



Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53

für das Gebiet südöstlich der Luschendorfer Straße, südwestlich des Hamburger Ringes, nordwestlich der rückwärtigen Bebauung der Seestraße und nördlich der Bebauung von Schmiede- und Glockenstraße - Baumarkt mit Gartencenter –

Begründung mit Umweltbericht

Inhalt

I. Teil: Begründung	1
1. Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich.....	1
2.1 Tatsächliche Situation	1
2.2 Rechtliche Situation.....	1
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	1
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	2
4.1 Städtebauliche Konzeption.....	2
4.2 Art der baulichen Nutzung	2
4.3 Maß der baulichen Nutzung	3
5. Grünordnung	3
5.1 Grünflächen.....	3
5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
6. Verkehrliche Erschließung	4
6.1 Äußere Erschließung.....	4
6.2 Innere Erschließung	4
6.3 Emissionen.....	4
7. Ver- und Entsorgung.....	5
7.1 Wasser und Abwasser	5
7.2 Gasversorgung.....	5
7.3 Energieversorgung	5
7.4 Müllentsorgung.....	5
7.5 Telekommunikation	5
7.6 Löschwasser	5
8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	6
9. Städtebauliche Daten	6
10. Kosten	6
II. Umweltbericht	7
1. Einleitung.....	7
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	7
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	7
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	9
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der geplanten Maßnahmen und bei Nichtdurchführung	12
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	13
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	15
3. Zusätzliche Angaben	15
3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	15
3.2 Monitoring	15

3.3	Eingriffs-Ausgleichsbilanz.....	15
3.4	Zusammenfassung.....	18
4.	Verfahrensvermerk.....	19
III.	Anhang.....	20
1.	Übersichtsplan.....	20
2.	Pflanzliste.....	21

I. Teil: Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Scharbeutz wird im Nordwesten durch die Luschendorfer Straße, im Nordosten durch den Hamburger Ring, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung parallel zur Seestraße und im Süden durch die Bebauung an der Glocken- und Schmiedestraße.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,5 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Tatsächliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst eine unbebaute Freifläche im Bereich des Ortseingangs der Gemeinde Scharbeutz.

2.2 Rechtliche Situation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 53 überplant. Für den Bereich des geplanten Fachmarktes ist bisher ein Mischgebiet mit unterschiedlichen Baufenstern ausgewiesen.

Das geplante Mischgebiet war auch bisher schon als Mischgebiet ausgewiesen. Die Baufenster müssen aber an die abweichende Erschließung angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan weist den gesamten Bereich als Mischbaufläche aus. Bedingt durch die flächenhafte Ausdehnung und die Wirkung des geplanten Fachmarktes kann nicht von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

Die Kriterien zur Überplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB 2007 werden nicht eingehalten.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsanlass ist der Wunsch nach einer Ansiedlung eines Baumarktes in der Gemeinde Scharbeutz. Die Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur soll eine Abwanderung von Kaufkraft verhindern. Die Ansiedlung eines Baumarktes reduziert die sonst notwendigen PKW-Fahrten in das Oberzentrum Lübeck.

Zusammenfassend sind drei Ziele und Zwecke zu nennen:

1. Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur
2. Stärkung des Unterzentrums
3. Reduzierung der PKW-Fahrten

Zur Durchsetzung der genannten Ziele und Zwecke der Planung stellt die Gemeinde Scharbeutz die vorliegende Bebauungsplanänderung auf.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter im Anschluss an die vorhandene Bebauung vor. Zwischen dem Baumarkt und dem Straßenzug Luschendorfer Straße – Hamburger Ring bleibt ein breiter Grünstreifen erhalten. Die HAUPTerschließung erfolgt über die Luschendorfer Straße. Durch die geplante Anordnung des Baukörpers und die sich ergebende Lage der Stellplätze werden die Emissionen auf die Nachbarschaft auf ein vertretbares Minimum reduziert.

Die Planung des angrenzenden Mischgebietes orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Allerdings konnte durch die Planung aktiver Schallschutzmaßnahmen die Emissionsbelastung reduziert werden

4.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Arten der baulichen Nutzung festgesetzt: Ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" und ein Mischgebiet.

4.2.1 Großflächiger Einzelhandelsbetrieb "Baumarkt mit Gartencenter"

Die Ausweisung eines Sondergebiets "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" dient der Unterbringung eines Baumarktes mit Gartencenter.

Die Gemeinde Scharbeutz unterstützt diese Ansiedlung: Einerseits wird durch diese Angebotserweiterung, das auf der anderen Seite des Hamburger Rings befindliche Fachmarktzentrum sinnvoll ergänzt und abgerundet. Andererseits sind die nächsten Baumärkte erst in Eutin, Neustadt i.H. oder Lübeck erreichbar, eine tragfähige Nachfrage ist aber vor Ort sehr wohl vorhanden.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche dient der Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit dieser Ansiedlung. Die Größe der festgesetzten Verkaufsfläche entspricht den Rahmenbedingungen des Landesraumordnungsplanes. Die exakte Definition der Verkaufsfläche innerhalb der textlichen Festsetzungen soll Interpretationsmöglichkeiten ausschließen. Durch die zusätzliche Begrenzung der Verkaufsfläche für das Gartencenter soll ein Verdrängungswettbewerb mit örtlichen Gartenbaubetrieben verhindert werden, in dessen Folge städtebauliche Missstände durch Leestände o.ä. auftreten können.

Die Begrenzung der zulässigen Nutzungen auf einen Baumarkt mit Gartencenter und untergeordneten Randsortimenten soll sicherstellen, dass sich keine abweichenden, möglicherweise mit schädlichen Auswirkungen verbundenen Nutzungen etablieren können.

Die Ergänzung durch untergeordnete, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soll die Unterbringung eines Backshops o.ä. ermöglichen.

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Scharbeutz trifft keine ausschließenden oder einschränkenden Aussagen zu einem Baumarkt mit Gartencenter.

4.2.2 Mischgebiet

Das Mischgebiet orientiert sich in Art und Maß an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Der festgesetzte Lärmpegelbereich III im Richtung Hamburger Straße zugewandten Gebäudeteil kann durch aktive Lärmschutzmaßnahmen verbessert werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb wird in einer abweichenden Bauweise errichtet, da er voraussichtlich eine Länge von 50 m überschreitet. Für das Mischgebiet ist, wie im Ursprungsbebauungsplan, eine offene Bauweise vorgesehen.

Die Baugrenzen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes orientieren sich an der geplanten Kubatur des Gebäudes. Sämtliche bauliche Anlagen, inklusive des Freilagers, sind von den Baugrenzen umschlossen. Die Beschränkung der Grundfläche und der Verkaufsfläche soll die Verträglichkeit der Ansiedlung in einem größeren Betrachtungsrahmen sicherstellen.

