

Bebauungsplan Nr. 48 -SCH-  
"Verbrauchermarkt und Ladengebiet"

Begründung



**GEMEINDE SCHARBEUTZ**

Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2	Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz .....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.4	Angaben zum Bestand .....	5
<b>2.</b>	<b>Anlaß und Ziele der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Anlaß der Planung .....	6
2.2	Ziele der Planung .....	7
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles .....</b>	<b>8</b>
	gemäß Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie u. a., Anlage 2, vom 20.07.2001	
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>16</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	16
4.2	Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich .....	17
4.3	Immissionsschutz .....	18
4.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	20
4.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	21
<b>5.</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>22</b>

### Anhang

- Anlage 1: Voraussichtliche Aufteilung der Stellplatzanlage  
Anlage 2: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verfahrensschritt:	Datum:
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	25. Juni 2001
Entwurfs- und Auslegungsbeschuß	11. Sept. 2001
TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	18. Okt. 2001
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	29. Okt. - 30. Nov. 2001
Erneute öff. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	02. Jan. - 18. Jan. 2002
Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB	14. Feb. 2002

### 1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz

Der Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein weist die Gemeinde Scharbeutz als Fremdenverkehrsordnungsraum aus. Siedlungstätigkeit und eine Erweiterung der bereits erreichten Fremdenverkehrsintensität soll nur zurückhaltend vorgenommen und das Schwergewicht auf Maßnahmen der Saisonverlängerung gelegt werden. Die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion soll planmäßig weiter entwickelt werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sind vor allem die Innenentwicklung einschließlich Umnutzung von zur Zeit anderweitig baulich genutzten Flächen voranzutreiben sowie Baulandreserven zu mobilisieren. Vor diesem Hintergrund hat das Büro Stadtplanung Bruns im Februar 2000 eine städtebauliche Studie zur Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes in der Ortslage Scharbeutz erarbeitet, da die aktuelle Verkaufsfläche für die Einzelhandelsversorgung weder den örtlichen Bedarf, noch den in der Sommersaison speziell durch die Touristen erzeugten Nachfragedruck abdeckt. Zum gleichen Ergebnis gelangt das Gutachten des Prisma-Institutes für den Regionalraum Lübeck, wonach einzelhändlerisch Scharbeutz als gemeinsames Unterzentrum mit Timmendorfer Strand deutlich im Schatten von Lübeck und des unter Einzelhandelsaspekten erheblich stärker profilierten Ostseebades Timmendorfer Strand steht. Hinzu kommt ferner, dass die wenigen bestehenden Einzelhandelsmärkte nicht erweiterungsfähig sind und dem vom Markt geforderten Konzentrationsprozess nicht mehr folgen können. Die Studie des Büros Stadtplanung Bruns kommt



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 48 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

---

abschließend zum Ergebnis, dass nur der im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 48 -SCH- ausgewiesene Standort für einen nachhaltigen Lösungsansatz, der auch zukunftsfähig ist, geeignet ist.

Aufgrund ihrer Funktion als gemeinsames Unterzentrum haben die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand darüberhinaus ein koordiniertes Einzelhandelskonzept im August 2001 vorgelegt, das die Gemeindevertretungen beider Gemeinden durch Grundsatzbeschlüsse festgeschrieben haben. Demnach strebt die Gemeinde Timmendorfer Strand an, im Handelsbereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe 1.900 m<sup>2</sup> neu zu schaffen, während die Zielsetzung für Scharbeutz bei 4.800 m<sup>2</sup> neuer Verkaufsfläche liegt. Insgesamt würden somit nach Realisierung der Neuplanungen und unter Berücksichtigung bevorstehender Betriebsaufgaben ca. 10.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an Discountmärkten, Verbrauchermärkten, SB-Warenhäusern und discountierenden Fachmärkten im Unterzentrum zur Verfügung stehen, während der ermittelte Bedarf bei 13.974 m<sup>2</sup> liegt. Insofern entspricht die vorliegende Planung voll und ganz den Zielen der Landesplanung.

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz aus dem Jahre 1997 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 -SCH- als "Wohnbaufläche" (W) dar. Für den nunmehr überplanten Bereich existiert bereits ein weiträumigerer Ursprungsbebauungsplan mit der Nr. 7, der 1984 rechtskräftig wurde und in seiner Gesamtkonzeption Festsetzungen für die innenliegenden Flächen zwischen der Seestraße, dem Hamburger Ring und dem Speckenweg enthält. Das Kreisplanungsamt Ostholstein stellte jedoch 1995 fest, dass dieser Ursprungsbebauungsplan aufgrund eines Verfahrensfehlers nichtig sei, so dass ein als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 angelaufenes Verfahren als eigenständige Satzung mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 47 -SCH- zum Abschluß gebracht wurde. Vorgenannter Bebauungsplan besteht aus drei Bereichen, wobei der Bereich 1 eine Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschmissionen enthält. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 48 -SCH- ist Bestandteil des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 47 -SCH- und trägt der Studie zur Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes Rechnung. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt und Ladengebiet" ist mit dem Ziel der Gemeinde Scharbeutz, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe durch Mobilisierung von Baulandreserven im Innenbereich zu entwickeln, vereinbar. Die Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt und Ladengebiet" gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO für das Sonstige Sondergebiet resultiert aus der vorgesehenen und städtebaulich gewollten Nutzung des Areals im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich. Neben der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes als sogenanntem Vollversorger sollen nicht nur weitere Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs beitragen, sondern auch Läden mit und ohne Verkauf den Gesamtbedürfnissen

Rechnung tragen. Aus diesem Grunde wurde von den in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Zweckbestimmungen "großflächiger Einzelhandel" bzw. "Einkaufszentrum" Abstand genommen, zudem gerade letztgenannter Begriff eine Größenordnung suggeriert hätte, die mit den Planungszielen nicht vereinbar gewesen wäre.

Die zwischenzeitlich eingeleitete Entwicklung erfordert somit eine Abänderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Die Umwandlung der "Wohnbaufläche" in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt und Ladengebiet" entspricht weiterhin dem Grundgedanken der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 -SCH- umfaßt ca. 2,0 ha und liegt innerhalb der Ortslage Scharbeutz nordöstlich des Hamburger Ringes (B 76) und nordwestlich der rückwärtigen Bebauung der Seestraße (Augustushof). Es handelt sich hauptsächlich um landwirtschaftliche Flächen sowie bestehende oder zukünftige Verkehrsflächen.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Die für die Errichtung des Verbrauchermarktes und Ladengebietes vorgesehene Fläche wird derzeit als monostrukturierte Ackerfläche genutzt. Mit Ausnahme der parallel zum Hamburger Ring verlaufenden Böschung weist das Gelände selbst keine größeren Höhenunterschiede auf. Im nördlichen und östlichen Anschluß des Geltungsbereiches dieser Satzung in Richtung Tennisanlage bzw. Seestraße herrschen hingegen bewegte topographische Verhältnisse vor, in denen ohne größere Geländesprünge ein Höhenunterschied von 12 m (von ca. 20 m über NN auf 8 m über NN) überbrückt wird. In südöstlicher Richtung grenzt an das Bebauungsplangebiet eine Streuobstwiese an, die bis zum Hamburger Ring stetig rund 3 m an Höhe gewinnt (ca. 23 m über NN).

Im Westen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48 -SCH- sind die Verkehrsflächen des Hamburger Ringes (B 76) sowie die ampelgesteuerte Einmündung der Luschendorfer Straße (L 102) dargestellt, deren auf das Gebiet einwirkende Immissionen bereits 1993 und 1998 gutachterlich beurteilt worden sind.

## **2. Anlaß und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlaß der Planung**

Die bereits zu Beginn der 80er Jahre aufgenommenen Bemühungen zur Mobilisierung der innerörtlichen Baulandreserve scheiterten in der Vergangenheit regelmäßig aus unterschiedlichen Gründen. In diesen zurückliegenden 2 Jahrzehnten hat sich die Entwicklungs- und Bedarfssituation der Gemeinde Scharbeutz jedoch weiterentwickelt, so dass die ursprüngliche verbindliche Bauleitplanung bereits in der Vergangenheit angepaßt werden mußte. Durch die nunmehr erfolgreich abgeschlossenen Verhandlungen zwischen Eigentümer und Investor können die notwendigen Schritte zur Bodenordnung durchgeführt werden. Jedoch ist vor dem Hintergrund der bereits erwähnten städtebaulichen Studie zur Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes in Scharbeutz sowie einer Prismastudie zum Thema "Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in der Region Lübeck" die mit vorliegender Planung verfolgte erneute Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen, um der veränderten Situation und den Zielen des nachhaltigen Städtebaus gerecht zu werden.

Die konkreten Investitionsabsichten zur Errichtung eines Verbrauchermarktes und Ladengebietes zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich ermöglichen nun eine funktionale Neuordnung und Umgestaltung eines Teilbereiches des o. g. Gebietes. Das Vorhaben wird von der Gemeinde Scharbeutz befürwortet, da das Planungskonzept zu einer Verbesserung der Infrastruktur verbunden mit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen führen wird.

Grundlage für die Standortwahl war die Prüfung der Standortalternativen des Büros Stadtplanung Bruns vom Februar 2000. Ausgehend von der Forderung, eine Störung des Wohn- und Ferienbetriebes müsse ausgeschlossen werden können, sollte der geeignete Standort städtebaulich integriert sein, kurze Wege für die ansässige Bevölkerung ermöglichen und verkehrstechnisch verträglich angebunden sein. Als Ergebnis der Studie ist innerhalb der Ortslage Scharbeutz nur der nunmehr überplante Bereich geeignet und erfüllt die städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Voraussetzungen.

## 2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Eindeutige Festlegung der Gebietskategorie und Nutzungsspektren als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung;
- Mobilisierung einer innerörtlichen Baulandreserve (Innenentwicklung);
- Verbesserung der Infrastruktur durch die Errichtung eines Verbrauchermarktes und Ladengebietes in erreichbarer Entfernung zu den insbesondere südlich und östlich angrenzenden Wohngebieten;
- Herstellung eines städtebaulich attraktiven Gebäudes zur Verbesserung des Ortsbildes;
- Erhalt der vorhandenen stadtbildprägenden Grünstrukturen und Verbesserung der Grünordnung, dadurch Verbessern des lokalen Klimas;
- Mobilisierung des Baulandpotentials für eine moderne gewerbliche Nutzung.

Die Mobilisierung innerörtlichen Baulandpotentials vermeidet die Inanspruchnahme der freien Landschaft für Neubaugebiete "auf der grünen Wiese" und dient damit wesentlich den Zielen eines nachhaltigen Städtebaus.

### 3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 ist entsprechend der Anlage 1, Ziffer 18.6.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erreicht wird. Die Kriterien für die überschlägige Vorprüfung sind in Anlage 2 des Gesetzes bestimmt. Die Vorprüfung hat verfahrenlenkende Funktion. Sie soll eine Einschätzung erlauben, ob mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine UVP durchzuführen ist.

