



## GEMEINDE SCHARBEUTZ

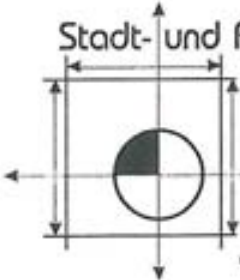
### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- "Devkoppel"

für das ca. 9,1 ha große Gebiet in der Gemeinde Scharbeutz, gelegen nördlich der  
Bebauung Oder- und Neißestraße, östlich vom Friedrichshof, südlich der Straße  
Friedrichshof und westlich der Bebauung der Straße Kiepenberg

### BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

28.03.2012



**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Hömer Straße 25  
25071 Wittmer  
Tel. 03841 470640-0  
Fax 03841 470640-9  
[www.srp-wittmer.de](http://www.srp-wittmer.de), [info@srp-wittmer.de](mailto:info@srp-wittmer.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- "Devkoppel"

## TEIL I – PLANUNGSBERICHT

<b>1. Grundlagen</b> .....	<b>4</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	4
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3 Plangrundlage .....	5
1.4 Beschreibung der Bestandssituation .....	5
1.4.1 Lage im Raum .....	5
1.4.2 Vorhandene Bebauung .....	5
1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse / Entwicklung aus dem F- Plan .....	5
<b>2. Begründung zu den Planinhalten</b> .....	<b>8</b>
2.1 Anlass und Ziele der Planung .....	8
2.2 Baukonzept / Städtebauliche Festsetzungen .....	9
2.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	10
2.4 Verkehr .....	10
2.5 Spielplätze / Kinderfreundlichkeitsprüfung .....	11
2.6 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften nach LBO S-H ...	12
2.7 Altlasten .....	14
2.8 Bau- und Bodendenkmale .....	14
<b>3. Flächenbilanz</b> .....	<b>15</b>
<b>4. Natur und Landschaft</b> .....	<b>16</b>
4.1 Landschaftsplanung / Grünordnung .....	16
4.2 Umweltbericht .....	16
4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	17
4.4 Waldflächen .....	17
4.5 Biotopschutz .....	18
4.6 Bestandsbeschreibung .....	18
4.7 Zu erwartende Planungsfolgen .....	18
4.8 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange .....	19
4.9 Hinweise zur Eingriffsvermeidung .....	21
4.10 Eingriffsminimierung und -kompensation .....	22
4.11 Eingriffe in den Naturhaushalt .....	23
4.12 Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt .....	23
4.13 Zuordnung des Kompensationsdefizits .....	23
4.14 Zulässigkeit der Eingriffe .....	24
<b>5. Immissionen</b> .....	<b>24</b>
5.1 Lärmschutz .....	24
5.2 Geruchsimmissionen .....	26
<b>6. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>27</b>
6.1 Wasserversorgung .....	27
6.2 Beseitigung des Schmutzwassers .....	27

6.3	Behandlung des Oberflächenwassers .....	27
6.4	Versorgung mit elektrischer Energie .....	28
6.5	Gasversorgung .....	28
6.6	Versorgungsleitungen .....	28
6.7	Regenerative Energiequellen .....	29
6.7	Feuerschutz.....	29
6.8	Kommunikationsmedien .....	29
6.9	Abfall- und Wertstoffentsorgung .....	29
7.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	30
8.	Kosten .....	30

## TEIL II – UMWELTBERICHT

1.	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	32
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	40
3.	Zusätzliche Angaben.....	53
4.	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	55

### Anlagen

- 1) Fotos zur Bestandssituation, 2008
- 2) Schalltechnische Untersuchung, Hanseatisches Umweltbüro vom 17.01.2008
- 3) Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ostholstein zum Vorentwurf, Hanseatisches Umweltbüro, vom 18.08.2011
- 4) Biotoptypenkartierung
- 5) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 6) Tabellarische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