Für die beiden geplanten Werbepylone im Zufahrtbereich wurde eigene Baufenster festgesetzt. Damit wird er exakte Standort festgelegt und Höhe und Grundfläche können definiert werden. Der Abstand der Werbepylone zur Landesstraße muss nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr mindestens der Höhe der Anlage entsprechen.

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen ist aus Gründen der Wirkung auf das nähere und weitere städtebauliche Umfeld getroffen wurden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Mischgebietes orientieren sich an den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes. Eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen ist einer leicht geänderten Erschließung geschuldet.

4.3.4 Höhe der baulichen Anlagen

In dem Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" werden die Höhen als maximale Gesamthöhe festgesetzt. Die Festsetzung sichert die städtebauliche Verträglichkeit und die höhenmäßige Einordnung in das städtebauliche Umfeld. Das Überschreiten der maximalen Gesamthöhe durch technisch notwendige Gebäude- und Anlagenteile wurde in die Festsetzungen aufgenommen, um eine weitere Erhöhung der Gesamthöhe des Gebäudes und der damit verbundenen städtebaulichen Konsequenzen zu vermeiden.

Im Mischgebiet sind Trau- und Firsthöhen festgesetzt, da von einer Bebauung mit geneigten Dächern ausgegangen wird. Andernfalls ist die Firsthöhe die Maximalhöhe der Gebäudeoberkante.

4.3.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Festsetzungen zu den Werbeanlagen. Diese Festsetzungen dienen in erste Linie der Reduzierung von Emissionen und damit dem Schutz der Nachbarschaft. Weiterhin wird damit die prägnante Lage des Marktes im Ortseingangsbereich von Scharbeutz berücksichtigt.

Weitergehende ortsgestalterische Festsetzungen erachtet der Satzungsgeber als nicht notwendig, da der Einzelhändler aus Gründen der Darstellung gegenüber seinen potentiellen Kunden ein starkes Eigeninteresse an einer angemessenen äußeren Gestaltung des Marktes besitzt.

5. Grünordnung

5.1 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen dienen zum einen als Pufferfläche zum geschützten Feuchtbiotop in der Senke im Norden des Plangebietes, zum anderen soll die landschaftliche Einbindung des Sondergebietes durch den breiten Grünstreifen zwischen Baumarkt und Hamburger Ring bzw. Luschendorfer Straße optimiert werden. Weitere Grünflächen sollen als schmale Grünstreifen Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen bzw. angrenzenden Nutzungsstrukturen unterstreichen.

5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Grünfläche zwischen Sondergebiet und Hamburger Ring wird partiell gleichzeitig als Maßnahmenfläche festgesetzt, da die hier vorgesehenen Anpflanzungen den naturschutzrechtlich zu fordernden Ausgleich sicherstellen sollen.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird über die Luschendorfer Straße erschlossen. Ein entsprechender Ausbau der Einmündung wird im Rahmen der Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit dem Straßenbauaussträger erfolgen.

Richtung Schmiedestraße wird zusätzlich ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses dient sowohl der Erschließung des Flurstücks 26/6 als auch als unabhängige Zufahrt für Rettungsfahrzeuge im Katastrophenfall. Durch diese unabhängige Zufahrt wird sichergestellt, dass anrückende Rettungskräfte nicht durch den abfließenden PKW-Verkehr von den Stellplätzen behindert werden.

Das Mischgebiet wird, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt über die Glockenstraße erschlossen.

6.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Luschendorfer Straße. Unmittelbar im Anschluss an die Einfahrt befindet sich die Stellplatzanlage. So werden längere Verkehrsbewegungen auf dem Grundstück vermieden. Die Masse der Stellplätze orientiert sich außerdem weg von der vorhandenen Bebauung, um die schädlichen Emissionen zu reduzieren. Die Anlieferung des Marktes erfolgt im Osten des Sondergebietes. Damit die Anlieferung auf der der vorhandenen Bebauung abgewandten Seite angeordnet werden konnten, müssen die Anlieferer jedoch das Gebiet durchfahren. Die notwendige Durchfahrung des Gebietes erfolgt aus gleichem Grund ebenfalls auf der der Bebauung abgewandten Seite des Baukörpers.

Eine Umfahrung des Baukörpers ist nicht vorgesehen. Stattdessen befindet sich im Osten des Sonderbietes eine Wendeanlage für die Anlieferer.

Das Mischgebiet wird über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen.

6.3 Emissionen

Die nach Realisierung der Planung entstehenden Emissionen durch die Zunahme des KFZ-Verkehrs hat die Gemeinde Scharbeutz in einem eigenständigen Gutachten untersuchen lassen. Die Ergebnisse des Gutachtens finden über den Umweltbericht und geeignete planerische Festsetzungen Eingang in das Planwerk.

Die Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes erfolgte in enger Abstimmung mit dem Lärmschutzgutachter. Zahlreiche Hinweise wurden berücksichtigt. So wurde aus Gründen des Immissionsschutzes der vorhandenen Bebauung die Lage des Marktes in der Vorentwurfsphase komplett geändert.

Das vollständige Gutachten ist Bestandteil der Planung und dieser beigelegt.

7. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

7.1 Wasser und Abwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser und die die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser kann über die Schmiedestraße erfolgen.

Die schadlose Entsorgung des Oberflächenwassers bedarf durch die angespannte Situation im Bereich der Vorflut der Heidebek einer intensiveren Betrachtung:

Für eine langfristige und umfängliche Lösung des Problems im Zusammenhang mit der Heidebek hat die Gemeinde Scharbeutz eine Planung erarbeitet und zur Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens an die Untere Wasserbehörde des Kreises weitergeleitet.

Die Umsetzung dieser Planung wird aber mehr Zeit in Anspruch nehmen, als die Umsetzung der vorliegenden Planung. Demzufolge muss eine funktionierende Zwischenlösung für die schadlose Abfuhr des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet gefunden werden. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Scharbeutz ein Ingenieurbüro mit der Untersuchung verschiedener Lösungsmöglichkeiten beauftragt. Dieses Büro ist auch mit der sonstigen Entwässerungsplanung der Gemeinde beauftragt, so dass auf Grund der vorhandenen Orts- und Fachkenntnisse verschiedene Lösungen erarbeitet wurden.

Die durch das Ingenieurbüro geführten Untersuchungen ist eine Lösung des Problems aufgezeigt worden. Allerdings bedarf die genauere Planung noch einige Zeit, so dass die endgültigen Unterlagen im Rahmen des Entwässerungsantrages des Bauantrages vorgelegt werden.

