznachweis wird im Gebiet 1 auf den einzelnen Grundstücken und im Gebiet 2 im Rahmen der Baugenehmigung bei den unmittelbaren Nachbarn (auf dem westlich angrenzenden Grundstück) und/oder durch Ablösung bei der Gemeinde Scharbeutz (z. B. Kurparkplatz) sichergestellt. Anzumerken ist in dem Zusammenhang, dass davon auszugehen ist, dass der Stellplatzbedarf für die Restaurantnutzung geringer sein dürfte, als dies im Stellplatzerlass angegeben ist. Denn zum einen dient das Restaurant der Bewirtung der Hotelgäste (Doppelstellplatznutzung) und zum anderen wird ein Teil der externen Restaurantgäste zu Fuß zum Essen kommen, da sie in den Touristenquartieren in der Umgebung ihren Urlaub verleben oder in Scharbeutz wohnen.

Unabhängig davon wird eine öffentliche Parkfläche mit zwei Stellplätzen festgesetzt, um Besucherparkplätze für das Gebiet 1 und die WA-Nutzungen der WA-Gebiete der angrenzenden rechtsverbindlichen B-Pläne zentral im Platzbereich der Kreuzung Speckenweg/ Seestraße/ Möwenberg nachweisen und anbieten zu können.

10. Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über Festsetzungen des B-Planes und den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabensträger gesichert werden.

Grünordnerisches Leitbild

Das Plangebiet ist allseitig von angrenzender Bebauung umgeben. Grünordnerisches Leitbild ist es daher, den vorhandenen Charakter der allgemeinen Wohnbebauung mit ihren intensiv gestalteten Gartenflächen weitestgehend zu sichern. Darüber hinaus sind grundsätzlich eingriffsminimierende Maßnahmen durchzuführen.

Eingriffsermittlung und Kompensation

Eingriffsvermeidung

Vorhandene Baumbestände 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.

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.

Eingriffminimierung

Die Auswirkungen der Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann. Folgende grünordnerische Festsetzung dient der Eingriffsminimierung:

- Erhalt des Baumbestandes entlang der Straßen

Darüber hinaus wird empfohlen, die privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen.

Eingriffsermittlung

In der Anlage 4 „Tabellarische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung“ werden in Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet. Dabei werden jedoch lediglich die im Verhältnis zum Ursprungsplan zusätzlich zulässigen Eingriffe berücksichtigt. Dazu werden in der Tabelle der nach dem Ursprungsplan zulässige Eingriff als Bestand den mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Eingriffen gegenübergestellt und als neue (zusätzliche) Eingriffe ermittelt.

Neben den in der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgeführten flächenhaft geplanten Eingriffe sind die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes im WA-Gebiet 2 durch die Erhöhung der GRZ zusätzlich einhergehenden Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter insgesamt wie folgt zu beurteilen:

Boden:

Mit der weiteren Versiegelung von Boden durch die zusätzlich geplante bzw. zulässige Wohnbebauung gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, sodass der Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss. Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit wird für die Versiegelung ein Faktor von 1,0 angesetzt. Der Ausgleichsfaktor wird entsprechend des Runderlasses zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vom 03.07.1998 für das Schutzgut Boden mit 0,5 angesetzt. Die differenzierte Ermittlung der Eingriffserheblichkeit ist der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) zu entnehmen.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden mit der Umsetzung der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen (s. nachfolgender Punkt „Ausgleich der Eingriffe / Öko-Konto“ und Anlage 4, „Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung“) ausgeglichen werden können.

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. Der Eingriff in das Schutzgut Wasserhaushalt wird für die zusätzlich versiegelten Flächen als erheblich und nachhaltig eingeschätzt.

Für den Eingriff durch die zusätzliche Wohnbebauung als solche wird daher für das Schutzgut Wasserhaushalt ein erforderlicher Ausgleichsfaktor von 0,2 angesetzt, da hier die Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt direkt am Eingriffsort deutlich beeinträchtigt werden. Die differenzierte Ermittlung der Eingriffserheblichkeit ist der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) zu entnehmen.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Wasserhaushalt mit der Umsetzung der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen (s. nachfolgender Punkt „Ausgleich der Eingriffe / Öko-Konto“ und Anlage 4, „Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung“) ausgeglichen werden können.

Flora:

Die eigentlichen zusätzlichen Bauflächen stellen sich als intensivst gestaltete und genutzte Ziergartenflächen und mit einem geringen Anteil als Straßenverkehrsgrün dar. Die in den Verkehrsgrünflächen stehenden Linden sind durch die geänderten Ausweisungen weder direkt betroffen, noch in ihrem Bestand gefährdet. Der Eingriff in die gärtnerisch gestalteten Freiflächen wird für das Schutzgut Flora im naturschutzrechtlichen Sinn nicht als solcher bewertet, da hier grundsätzlich jederzeit eine gärtnerische Umgestaltung zulässig ist.