#### 1. Merkmale des Vorhabens

##### 1.1 Größe des Vorhabens

Das geplante Vorhaben liegt mit einer maximalen Grundfläche für das Gebäude von 4.945 m<sup>2</sup> knapp unter dem Schwellenwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Die Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt und Ladengebiet" weist aber darauf hin, dass es sich hier - schon allein wegen der Größenordnung - nicht um ein Einkaufszentrum handelt, sondern um die Unterbringung von 5 Einzelmärkten von 300 bis 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Gesamtverkaufsfläche max. 3.500 m<sup>2</sup>), sowie von Einzelhandelsbetrieben, Läden und nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Die vorgesehene Größenordnung wurde auf der Grundlage der "Räumlichen Entwicklungsstudie des großflächigen Einzelhandels in der Gemeinde Scharbeutz" (August 2001 - Stadtplanung Bruns) und auf der Grundlage eines gemeinsamen Ordnungskonzeptes für großflächigen Einzelhandel im Unterzentrum Scharbeutz/Timmendorfer Strand (August 2001 - Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand) bestimmt. Mit dem Vorhaben werden die erheblichen Defizite in der Einzelhandelsversorgung für den örtlichen Bedarf gedeckt. Es steht somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung.

Zwischen Bundesstraße 76 und Gebäude werden ca. 210 Stellplätze untergebracht sowie eine Wendeanlage für LKW.

***Bewertung: Die Größe des Vorhabens ist auf den Bedarf abgestimmt und angemessen.***



## 1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

### Wasser:

Die Abwasserbeseitigung geschieht im Trennsystem. Niederschlagswasser ist nur begrenzt versickerbar, da die örtlichen Bodenverhältnisse - nahezu wasserundurchlässige Geschiebebodenformationen - dies nicht zulassen. Stauwasserhorizonte sind vorhanden. Nur bei einer Bohrung wurde eine Sandformation entdeckt mit einem Durchlässigkeitskoeffizienten am Grenzbereich der zulässigen Forderungen der ATV-A 138 (Baugrundbeurteilung August 2001, Fachbüro Mücke). Das Niederschlagswasser wird daher in das Regenrückhaltebecken im nördlich angrenzenden B.-Plan-Gebiet eingeleitet. Die Anschlußmöglichkeit an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes Ostholstein ist ebenso wie die Trinkwasserversorgung über zentrale Wasserversorgungsanlagen gesichert. Die Löschwasserversorgung ist über zwei außerhalb des Geltungsbereiches neu anzulegende Hydranten gewährleistet.

### Boden:

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich überwiegend um Geschiebelehm, ein toniges Schluff-/Sand-/Gemisch. Die Tragfähigkeit ist als gut bis bedingt bewertet. Um Setzungen und Einschränkungen der Lebensdauer der baulichen Anlagen zu vermeiden, ist lokal der Austausch der Weichbodenformation erforderlich. Der nicht brauchbare Boden wird fachgerecht entsorgt.

### Natur und Landschaft:

Die derzeitige Nutzung als Ackerfläche stellt für den Naturhaushalt nur einen Lebensraum mit allgemeiner Bedeutung dar. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein seltener Arten vor. Der Biotoptyp ist im Umkreis großflächig anzutreffen. Die Ersetzbarkeit kann als kurz bezeichnet werden.

Die exponierte Lage der Fläche am Ortsrand ist zur Zeit wegen der Gehölzpflanzung an der Böschung nicht einsehbar. Die Erschließung des sonstigen Sondergebietes von der Bundesstraße aus wird daher das Landschaftsbild verändern. Die Öffnung in Verbindung mit den Baulichkeiten erfordert einen sensiblen Umgang mit den städtebaulichen Ansprüchen, dem aufgrund zahlreicher Festsetzungen Rechnung getragen wird.

## 1.3 Abfallerzeugung

Der vorgesehene Branchenmix läßt kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist.

- a) Lebensmittel-Discounter: Lebensmittel mit branchentypischen Randsortiment, Verarbeitung von Frischfleisch in geringem Umfang und Teigrohlinge

- b) Verbrauchermarkt: Lebensmittel mit branchentypischen Randsortimenten
- c) Textilmarkt
- d) Drogeriemarkt: Drogerieartikel mit branchentypischen Randsortimenten
- e) Getränkemarkt

Der anfallende Verpackungsmüll wird generell in firmeneigenen LKWs abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung werden Müllcontainerboxen aufgestellt.

#### 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Da es sich bei den Nutzern des Sonstigen Sondergebietes lt. Festsetzungen im Bebauungsplan nur um Einzelmärkte und um nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe handelt, ist von vornherein von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Belästigungen sind durch das höhere Verkehrsaufkommen am vorhandenen Knotenpunkt als Folge des vorhabenbezogenen Mehrverkehrs und durch Lärmemissionen, die vom vorhabenbezogenen Kundenverkehr und von der Anlieferung (Kühlaggregate) ausgehen, zu erwarten. Auf der anderen Seite reduzieren sich derzeit vorhandene Verkehrsflüsse in die Nachbarorte, da nun günstige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe der Wohngebiete (Fuß- und Radwegentfernung) angeboten werden. Das Sondergebiet wird über Fuß-/Radwege an die angrenzenden Wohngebiete angeschlossen.

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit der beiden signalisierten Knotenpunkte Luschendorfer Straße und Seestraße ist in einem gesonderten Gutachten "Verkehrsuntersuchung" (August 2001 - Fachbüro Masuch+Olbrisch) betrachtet worden. Demnach können beide Knotenpunkte das künftig in der Spitzenbelastungszeit zu erwartende Verkehrsaufkommen ohne Veränderungen in der Knotenpunktstruktur leistungsgerecht abwickeln. Ebenso wird die geplante Umwandlung der Kreuzung Luschendorfer Straße in einen Kreisverkehr als leistungsgerecht beurteilt.

Mögliche Lärmbeeinträchtigungen - auch Nachtanlieferungen - sind gutachterlich untersucht worden in "Lärmtechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 46/1 und 48" (August 2001, Fachbüro Masuch+Olbrisch). Die Empfehlungen - Einhausen der Anlieferzonen an den Stirnseiten, Lärmschutzwälle in 4 m Höhe über OK-Gelände - haben in den Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag gefunden. Der

zusammenhängende Gebäudekomplex selbst wirkt lärmindernd auf die dahinterliegenden Wohngebiete, so dass auf den im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzwall an der B 76 verzichtet werden kann. Die Erschließung des Gebietes von der Umgehungsstraße aus trägt weiter dazu bei, dass die angrenzende Wohnlage durch Anlieferung, Zu- und Abfahrtsverkehr nicht beeinträchtigt wird.

***Bewertung: Bei der angestrebten Nutzung als "Verbrauchermarkt und Ladengebiet" zur Versorgung des örtlichen Bedarfs sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das Sondergebiet kann verkehrstechnisch verträglich angebunden werden. Die anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Lärmemissionen sind bei den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz nicht zu erwarten.***

#### 1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Bei den verwendeten Baustoffen (lt. Baubeschreibung zum Bauantrag) lassen sich keine Hinweise auf Problemstoffe entnehmen, die ein erhöhtes Unfallrisiko auslösen.

Außenwände: 1- bis 2-schaliges Mauerwerk (d = 30 cm bzw. 39,5 cm), im Untergeschoß roter Verblendstein, heller Putz oder Kupferblech, im Obergeschoß Trapezblech, im Dachgeschoß Pultdächer, Holzunterkonstruktion, KAL-ZIP-Verkleidung

Zwischenwände: Mauerwerk

Dach: Flachdach, Kunststoffdichtungen, Dämmung, Dampfsperre, Trapezblech, Leimholzbinder; Pultdach: KAL-ZIP

Fußboden: 8 cm Stahlbetonsohle, Sauberkeitsschicht, Dampfsperre und Kiesunterbau.

Fenster: Leichtmetall- oder Kunststoffprofile

Stellplatzanlage: Verbundsteinpflaster

Nur im Drogeriemarkt werden Gefahrstoffe in handelsüblichen Mengen vorhanden sein. Dabei handelt es sich um Treibgasbehälter (z. B. Deodorant, Haarspray) und vorportioniertes Reinigungsbenzin und Brennspritus sowie um Bevorratung und Verkauf von pyrotechnischen Artikeln (Klasse I und II, max. 30 kg) an max. 3-5 Tage im Jahr.

***Bewertung:*** Es werden nur handelsübliche Baustoffe gewählt, von denen kein erhöhtes Unfallrisiko ausgeht. Umweltgefährdende Technologien werden nicht angewandt. Von den im Drogeriemarkt verkauften Gefahrgütern geht aufgrund der Menge bzw. Angebotsform keine Gefährdung aus.

## 2. Standort des Vorhaben

### 2.1 Bestehende Nutzung

Die Fläche für das Vorhaben wird zur Zeit ackerbaulich genutzt. Sie ist bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als Siedlungsfläche bestimmt und verbindlich als Wohnbaufläche festgesetzt.

***Bewertung:*** Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die bereits für Siedlungszwecke verbindlich überplant worden ist.

### 2.2 Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Der Wasserhaushalt ist stark beeinflusst durch die überwiegend anstehenden nahezu wasserundurchlässigen Geschiebemergelschichten. Dadurch werden sowohl die Wasserleit- und Wasserspeicherfunktion als auch die Grundwasserneubildungsrate ungünstig betroffen. Stauhorizonte sind vorhanden. Eine Versickerung ist somit nur sehr begrenzt und stark verzögert möglich. Daher kann berechtigterweise davon ausgegangen werden, dass der Wasserhaushalt im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen durch die Versiegelung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Auch jetzt fließt das Wasser oberflächennah ab und versickert überwiegend nicht in den Untergrund.

Boden:

Die Versiegelung der offenen Bodenfläche ist aufgrund der vorgefundenen Bewertung der Fläche als von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt ausgleichbar durch die Aufwertung einer Fläche an anderer Stelle im Gemeindebereich. Die vorhandene Topographie - das Grundstück ist nahezu eben - läßt Bodenbewegungen minimieren. Der Standort der zukünftigen Zufahrt liegt nahezu höhengleich. Die Böschungen zur Straße resultieren aus dem Gefälle der Bundesstraße. Partiiell ist aufgrund des nicht ausreichend tragfähigen Baugrundes ein Bodenaustausch für die Flachgründung erforderlich.



**Natur und Landschaft:**

Der Verlust des Lebensraumes "Acker" - Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt - ist ausgleichbar durch die Aufwertung einer entsprechenden Fläche außerhalb des Eingriffsortes.

Das Erscheinungsbild der Landschaft wird aufgrund der exponierten Ortsrandlage verändert. Die monoton wirkende Ackerfläche war bisher durch die Gehölzpflanzung der Straßenböschung verdeckt. Zukünftig wird diese im Zufahrtbereich geöffnet und das Gebäude wird von der Straße aus - hinter einem "grünen Fuß" - zu sehen sein. Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sind die Baugrenzen ca. 40 m von der Straße entfernt festgesetzt, ist die Gesamthöhe des Gebäudes begrenzt, nimmt das Gebäude die Form der Kurve auf, sind gestalterische Vorgaben (Fassadenmaterial, Unterteilung, Dach, Werbeanlagen, Fassadenbegrünung) getroffen.

***Bewertung:*** Die bestehenden Qualitäten der Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft lassen den geplanten Eingriff als ausgleichbar bewerten.