Für eine eventuell zukünftige Erweiterung des Leitungsnetzes wird die Wendeanlage im Mischgebiet mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger Richtung Hamburger Ring erweitert.

7.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein. Eine Versorgung des Gebietes ist über die Schmiedestraße möglich.

7.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über die Eon-Hanse. Der Geltungsbereich ist an die Stromversorgung angeschlossen.

7.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein.

7.5 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

7.6 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch entsprechende Anordnung von Hydranten - (Lage und Standort erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr) - innerhalb der zentralen Wasserversorgung mit abgedeckt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß dem Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 -Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung-/ Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. vom Juli 1978 vorgenommen. Demnach ist im Umkreis von 300 m zu den einzelnen Planobjekten der Löschwasserbedarf von 96 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Std. zu sichern. Die Bereitstellung des Löschwassers wird über das Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 53 der Gemeinde Scharbeutz sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig oder geplant.

9. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche:	2,55 ha
Sondergebiet:	1,17 ha
Mischgebiet:	0,44 ha
Grünflächen:	0,81 ha
Verkehrsflächen:	0,12 ha

10. Kosten

Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Scharbeutz entstehen, werden durch den Investor und Betreiber des Baumarktes übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Überplant wird die bislang unbebauten Freiflächen südlich des Kreisels Hamburger Ring. Die nordöstliche Plangebietsgrenze wird durch den Hamburger Ring, die nordwestliche Seite durch die Landesstraße L 102 markiert. Die südliche Plangebietsgrenze orientiert sich an den Flurstücksgrenzen der bereits bebauten südlich angrenzenden Ortslage.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 - Sch der Gemeinde Scharbeutz sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Baumarkt mit Gartencenter“ geschaffen werden. Die Zufahrt ist von der Luschendorfer Straße (L 102) aus vorgesehen. Der Ursprungsplan sieht hier ein Mischgebiet vor.

Der Platzbedarf des Einzelhandelsmarktes erfordert die Einbeziehung des östlich angrenzenden Mischgebietes und der Verkehrsfläche der Glockenstraße. Durch die Anlage einer gebietsinternen Wendeanlage für Anlieferverkehr müssen der auch im Ursprungsplan vorgesehene Wendekreis der Glockenstraße ebenso wie das angrenzende Mischgebiet in den Flächenzuschnitten geringfügig verändert werden. Zwischen Hamburger Ring bzw. L 102 und den beiden Baugebieten ist ein breiter Grünstreifen vorgesehen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Gebietsgröße von ca. 2,54 ha.

Gesamtfläche:	2,54 ha
Sondergebiet:	1,17 ha
Mischgebiet:	0,44 ha
Grünflächen:	0,81 ha
Verkehrsflächen:	0,12 ha

Der Umfang des eingriffsrelevanten Versiegelungsgrades kann dem Punkt 3.3 zur Eingriffsregelung entnommen werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Im Umweltbericht sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugänglich gemacht. Im vorliegenden Umweltbericht ist unter den zusätzlichen Angaben die nach Naturschutzrecht vorgeschriebene Eingriffsregelung integriert.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanz werden die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft beschrieben. Sie bestimmen maßgeblich die Schwere des Eingriffs und werden als Grundlage für den erforderlichen Ausgleich herangezogen.

Nachfolgend aufgeführte Richtlinien, Gesetze, Verordnungen und Erlasse sind für die Abarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998.

Das **BauGB** integriert die umweltbezogenen Anforderungen des Gemeinschaftsrechts im Bereich der Bauleitplanung mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Verfahrensschritte auf hohem Umweltschutzniveau zu vereinheitlichen und zu stärken. So ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Hier sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, beschreiben und zu bewerten.

Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung finden sich im § 18 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie in den §§ 10 bis 14 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG).

Natur-, Landschaftsschutzgebiete oder auch NATURA 2000-Schutzgebiete sind weder direkt noch über mögliche mittelbare Planauswirkungen betroffen.

Fachplanungen

Übergeordnete landschaftsplanerische Zielsetzungen sind dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (MUNL, 1999), dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (MUNL, 2003) sowie dem Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz zu entnehmen.

Im **Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999)** ist die gesamte Küstenregion an der Lübecker Bucht als ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum abgegrenzt.

Im **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck (Gesamtfortschreibung 2003)** werden die überörtlichen Ziel und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Diese werden unter Abwägung mit den anderen raumwirksamen Planungen und Maßnahmen nach Maßgabe des Landesplanungsgesetzes in die Raumordnungspläne des Landes aufgenommen und damit verbindliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind keine diesbezüglichen Darstellungen zu beachten. Aus der Kennzeichnung, dass der gesamte küstennahe Streifen des Gemeindegebietes als ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt ist, ergeben sich keine planbeeinflussenden Auswirkungen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Schutzgut Mensch

Unmittelbar südlich grenzen mit Ein- oder Mehrfamilienhäuser bebaute Grundstücke an das Plangebiet. Im Südosten wird Gartenland überplant. Entlang der L 102 verläuft unterhalb der Straßenböschung ein Rad- und Fußweg, der beim Kreisel auf dem Hamburger Ring geführt wird. Die Verbindung wird vielfach von Kunden des Einkaufszentrums nördlich des Kreisels genutzt. Ansonsten sind bezüglich des Schutzgutes Mensch keine besonderen Betroffenheiten darzustellen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Herbst 2007 wurde der Biotopbestand erfasst.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände hat sich nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zu einer artenarmen Grünlandbrache entwickelt. Während auf der nördlichen Teilfläche sich ein dichter Queckenfilz eingestellt hat, so ist die südliche Teilfläche durch eine nitrophile Hochstaudenflur mit dominierender Brennessel gekennzeichnet. Standortbedingt hat sich in der Senkenlage im nördlichen Eckbereich innerhalb der Grünlandbrache ein Feuchtbereich mit Seggenbestand und weiteren Feuchtezeigern entwickelt. Neben der Ufersegge sind Blutweiderich, Rauhaariges Weidenröschen, Kohlkratzdistel, Wasserminze und Kuckucks-Lichtnelke eingemischt. Binsen kündigen von einem verdichteten Oberboden. Dieser Bereich unterliegt als Biotop dem besonderen Schutzbestimmungen des § 25 LNatSchG.

Zwischen dem Flurstück 26/6 und dem Plangeltungsbereich befindet sich mit dem Knick ein weiterer nach § 25 LNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil. Einige vereinzelt stehende Holunder bzw. Weissdorngebüsch kündigen davon, dass der Knick ursprünglich vermutlich weiter in östliche Richtung durch das geplante Sondergebiet führte. Ein Schutzstatus lässt sich für diesen Abschnitt jedoch nicht mehr ableiten.

