

Gemeinde Scharbeutz

## **BEGRÜNDUNG**

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16  
-Sch- gemäß §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

**„Gewerbegebiet Gleschendorf“**



**Für das Gebiet:**

Gleschendorf, südlich der B 432 und westlich der Fierthstraße

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Lage und Geltungsbereich	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Plangrundlage	3
4. Bisherige Nutzung	3
5. Planungserfordernis und Ziel	4
6. Altlastenunbedenklichkeit / Bodenverhältnisse	4
7. Denkmalpflege	5
8. Kinderfreundlichkeitsprüfung	5
9. Prüfung der UVP- Pflichtigkeit	5
10. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
11. Städtebauliche Inhalte	7
12. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
13. Erschließung	8
14. Höhe der baulichen Anlagen	8
15. Darstellung der Belange von Natur und Landschaft / Prüfung der Umweltverträglichkeit	9
15.1 Eingriffsvermeidung	9
15.2 Eingriffe in den Naturhaushalt / Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung	9
15.3 Eingriffe in geschützte Biotope gemäß §25 LNatSchG – Knickbeseitigung	10
15.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 42 BNatSchG	13
15.5 Kompensation der Eingriffe	14
16. Versorgung und Entsorgung	14
17. Immissionsschutz	15
18. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens, Erschließungs- und Ausgleichskosten	15

## Anlagen:

1. Darstellung von Knickeingriffen und Knickersatz

## 1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Gleschendorf in der Gemeinde Scharbeutz. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 71.882 m<sup>2</sup>.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flächen des Aldi Zentrallagers an der Bundesstraße 432
- Im Osten durch die Gewerbeflächen an der Straße „Blauenkrog“
- Im Süden durch die landwirtschaftlichen Flächen der Flurstücke 66/4 und 66/5
- Im Westen durch die freie Feldflur westlich der Verwaltungs- und Ausgleichsflächen

Der genaue Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- „Gewerbegebiet Gleschendorf“ kann der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

## 2. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -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) §13 Vereinfachtes Verfahren 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).

## 3. Plangrundlage

Die amtliche Plangrundlage der Planzeichnung wurde vom Vermessungsbüro Holst und Helten aus Bad Schwartau erstellt und mit dem Katasteramt Eutin abgestimmt.

## 4. Bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in bewegtem Gelände und ist umgeben von einer kleinteilig gegliederten Kulturlandschaft, die überwiegend durch Ackerflächen mit dazwischen liegenden Knicks und feuchtem Grünland geprägt wird.

Auf der Grundlage des B-Plan Nr. 16 -sch- und seiner bisherigen vier Änderungen wurde dieses Gebiet mit Gewerbebetrieben ein- und zweigeschossig und mit Betriebs-, Lager-, Verwaltungsgebäuden bebaut, teilweise mit angeschlossenen Betriebswohnungen. Zu den niedergelassen Betrieben zählt der Logistikbetrieb der Firma Bartels-Langness.

Der Galgenkampsredder stellt eine historische Wegebeziehung dar und ist sowohl ein gesetzlich geschütztes Biotop nach §25 LNatSchG als auch ein Kulturdenkmal nach §1 Abs. 2 DSchG. Zurzeit dient der Galgenkampsredder als Zuwegung zu den südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und als Fußweg in die Feldflur.

Die Flächen südlich des Galgenkampsredders bis zu den Niederungsflächen der Wohldbeek werden noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind von Knicks umgeben, die gem. §25 LNatSchG geschützt sind.

Die grünordnerische Bestands- und Nutzungsbeschreibung kann im Einzelnen dem parallel zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 16 -Sch- aufgestellten GOP entnommen werden, der vom Landschaftsarchitekturbüros Trüper, Gondesen und Partner (TGP) angefertigt wurde (siehe Anlage 3 der Begründung zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 16 -Sch-).