Es wird daher insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Flora mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Fauna:

Eine faunistische Bestandsaufnahme ist nicht vorgenommen worden. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen und der bereits vorhandenen Bebauungen wird für die Bauflächen selbst insbesondere die Bedeutung als avifaunistischer Lebensraum als wenig bedeutend eingeschätzt.

Dennoch gehen die zusätzlich bebauten Flächen als potenzieller Lebensraum verloren. Die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens auf den faunistischen Lebensraum sind jedoch ohne detailliertere faunistische Bestandsaufnahmen nicht weiter zu quantifizieren.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Fauna mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Orts- und Landschaftsbild:

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete städtebauliche Entwicklung orientiert sich eng am Bestand. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht gegeben. Im Hinblick auf das Ortsbild wird davon ausgegangen, dass das zusätzliche Bauvolumen im Gebiet WA 2 durch die bereits gepflanzten großkronigen Laubbäume städtebaulich eingebunden wird.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes im naturschutzrechtlichen Sinne kein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Ausgleich der Eingriffe / Öko-Konto

Zum Ausgleich der vorgenannten Eingriffe sind landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich, um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Der nach der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderliche Maßnahmenumfang kann innerhalb des Bebauungsplans nicht realisiert werden. Nach der tabellarischen Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 4) ergibt sich für die flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt ein Kompensationsdefizit von 188,30 m² (gerundet auf 190 m²). Damit ist für die Kompensation der Eingriffe zusätzlich eine externe Maßnahmenfläche erforderlich.

Die Gemeinde Scharbeutz greift für die Kompensation der Eingriffe auf eine bereits vorhandene Maßnahmenfläche zurück, die in ihrer Gesamtheit für das Bauleitplanverfahren zum B-Plan Nr. 48 -Sch- entwickelt wurde. Aus diesem Planverfahren bestand ein Kompensationsüberschuss von 9.009 m², aus dem nun anteilig das Kompensationserfordernis für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 40 -Sch- gedeckt werden soll.

Die „Ökopool-Fläche“ befindet sich auf dem Flurstück 140/2, Gemarkung Haffkrug, RK 1791, und wurde bereits 1999 von der Gemeinde Scharbeutz erworben. Das landschaftspflegerische Entwicklungskonzept sieht vor, die allseitig von Gräben umgebene Fläche durch eine Aufgabe der Rohrdrainagen stärker zu vernässen und zukünftig durch Beweidung oder jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes extensiv zu nutzen. Landschaftspflegerisches Entwicklungsziel ist die Entwicklung einer binsen- und seggenreichen Nasswiese im Sinne des §15a LNatSchG und der Erhalt des typischen Landschaftscharakters der Haffwiesen mit ihrer hohen Bedeutung als Lebensraum für gefährdete Pflanzen- und Tierarten.

Der Ausgleich der flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt (190 m²) ist auf der „Ökopool-Fläche“ möglich, so dass die Kompensationsdefizite im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40-Sch- (siehe Anlage 5) für diese Schutzgüter hier ausgeglichen werden können.

Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit der Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen auf der „Ökopool-Fläche“ durch die Gemeinde Scharbeutz können auch die im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- (siehe Anlage 4) ermittelten Kompensationserfordernisse für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt (190 m²) vollständig ausgeglichen werden.

Die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können daher als zulässig betrachtet werden.

11. Versorgung und Entsorgung

Da der Ausbau der verkehrsberuhigten (Speckenweg und Platzbereich = 30 km/h –Zone) und den sonstigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen Möwenberg abgeschlossen ist, wird auf den entsprechenden Absatz der Begründung des Ursprungplanes zu den Ver- und Entsorgungsträgern (Pkt. 2.4) verwiesen.

Ergänzend ist anzumerken, dass das unterhalb des südlichen Eckbereichs des Gebietes 2 verlaufende Ortsnetz-Kabel der E.ON über ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 40 -Sch- gesichert wird.

Außerdem bittet die Deutsche Telekom AG den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühestmöglich mitzuteilen, um den rechtzeitigen Ausbau bzw. die ggf. notwendige Erweiterung des Kommunikationsnetzes sowie die ggf. notwendige Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sicherstellen zu können.

12. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens, Erschließungs- und Ausgleichskosten

Aufgrund des bereits erfolgten Ausbaues der Straßenverkehrsflächen werden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich. Außerdem fallen aus diesem Grund bei der Realisierung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 40 -Sch- auch keine Erschließungskosten für die Gemeinde Scharbeutz an.

Die Gesamtkosten für die landschaftspflegerische Entwicklung der „Ökopool-Fläche“ (insgesamt 22.039m² inkl. Auwald) bzw. für die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme sind bereits im Zusammenhang mit einem anderen B-Planverfahren von der Gemeinde Scharbeutz übernommen worden, insofern fallen keine neuen Ausgleichskosten für den Gemeindehaushalt an.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am
14. Dez. 2004 gebilligt.

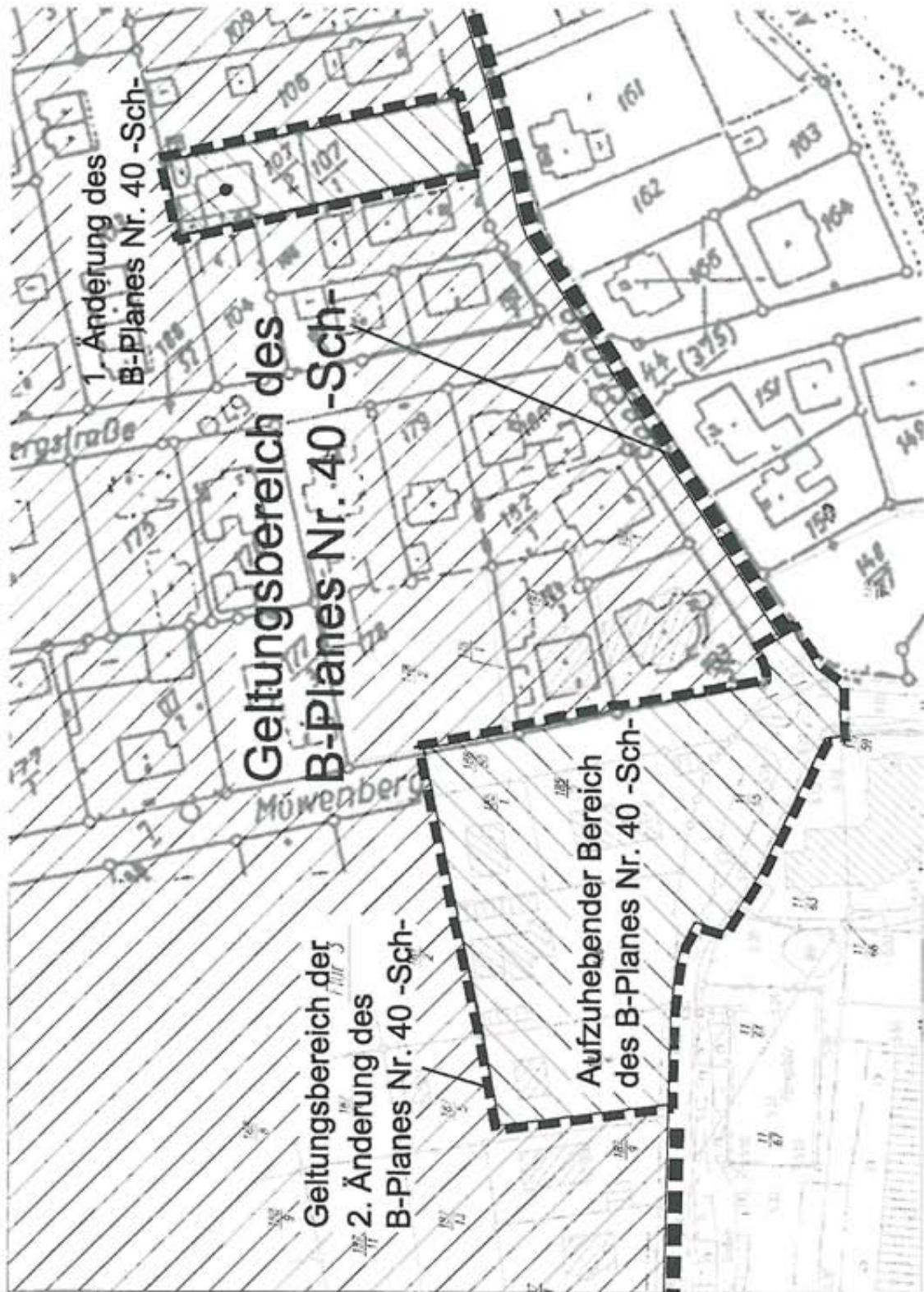
Scharbeutz, den ..1.1..Feb..2005



Der Bürgermeister

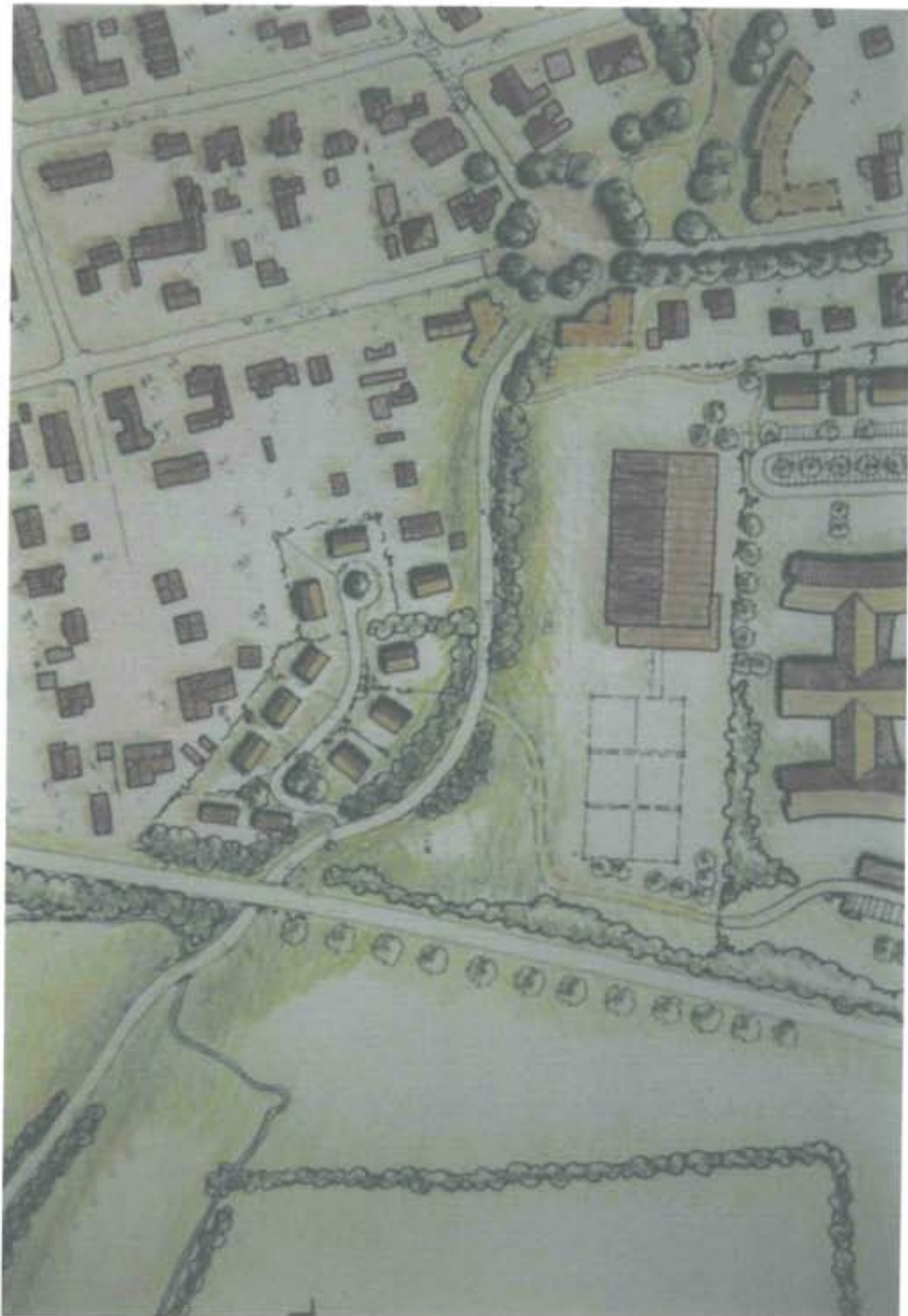
ANLAGE 1:

Aufzuhebender Bereich des B-Planes Nr. 40 -Sch- (Ursprungplan)



Rahmenplankonzeption

ANLAGE 2:



ANLAGE 3:

Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, Januar 2004



Platzsituation Speckenweg mit Restaurantbestand im Vordergrund



Gebäudebestand Gebiet 2 / prägendes Eckgrundstück



Bestand: Gebiet 1 / angrenzende Nachbarbebauung



Villenbebauung vis a vis am Möwenberg



Verkehrsberuhigung Platzraumsituation



Bestand: Verkehrsgrün Fuß-/ Radweg

ANLAGE 4:

Tabellarische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bestand	Planung Art des Eingriffs	Eingriff			Ausgleichserfordernis		
		GRZ / Fakt	Fläche in m ² / m	versiegelte Fläche (m ²)	Ausgleichsfaktor lt. Erlass für das Schutzgut	erf. Ausgleichs- fläche (m ² / m)	
BAUFLÄCHEN							
BESTAND							
WA-Bauflächen (Gebiet 1)							
Gesamtfläche des WA-Gebiets 1							
GRZ / überbaubare Fläche							
0,20							
2602,00							
GRZ / überbaubare Fläche							
0,20							
520,40							
zuzügl. 50% Überschreitung lt. BauNVO							
260,20							
zulässige vorhandene Versiegelung:							
780,60							
PLANUNG							
WA-Bauflächen (Gebiet 1) neu							
Gesamtfläche des WA-Gebiets 1							
GRZ / überbaubare Fläche							
0,20							
2602,00							
GRZ / überbaubare Fläche							
0,20							
520,40							
zuzügl. 50% Überschreitung lt. BauNVO							
260,20							
Ausweisung überbaubare Fläche neu:							
780,60							
Ausweisung überbaubare Fläche neu:							
780,60							
Eingriff Gebiet WA 1							
(aus: Planung - Bestand)							
1,00							
0,00							
0,00							
0,50							
Boden							
0,00							
1,00							
0,00							
0,00							
0,20							
Wasser							
0,00							
BESTAND							
WA-Baufläche (Gebiet 2)							
Fläche des WA-Gebiets 2							
944,00							
davon überbaute und versiegelte Fläche							
491,00							
zulässige vorhandene Versiegelung:							
491,00							
PLANUNG							
WA-Baufläche (Gebiet 2) neu							
Fläche des WA-Gebiets 2							
950,00							
GRZ / überbaubare Fläche							
0,55							
522,50							
zuzügl. Überschreitung lt. BauNVO bis auf 0,8							
0,25							
237,50							
Ausweisung überbaubare Fläche neu:							
760,00							
Ausweisung überbaubare Fläche neu:							
760,00							
Eingriff Gebiet WA 1							
(aus: Planung - Bestand)							
1,00							
269,00							
269,00							
0,50							
Boden							
134,50							
1,00							
269,00							
269,00							
0,20							
Wasser							
53,80							
VERKEHRSFLÄCHEN							
BESTAND							
Möwenberg, Seestraße u. Speckenweg							
1432,00							
PLANUNG							
Möwenberg, Seestraße u. Speckenweg							
1432,00							
unverändert							
Eingriff Verkehrsfläche neu							
(aus: Bestand - Planung)							
1,00							
0,00							
0,00							
0,50							
Boden							
0,00							
1,00							
0,00							
0,00							
0,20							
Wasser							
0,00							
VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN							
BESTAND							
inkl. Gehweg und Trafo							
482,00							
PLANUNG							
inkl. Gehweg und Trafo							
(Verringerung für WA 2)							
476,00							
Eingriff Verkehrsfläche neu							
(aus: Bestand - Planung)							
0,00							
-6,00							
0,00							
-6,00							
0,00							
0,50							
Boden							
0,00							
0,00							
0,20							
Wasser							
0,00							
Ausgleichserfordernis für flächenhafte Eingriffe:							
Summe (m ²)							
188,30							
Anrechenbarer Ausgleich im Plangebiet							
Maßnahme							
Fläche (m ²)							
Ausgleichsfaktor							
Ausgleichswert (m ²)							
im Plangebiet nicht möglich							
0,00							
0,00							
0,00							
flächenhafte Maßnahmen in m ²							
Summe							
0,00							
Ergebnis der Eingriffsbilanzierung							
flächenhafte Eingriffe							
abzügl. flächenhafte Maßnahmen							
Ergebnis							
188,30							
190,00							
1,70							
(Überschuss)							

Aufgestellt: Dassow, den 01.04. 2004

Bürogemeinschaft Bruns / Ober

Dipl.-Ing. Matthias Ober
Landschaftsarchitekt BDLA
Hermann-Litzendorf-Straße 21
23942 Dassow

Hinweis:

Ein Eingriff erfolgt nur durch die Erhöhung der GRZ im WA2-Gebiet sowie dessen geringfügige Vergrößerung. Der Eingriff wird auf der externen Kompensationsfläche ausgeglichen. Die darüber hinausgehende Darstellung der übrigen Flächen dient lediglich der Dokumentation der Gesamtsituation.

ANLAGE 5:

Externe Ausgleichsfläche