**2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten**

Das Vorhaben liegt weder in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 19a (4) BNatSchG, noch in einem europäischen Vogelschutzgebiet. Weiter sind auch keine Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (gemäß §§ 13, 14, 14a und 15 BNatSchG) sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c BNatSchG direkt oder indirekt betroffen. Betroffen ist jedoch ein nach dem Landesnaturschutzgesetz § 15b geschützter Knick im Südosten, der teilweise in den Geltungsbereich hineinragt. Hier ist zum Erhalt des Knicks vorsorglich ein Knickschutzstreifen in 3 m Breite ausgewiesen, der von Bebauung (hier: Stellplatzanlage) freizuhalten ist.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Als Teil des gemeinsamen Unterzentrums kann in der Gemeinde Scharbeutz nicht von einer besonders hohen Bevölkerungsdichte ausgegangen werden, wodurch ein vorbelasteter Standort u. U. weiter verschlechtert würde.

Denkmale, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen.

***Bewertung:*** *Der Standort des Vorhabens beeinträchtigt keine Schutzgebiete. Zum Schutz und Erhalt des vorhandenen nach Landesrecht geschützten Knicks ist eine ausreichende Festsetzung getroffen worden.*

### 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

#### 3.1 Ausmaß der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf den Geltungsbereich sowie auf die unmittelbare Umgebung beschränkt. Teilweise ist mit der Verringerung von derzeit ungünstigen Auswirkungen, z. B. der Fahrverkehr zu den Einkaufsmärkten im Umland, zu rechnen. Sonstige wahrscheinliche Beeinträchtigungen sind durch umfangreiche Festsetzungen minimiert worden.

***Bewertung:*** *Das Ausmaß der Auswirkungen ist überschaubar und durch entsprechende Festsetzungen minimiert worden.*

#### 3.2 grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

entfällt

#### 3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen und

#### 3.4. Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Auswirkungen der Baumaßnahme sind nicht zuletzt aufgrund der geringen Flächengröße überschaubar. Die Komplexität der Beeinträchtigungen ist durch verschiedene fachtechnische Untersuchungen (Boden, Lärm, Verkehr, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) umfassend betrachtet worden. Zudem wurden als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens weitere wichtige Auswirkungen berücksichtigt. Daraus resultieren Festsetzungen z. B. zum Lärmschutz, zur Gestaltung, zum Ausgleich, zur Grünordnung. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist an anderer Stelle im Gemeindegebiet gesichert. Diese Fläche liegt innerhalb eines örtlichen Biotopverbundnetzes, dessen Konzeption im Landschaftsplan vorgegeben worden ist. Dadurch erhält die Gemeinde die Möglichkeit, eine weitere Fläche gemäß dem Zielkonzept des Landschaftsplanes aufzuwerten. Somit kann ein weiterer Baustein zu einem auf örtlicher Ebene funktionierenden Biotopverbundnetz realisiert werden.

***Bewertung:*** *Eine besondere Schwere und Komplexität der Auswirkungen ist hier nicht gegeben. Die wahrscheinlichen Auswirkungen sind umfassend geprüft worden. Die Folgen sind überschaubar und daher minimier- und ausgleichbar.*

### 3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Der Eingriff findet nur einmal statt. Die Auswirkungen auf den Standort (Wasser, Boden, Klima/Luft, Natur und Landschaft) sind für die Dauer der geplanten Nutzung gegeben und nicht reversibel. Nach der Nutzungsdauer ist die Wiederherstellung einer Ackerfläche grundsätzlich wieder möglich.

***Bewertung: Der Eingriff findet einmal statt und ist auf Dauer gegeben. Er ist für den Zeitraum der Nutzung nicht reversibel.***

### 4. Überschlägige Einschätzung

Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass insbesondere wegen der geringen Flächengröße sowie aufgrund der umfassenden Abklärung der wahrscheinlichen Folgen, deren Ergebnis sich in entsprechenden Festsetzungen niederschlägt, die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gesehen wird. Die überschlägige Prüfung läßt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten. Wahrscheinliche nachteilige Folgen sind durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen) ausgeschlossen worden. Es werden keine Prüfwerte für Größe oder Leistung erreicht oder überschritten.

## **4. Inhalte des Bebauungsplans**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird auf der monostrukturierten Ackerfläche im Innenbereich der Gemeinde Scharbeutz innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt und Ladengebiet" mit einer maximal zulässigen Grundfläche für das Gebäude von 4.945 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO übt die Gemeinde ihr in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumtes Recht aus, und läßt eine Überschreitung der Grundfläche um 160 % (d. h. zzgl. 7.912 m<sup>2</sup>) zu. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird, bezogen auf das Gesamtgrundstück, nicht überschritten, wohl aber bei Zugrundelegung des reinen Baugrundstücks. Dies ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO rechtlich möglich und auch beabsichtigt, da es der Gemeinde daran gelegen ist, neben der Berücksichtigung einer bestimmten Bauausführung auf dem Grundstück private Grünflächen sowie Flächen für Aufschüttungen und Lärmschutzwall planungsrechtlich an bestimmten Standorten zu sichern. Um der verbleibenden SO-Gebietsfläche die zweckentsprechende Nutzung trotzdem noch zu ermöglichen, sieht die Gemeinde es daher als ausreichend begründet an, eine abweichende Festsetzung zu treffen.

Gleichzeitig werden im Zusammenhang mit der benachbarten Bauleitplanung die rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung einer Wegverbindung in Richtung Norden zum angrenzenden Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 46.1 -SCH- geschaffen, d. h., ein bisher unzugänglicher Bereich wird zukünftig geöffnet.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes wird das Maß der baulichen Nutzung ferner begrenzt durch die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe auf 29,00 m über NN. Begründet ist dies in der dann noch möglichen landschaftlichen Einbindung insbesondere aufgrund des angrenzenden terrassierten Geländes. Durch die vorgenannten Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und maximalen Gebäudehöhe über NN erübrigen sich weitere Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wie die Festlegung einer Grund-/Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) oder max. Geschossigkeit.

Es ist eine abweichende Bauweise bestimmt, die darin besteht, dass ein Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m, auch in Ketten- oder Zeilenbauweise, zu errichten ist und somit der durch die Baugrenzen vorgegebene Rahmen ausgenutzt werden kann. Ansonsten sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.



Im Hinblick auf die exponierte innerörtliche Lage gegenüber dem Einmündungsbereich Hamburger Ring (B 76) / Luschendorfer Straße (L 102) sind örtliche Bauvorschriften zur Einpassung des neu entstehenden Baukörpers in das vorhandene Ortsbild aufgenommen. So ist bestimmt, dass die dem Hamburger Ring zugewandte Fassadenseite aus jeweils einheitlichen Klinkermaterial, Fenster- und Türrahmen sowie Metallprofilen, insgesamt also max. 3 unterschiedlichen Farben, zu gestalten ist. Ziel ist es, zum einen den Erfordernissen von Einzelhandelsbetrieben insbesondere im in der Regel großzügigen Eingangsbereich mit Werbefenstern Rechnung zu tragen, zum anderen, zu große Diversität zu vermeiden. Gleiches gilt für die sichtbare Dachfläche, die in ihrer Farbgebung einheitlich zu gestalten ist. Die übrigen Seiten des Gebäudes sind, wegen der zu erwartenden Kompaktheit des eher funktionalen Gebäudes, zu unterteilen. Spitzdächer sind wegen der Höhenbegrenzung ausgeschlossen, so dass nur Flach-, Pult- oder Flügeldächer mit einer Dachneigung von max. 20° zulässig sind. Ebenfalls mit Rücksicht gegenüber der gewachsenen Ortslage dürfen Werbeanlagen die Dachoberkante des jeweiligen Gebäudes nicht überragen. Zudem sind an den Stirnseiten des Gebäudes jeweils 5 Kletterpflanzen einschließlich erforderlicher Kletterhilfen anzupflanzen. An der Rückseite des Gebäudes besteht an der Grundstücksgrenze ein Pflanzgebot mit einheimischen Sträuchern und drei Überhältern, so dass sich ein typisch norddeutscher Knick entwickeln kann. Schließlich sind Einfriedungen zu den Verkehrsflächen, soweit diese nicht ohnedies dauernd durchlässig sind, nur als lebende Hecken oder in Kombination mit einem Zaun zulässig, um die in der angrenzenden Umgebung vorzufindenden natürlichen Abgrenzungsarten aufzunehmen.

#### **4.2 Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich**

Der Bebauungsplan überplant Teilbereiche dreier rechtskräftiger Bebauungspläne sowie eine zusätzliche Fläche, die bisher durch keinen Bebauungsplan abgedeckt wird. Auf der Grundlage der Festsetzungen dieser Bebauungspläne als "Bestand" sowie unter Berücksichtigung, dass aufgrund einer anderen Rechtslage seinerzeit überwiegend keine Ausgleichsmaßnahmen bestimmt und zugeordnet worden sind, ergibt sich das Ausgleichserfordernis daher lediglich als Folge der zusätzlichen Versiegelung im Bereich des Sonstigen Sondergebietes und der Umorganisation der T-Kreuzung in einen Kreisverkehr. Im weiteren entfallen zehn Bäume, die als anzupflanzende Bäume festgesetzt sind.

Als Ergebnis des landschaftsplanerischen Fachbeitrags (Anlage 2) sind entsprechende Festsetzungen im Text (Teil B) aufgenommen worden. Die Bilanzierung ergibt ein Ausgleichsflächenerfordernis von insgesamt 13.030 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf das Sonstige Sondergebiet 11.364 m<sup>2</sup> und auf die öffentliche Verkehrsfläche 1.666 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche wird außerhalb des

Geltungsbereiches bestimmt. Es ist vorgesehen, in Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsplanes und des Entwurfes der Landschaftsschutzgebietsverordnung, das Flurstück 140/2, Gemarkung Haffkrug, RK 1791, anteilig zuzuordnen. Das Grundstück von insgesamt 22.039 m<sup>2</sup> liegt im nördlichen Bereich der Haffwiesen (geplantes Landschaftsschutzgebiet) und wurde vor zwei Jahren von der Gemeinde für zukünftige Ausgleichserfordernisse erworben. Es ist vorgesehen, diese allseitig von Gräben umgebende Fläche durch Aufgabe der Rohrdrainage starker zu vernässen und zukünftig eine extensive Nutzung (Beweidung oder jährliche Mahd mit Abfuhr) sicherzustellen, mit den Zielen, eine binsen- und seggenreiche Naßwiese im Sinne des § 15 a Landesnaturschutzgesetz zu entwickeln und den typischen Landschaftscharakter der Haffwiesen - verbunden mit ihrer hohen Bedeutung als Lebensraum für gefährdete Pflanzen- und Tierarten - zu erhalten. Die Fläche kann nicht in Teilflächen, sondern nur als Ganzes vernäßt werden. Der über das Erfordernis hinausgehende Flächenanteil (9.009 m<sup>2</sup>) ist für zukünftigen Ausgleichsbedarf vorzuhalten bzw. im Voraus zu reservieren. Die ausführliche Darstellung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags findet sich unter Anlage 2.