## **5. Planungserfordernis und Ziel**

Der FNP und die 2. Änderung dieses FNP's sehen eine Erweiterung des ursprünglichen „Gewerbegebietes Gleschendorf“ südlich des Galgenkampsredders vor, um den Bedarf an Gewerbeflächen der nächsten Jahre zu decken. Im Zuge der 4. Änderung des B-Planes Nr. 16 -Sch- wurde der Standort eines Logistik-Betriebes dadurch gesichert, dass eine betriebliche Erweiterung über den Galgenkampsredder hinaus ermöglicht wurde. Der Gemeinde ist daran gelegen, den bestehenden Betrieb in seiner Entwicklungsfähigkeit zu sichern, sowie neue Arbeitsplätze zu gewinnen und dadurch die Beschäftigungssituation und ihre Wirtschaftskraft zu verbessern.

Die 6. vereinfachte Änderung des BP 16 -Sch- erfolgt im Zuge der Darstellung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht geändert werden. Durch die 6. vereinfachte Änderung soll eine geringfügige Erweiterung (Ergänzung eines Verbindungsbaus zur bestehenden Produktionsstätte) der bebaubaren Flächen des rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 -Sch- 4. Änderung etabliert werden. Eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB wird daher nicht durchgeführt.

Durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

## **6. Altlastenunbedenklichkeit / Bodenverhältnisse**

Im Gemeindegebiet Scharbeutz gibt es 4 Altablagerungen, die dem Kreis Ostholstein von der Gemeinde im Mai 1984 mitgeteilt wurden („Altlastenkataster“). Alle diese 4 Standorte liegen nicht im Plangebiet. Bei der Gemeinde Scharbeutz liegen keine weiteren 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.

## 7. Denkmalpflege

Nach § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes sind von Menschen gestaltete Landschaftsteile, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegt, zu erfassen und zu bearbeiten. Hierzu gehören auch historische Wegeverbindungen.

Eine solche historische Wegeverbindung stellt nach heutigen Erkenntnissen der „Galgenkampsredder“ dar, der sich im überplanten B-Plan-Gebiet befindet. Dieser Weg ist bereits in der „Topographisch Militärischen Charte des Herzogtums Holstein“ nachzuweisen und befindet sich südlich eines mit „Gericht“ und durch einen stilisierten Galgen bezeichneten Ortes. Auch in der „Königl. Preuss. Landesaufnahme 1877“ ist der Redder dargestellt, allerdings ist der auf Anhöhe befindliche Ort des Gerichts nicht mehr benannt. Ursprünglich erstreckte sich der Redder ca. 500 m in ost-westliche Richtung. Über die gesamte Strecke ist die Wegeverbindung leider nicht mehr als vollständiger Redder vorhanden. Als Hinweis hat sich aber bis heute der Name Galgenkampsredder erhalten. Deshalb ist eine entsprechende Kennzeichnung des einfachen Kulturdenkmales „Galgenkampsredder“ auf der Planzeichnung erfolgt.

Durch das veränderte Erschließungs- und Flächenkonzept der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- war es möglich, einen großen Teil des denkmalgeschützten Galgenkampsredders in seiner Wege-Funktion für Spaziergänger und für den landwirtschaftlichen Verkehr zu erhalten. Lediglich in seinem oberen Abschnitt wurden ein Eingriff und eine Verlegung des Weges erforderlich.

Durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 16 -Sch- ergibt sich keine Änderung der bereits durch den Ursprungsplan (BP 16/4 -Sch-) festgesetzten Verlegung der Wegeverbindung.

### 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.

## 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.

Bei dieser 6. Änderung des B-Planes Nr. 16 -Sch- wurde auf eine Kinderfreundlichkeitsprüfung verzichtet, da durch die Erweiterung der Baugrenzen des Gewerbegebietes keine Interessen von Kindern oder Jugendlichen berührt werden.

## 9. Prüfung der UVP- Pflichtigkeit

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 im vereinfachtem Verfahren gemäß §13 BauGB**

Es wurde zunächst geprüft ob das geplante Städtebauprojekt der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gemäß UVPG unter die in der Anlage 1 der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ beschriebenen Bauvorhaben fällt, für welche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass das Projekt nicht unter die in der Anlage 1 genannten Bauvorhaben fällt.