Im Osten des Plangebietes werden Gartenanteile in das Plangebiet einbezogen. Die angrenzenden Grundstücke sind gegenüber dem Plangebiet durch Anpflanzungen abgeschirmt. Hervorzuheben sind eine Alteiche und eine weitere Kastanie auf dem Flurstück 22/1. Bedingt durch die extensive bzw. ausbleibende Nutzung und in Verbindung mit naturnahen Eingrünungen vornehmlich aus Him- und Brombeere haben sich aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertige Bereiche entwickelt. Von besonderer Bedeutung ist ein geschlossener Gehölzkomplex auf dem Flurstück 27. Ein gesetzlicher Schutzstatus lässt sich für diese Teilflächen nicht bestimmen.

Zwischen Plangebiet des Bebauungsplanes und den angrenzenden Verkehrsflächen (Hamburger Ring und L 102) sind die zum Plangebiet hin abfallenden Böschungskanten von einem durchgängig geschlossenen und strukturreich aufgebauten Gehölzbestand bestanden

Auf der Fläche der geplanten Sondergebietsfläche oder im Einwirkungsbereich ist nicht mit einem Vorkommen von besonders geschützten Arten zu rechnen, so dass weitere Ausführungen zum Artenschutzrecht nach § 43 BNatSchG entbehrlich sind. Dazu siehe auch Pkt. 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Boden

Scharbeutz ist innerhalb des Ostholsteinischen Hügellandes der naturräumlichen Region der Pönitzer Seenplatte zuzuordnen.

Die vorhandenen Oberflächenformen sind grundlegend durch die Vorgänge der letzten Vereisung (Weichsel-Kaltzeit) gestaltet worden. Der Bebauungsplan überplant einen jungeszeitlich geprägten, reliefierten Landschaftsausschnitt. Das Gelände fällt in nordwestliche Richtung um ca. 10 Höhenmeter. Tiefster Geländepunkt mit 17 m NN ist die Geländesenke südlich des neuen Kreisels Hamburger Ring. Von dort steigt das Gelände kontinuierlich in Richtung Süden und in Richtung Seestraße, um dort eine maximale Geländehöhe von 27 m NN zu erreichen.

Substrat der Bodenbildung in der Moräne ist der Geschiebemergel, der Moränenmaterial der Grund- und Fließmoräne und vom Gletschereis gestauchte oder überfahrene Sedimente enthält. Es werden nährstoffreiche Böden aus sandigem Lehm bis Lehm über Geschiebemergel vorherrschen. Alle Übergangsformen vom Sand über den lehmigen Sand bis zum sandigen Lehm sind vorkommende Bodenarten im Oberbodenbereich dieser Jungmoränenlandschaft.

Im Bereich der begrenzenden Straßentrassen erfolgten Abgrabungen und Aufschüttungen, so dass dort anthropogen veränderte Böden anstehen und das ohnehin bewegte Oberflächengelände nochmalig reliefiert wurde.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist dem Boden aufgrund der bewegten Geländetopografie eine besondere Wertigkeit zuzuordnen. Auch der erst durch die Straßenaufschüttungen entstandene Nassbereich im Eckbereich des Plangebietes ist durch die Entwicklung hydromorpher Bodenformen gekennzeichnet und somit von besonderer Bedeutung.

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Der Bodenwasserhaushalt dürfte trotz der jahrzehntelangen landwirtschaftlichen Intensivnutzung nicht erheblich gestört sein, da Niederschlagswasser ungehindert versickern kann und die Speicherfunktionen des Bodens somit erfüllt werden können. In der tiefliegenden Geländesenke ist der ungestörten Entwicklung des Bodenwasserhaushaltes besondere Aufmerksamkeit zu schenken, um den charakteristischen Biotopzustand zu erhalten.

Schutzgut Luft und Klima

Bezüglich klimatischer Verhältnisse weist der ostseeküstennahe Raum Schleswig-Holsteins durch das zeitweilige Auftreten südlicher und östlicher Luftströmungen einen geringfügig kontinentaleren Einfluss als die übrigen Landesteile auf. Andererseits äußert sich der Einfluss der Lübecker Bucht durch veränderte Klimawerte. So sind die Sommer sind meist etwas kühler und die Winter etwas milder als im Landesinnern. Auch im Herbst macht sich die Nähe zur Ostsee als Wärmespeicher bemerkbar. Die Durchschnittstemperaturen betragen im Januar als kältesten Monat um 0 bis 1 °C und im Juli als wärmsten Monat 16 bis 16,5 °C. Die Ostseennähe bestimmt im unmittelbaren Küstenraum ebenfalls das tages- und jahreszeitliche Windgeschehen mit auf- und ablandigen See- bzw. Landwinden. Infolge der westlich von Scharbeutz gelegenen Moränenzüge sind die Niederschläge mit 700 mm relativ gering.

Die Hauptwindrichtung ist West / Südwest. Vornehmlich im Winter und Frühjahr können (kühle) Winde aus östlichen Richtungen vorherrschend sein. Dann werden zum Teil hohe Windstärkestufen erzielt, da windbremsende Barrieren im unmittelbaren Küstenraum fehlen.

Das sommerkühle und ozeanisch geprägte Lokalklima ist durch die Ostsee und durch landseitige Einflussfaktoren, wie Relief und Nutzungsstruktur bestimmt. Das Seeklima reicht mehrere 100 m landeinwärts und zeichnet sich durch eine erhöhte UV-Strahlung, Luftreinheit sowie Jod- und Salzgehalt aus. Diese klimatischen Bedingungen herrschen allerdings nur bei bestimmten windarmen Hochdruckwetterlagen.

Im Plangebiet werden aufgrund der Entfernung zur Küste, der ansteigenden Höhenlage und der vorgelegerten Bebauung diese kleinklimatischen Ausgleichsleistungen nicht mehr wirksam sein.

Durch künstliche Aufschüttungen (Straßentrassen) wurde eine ausgeprägte Senkenlage geschaffen, die durch nicht gegebenen Kaltluftabfluss gekennzeichnet ist. Erhöhte Frostgefahr, Nebelbildung und infolge der kaum gegebenen Sonneneinstrahlung auch Temperaturextrema werden das Lokalklima bestimmen.

Durch die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen sind lokal wirkende Schadstoffeinträge und luft-hygienische Belastungen nicht auszuschließen. Den straßenbegleitenden Gehölzbeständen kommt gewisse Bedeutung bezüglich der Filterfunktion von verkehrsinduzierten Schadstoffen zu.