## TEIL I – PLANUNGSBERICHT

### 1. Grundlagen

#### 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanung liegen zugrunde:

BauGB	das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen
BauNVO	die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen
PlanzV	die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
BNatSchG	das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
LNatSchG S-H	das Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, S. 301)
LWaldG	das Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein vom 05. Dezember 2004 (GVOBl. 2004, S. 461) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen
LBO S-H	die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009 S. 6) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

#### 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Scharbeutz nahe der Autobahn A1 Lübeck - Puttgarden.

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen und umfasst eine Fläche von ca. **8,24 ha** für den Bereich der geplanten Wohnbaugebiete und **0,84 ha** für den Bereich der geplanten Lärmschutzwand.

Es wird begrenzt:

- Im Süden durch die Neißestraße;
- Im Norden durch die Straße "Friedrichshof";
- Im Westen durch die landwirtschaftlichen Flächen an der Straße "Friedrichshof" und die dahinter liegende Autobahn A1;
- Im Nordosten durch die Bebauung an der Oderstraße;
- Im Osten durch die Bebauung an der Straße "Kiepenberg".

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 sowie dem Übersichtsplan entnommen werden.

### **1.3 Plangrundlage**

Als Plangrundlage für die Erarbeitung der Planung dient die digitale Kartengrundlage des Katasteramtes Ostholstein (Vermessungsgrundlage Maßstab 1:1000 aus der Inselkarte M 1:2000).

### **1.4 Beschreibung der Bestandssituation**

#### **1.4.1 Lage im Raum**

Das Plangebiet liegt auf einem nach Norden geneigten Hang mit einer von Süden nach Norden verlaufenden Geländeneigung von etwa 20 m (Höhe am nördlichen Gebietsrand ca. 8 m üNN und am südlichen Gebietsrand ca. 28 m üNN) innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gemäß BNatSchG. Es ist unbebaut und wird zurzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt (s. Anlage 1, Fotos 1 und 2). Ein in Nord-Südrichtung verlaufender ca. 3 m Breiter Knick (s. Anlage 1, Fotos 3 und 4) gliedert das Plangebiet in zwei Bereiche. Weiterer nennenswerter Grünbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Großbaumbestand begrenzt, der nach Landeswaldgesetz als Wald definiert ist (s. Anlage 1, Foto 8).

Eine ausführliche Beschreibung des Vegetationsbestandes im Plangebiet und seine Bewertung sowie die Bewertung aller weiteren zu betrachtenden Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen eigenständigen Teil dieser Begründung.

#### **1.4.2 Vorhandene Bebauung**

Der an das Plangebiet angrenzende Gebäudebestand an der Straße „Kiepenberg“ besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern, die traufständig zum Landschaftsraum ausgerichtet sind und einer 4-geschossigen Mehrfamilienhaus- bzw. Blockbebauung. Bei der Gebäudegestaltung dominieren hier helle Fassaden und Satteldächer, die mit dunklen Pfannen gedeckt sind (s. Anlage 1, Foto 5). Die angrenzende Bebauung an der Oderstraße besteht aus einer Reihenhausbauung, die giebelständig zum Plangebiet ausgerichtet ist. Die Gebäude haben in diesem Bereich überwiegend mit Ziegelmauerwerk gestaltete Fassaden und mit dunklen bzw. roten Pfannen gedeckte Dächer (s. Anlage 1, Fotos 6 und 7).