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 durch das geplante Städtebauprojekt der 6. Änderung des B-Plangebietes Nr. 16 -Sch- gemäß §13 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, **führt die Gemeinde Scharbeutz dieses Bebauungsplanverfahren unter Bezug auf die damit lediglich geplante zusätzliche Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Gebiet 2 sowie der geringfügigen Erweiterung der Baugrenzen und der Angleichung der Höhenfestsetzung auf der Grundlage des §13 BauGB im vereinfachtem Verfahren durch.**

Im Hinblick auf die geringfügigen Änderungsinhalte des Verfahrens ist es gemäß §13 Abs. 3 BauGB **nicht** erforderlich, für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst 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.

### **10. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz verbindlich seit dem 04.06.1997 und seiner 2. Änderung, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für diese B- Planänderung gewahrt werden kann.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- liegt innerhalb des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen 4. Änderung des B-Planes Nr. 16 -Sch-, so dass bei Erlangung der Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- die zeichnerischen Festsetzungen (Teil A: Planzeichnung) der 4. Änderung des B-Planes Nr. 16 -Sch- für den hier zu betrachtenden Bereich gegenstandslos werden. Die textlichen Festsetzungen (Teil B: Text) bleiben von der Änderung für die Gebiete 1 und 2 unberührt.

Parallel zur 6. Änderung des B-Plans Nr. 16 -Sch- wird die 5. Änderung des B-Plans Nr. 16 -Sch- aufgestellt bei dem Änderungsverfahren handelt es sich ausschließlich um eine Änderung der textlichen Festsetzung zum Art und Maß der baulichen Nutzung.

## 11. Städtebauliche Inhalte

Städtebauliches Ziel dieser vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist es, dem baulichen Erweiterungswunsch des bereits ansässigen Logistik-Betriebes (Bartels-Langness, kurz „BeLa“) entgegenzukommen und den wachsenden Gewerbeflächenbedarf unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes zu decken.

Bei der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes ist auf der einen Seite eine sinnvolle Anbindung an die vorhandenen Flächen nördlich des Galgenkampsredders zu achten und auf der anderen Seite ein behutsamer Übergang zur freien Feldflur zu schaffen. Dementsprechend werden die nach §25 LNatSchG geschützten Knickanlagen, bis auf die erweiterungsbedingt notwendige Rodung des Knicks, über Erhaltungsbindungen gesichert und durch Grünstreifen entlang der Knicks geschützt. Die Bauflächen für die Fa. BeLa sind so gelegen, dass ein betrieblicher Zusammenhang mit durchgehender Arbeits- und Lagerebene für den vorhandenen Betrieb entsteht.

## 12. Art und Maß der baulichen Nutzung

### Gebiet 1 :

Die textlichen Festsetzungen des BP 16/4 -Sch- werden unverändert übernommen (siehe Begründung zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 16 -Sch-).

### Gebiet 2:

Bei Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- gelten für das Gebiet 2 die im Folgenden erläuterten textlichen Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung:

Für die Bauflächen wird als Art der Nutzung wie bisher „Gewerbegebiet“ (GE) gewählt.

Zur Stärkung des gewerblichen Gebietscharakters werden Tankstellen - mit Ausnahme von Betriebstankstellen und Tankstellen für den landwirtschaftlichen Bedarf - und Vergnügungsstätten aller Art in allen Baugebieten nach §1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen (Teil B Text Nr. 1.1 und Nr. 1.2).

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Als Ausnahme hiervon sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 qm Geschossfläche oder max. 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarf handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (Teil B Text Nr. 1.3).

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 qm oder max. 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Einzelhandel bis zu max. 1.200 qm Geschossfläche zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe handelt, die nur ein spezialisiertes Angebot einer nicht-zentrenrelevanten Produktgruppe anbieten, deren Warenpräsentation flächenintensiv ist und/oder große Lagerflächen benötigen (Teil B Text Nr. 1.4).