Schutzgut Landschaft

Ausgangspunkt für die zweifelsfrei mit subjektiven Elementen behaftete Landschaftsbildbewertung sind die natürlichen, anthropogen geschaffenen und gewachsenen Landschaftsstrukturen im Planungsraum. Mit Errichtung des Fachmarktzentrums auf der Nordseite der B 76 und der Umgestaltung der Verkehrsfläche hat sich das Ortsbild in diesem Teil von Scharbeutz in den vergangenen Jahren erheblich verändert. Die großkubaturigen Gebäude des Marktes sind straßenseitig kaum durch Begrünungen abgeschirmt, so dass infolge der mangelnden Einbindung die Baukörper die städtebauliche Situation maßgeblich bestimmen und auch in das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung einwirken. Eine Vorbelastung ist somit zu verzeichnen.

Das nunmehr zur Bebauung eines weiteren Marktes vorgesehene Areal ist eine bislang unbebaute Freifläche, die auf der südlichen Seite durch einen gut begrüneten Ortsrand abgegrenzt wird. Besondere Freiraumqualitäten sind dem Grundstück nicht zuzusprechen, auch erfüllt das Gelände keine besonderen Funktionen im Orts- und Landschaftsbild.

Der vorhandene Knick, die angrenzenden Einzelbäume und vor allem die straßenbegleitenden Gehölzflächen sind jedoch als wichtige lineare und visuell wahrnehmbare Grünzäsuren darzustellen. Besonders die gehölzbestandenen Böschungskanten bewirken eine optimale Eingrünung des Grundstückes.

Die Reliefenergie ist weiteres aufwertendes Landschaftselement, deren Erlebniswirksamkeit allerdings auch durch die Straßentrassen gemindert wird.

Schutzgut Kulturgüter

Kultur- und besondere Sachgüter sind nicht von der Planung betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Auch bei einer schutzgutübergreifenden Betrachtungsweise sind keine möglichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern festzustellen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der geplanten Maßnahmen und bei Nichtdurchführung

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes sowie weiterer Bau- und Verkehrsflächen auf bislang unbebauten Freiflächen werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe planungsrechtlich vorbereitet. Die mit der Bebauung einhergehenden Nutzungsänderungen werden beeinträchtigende Einwirkungen nahezu auf alle oben genannten Schutzgüter auslösen.

Die überplante Grünlandbrache bietet trotz der isolierten Lage und der umgebenden Verkehrsflächen einer Vielzahl von Kleinlebewesen Unterschlupf und Lebensmöglichkeiten. Durch die fehlende Nutzung haben sich Brachegesellschaften entwickelt, die durch eine – im Vergleich zu Intensivgrünland oder Acker - hohe strukturelle vertikale und horizontale Strukturierung gekennzeichnet sind. Wenngleich sich mit der ausbleibenden Nutzung queckendominierte und blütenarme Pflanzengesellschaften entwickelt haben, so bieten die beigemischten Blütenpflanzen Insekten Nahrungsquelle. Ungenutzte Brachegesellschaften sind in unserer heutigen Kulturlandschaft äußerst selten geworden, so dass der Lebensraumverlust selbst in innerörtlichen Lagen und im Nahbereich von Verkehrsflächen schwer wiegt. Auch der Lebensraumwert des Knicks im Süden des Plangebietes wird trotz des vorgesehenen Erhaltungsgebotes mit der beidseitigen Bebauung und der daraus folgenden Zunahme der Störintensität weiter eingeengt. Hier sind insbesondere avifaunistische (Teil-)Lebensräume betroffen.

Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und (Boden)-Wasser werden in erster Linie durch Flächenversiegelungen hervorgerufen. Hier sei auf die üblichen Negativfolgen weiterer Überbauung und Versiegelungen hingewiesen: Der Boden steht nicht mehr als Puffer- und Speichort für Nährstoffe und Wasser zur Verfügung. Niederschlagswasser ist abzuleiten. Das Grundwasserdargebot verringert sich. Ebenfalls ist der Boden nicht mehr als Lebensraum für Pflanze und Tiere verfügbar (siehe oben). Aber auch auf den nicht direkt überbauten oder anderweitig versiegelten Flächenanteilen sind durch die umfangreich erforderlichen Bodenabgrabungen und -aufschüttungen bzw. durch Bodenverdichtungen während der Bauphase schädigende Einwirkungen auf den Bodenkörper zu bewerten. Die Nettoneuversiegelung nimmt im Vergleich zum Ursprungsplan um ca. 3.000 m² zu, auch ist eine großflächigere Versiegelung von Boden zu bewerten.

In enger Korrelation zum Schutzgut Boden sind mit der großflächigen Versiegelung durch Stellplätze und Gebäude auch kleinklimatische Aufheizungseffekte zu bilanzieren. Der Kaltluftabfluss wird mit der Überbauung gestört. Hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft sind allerdings großräumiger wirkende Belastungsfaktoren auszuschließen. Eine gegebenenfalls durch den Marktbetrieb induzierte Zunahme des Verkehrs mit den üblichen Belastungspfaden, ausgelöst durch Verkehrsimmissionen, ist zwar zu nennen, jedoch nicht in eingriffserheblichen Größenordnungen.

Für den Menschen können sich in erster Linie Belastungsfaktoren durch Lärm- und mit Einschränkung auch durch Lichtemissionen ergeben. Der An- und Abfahrtsverkehr der Kunden und der Anlieferer sowie der Parkverkehr auf der Stellplatzfläche werden zwangsläufig mit Lärmemissionen verbunden sein. Weitere Aussagen sind dem Lärmschutzgutachten zu entnehmen.

Durch die vorhandenen überörtlichen Straßen und den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb bestehen und entstehen Lärmimmissionen, die sich auf das gebietsinterne und die angrenzenden Mischgebiete auswirken. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb ist zwar auch von den Verkehrsemissionen betroffen, da aber hier keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen geschaffen werden, wird diesem auch keine besondere Schutzwürdigkeit zu gestanden.

Die Mischgebiete sind hingegen einerseits von den Lärmemissionen der Bundes- und Landesstraße betroffen und andererseits durch die anlagenbezogenen Emissionen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Zum Schutz dieser Bereiche von unzumutbaren Störungen durch Lärmemissionen sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind im Osten und Norden des gebietsinternen Mischgebietes notwendig und vorgesehen. Sie dienen einerseits dem Schutz von anlagenbezogenen Emissionen (Osten), andererseits dienen Sie der Reduzierung von Lärmemissionen durch die B 76, um auch im Erdgeschossbereich Richtung Straße Freiraumqualitäten zu erreichen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind in den oberen Geschossen des gebietsinternen Mischgebietes zur Abschirmung der Emissionen der B 76 notwendig. Alle von der Straße abgewandten Gebäudeseiten unterschreiten die Orientierungswerte.