Desweiteren wird im Bereich der Stellplatzanlage die Anpflanzung von mindestens 10 Hochstämmen mit einer wasserdurchlässigen Baumscheibe von je mindestens 15 m<sup>2</sup> festgesetzt, um eine angemessene Entwicklung der Bäume zu gewährleisten. Ferner ist ein Knickschutzstreifen von 3 m Breite vorgesehen, der von Bebauung freizuhalten ist. Eine Gehölzanpflanzung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze von ca. 95 m Länge sorgt für eine optische Einbindung des Vorhabens aus Sicht der zukünftig angrenzenden Wohnbebauung. Die Fläche für den Lärmschutzwall sowie die beiden Flächen für Aufschüttungen sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

#### **4.3 Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 -SCH- ist Geräuschimmissionen ausgesetzt, die durch den Fahrzeugverkehr auf dem Hamburger Ring (B 76) hervorgerufen werden. Auf der anderen Seite stellt die im Sonstigen Sondergebiet vorgesehene Nutzung selbst eine Lärmquelle dar, die auf die zukünftige Bebauung in der Umgebung einwirkt.

Um die Auswirkungen der Immissionsquelle Hamburger Ring (B 76), die u. a. den vom Autobahnzubringer (Anschlußstelle Pansdorf) kommenden Verkehr aufnimmt, bewerten zu können, wurde im Jahre 1993 mit Ergänzung aus dem Jahre 1998 von der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Diese geschah noch in der Annahme einer durchgehenden Ausweisung des Plangeltungsbereiches als

Allgemeines Wohngebiet. Unabhängig von der seinerzeitigen Gebietsausweisung kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass für die zum Hamburger Ring weisenden Straßen- und Seitenfronten der 1. Bauflucht, nunmehr die Baugrenze des Sonstigen Sondergebietes, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vorzunehmen seien. Unter Punkt 05.1 des Textes, Teil B der Satzung, ist eine entsprechende Festsetzung auch in den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden für den Fall, dass in den betreffenden Gebäudebereichen gegenüber Lärm schutzbedürftige Räume untergebracht werden sollen.

Zur Klärung der Frage, ob der Verbrauchermarkt und das Ladengebiet am ausgewiesenen Standort nicht nur planungsrechtlich zulässig ist, sondern auch immissionsschutzrechtlich genehmigungsfähig sein wird, sind die Kriterien der TA Lärm heranzuziehen. Ein weiteres Gutachten der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch vom August 2001 im Zusammenhang mit der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 46.1 -SCH- geht dieser Problemstellung nach. Anhaltspunkte dafür, die Vereinbarkeit der vorgesehenen Nutzung in Frage zu stellen, liegen nicht vor, wenn bestimmte technische Voraussetzungen erfüllt werden. Die Geräuschdämmung der Anlieferbereiche ist demnach durch eine 6,5 m hohe Mauer, gemessen vom tiefsten Punkt der Anlieferzone, vorzunehmen. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) ist der Nachweis einer ausreichenden Abschirmung zu erbringen.

Unter der Voraussetzung, dass nachts maximal 2 LKW-Anlieferungen je Anlieferzone erfolgen (davon maximal je 1 Kühl-LKW), kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tags als auch nachts ohnedies eingehalten werden.

Der aktive Lärmschutz besteht in der Ausbildung des Baukörpers selbst. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen - auch ausgehend durch Parklärm oder Stellplatzsuchverkehr - sind nicht erforderlich.

Nördlich der Stellplatzanlage ist die Festsetzung einer Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen, die nach dem vorliegenden Gutachten in einem 4 m hohen Lärmschutzwall besteht. Diese Fläche liegt zwar im Geltungsbereich dieser vorliegenden städtebaulichen Planung, schützt aber angrenzende zukünftige Wohnhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46.1 -SCH- vor dem Verkehrslärm des Hamburger Ringes (B 76). Anschließend ist eine Fläche für Aufschüttungen mit einer Höhe von bis zu 4 m festgesetzt, die zwar nach dem Gutachten unter Lärmschutzgesichtspunkten nicht erforderlich wäre, gleichwohl einen weiteren Schutz für die Nachbarbebauung bietet. Gleiches gilt für die im Südosten festgesetzte Fläche für Aufschüttungen.

Schließlich ist mit einem Nachtrag vom 11. Februar 2002 der Gutachter noch der Situation der östlich vom Plangeltungsbereich gelegenen Flurstücke 16/38 bis 16/41, die Bestandteil des angrenzenden Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 47 -SCH- sind, nachgegangen. Zusammenfassend kommt er für diese Grundstücke zum Ergebnis, dass der Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) (tags/nachts) an den Baugrenzen der untersuchten Grundstücke einhält. Zum Thema Straßenverkehrslärm kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die untersuchten Restflächen des B.-Plan-Entwurfes Nr. 47 -SCH- Beurteilungspegel aus Verkehrslärm erfordern, die dem dort niedergelegten Lärmpegelbereich III entsprechen. Insofern sei hier ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärm von der B 76 gewährleistet. Darüberhinaus wurde untersucht, wie sich eine an den Wall anschließende, entlang der Stellplatzanlage verlaufende Lärmschutzwand in verschiedenen Ausführungshöhen auswirken würde. Ferner wurden die Auswirkungen einer 30 m langen und 5 m hohen Lärmschutzwand als westliche Verlängerung des Lärmschutzes im Rest des Plangeltungsbereiches des B.-Planes Nr. 47 entlang der B 76 geprüft. Der Gutachter kommt für beide untersuchten aktiven Lärmschutzmaßnahmen zum Ergebnis, dass mit vertretbarem Aufwand keine spürbaren Pegelminderungen erreicht werden können (max. 1 dB(A)). Hinsichtlich des passiven Lärmschutzes reiche der im Entwurf des B.-Planes Nr. 47 ausgewiesene Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 aus, um einen ausreichenden Schutz der im Restbereich des B.-Planes Nr. 47 verbleibenden Bebauung vor Verkehrslärm zu gewährleisten. An den ebenerdigen Außenwohnbereichen werde der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tags auch ohne zusätzliche Lärmschutzwand eingehalten.

#### **4.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über den Hamburger Ring. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck wird der derzeitige ampelgesteuerte Einmündungsbereich der L 102 in die B 76 als Kreisverkehr mit einer Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet ausgebildet, um den in Richtung Süden geradeaus fahrenden Verkehr nicht durch Linksabbieger in das Sonstige Sondergebiet zu behindern. Der auf der Nordseite des Hamburger Ringes vorhandene Gehweg wird mit dem zukünftigen Kreisverkehr herumgeführt.

Die Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch vom August 2001 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass der signalisierte Knotenpunkt Hamburger Ring / Luschendorfer Straße das Prognoseverkehrsaufkommen in beiden untersuchten Knotenformen (Verbleib einer Signalregelung bzw. Kreisverkehr) leistungsgerecht abwickeln kann. Gleiches gilt für den signalisierten Knotenpunkt Hamburger Straße / Seestraße ohne Veränderung der derzeitigen Knotenpunktstruktur.



Für Verbrauchermarkt und Ladengebiet werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf einer zentralen Anlage ca. 210 Stellplätze zur Verfügung gestellt, die dem durch die Nutzung verursachten Bedarf in ausreichendem Maße entsprechen. Die zur Zeit vorgesehene Aufteilung der Stellplatzanlage ist aus der Anlage 1 ersichtlich.

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch bestehende Anschlußmöglichkeiten an das vorhandene Leitungsnetz der Schleswig AG sichergestellt. Sollte die Errichtung einer Trafo-Station erforderlich werden, wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein geeigneter Standort festgelegt. Die Versorgung mit Gas könnte über das Leitungsnetz der ZVO erfolgen. Die Möglichkeit, Verbrauchermarkt und Ladengebiet aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes mit Nahwärme zu versorgen, ist vorab zu prüfen. Zentrale Wasserversorgungsanlagen sichern die Belieferung mit Trinkwasser. Der Bauherr hat mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlußwerte rechtzeitig abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m. Nach den Absprachen mit der entsprechenden Fachabteilung beim Kreis Ostholstein und der örtlichen Feuerwehr werden auf der Ost- und Westseite im öffentlichen Bereich - außerhalb des Geltungsbereiches - 2 Hydranten für eine ausreichende Versorgung vorgesehen. Für die genaue Standortbestimmung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig. Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein.

Die Abwasserbeseitigung über den Zweckverband Ostholstein ist durch eine Anschlußmöglichkeit an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gesichert. Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet wird einem Regenrückhaltebecken, gelegen im Norden auf Höhe der Anlagen für den Tennissport, zugeleitet. Eine private Versickerungsmöglichkeit zur Speisung des Grundwassers scheidet aufgrund der anzutreffenden Bodenverhältnisse aus. Auf das Erfordernis wasserrechtlicher Genehmigungen sei hingewiesen.

#### **4.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Die GWB Gesellschaft für Geschäfts- und Wohnbauten mbH & Co. KG, Ahrensburg, ist mit Ausnahme der vorhanden bzw. zukünftigen Verkehrsflächen Eigentümerin der Grundstücke im Plangebungsbereich.

## 5. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozent
Sonstiges Sondergebiet - SO -	12.857	70,45
Grünfläche "privat"	3.367	18,46
Verkehrsflächen	1.652	9,05
Grünfläche "Verkehrsrün"	372	2,04
<b>Gesamtfläche</b>	<b>18.248</b>	<b>100,00</b>

Der Gemeinde Scharbeutz entstehen aufgrund der getroffenen Vereinbarung mit dem Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages keine Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Der Wert der bereitgestellten zugeordneten Ausgleichsfläche außerhalb des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 7.500,- Euro. Die Bewirtschaftungskosten unter Einsatz des gemeindlichen Bauhofes sind mit 0,25 Euro/m<sup>2</sup> (Mähen + Abfuhr) anzusetzen, so dass einschließlich anfallender Abgaben und Beiträge die öffentlichen Bewirtschaftungskosten jährlich ca. 3.500,- Euro betragen werden.

Die Kostenaufteilung für Planung und Realisierung des Kreisverkehrs im Zuge des Hamburger Ringes (B 76) wird Gegenstand einer Ablösevereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Gemeinde Scharbeutz sein. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages überträgt die Gemeinde ihre Verpflichtungen auf den Investor.