Vorgesehen ist für alle Gewerbegebietsflächen eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

In den Gebieten wird eine Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge in abweichender Bauweise ermöglicht, da mit größeren innerbetrieblichen Zusammenhängen zu rechnen ist.

### **13. Erschließung**

Die westliche Anbindung wird für den BeLa-Betrieb als den verkehrsintensiven Teil der Gewerbegebietserweiterung genutzt. Für den LKW-Verkehr der zukünftigen Erweiterungen des BeLa-Betriebes wird dadurch ein direkter Zugang zur Bundesstraße bestehen, der zumindest auch durch den Verkehr zu den bestehenden westlichen Ladetoren benutzt werden wird.

Die Verbindungsstraße zur Anbindung des BeLa-Betriebes zur B 432 ist als private Straße (Werkstraße) vorgesehen, weil sie allein dem Logistikbetrieb dient. Eine Querverbindung zum dem bestehenden Straßennetz des Gewerbegebietes ist wegen der bestehenden Bebauung nicht mehr möglich. Die daran angebundene Gewerbegebietsfläche ist zusammenhängend für den Betrieb und die Erweiterung von BeLa vorgesehen, eine Aufgliederung ist nicht beabsichtigt. Wegen der bereits bestehenden Belastung auf der Fierthstraße bis an die Grenze der Zumutbarkeit ist nur über diese Neuerschließung eine weitere Erweiterung des BeLa-Betriebes möglich.

Für die Fußgänger und landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge müssen neue Wege angelegt werden, weil der Galgenkampsredder im Zuge der Verbindung der Gewerbeflächen überbaut wird.

#### Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 20.02.2003 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Bundesstraße 432, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
2. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,00 m von der Kreisstraße 36, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
3. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht angelegt werden.

### **14. Höhe der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung über die Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzten Firsthöhen nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind lediglich untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter (s. Teil B Text Nr. 3), da diese städtebaulich unerheblich sind.



Die für den Betrieb des Frischlagers notwendigen Lüftungsanlagen durch nicht über die festgesetzte Firsthöhe herausragen, diese sind innerhalb der Gebäudehülle unterzubringen.

## **15. Darstellung der Belange von Natur und Landschaft / Prüfung der Umweltverträglichkeit**

### **15.1 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. 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**

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

### **15.2 Eingriffe in den Naturhaushalt / Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung**

Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsermittlung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes. Diese sahen ein Gewerbegebiet mit einer Größe von

64.684 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,6. Daraus ergibt sich eine derzeit zulässige Gesamtversiegelung von:

<b>64.684 m<sup>2</sup> x 0,6 GRZ</b>	<b>= 38.810 m<sup>2</sup></b>
<b>zuzügl. zul. 50% Überschreitung</b>	<b>= 19.405 m<sup>2</sup></b>
<b>zulässige Gesamtversiegelung</b>	<b>= 58.215 m<sup>2</sup></b>

Zulässige Gesamtversiegelung mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 16 -Sch-:

<b>64.798 m<sup>2</sup> x 0,6 GRZ</b>	<b>= 38.879 m<sup>2</sup></b>
<b>zuzügl. zul. 50% Überschreitung</b>	<b>= 19.439 m<sup>2</sup></b>
<b>zulässige Gesamtversiegelung</b>	<b>= 58.318 m<sup>2</sup></b>

### **Zulässige Mehrversiegelung nach der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch-:**

**= + 103 m<sup>2</sup>**

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter sowie die dabei entstehenden Wechselwirkungen können aufgrund der geringen Mehrversiegelung von 103 m<sup>2</sup> und unterbleibender Eingriffe in weitere Schutzgüter vernachlässigt werden. Auf eine weitere Betrachtung der Eingriffsfolgen kann im Hinblick auf die Durchführung des Planverfahrens nach §13 BauGB verzichtet werden.