Abschließend ist in Bezug auf Geräuschemissionen hervorzuheben, dass sie die Situation für die vorhandene Bebauung im Regelfall verbessert, da die geplante Bebauung den vorhandenen Verkehrslärm abschirmt.

Positive Auswirkungen für den Menschen ergeben sich durch zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, die das Warensortiment des bestehenden Fachmarktzentums auf der anderen Seite der B 76 sinnvoll ergänzen. Auch werden im Mischgebiet weitere Baumöglichkeiten geschaffen.

Hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes relativiert sich in Anbetracht des bestehenden Marktes nördlich der B 76 und der dadurch ausgelösten Vorbelastung die Beeinträchtigungsintensität des neuen Einkaufsmarktes. Auch die auf der Südseite bereits vorhandene Bebauung bewirkt eine gewisse städtebauliche Einbindung des neuen Gebäudes. Die städtische Überprägung dieses Ortsteiles von Scharbeutz wird mit Errichtung eines weiteren Gewerbegebäudes jedoch gestärkt. Im Gegensatz zu der im Ursprungsplan vorgesehenen Mischgebietsausweisung ist im Sondergebiet nunmehr eine großflächige Bebauung zu bewerten, die in Anbetracht der Hanglage mit erheblich stärkeren Eingriffen in das Schutzgut Boden und Landschaftsbild verbunden ist. Auch die weithin sichtbaren Werbepylone sind diesbezüglich zu bewerten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Regelungen des Ursprungsplanes weiterhin Gültigkeit besitzen. Demzufolge wäre auch innerhalb des nunmehr vorgesehenen Sondergebietes eine Mischgebietsbebauung möglich, allerdings kleinteiliger und in geringeren Überbauungsgraden gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist zu bedenken, dass sowohl die ausgewiesene Sondergebiets- als auch die Mischgebietsfläche bereits durch den Ursprungsplan überplant sind und eine entsprechende Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes möglich ist. Auch die Wendeanlage der Glockenstraße ist im Ursprungsplan bereits vorgesehen, allerdings in einem etwas veränderten Trassenverlauf. Die Abweichungen werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz aufgezeigt und hinsichtlich des Kompensationsbedarfes berücksichtigt.

Schutzgut Mensch

Zum Lärmschutz wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Diese können dem entsprechenden Fachgutachten entnommen werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Überplant wird ein Standort in Ortsrandlage, der aber durch Verkehrsflächen oder bereits bebaute Flächen begrenzt wird. Wenngleich durch die Nutzungsaufgabe der entsprechenden Flurstücke über die ungestörte Vegetationsentwicklung eine gewisse naturschutzfachliche Wertigkeit insbesondere für Kleintiere entstanden ist, sind infolge der fehlenden Vernetzungen und gravierenden Störeinträgen durch die nahe Bebauung und vor allem durch die unmittelbar angrenzenden Straßen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen Biotopminderungen bzw. Vorbelastungen zu verzeichnen. Der Störgrad ist erheblich. Zudem sind durch die nahen Verkehrsflächen direkte Verluste durch den Straßenverkehr unvermeidbar. Eine Flächeninanspruchnahme einer Außenbereichsfläche mit uneingeschränkt gegebener Anbindung an die Feldflur ist in der Regel mit gravierenderen Beeinträchtigungen verbunden. Die höherwertigen Landschaftselemente (Knick, Feuchtbiotop und angrenzende gehölzbestandene Böschungskanten der Straßen) werden uneingeschränkt erhalten. Indirekte Störwirkungen können durch ausreichend dimensionierte Pufferflächen mit ergänzenden Anpflanzgeboten vermieden werden.

Schutzgut Boden

Bezüglich des Schutzgutes Boden sind kaum Maßnahmen zur Eingriffsminderung zu formulieren. So ist der Umfang der Überbauung und somit der irreversible Bodenverlust nicht weiter zu reduzieren. Auch die Anzahl der erforderlichen Parkplätze und somit der Gesamtumfang der Stellplatzgröße kann nicht weiter begrenzt werden. Böschungsangleichungen auf der angrenzenden Grünfläche sind einer Wiederbegrünung zuzuführen. Auch hinsichtlich der Gebäudeanordnung und Lage der Stellplätze sind keine Alternativen möglich, die mit geringeren Eingriffen in das Schutzgut verbunden wären. Ein Verschieben des Baukörpers und der daran angeordneten Stellplätze würde demgegenüber sogar mit stärkeren Eingriffen in das natürliche Bodengefüge verbunden sein, da dort hängigeres Gelände betroffen wäre. Auch die Anbindung von der Landesstraße in das Sondergebiet ist an der vorgesehenen Stelle mit relativ geringen Abgrabungen und Flächenversiegelungen realisierbar.

Bauplanungsrechtlich ist zu bedenken, dass der Ursprungsplan auch überbaubare Flächen vorgesehen hatte.

Schutzgut Wasser

Die o.g. Angaben zum Bodenschutz sind grundsätzlich auch mit einem positiven Einfluss auf das Schutzgut Wasser verknüpft. In Anbetracht der intensiven Nutzung können für die Stellplatzanlage keine wasser- und luftdurchlässigen Beläge verbindlich vorgeschrieben werden. Auch eine Dachbegrünung, die über Wasserspeicherung wirksam negative Eingriffsfolgen einer überbauten Fläche mindern kann, soll in Anbetracht der Größe des Baukörpers und der dadurch resultierenden Auflast nicht festgesetzt werden.

Schutzgut Luft und Klima

Die durch zusätzliche Versiegelung von Flächen hervorgerufenen Einflüsse auf das Mikroklima, beispielsweise durch Aufheizungseffekte, können nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaft

Die Lage mit den oben beschriebenen Vorbelastungen durch umfangreiche Neubebauung und durch die Verkehrsflächen wirkt sich grundsätzlich eingriffsmindernd hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes aus. Konkrete Minderungsmaßnahmen ergeben sich in erster Linie durch die architektonische Gestaltung des Baukörpers. Hier kann auf Ebene der Bauleitplanung und in Anbetracht der erforderlichen Anforderungen an Größe und Höhe des Gebäudes allerdings nur in sehr begrenztem Umfang Einfluss genommen werden. Auch Anpflanzungen und sonstige Eingrünungen können nur begrenzt festgesetzt werden, da die gewollte Einsicht auf das Objekt auch langfristig gewährleistet bleiben muss. Eine Mindestbegrünung der Stellplatzanlage wird jedoch verbindlich festgesetzt.