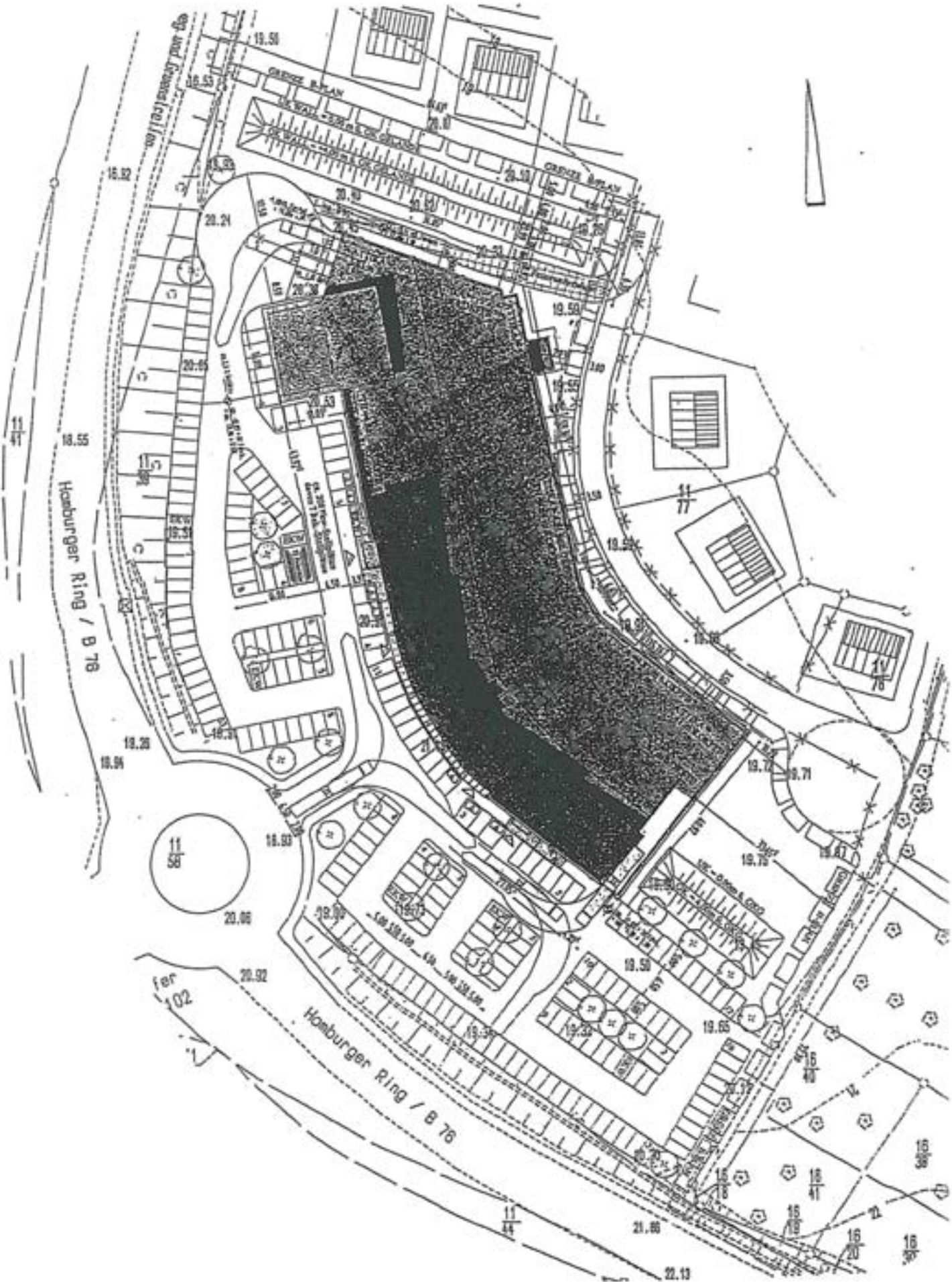
**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Gemeinde Scharbeutz, den 18.03.02



  
Bürgermeister





## Anlage 2:

### Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

zum

**Bebauungsplan Nr. 48 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz  
"Verbrauchermarkt und Ladengebiet"**

### Inhaltsverzeichnis

1. Einführung
2. Bestand und Bewertung
3. Beschreibung des Eingriffs mit seinen Auswirkungen
4. Bilanzierung
5. Ausgleichsmaßnahmen

#### **1. Einführung**

Das geplante Bauvorhaben stellt gemäß § 7 des Landesnaturschutzgesetzes grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da Veränderungen von Gestalt und Nutzung von Grundflächen beabsichtigt sind. Aufgabe des landschaftspflegerischen Beitrages ist es daher, die im Rahmen der Bauleitplanung durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Kern des Untersuchungsraumes stellt der Geltungsbereich dar. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter werden gegebenenfalls darüberhinausgehende Auswirkungen beachtet.

Maßgeblich für die Bewertung und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Runderlaß "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 03.07.1998.



Der Landschaftsplan weist die Fläche des zukünftigen Sonstigen Sondergebietes als Baufläche aus.

Bei dem Plangebiet handelt es sich - mit Ausnahme der überwiegenden Fläche der Straßenkreuzung - um die Überplanung von Teilbereichen bereits rechtskräftiger Bebauungspläne. Entsprechend dem o. g. Runderlaß bereiten die in einem rechtsgültigen Bebauungsplan zulässigen, aber noch nicht realisierten Nutzungen bei Überplanung keine zusätzlichen Eingriffe vor. Die Überplanung des Wohngebietes als Sonstiges Sondergebiet sowie die Umorganisation der T-Kreuzung als Kreisverkehr bedeuten aber, dass die Grundflächenzahl - und damit der Versiegelungsgrad - erhöht und die festgesetzten Flächennutzungen geändert werden. Daher ist auf der Grundlage der bestehenden Bebauungspläne Nr. 46 -SCH-, Nr. 47 -SCH- und Nr. 53 -SCH- das anteilige Ausgleichserfordernis zu ermitteln und entsprechend um die nun zusätzlich erforderlichen Ausgleichsflächen zu erhöhen. Unabhängig davon sind die Auswirkungen des aktuellen Eingriffs auf die definierten Schutzgüter zu untersuchen und gegebenenfalls Festsetzungen - soweit im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten realisierbar - zu treffen.

Der Bebauungsplan Nr. 48 -SCH- überplant Teilbereiche der im folgenden genannte Bebauungspläne:

**BBP Nr. 46 -SCH- (2.075 m<sup>2</sup>)**

Der Bebauungsplan beinhaltet die 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 7 (1984) und ist seit dem 28.11.1995 rechtskräftig. Er betrifft den Bereich der im Norden liegenden zukünftigen Grünfläche von 2.075 m<sup>2</sup>. Im Rahmen dieses Ursprungsbebauungsplanes war seinerzeit aufgrund einer anderen Rechtslage keine Bilanzierung erforderlich, so dass eine Ausweisung von Ausgleichsflächen und eine Zuordnung nicht vorgenommen worden sind. Es werden daher die Festsetzungen im Geltungsbereich als "Bestand" angenommen und das darüberhinausgehende Ausgleichserfordernis ermittelt. Für die überplante Fläche bestehen folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3)	:	855 m <sup>2</sup>
Wege	:	305 m <sup>2</sup>
Grünflächen	:	195 m <sup>2</sup>
Grünfläche Lärmschutzwall	:	720 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt:</u>	:	<u>2.075 m<sup>2</sup></u>

**BBP Nr. 47 -SCH- (Bereich 1) (14.448 m<sup>2</sup>)**

Der Bebauungsplan beinhaltet die 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 7 (1984). Im Rahmen dieses Ursprungsbebauungsplanes war seinerzeit aufgrund einer anderen Rechtslage ebenso keine Bilanzierung erforderlich, so dass eine Ausweisung von Ausgleichsflächen und eine Zuordnung auch hier nicht vorgenommen worden sind. Auch im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung ist eine landschaftsplanerische Stellungnahme (1996) erstellt worden mit dem

Ergebnis, dass die Überplanung keine weitergehenden als die bisher zulässigen Eingriffe vorbereitet und somit kein Ausgleichserfordernis gegeben ist. Es werden daher die Festsetzungen im Geltungsbereich als "Bestand" angenommen und das darüberhinaus gehende Ausgleichserfordernis ermittelt.

Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3)	:	8.726 m <sup>2</sup>
Wege	:	1.415 m <sup>2</sup>
Grünflächen Lärmschutzwall	:	4.307 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>	:	<u>14.448 m<sup>2</sup></u>

Von der Fläche, die vom BBP Nr. 47 -SCH- überdeckt wird, entfallen 14.257 m<sup>2</sup> auf das Sondergebiet und 191 m<sup>2</sup> auf die zukünftige Straßenverkehrsfläche (Kreisverkehr).

### **BBP Nr. 53 -SCH- (210 m<sup>2</sup>)**

Der Bebauungsplan umfaßt die südwestliche Ecke der derzeitigen Kreuzung, die als Verkehrs- und Grünfläche festgesetzt ist.

Verkehrsfläche	:	150 m <sup>2</sup>
Grünfläche	:	60 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>	:	<u>210 m<sup>2</sup></u>

Im Rahmen des Umbaus der Kreuzung in einen Kreisverkehr ergeben sich in diesem Bereich Flächenverschiebungen.

## **2. Bestand und Bewertung**

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche (zur Zeit Ackerbrache) sowie um Verkehrsflächen. Zur Bundesstraße hin besteht eine mit Sträuchern und Bäumen bestandene Böschungsfläche. Im Kreuzungsbereich sind zwei Verkehrsinseln und Grünflächen am Rand vorhanden. Auf der Grundstücksgrenze im Südosten grenzt - außerhalb des Geltungsbereiches - ein Knick (Weißdornbestand) an, der nach § 15 b des Landesnaturschutzgesetzes geschützt ist.

Die Qualität der Ackerfläche für den Naturhaushalt wird als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft, sie ist seit 1984 für Bebauung vorgesehen. Es ist hier von einem typischen, allgemeinen Erfahrungswerten entsprechenden Pflanzen- und Tierbesatz auszugehen (s. landschaftsplanerische Stellungnahme 1996). Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein seltener Arten vor, denen im Rahmen der Ermittlungen mit detaillierten Bestandsaufnahmen nachzugehen wäre. Die Ersetzbarkeit, die hauptsächlich durch den Zeitfaktor bestimmt wird, kann als sehr kurz bezeichnet werden. Der

Biotoptyp "Acker" ist im Umkreis nicht selten anzutreffen, sondern großflächig vertreten.

Da die Fläche bisher als allgemeines Wohngebiet überplant worden ist, sind die festgesetzten privaten Freiflächen als überwiegend Hausgärten anzunehmen. Diese werden aufgrund der zu erwartenden ökologischen Qualität ebenfalls als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet. Mit der gleichen Bewertung werden auch die vorhandenen Verkehrsgrünflächen eingestuft.

Für die Grünfläche des Lärmschutzwalles ist in den textlichen Festsetzungen im BBP Nr. 47 -SCH- eine Gehölzpflanzung bestimmt. Da von den Festsetzungen als Bestand ausgegangen wird, handelt es sich hier um einen Landschaftsbestandteil mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Da jedoch eine Umsetzung der Festsetzung noch nicht stattgefunden hat, wird die Qualität der festgesetzten Anpflanzung als Neuanpflanzung, d. h. als kurzfristig wiederherstellbar, bewertet. Eine höhere Bewertung erhält die bereits vorhandene Gehölzpflanzung an der Böschung (anteilig 350 m<sup>2</sup>), die wegen der zukünftigen Zufahrt entfallen wird. Aufgrund ihres Alters ist sie in ihrer ökologischen Funktion nur mittelfristig wiederherstellbar.

Darüberhinaus entfällt im Rahmen der Überplanung die Festsetzung von zehn zu pflanzenden Bäumen (BBP Nr. 47).