Durch die mit der Änderung des Bebauungsplanes 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. Im Hinblick auf die im Verhältnis zur ursprünglich zulässigen Gesamtversiegelung von insgesamt 58.215m<sup>2</sup> nur geringe Mehrversiegelung von 103 m<sup>2</sup> wird auf eine weitere Betrachtung der allgemeinen Eingriffsfolgen in die Schutzgüter Wasserhaushalt, Klima, Fauna und Landschaftsbild verzichtet.

### **15.3 Eingriffe in geschützte Biotope gemäß §25 LNatSchG – Knickbeseitigung**

Die Gemeinde Scharbeutz hat mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Gleschendorf“ die nun zur Realisierung anstehende Erweiterung des Betriebes BELA vorbereitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft mittels Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dargestellt und ihre vollständige Kompensation durch grünordnerische Festsetzungen nachgewiesen.

Für die nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 16 in der 4. Änderung erforderlichen Eingriffe in den Knickbestand wurde durch die UNB des Landkreises

Ostholstein im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Ausnahmegenehmigung für die Eingriffe in den Knickbestand in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung für das Vorhaben „Erweiterung BELA“ erfolgte eine Veränderung der Lage des ursprünglich geplanten Baukörpers, was eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze sowie eine Veränderung von Stellplatz- und Umfahrflächen zur Folge hat. Dies hatte einen zusätzlichen Eingriff in den an dieser Stelle vorhandenen Knickbestand des „Galgenkampsredders“ zur Folge.

Die Gemeinde Scharbeutz beantragte daher im Vorgriff auf die hiermit erfolgende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (ursprünglich als „Änderung 5B“ vorgesehen) unter Bezug auf die bereits in Aussicht gestellten Ausnahmegenehmigung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Datum vom 31.05.2007 eine Ausnahmegenehmigung zur Rodung von Knicks gemäß §25 Abs.2 LNatSchG für das Vorhaben „Erweiterung BELA“.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes geht ein Eingriff in den Redder- und Knickbestand einher, der noch einmal über den mit der Ausnahmegenehmigung beantragten Umfang hinaus geht und nicht Bestandteil dieses Antrages war.

Der Antrag bezog sich nur auf die Teile des Knickbestandes, die zur aktuellen Realisierung des Vorhabens „Erweiterung BELA“ entfernt werden mussten.

Die detaillierte Beschreibung des Knickbestands erfolgte bereits durch den Grünordnungsplan (GOP) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Gleschendorf“ und ist Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs.

Der Eingriff in den Knickbestand ist insgesamt zur Realisierung der Erschließung des erweiterten Betriebsgeländes „BELA“ in Form von Knickdurchbrüchen sowie durch das vollständige Entfernen von Knickabschnitten auf der Baufläche erforderlich.

Lage und Umfang der beantragten Knickdurchbrüche und linearen Knickeingriffe sind Anlage 1 „Darstellung von Knickeingriffen und Knickersatz“ zu entnehmen. Die roten Kreuze kennzeichnen den Knickverlust durch das Vorhaben „Erweiterung BELA“ einschließlich der Erschließung gemäß 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. Darüber hinaus wird durch die rote Schraffur der zusätzliche Knickverlust durch das Vorhaben „Erweiterung BELA“ aufgrund der Änderung von Baugrenzen gemäß der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 dargestellt, für die bereits ein Befreiungsantrag zur Baugenehmigung gestellt wurde.

Die rot gepunktete Linie dient der Darstellung von zusätzlichem Knickverlust aufgrund der Änderung von Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen anderer Vorhaben im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.

#### Eingriffsermittlung

Nach der Bilanzierung des GOP ergab sich ein Knickverlust von insgesamt 560m, wovon sich 10m durch Knickdurchbrüche, 90m durch den Verlust eines Knickabschnitts sowie 240m durch Knickverschiebung ergeben sollten.