Schutzgut Kulturgüter

Da hier keine Betroffenheiten bestehen, sind auch keine diesbezüglichen Maßnahmen vorzusehen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Anbetracht der Tatsache, dass eine aus planungsrechtlicher Sicht bereits bebaubare Fläche überplant wird, ist vor dem Hintergrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Alternativenprüfung entbehrlich, da die vorliegende Planung lediglich eine neue Nutzungszuweisung, allerdings mit Vergrößerung der überbaubaren Flächenanteile regelt. Auch in Anbetracht der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen in diesem Teil Scharbeutz erscheint die Konzentration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und eine Erweiterung an dieser Stelle eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung. Aufgrund der geringen Eingriffsschwere in Natur und Landschaft werden weitere Alternativen nicht geprüft.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Inhalt und Methodik zur Herleitung des erforderlichen Ausgleichs orientieren sich an den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" in dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998.

3.2 Monitoring

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, so dass keine gesonderten Maßnahmen zum Monitoring erforderlich werden. Ob auch nach Realisierung der Bauvorhaben eine uneingeschränkte Funktionserfüllung der im Plangebiet liegenden geschützten Biotopstrukturen gewährleistet ist, muss durch gemeindliche Kontrollorgane sichergestellt werden. Neben der Überprüfung, ob die baurechtlich bedeutsamen Festsetzungen eingehalten wurden, sind deshalb Kontrollen über den Flächenerhalt und die Funktionserfüllung der Biotope unerlässlich.

Bezüglich der prognostizierten Lärmemissionen sind nach Betriebsaufnahme des Fachmarktes Messungen zur Verifizierung bzw. gegebenenfalls Falsifizierung der getroffenen Aussagen durchzuführen. Die Effizienz der Lärmschutzmaßnahmen ist zu überprüfen.

3.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die Änderungsplanung umgrenzt ausschließlich Teilflächen, die bereits vom Geltungsbereich der Ursprungsplanung erfasst waren. Im betreffenden Teilbereich haben sich lediglich die einzelnen Nutzungszuweisungen verändert. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist somit auf Grundlage der im Ursprungsplan genehmigten und hinsichtlich der Eingriffsermittlung bereits als ausgeglichen betrachteten Darstellungen zu vollziehen. Einzig im Bereich der Zufahrt zum Sondergebiet sind weitere Flächen in das Plangebiet einbezogen. Die mit der Schaffung der Zufahrt einhergehenden Eingriffstatbestände werden gesondert bewertet. Tabelle 1 zeigt zunächst die Gebietsänderungen innerhalb der bereits vom Ursprungsplan überplanten Flächenanteile.

Tab. 1: Vergleich der maximal möglichen Versiegelungsfläche vom Ursprungs- zum Änderungsplan

Änderungsplan		Ursprungsplan		
vorgesehene Nutzung	Maximale Versiegelungsgröße	Genehmigte Nutzung	Maximale Versiegelungsgröße	Differenz
Sondergebiet 11.700 m ²	GR 5.500 m ² max. 0,8 = 9.360 m²	Mischgebiete ca. 2.000 m ² GRZ 0,25 * ca. 1.950 m ² GRZ 0,3 * ca. 4.300 m ² GRZ 0,35 * ca. 2.100 m ² GRZ 0,4 * Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung ca. 1.200 m ² (gesamt 11.550 m ²)	750 m ² 880 m ² 2.260 m ² 1.260 m ² ca. 1.200 m ² gesamt =6.350 m²	+ 3.010 m ²
Mischgebiet 4.400 m ² GRZ 0,3 * Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung 900 m ²	1.980 m ² 900 m ² = 2.880 m²	Mischgebiet ca. 5.300 m ² GRZ 0,3 *	 2.385 m²	+ 495 m ²
Straßenverkehrsfläche 330 m ²	330 m²	Mischgebiet ca. 150 m ² GRZ 0,3 * und Grünfläche (180 m ²)	70 m²	+ 260 m ²
Grünfläche 8.050 m ²		Grünfläche ca. 8.200 m ²		
GESAMT 25.380 m²	12.570 m²	GESAMT 25.380 m²	8.805 m²	3.765 m²

* zusätzlich baurechtlich mögliche Überschreitung um maximal 50 %

In der Änderungsplanung kann maximal eine Fläche von 12.570 m² versiegelt werden. In der Ursprungsplanung wären es auf gleicher Flächengröße 8.805 m². Die eingriffsrechtlich bedeutsame Netto-neuversiegelung beträgt somit 3.765 m².

In Anlehnung an die "Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" ergibt sich für das Schutzgut Boden bei einer Ausgleichsrelation von 1:0,5 ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.885 m² (gerundet).

Für das Schutzgut Wasser ergibt sich kein weiterer Ausgleichsbedarf, da das Niederschlagswasser entsprechend den geltenden Bestimmungen behandelt wird.

Die Eingriffsbewertung hat gezeigt, dass das Schutzgut Landschaftsbild in besonderer Weise betroffen ist. Die vorgesehenen Anpflanzungen innerhalb der Grün- und Maßnahmenfläche ergänzen zwar die bereits vorhandene Eingrünung des Sondergebietes und optimieren die Einbindung des Baukörpers, dennoch werden durch die (im Gegensatz zum kleinteilig gegliederten Mischgebiet des Ursprungsplanes) großflächige Bebauung des Sondergebietes, durch die Überplanung eines stark reliefierten Landschaftsausschnittes und nicht zuletzt durch die beiden weithin sichtbaren Werbepylone weitere Eingriffe induziert. Der für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ermittelte Wert wird in gleicher Höhe angesetzt, da auch in etwa auf gleicher Fläche diesbezüglich eingriffsrelevante Veränderungen einzuschätzen sind.

Die in ihren Abmessungen in etwa aus dem Ursprungsplan übernommene Grünfläche zwischen Sondergebiet und Hamburger Ring bzw. Luschendorfer Straße erfüllt wertvolle Pufferfunktion zu den Gehölzbestandenen Böschungskanten der Straßenkörper und vor allem auch zum Feuchtbiotop. Die vorgesehenen Anpflanzungen (siehe unten) schützen das Feuchtbiotop zusätzlich vor direkt schädigenden Einwirkungen und optimieren die Lebensraumfunktion des Biotops. Auch die straßenbegleitenden Gehölzflächen werden durch die ergänzenden Anpflanzungen in ihrer naturschutzfachlichen Funktion aufgewertet. Ausgleichspflichtige Beeinträchtigungen dieser angrenzenden Lebensräume sind auch vor dem Hintergrund des genehmigten Ursprungsplanes nicht zu bewerten. Auch indirekte Störwirkungen auf den zum Erhalt festgesetzten Knick im Südwesten des Plangebietes sind nicht eingriffsrelevant, da auch der Ursprungsplan beiderseits des Knicks Bebauung vorgesehen hat.