Die Qualität des im Südosten angrenzenden Knicks ist als hochwertig einzustufen (s. landschaftsplanerische Stellungnahme 1996). Zum Erhalt ist ein ausreichender Schutzstreifen innerhalb des Geltungsbereiches einzuhalten.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches setzt sich wie folgt zusammen:

**Gesamtfläche:** 18.248 m<sup>2</sup>

davon sind überplant: 16.542 m<sup>2</sup>

im BBP Nr. 46 -SCH- 2.075 m<sup>2</sup>

im BBP Nr. 47 -SCH- 14.257 m<sup>2</sup>

im BBP Nr. 53 -SCH- 210 m<sup>2</sup>

bisher nicht überplant: 1.706 m<sup>2</sup>  
(neu im BBP Nr. 48 -SCH-)

Der Geltungsbereich teilt sich entsprechend der zukünftigen Nutzung nun wie folgt auf:

Teil 1 - Sonstiges Sondergebiet (privat) (16.224 m<sup>2</sup>)

Teil 2 - Verkehrsfläche (öffentlich) (2.024 m<sup>2</sup>)

Bezogen auf die vorgenannten Teilbereiche A und B stellt sich der Bestand zusammenfassend wie folgt dar:

**Bestand: Teil 1 - Sonstiges Sondergebiet 16.224 m<sup>2</sup>**

Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3) (BBP Nr. 46 und 47)	9.581 m <sup>2</sup>
Wege (BBP Nr. 46 und 47)	1.720 m <sup>2</sup>
Grünflächen (BBP Nr. 46)	195 m <sup>2</sup>
Grünflächen (Anpflanzung-Wall) (BBP Nr. 46 und 47)	4.728 m <sup>2</sup>

Die zur Zeit zulässige versiegelbare Fläche beträgt: 6.032 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3) zzgl. 50 %	4.332 m <sup>2</sup>
Wege	1.720 m <sup>2</sup>

**Bestand: Teil 2 - Verkehrsfläche 2.024 m<sup>2</sup>**

Straßenfläche versiegelt (BBP Nr. 53: anteilig 170 m <sup>2</sup> )	1.169 m <sup>2</sup>
Grünfläche "Verkehrsgrün" (BBP Nr. 53: anteilig 60 m <sup>2</sup> )	206 m <sup>2</sup>
Gehölzfläche (Böschung)	350 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Anpflanzung-Wall) (BBP Nr. 47)	299 m <sup>2</sup>

### **3. Beschreibung des Eingriffs mit seinen Auswirkungen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Die wesentlichen Änderungen der Überplanung bestehen in:

- Erhöhen der Grundflächenzahl für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes von GRZ 0,3 auf Grundfläche GR 4.945 m<sup>2</sup>, zzgl. einer Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen von 160 % (= 7.912 m<sup>2</sup>; Gesamt: 12.857 m<sup>2</sup>), so dass sich ein deutlich höherer Versiegelungsgrad ergibt;
- Einbeziehen der Grünfläche mit zu bepflanzendem Lärmschutzwall parallel zur Bundesstraße in die Sondergebietsfläche;



- Umbau des Kreuzungsbereiches (neu: Kreisverkehr), sodass sich der Anteil der Verkehrsfläche auf Kosten der vorhandenen Gehölzpflanzung an der Böschung und der geplanten Anpflanzung (Lärmschutzwall) erhöht;
- Ausweisen eines i. M. 20 m breiten Grünstreifens als Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Fläche für Aufschüttungen bis 4 m Höhe über OK-Gelände im Norden zum künftigen Wohngebiet hin;
- Ausweisen einer Grünfläche und einer Fläche für Aufschüttungen bis 4 m Höhe über OK-Gelände im Südosten.

### Schutzgut "Wasser"

Als Folge der zusätzlichen Versiegelung werden das natürliche Bodengefüge insbesondere seine Wasserleit- und Wasserspeicherfunktion, die Grundwasserneubildungsrate sowie die Schadstoffpufferfunktion beeinträchtigt. Diese Funktionen sind jedoch aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nur sehr eingeschränkt wirksam. Es liegen überwiegend wasserundurchlässige Geschiebelehmformationen vor, über denen sich Stauhorizonte bilden. Der Nachweis der Versickerungsmöglichkeit konnte daher im Rahmen der Baugrunduntersuchung nicht erbracht werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- Minimieren der versiegelten Fläche durch Optimierung der Erschließung;
- Versickern des gering verschmutzten Dachwassers in den Untergrund, soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen; diese Möglichkeit ist nur nördlich des zukünftigen Gebäudes im Rahmen des Entwässerungsantrages zu überprüfen, da nur hier kleinflächig Sandformationen vorliegen;
- Einleiten des Oberflächenwassers in das außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Regenrückhaltebecken (im BBP Nr. 47 -SCH- Bereich 2);
- Herstellen von begrünten Dachflächen zur Verzögerung des Regenwasserabflusses (Kannbestimmung);  
(Teil B: Ziffer III.2)
- Auflage zur Begrünung der Fassaden (Stirnseiten);  
(Teil B: Ziffer II.4)
- Pflanzgebot für einreihige Gehölzanpflanzung.  
(Teil A und Teil B: Ziffer I.04)

Der Eingriff in das Schutzgut "Wasser" kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

### Schutzgut "Boden"

Die erhebliche Beeinträchtigung wird im wesentlichen durch den höheren Versiegelungsgrad begründet, verbunden mit einer flächenmäßig größeren Zerstörung der belebten Bodenzone. Darüberhinaus ist trotz der Flachgründung des Bauwerkes und trotz der günstigen Topografie nicht zu vermeiden, dass partiell nicht ausreichend tragfähiger Baugrund ausgetauscht werden muß.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- Minimieren der versiegelten Oberfläche durch Optimierung der Erschließung;
- Anpassen des Gebäudes und der Stellplatzanlage an die vorhandene Topografie, um Erdmassenbewegungen zu minimieren und Ablagerung nichtbrauchbaren Bodenmaterials auf anderen Flächen außerhalb des Eingriffsbereiches zu reduzieren; der geringe Höhenunterschied innerhalb des Geländes und die mögliche höhengleiche Erschließung läßt nur vergleichsweise geringe Eingriffe erwarten;
- wirksamer Schutz der zukünftigen Vegetationsflächen vor den Auswirkungen des Baubetriebes (Verdichtung);
- Verzicht auf nicht standortgerechte Bodenverbesserung im Rahmen der Bauausführung.

Der zusätzliche Eingriff in das Schutzgut "Boden" wird als erheblich und nachhaltig bewertet. Die zusätzliche Versiegelung ist im Geltungsbereich nicht ausgleichbar. Zur Kompensation ist eine entsprechende Fläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet aufzuwerten. Gemäß der Bewertung (Punkt 2) ist für die Inanspruchnahme folgender Flächen der Ausgleichsbedarf festzulegen im Verhältnis:

Inanspruchnahme von:	Ausgleichsfläch im Verh.
Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet	1 : 0,5
Verkehrsrgrün	1 : 0,5
im BBP 46 und 47 -SCH- festgesetzte Gehölzpflanzung - Wall (noch nicht realisiert)	1 : 1
vorhandene Gehölzpflanzung (Böschung)	1 : 2

### Schutzgut "Landschaftsbild"

Das Gelände des zukünftigen Ladengebietes liegt in exponierter Ortsrandlage. Landschaftsprägende Elemente liegen sämtlich außerhalb des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um die mit Sträuchern und Bäumen bestandenen Böschungsf lächen an der Bundesstraße, die die Sicht auf die dahinterliegende, eher monoton wirkende Ackerfläche verdecken. Weiter wird das

Landschaftsbild insbesondere durch den angrenzenden alten Obstbaumbestand und Knick im SO, sowie durch die landwirtschaftlichen Flächen im Westen bestimmt.

Die Höhendifferenz im Bereich des Geltungsbereiches beträgt ca. 1 m. Da die Bundesstraße in Richtung Ortslage um ca. 4 m ansteigt, liegt das Gelände im Norden ca. 3 m höher und im Süden ca. 1,5 m tiefer als die Straße. Im Bereich der zukünftigen Zufahrt beträgt der Höhenunterschied ca. 0,8 m.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- Höhenbeschränkung des Gebäudes zur Anpassung an die Umgebung und den exponierten Standort;  
(Teil A: OK-Gebäude 29 m üNN)
- Anpassen der Gestaltung des Gebäudes an die Umgebung durch gestalterische Festsetzungen;  
(Teil B: Ziffer II.1. - 5.)
- Einbinden des Verbrauchermarktes und Ladengebietes in Grünstrukturen;  
(Teil A: Festsetzen von Grün- und Gehölzflächen)
- Überstellen der Stellplatzanlage durch großkronige Bäume mit mind. 15 m<sup>2</sup> wasserdurchlässiger Baumscheibe.  
(Teil B: Ziffer I.04)

Der Eingriff in das Schutzgut "Landschaftsbild" wird als nicht erheblich bewertet. Die landschaftsbildprägenden Elemente und Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches und bleiben - mit Ausnahme der zukünftigen Zufahrt - erhalten, so dass von einer nachhaltigen Beeinträchtigung nicht auszugehen ist. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden durch die Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter "Boden" sowie "Arten- und Lebensgemeinschaften", die ebenfalls auf das Landschaftsbild wirken, mit ausgeglichen.

### Schutzgut "Klima/Luft"

Der Eingriff besteht insbesondere in der Veränderung verdunstungsrelevanter und damit klimaausgleichender Flächen durch Versiegelung. Als Folge des beschleunigten Wasserabflusses ist eine Veränderung des lokalen Klimas (Erwärmung) zu erwarten. Zudem wird der zusammenhängende Gebäudekomplex das örtliche Windfeld verändern. Gleichzeitig stellt er jedoch einen wirksamen Lärmschutz für die zukünftig angrenzenden Wohngebiete dar. Die Standortwahl am Ortsrand trägt mit dazu bei, Beeinträchtigungen der Wohnlagen durch den Verkehr von vornherein zu reduzieren.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- Erhalt von Freiflächen für Begrünung;  
(Teil A: Festsetzen von Grünflächen)
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung  
(Teil B: II.4)
- Herstellen von begrünten Dachflächen (Kannbestimmung);  
(Teil B: Ziffer III.2.)
- Überstellen der Stellplatzanlage mit Bäumen;  
(Teil B: Ziffer I.04.1)
- Festsetzen einer einreihigen Gehölzanpflanzung an der Rückseite des Gebäudes;  
(Teil A und Teil B: Ziffer I.04.3)
- Festsetzen eines Lärmschutzwalles und von Flächen für Aufschüttungen als Grünflächen.  
(Teil A)

Der Eingriff in das Schutzgut "Klima/Luft" wird nicht als erheblich bewertet. Er kann durch die Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung der Schutzgüter "Boden" und "Arten- und Lebensgemeinschaften" als mit ausgeglichen angesehen werden.

### **Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften"**

Der nachhaltige Eingriff besteht in dem Verlust des Lebensraumes als Folge der Versiegelung und dadurch in der Beeinträchtigung angrenzender Gehölzflächen (z. B. Beunruhigung von Tieren). Zudem entfallen 10 im BBP Nr. 47 -SCH-festgesetzte Hochstämme.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- Pflanzgebot für mind. 10 Hochstämme für die Stellplatzanlage einschl. je mind. 15 m<sup>2</sup> wasserdurchlässiger Baumscheibe ;  
(Teil B: Ziffer I.04)
- Pflanzgebot für Kletterpflanzen am Gebäude;  
(Teil B: Ziffer II.4)
- Festsetzen einer Grünfläche;  
(Teil A)



- Festsetzen eines Lärmschutzwalls, der begrünt wird;  
(Teil A)
- Festsetzen von Flächen für Aufschüttungen, die begrünt werden;  
(Teil A)
- Vorsehen eines Knickschutzstreifens zum vorhandenen Knick von mind. 3 m Breite, gemessen vom Knickfuß, um das zulässige seitliche Schneiden in 1 m Entfernung, gemessen vom Knickfuß, zu gewährleisten.  
(Teil A)

Der Eingriff in das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" wird als erheblich und nachhaltig bewertet. Er ist im Geltungsbereich nicht ausgleichbar und ist im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut "Boden" an anderer Stelle im Gemeindegebiet als mit ausgeglichen anzusehen.