Der für das Vorhaben „Erweiterung BELA“ tatsächlich geplante Eingriff in den Knickbestand stellt sich nach den Festsetzungen der 4. Änderung und der unter Berücksichtigung der 6. Änderung Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Scharbeutz

sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Ausführungsplanung für das Vorhaben tatsächlich wie folgt dar;

**Knickverluste nach den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-SCH:**

linearer Knickverlust in Bauflächen (Knickumsetzung) =	240m
linearer Knickverlust in Bauflächen (Totalverlust) =	87m
Knickverlust durch 4 Knickdurchbrüche für Erschließungsstraße (Knickumsetzung) =	53m
Knickverlust durch 2 Knickdurchbrüche für Erschließung durch neu angelegten Knick =	17m
Zwischensumme Knickverlust =	397m

**Zusätzlicher Knickverlust mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-SCH:**

linearer Knickverlust in Bauflächen Vorhaben „Erweiterung BELA“ (Knickumsetzung) =	22m
linearer Knickverlust in Bauflächen (Knickumsetzung) =	68m

**Knickverlust insgesamt:** **487m**

**Knickersatz**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurden an verschiedenen Stellen im Plangebiet Festsetzungen mit Bindungen zur Anpflanzung von Knicks vorgenommen und mit einer Länge von insgesamt 694m dem Ersatz für Knickverluste zugeordnet.

Lage und Umfang der zur Pflanzung festgesetzten Knicks sind der Anlage 1 „Darstellung von Knickeingriffen und Knickersatz“ zu entnehmen, der mit seinen Darstellungen auf dem Bebauungsplan basiert. Die grünen Schraffuren kennzeichnen hier die insgesamt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 vorgenommenen Pflanzbindungen für den Knickersatz. Die grünen Punkte kennzeichnen die zusätzlich mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 16 dargestellte Pflanzbindung entsprechend der Festsetzung 8.3.2 Teil B Text des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Scharbeutz.

**Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung von Knick-Eingriffslängen für das Vorhaben „Erweiterung BELA“ und von den mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Gleschendorf“ vorgenommenen Pflanzbindungen für den Knickersatz ergibt folgendes Ergebnis:

**Bilanzierung nach den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-SCH:**

linearer Knickverlust in Bauflächen = 240m x Fkt. 1,5 für Knickumsetzung =	360m
linearer Knickverlust in Bauflächen = 87m x Fkt. 2,0 für Totalverlust =	174m
4 Knickdurchbrüche für Erschließungsstraße = 53m x Fkt.1,5 für Knickumsetzung =	80m
2 Knickdurchbrüche für Erschließung durch neuen Knick = 17m x Fkt.1,0	17m
Zwischensumme Kompensationserfordernis für Knickverlust =	631m

**Zusätzliche Bilanzierung mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-SCH:**

linearer Knickverlust in Bauflächen des Vorhabens „Erweiterung BELA“

22m x Fkt. 1,5 für Knickumsetzung = 33m

zusätzlicher linearer Knickverlust in Bauflächen

68m x Fkt. 1,5 für Knickumsetzung = 102m

**Kompensationserfordernis für Knickverlust durch „Erweiterung BELA“ insgesamt: 766m****- lt. GOP verfügbarer Knickersatz für das Vorhaben „Erweiterung BELA“ insgesamt: 694m****- lt. 6. Änderung BP16 durch Pflanzbindung zusätzlich dargestellter Knickersatz 345m****Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung insgesamt: Überschuss von 273m**

Im Ergebnis der aktualisierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in den Knickbestand trotz des mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zusätzlich verbundenen Eingriffe mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 zur Anpflanzung von Knicks mehr als vollständig kompensiert werden können !

Es verbleibt nach Umsetzung der Bindungen zur Anpflanzung von Knicks insgesamt ein Überschuss von 273m Knicklänge, der durch die Gemeinde Scharbeutz dem Kompensationserfordernis aus Knickeingriffen anderer Bebauungspläne oder Vorhaben zuordnen kann. Die zur Knickpflanzung erforderlichen Flächen stehen der Gemeinde zur Verfügung bzw. befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Gemeinde Scharbeutz wird parallel zum Bebauungsplanverfahren einen ergänzenden Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Rodung von Knicks stellen.