Gesondert werden die Eingriffstatbestände im Bereich der neu zu schaffenden Zufahrt bewertet. Dieser Flächenanteil wurde nicht vom Ursprungsplan überplant. Durch die zusätzlichen Abbiegespuren an der Luschendorfer Straße, der erforderlichen Zufahrt zum Sondergebiet und nicht zuletzt durch die nötigen Sichtdreiecke sind Eingriffe in den Gehölzbestandenen Böschungsbereich zu bewerten. Wenngleich sich für die betroffene Gehölzbestandene Böschungskante kein gesetzlicher Biotopschutz ableiten lässt (die Fläche ist als Straßenbegleitgrün der Verkehrsfläche zuzuordnen) ist ein Lebensraum mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gemäß Ziffer 3.2 des Gemeinsamen Runderlasses betroffen. Ein Totalverlust (=Rodung) ist auf einer Fläche von 300 m² zu bilanzieren. Hinzu kommen Funktionsverluste in den Abschnitten, wo der Gehölzaufwuchs durch dauerndes Auf-den-Stock-setzen auf eine Maximalhöhe von 0,7 m zu halten ist. Dieser Flächenanteil beträgt ca. 130 m². Die Eingriffe werden wie folgt bewertet:

300 m ² Totalverlust	Ausgleichsrelation	1:2	600 m ² Ausgleichsfläche
130 m ² Funktionsverlust	Ausgleichsrelation	1:1	130 m ² Ausgleichsfläche
Zwischensumme			730 m ² Ausgleichsfläche

In der Gesamtsumme ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Schutzgut Boden	1.885 m ² Ausgleichsfläche
Schutzgut Landschaftsbild	1.885 m ² Ausgleichsfläche
Eingriffe Luschendorfer Straße	730 m ² Ausgleichsfläche
Gesamt	4.500 m² Ausgleichsfläche

Die Grünfläche zwischen Sondergebiet bzw. Mischgebiet und Hamburger Ring wird als Maßnahmenfläche umgrenzt. Damit werden die Sicherstellung des Biotops und die Aufwertung der angrenzenden Gehölzbestandenen Böschungskanten bewirkt. Eine feste Einzäunung als Abgrenzung zu den Baugebieten und vor allem die Pflanzung einzelner Gehölzgruppen aus heimischen Straucharten auf einer Gesamtgröße von 2.500 m² sollen die Lebensraumfunktion innerhalb der Maßnahmenfläche optimieren. Die unbepflanzten Flächenanteile sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden.

3.4 Zusammenfassung

Auf der bislang unbebauten Freifläche südlich des neuen Kreisels Hamburger Ring soll mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 - Sch der Gemeinde Scharbeutz die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Baumarkt mit Gartencenter“ geschaffen werden. Der Ursprungsplan sieht hier ein Mischgebiet vor.

Die auch im Ursprungsplan vorgesehene Wendeanlage der Glockenstraße und somit auch das östlich angrenzende Mischgebiet werden durch die Sondergebietsausweisung in den Flächenzuschnitten geringfügig verändert und müssen in das Plangebiet einbezogen werden.

Zwischen Hamburger Ring bzw. L 102 und den beiden Baugebieten ist ein breiter Grünstreifen vorgesehen.

Der Bebauungsplan überplant einen jungeiszeitlich geprägten, stark reliefierten Landschaftsausschnitt. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände hat sich nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zu einer artenarmen Grünlandbrache entwickelt. In der Senkenlage im nördlichen Eckbereich unterliegt der Feuchtbereich als Biotop den besonderen Schutzbestimmungen des § 25 LNatSchG. Zwischen dem Flurstück 26/6 und dem Plangeltungsbereich befindet sich mit dem Knick ein weiterer nach § 25 LNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil.

Das Gelände fällt in nordwestliche Richtung um ca. 10 Höhenmeter. Tiefster Geländepunkt mit 17 m NN ist die Geländesenke südlich des neuen Kreisels Hamburger Ring. Von dort steigt das Gelände kontinuierlich in Richtung Süden und in Richtung Seestraße, um dort eine maximale Geländehöhe von 27 m NN zu erreichen.

Bezüglich der Landschaftsbildbewertung sind einerseits Vorbelastungen durch bereits vorhandene Gewerbebauten nördlich des Hamburger Rings, andererseits aufwertende Landschaftselemente durch den vorhandenen Knick, die angrenzenden Einzelbäume und vor allem durch die straßenbegleitenden Gehölzflächen zu bewerten. Die Reliefenergie ist weiteres aufwertendes Landschaftselement zu beschreiben.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes sowie weiterer Bau- und Verkehrsflächen auf bislang unbebauten Freiflächen werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe planungsrechtlich vorbereitet.

Die überplante Grünlandbrache erfüllt trotz der isolierten Lage und der umgebenden Verkehrsflächen gewisse Lebensraumfunktionen. Durch die fehlende Nutzung haben sich Brachegesellschaften entwickelt, die durch eine vergleichsweise hohe Strukturierung gekennzeichnet sind. Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und (Boden)-Wasser werden in erster Linie durch Flächenversiegelungen hervorgerufen. Der Boden steht nicht mehr als Puffer- und Speicherort für Nährstoffe und Wasser zur Verfügung. Niederschlagswasser ist abzuleiten. Für den Menschen können Belastungsfaktoren durch Lärm- und mit Einschränkung auch durch Lichtemissionen entstehen.

Beeinträchtigungen durch Geräuschmissionen werden durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert.

Sowohl die ausgewiesene Sondergebiets- als auch die Mischgebietsfläche sind bereits durch den Ursprungsplan überplant. Eine entsprechende Bebauung wäre entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes möglich. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird somit auf Grundlage der im Ursprungsplan genehmigten und hinsichtlich der Eingriffsermittlung bereits als ausgeglichen betrachteten Darstellungen vollzogen. Eingriffsrechtlich bedeutsame Veränderungen sind für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild zu bewerten. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 3.770 m². Hinzu kommen ausgleichspflichtige Eingriffe in den gehölzbestandenen Böschungsbereich des Luschendorfer Straßes. Hierfür ist eine Ausgleichsfläche in Höhe von 730 m² bereitzustellen. Der Gesamtausgleich in Höhe von 4.500 m² kann durch die Ausweisung einer Maßnahmenfläche mit Anpflanzungsgeboten in der Grünfläche zwischen Sondergebiet und nördlicher Plangebietsgrenze erbracht werden.

4. Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.06.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 05. JAN. 2010




(Oweiliens)
Der Bürgermeister

Die Satzung ist mithin am 14. JAN. 2010 in Kraft getreten.

III. Anhang

1. Übersichtsplan



Ohne Maßstab

2. Pflanzliste

Geeignete Arten für die Bepflanzung der Maßnahmenfläche sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Wilde Brombeere
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de