#### 4. Bilanzierung

##### Teil 1: Sonstiges Sondergebiet (16.224 m<sup>2</sup>)

Flächen	Bestand (s. Kap. 2)	Planung	Differenz	Ausgleichserfordernis	
				Verhältnis	Fläche
<b>1. versiegelbar</b>	<b>6.032 m<sup>2</sup></b>	<b>12.857 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 6.825 m<sup>2</sup></b>		
a) Baufläche	4.312 m <sup>2</sup>	4.945 m <sup>2</sup>	+ 633 m <sup>2</sup>		
b) Nebenfläche	---	7.912 m <sup>2</sup>	+ 7.912 m <sup>2</sup>		
c) Wege	1.720 m <sup>2</sup>	---	- 1.720 m <sup>2</sup>		
<b>2. unversiegelt</b>	<b>10.192 m<sup>2</sup></b>	<b>3.367 m<sup>2</sup></b>	<b>- 6.825 m<sup>2</sup></b>		
a) Grünfläche	5.464 m <sup>2</sup>	3.177 m <sup>2</sup>	- 2.287 m <sup>2</sup>	1 : 0,5	1.144 m <sup>2</sup>
b) Gehölzfläche	4.728 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	- 4.538 m <sup>2</sup>	1 : 1	4.538 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>16.224 m<sup>2</sup></b>	<b>16.224 m<sup>2</sup></b>			<b>5.682 m<sup>2</sup></b>

Die zusätzlich versiegelbare Fläche von 6.825 m<sup>2</sup> geht auf Kosten von privaten Grünflächen und der Grünfläche Lärmschutzwall. Das Ausgleichserfordernis beträgt 5.682 m<sup>2</sup>. Eine entsprechende Fläche wird außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

##### Teil 2: Verkehrsfläche (2.024 m<sup>2</sup>)

Flächen	Bestand (s. Kap. 2)	Planung	Differenz	Ausgleichserfordernis	
				Verhältnis	Fläche
<b>1. versiegelt</b>	<b>1.169 m<sup>2</sup></b>	<b>1.652 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 483 m<sup>2</sup></b>		
<b>2. unversiegelt</b>	<b>855 m<sup>2</sup></b>	<b>372 m<sup>2</sup></b>	<b>- 483 m<sup>2</sup></b>		

a) Grünfläche	206 m <sup>2</sup>	372 m <sup>2</sup>	+ 166 m <sup>2</sup>		- 166 m <sup>2</sup>
b) Gehölzfläche vorh.	350 m <sup>2</sup>	—	- 350 m <sup>2</sup>	1 : 2	700 m <sup>2</sup>
c) Gehölzfläche gepl.	299 m <sup>2</sup>	—	- 299 m <sup>2</sup>	1 : 1	299 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>2.024 m<sup>2</sup></b>	<b>2.024 m<sup>2</sup></b>			<b>833 m<sup>2</sup></b>

Der Umbau der Kreuzung in einen Kreisverkehr zum reibungslosen Anschluß des Sondergebietes bedingt eine Zunahme von Verkehrsflächen auf Kosten von vorhandenen und geplanten Gehölzflächen. Als Ausgleich ist eine Fläche von 833 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches aufzuwerten.

**Insgesamt sind 6.515 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen erforderlich.**

Ladengebiet: 5.682 m<sup>2</sup>  
 öffentliche Verkehrsfläche: 833 m<sup>2</sup>

## 5. Ausgleichsmaßnahmen

Es ist vorgesehen, als Ausgleichsfläche das Flurstück 140/2, Gemarkung Haffkrug, RK 1791, anteilig zuzuordnen. Das Gesamt-Grundstück von insgesamt 22.039 m<sup>2</sup> wurde vor zwei Jahren (1999) von der Gemeinde erworben, um es zukünftig für Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden.

Das Grundstück liegt südlich des Waldweges und südöstlich des Sportplatzes, im nördlichen Bereich der Haffwiesen. Es handelt es sich um eine ehemalige Frisch- bis Feuchtwiese, die zur Zeit (seit ca. drei Jahren) nicht genutzt wird. Die Fläche ist allseitig von Entwässerungsgräben umgeben. Im Südosten wird eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Fläche von Auewaldvegetation - Teil des angrenzenden Auwaldes - eingenommen, die als gesetzlich geschützter Biotop entsprechend § 15 a Landesnaturschutzgesetz einzuordnen ist.

Das Flurstück ist Teil einer zusammenhängenden moorigen Grünlandniederung, Rest eines ehemaligen Strandsees. Das Erscheinungsbild der Haffwiesen ist insbesondere geprägt durch den hohen Flächenanteil an Grünland, unterbrochen von Bruchwaldparzellen, Röhricht- und Seggenbeständen sowie von Resten eines ehemals engen Knicknetzes. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist hier nur in Verbindung mit erheblichen Eingriffen in das lokale Wasserregime möglich. Die Niederung ist daher von einem dichten Grabennetz durchzogen und wird über Schöpfwerke entwässert.

Nach Aussage des Landschaftsplans stellen die Haffwiesen ein Vorranggebiet für den Naturschutz dar. Insbesondere werden die extensive Weide-/Wiesennutzung und Maßnahmen zur Vernässung empfohlen, um die besondere Eigenart und Schönheit sowie die Vielfalt der Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten. Ungeeignet ist eine Aufforstung. Aufgrund ihrer Lage besitzen die Haffwiesen jedoch nur ein

geringes Verbundpotential. Das o. g. Flurstück ist als landwirtschaftliches Feuchtgrünland kartiert.

Die Fläche liegt innerhalb der derzeit im Verfahren befindlichen Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes "Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen".

Aufgrund der Nichtbewirtschaftung hat sich inzwischen eine artenarme Hochstaudenflur mit vereinzelt Gehölzanflug etabliert. Vorherrschender Aspekt sind der Aufwuchs von Brennesseln, die sich wegen ihrer Ausläufervermehrung gegenüber den typischen lichtbedürftigen Feuchtwiesenarten als konkurrenzkräftiger erweisen. Der Brennesselbestand gibt Hinweis auf einen frischen bis feuchten nährstoffreichen Standort (Stickstoffanzeiger). Das derzeitige Erscheinungsbild der Fläche ist darüberhinaus auch Folge des hohen Nährstoffvorrates durch frühere Düngemaßnahmen und der massiven Entwässerungsmaßnahmen. Im Gegensatz zur inzwischen stattgefundenen Verarmung an Pflanzenarten stellt die monotone Hochstaudenflur jedoch ein wertvolles Refugium für störungsempfindliche Tierarten dar.

Weiter der natürlichen Sukzession überlassen, würde sich die Fläche früher oder später zu einer Auenwaldfläche entwickeln. Wegen der abdichtenden Wirkung des Bestandsabfalls und der Wurzelkonkurrenz würde die Gehölzentwicklung von den Grabenrändern einsetzen. Für das Naturerleben und das Landschaftsbild stellt jedoch der Erhalt der offenen Kulturlandschaft der Haffwiesen ein wichtiges Ziel dar. Dieses ist sowohl im Landschaftsplan als auch im Entwurf der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet ausdrücklich definiert.

Da aufgrund der Nichtbewirtschaftung der Fläche seit ca. drei Jahren keine organische Substanz mehr entnommen wurde, ist von einer dichten Streudecke auszugehen. Die Fläche befindet sich jedoch noch in einem mähbaren Zustand. Um das Landschaftsbild zu wahren (Offenhalten) und um die Grünlandnutzung wieder zu ermöglichen, wurde das Mähen und das Abräumen der Fläche in das Herbstprogramm 2001 des Bauhofes aufgenommen. Aufgrund der ungewöhnlich nassen Witterung konnte diese Pflegemaßnahme jedoch nicht wie vorgesehen im August/September durchgeführt werden.

Da der Grünlandfläche aufgrund ihrer Lage und ihres Wasserhaushaltes bereits jetzt schon ein gewisser ökologischer Wert zugesprochen werden muß, ist sie nur zur Hälfte als Ausgleich anrechenbar. Es sind somit insgesamt 13.030 m<sup>2</sup> dieser Fläche zuzuordnen und zwar anteilig:

<b>Verbrauchermarkt und Ladengebiet:</b>	<b>11.364 m<sup>2</sup></b>
<b>öffentliche Verkehrsfläche:</b>	<b>1.666 m<sup>2</sup></b>

Zur Aufwertung der als Ausgleich vorgesehenen Fläche im Sinne des Naturschutzes - Lebensraum für gefährdete Pflanzen- und Tierarten der Feuchtwiesen - werden vorgeschlagen:

1. Wiedervernässung, dadurch Anheben des Grundwasserstandes  
Ziel: binsen- und seggenreiche Naßwiese im Sinne des § 15 a Landesnaturschutzgesetz

Da die Fläche von Gräben umgeben ist, können partiell Maßnahmen zur Vernässung der Fläche getroffen werden. Die Rohrdrainage ist aufzugeben, d. h. zu zerstören bzw. die Ausläufe in die Gräben sind wirkungsvoll zu verstopfen. Weiter ist zu prüfen, ob darüberhinaus eine Anhebung des Vorfluterwasserstands mit Rücksicht auf die bewirtschafteten Flächen und den Gebietswasserhaushalt realisierbar ist. Es muß sichergestellt sein, dass dadurch keine rechtlichen und finanziellen Konsequenzen entstehen. Die Erhöhung des Grundwasserstandes trägt zu einer Verringerung der Stickstoffverfügbarkeit bei (natürliche Aushagerung).

2. extensive Bewirtschaftung  
Ziel: Wiederherstellen einer artenreichen Grünlandgesellschaft und Offenhalten der Fläche

Es ist Sorge dafür zu tragen, dass die Fläche zukünftig einer extensiven Nutzung unterliegt und die traditionelle Bewirtschaftung als Wiese (max. 2 Schnitte/Jahr) oder Weide weitergeführt wird. Als Voraussetzung ist die Fläche vorab zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

Anderenfalls ist die Fläche im August/September - Termine möglichst von Jahr zu Jahr wechselnd - zu mähen. Je nach Witterung und Mähzeitpunkt kann das gehäckselte Schnittgut auf der Fläche verbleiben. Eine starke Mulchdecke ist zu vermeiden. Alternativ besteht - unter vorrangig faunistischen Gesichtspunkten - die Möglichkeit der Rotationsbrache (= Mähen von Teilbereichen im jährlichen Wechsel), die aber ebenso zu einer floristischen Verarmung führt wie die natürliche Sukzession.