**15.4 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. wildlebend 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.

Zur Beurteilung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange liegen derzeit keine Bestandsdaten vor. Ein Vorkommen geschützter Tierarten ist dementsprechend nicht bekannt. Es wird daher mittels Potenzialanalyse eingeschätzt, dass die Lebensraumeignung des Plangebietes und seiner direkten Umgebung schon durch die im Ist-Zustand hohe Intensität menschlicher Störungen beeinträchtigt ist.

Für die Avifauna wird eingeschätzt, dass der direkt umliegend vorhandene Biotopverbund für Vögel mit Ausnahme des für die Siedlungsvögel schwach entwickelt ist.

Die im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwartenden anpassungsfähigen Vogelarten werden jedoch auch nach Fertigstellung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben weiterhin dort leben können.

Ein Vorkommen weiterer geschützter Tierartengruppen wird nicht erwartet.

**Aufgrund der erwarteten faunistischen Ausstattung des Gebietes und der im direkten räumlichen Zusammenhang vorhandenen Habitate wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Einhaltung der Schonfristzeiten (Fällung/Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 01.10. bis 15.03.) für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Scharbeutz keine Verbotstatbestände gemäß §42 Abs.1 BNatSchG vorliegen!**

### **15.5 Kompensation der Eingriffe**

Auch im Rahmen des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens nach §13 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 den Ausgleich des mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- verbleibenden Kompensationsdefizits in Höhe von 103m<sup>2</sup> aus zusätzlich zulässiger Bodenversiegelung.

Das Kompensationserfordernis für die Rodung des Knickbestandes beträgt 487m Knickersatzpflanzung. Diese kann innerhalb des Geltungsbereiches über die Anpflanzbindungen unter der Nr. 8.3.2 Teil B Text des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Scharbeutz sicher gestellt werden.

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

### **16. Versorgung und Entsorgung**

Diese B-Planänderung dient ausschließlich einer minimalen Erweiterung der Baugrenzen und Gewerbegebietsflächen, somit wird bezüglich der Versorgung und Entsorgung auf die entsprechenden Absätze der Begründung zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 16 -Sch- verwiesen.

Bei Niederschlagswasserversickerung in den Untergrund sind die geänderten Vorschriften der §§ 21 und 31 LWG zu beachten, ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen.

Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung mit der ZVO Gruppe abzustimmen.

Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten des Auftraggebers von der ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

Für weitere Fragen steht Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung.

### **17. Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der zukünftigen Situation und der erforderlichen Maßnahmen wurden im Juli 1999 und Anfang 2000 Verkehrszählungen und Lärmschutzgutachten von Masuch und Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek, erarbeitet (siehe Anlage 1 der Begründung zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 16 -Sch-). In diesen Untersuchungen wurden Werte des zu erwartenden Verkehrs auch unter Berücksichtigung des Erweiterungsvorhabens des Logistikunternehmens einbezogen.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung des Logistikbetriebes mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes verträglich ist. Die jeweiligen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden sowohl tags und nachts an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Auch hinsichtlich der maximal zulässigen Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Da diese B-Planänderung ausschließlich einer minimalen Erweiterung der Baugrenzen und Gewerbegebietsflächen dient, wird bezüglich des Immissionsschutzes auf die entsprechenden Absätze der Begründung zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 16 -Sch- verwiesen.

### **18. 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 6. Änderung des B-Planes Nr. 16 -Sch- auch keine Erschließungskosten für die Gemeinde Scharbeutz an.

Es fallen keine neuen Ausgleichskosten für den Gemeindehaushalt an.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am  
..... 17. DEZ. 2008 ..... gebilligt.



*[Handwritten signature]*  
Der Bürgermeister

Scharbeutz, den .. 3 1. MÄR. 2009 .....