Als Folge der oben vorgeschlagenen Vernässung ist zu erwarten, dass die Nährstoffverfügbarkeit insgesamt herabgesetzt und der Binsen- und Seggenanteil zunehmen wird. Von der Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist abzusehen.

Die Gesamtfläche von ca. 2 ha kann nicht in Teilflächen, sondern nur als Ganzes insgesamt vernässt werden. Der über das Erfordernis von 13.030 m<sup>2</sup> hinausgehende Flächenanteil (9.009 m<sup>2</sup>) ist für zukünftige Ausgleichserfordernisse vorzuhalten bzw. im Voraus zu reservieren.

Darüberhinaus sind entsprechende Festsetzungen (s. Verweise in Kap. 3) in Planzeichnung und Text aufgenommen worden.



1. Vorschlagliste für die Bäume der Stellplatzanlage:

Acer platanoides i. S.	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata i. S.	-	Winterlinde

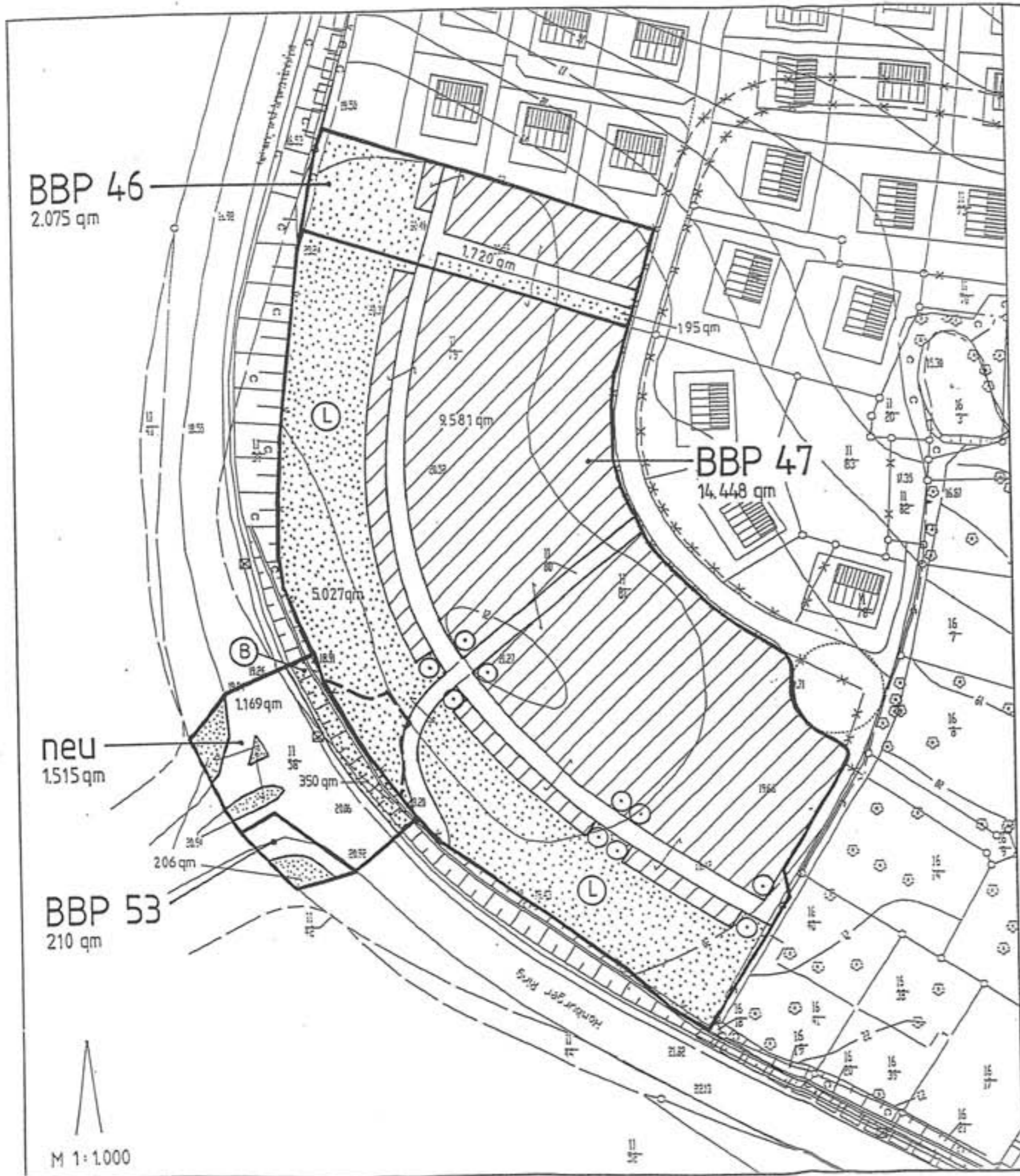
2. Vorschlagliste für die Gehölzpflanzung:  
(einreihig, Pflanzabstand in der Reihe 1 m)






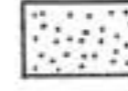

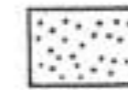

A: Heister (2 x v. o. B. 60-100 cm)

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus communis	-	Wildapfel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Wildrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix caprea	-	Weide
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Viburnum opulus	-	Schneeball

B: Überhälter (2 x v. Hochstamm/Stammbusch, Stammumfang 10-12 cm)

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche



	<b>Geltungsbereich des BBP Nr. 48 -SCH-</b> (18.248 qm) (mit Aufteilung der Fläche, für die die bereits Festsetzungen bestehen)
	<b>Abgrenzung</b> zwischen Teil A: Sonstiges Sondergebiet (16.332 qm) Teil B: Verkehrsfläche (öffentlich) (1.916 qm)
<b>versiegelte Flächen (7.201 qm)</b>	
	Allgemeines Wohngebiet (Anteil entsprechend GRZ 0,3) 4.312 qm
	Wege 1.720 qm
	Verkehrsflächen 1.169 qm
<b>Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (5.670 qm)</b>	
	Grünflächen 401 qm
	Allgemeines Wohngebiet (Anteil entsprechend GRZ 0,3) 5.269 qm
<b>Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (5.377 qm)</b>	
	Grünflächen
L	Lärmschutzwall 5.027 qm
B	Böschung 350 qm
	Bäume (10)

**Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**

Bebauungsplan Nr. 48 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz  
"Verbrauchermarkt und Ladengebiet"

**Bestand und Bewertung**

M 1:1.000

GWBPLAN Gesellschaft für Bauleit- und Erschließungsplanung mbH  
Färberstraße 23, 24534 Neumünster, Tel. 04321/16900, Fax 12429

M 1:1.000

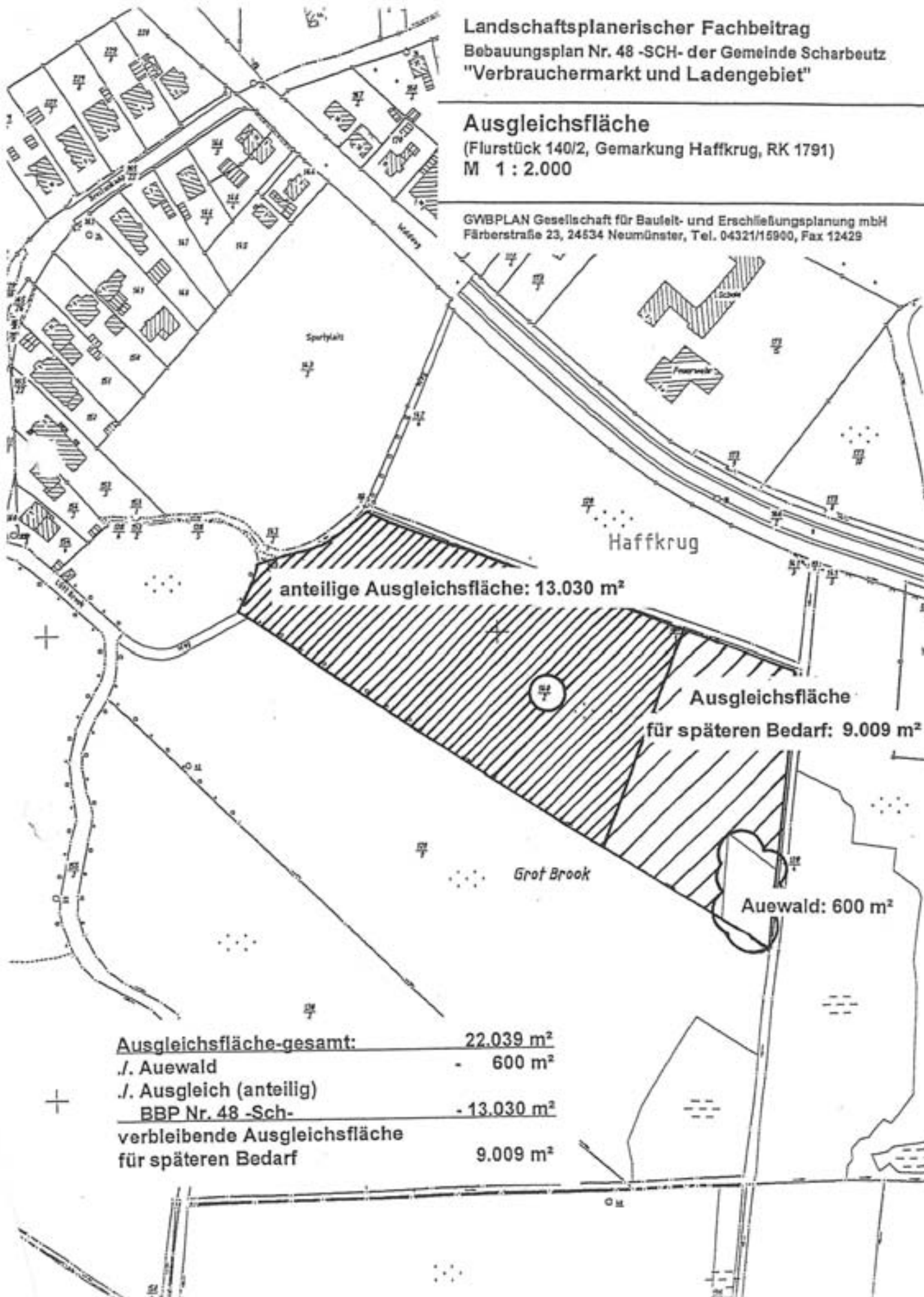


Landschaftsplanerischer Fachbeitrag  
Bebauungsplan Nr. 48 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz  
"Verbrauchermarkt und Ladengebiet"

**Ausgleichsfläche**

(Flurstück 140/2, Gemarkung Haffkrug, RK 1791)  
M 1 : 2.000

GWBPLAN Gesellschaft für Bauleit- und Erschließungsplanung mbH  
Färberstraße 23, 24534 Neumünster, Tel. 04321/15900, Fax 12429



<b>Ausgleichsfläche-gesamt:</b>	<b>22.039 m<sup>2</sup></b>
./. Auewald	- 600 m <sup>2</sup>
./. Ausgleich (anteilig)	- 13.030 m <sup>2</sup>
<b>BBP Nr. 48 -Sch-</b>	<b>- 13.030 m<sup>2</sup></b>
<b>verbleibende Ausgleichsfläche</b>	<b>9.009 m<sup>2</sup></b>
<b>für späteren Bedarf</b>	