### **1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse / Entwicklung aus dem F- Plan**

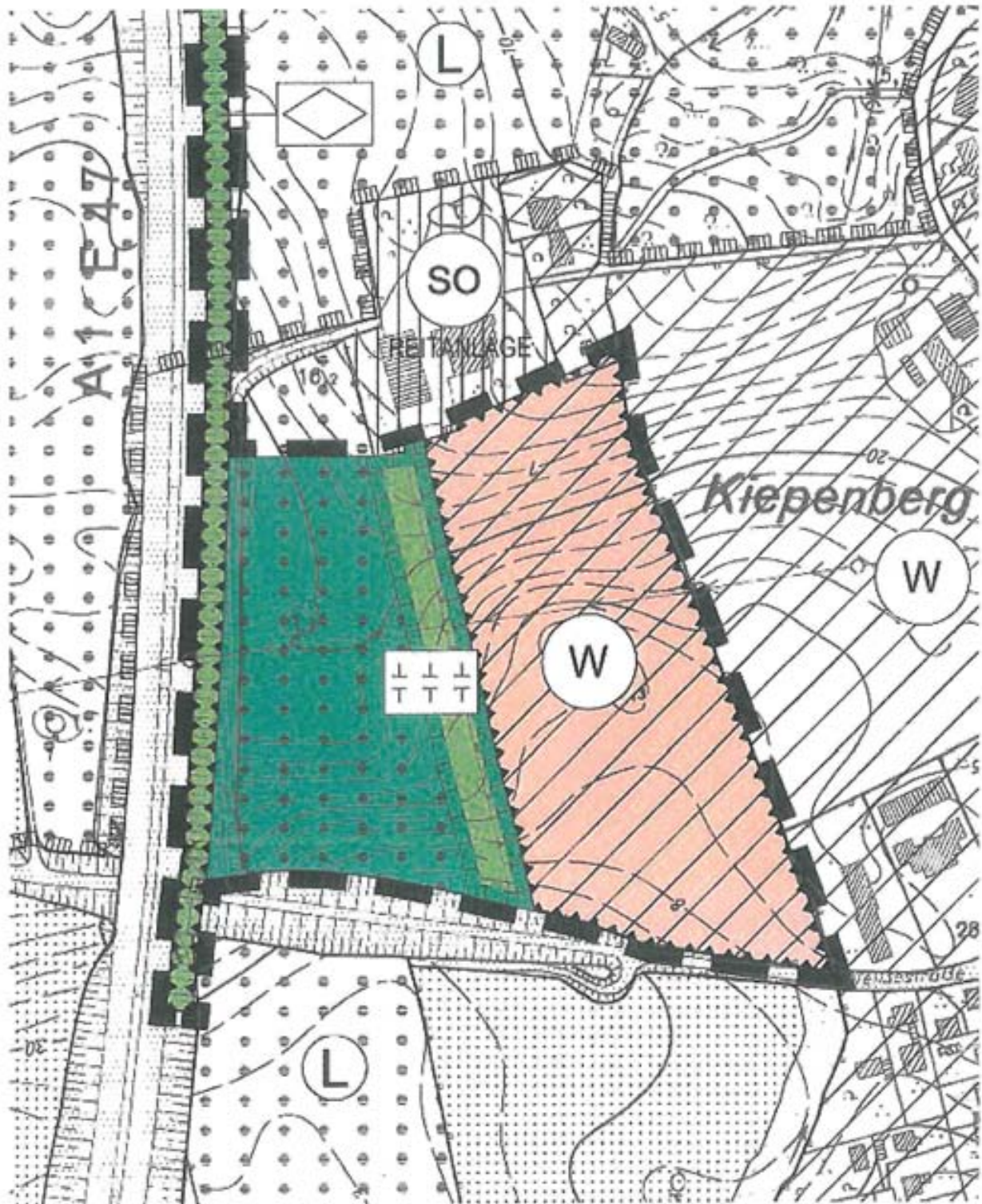
Die im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes vorgesehene Wohngebietsentwicklung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz vom 06.04.1997, der diese als Flächen für die Landwirtschaft darstellt.

Zur Wahrung des bauplanungsrechtlichen Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB und damit zur Sicherung der Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- ist daher parallel zum verbindlichen Bauleitplanverfahren die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese enthält nunmehr die Darstellung der betreffenden Flächen als Wohnbauflächen und im westlichen Bereich als Grünflächen, die der Sicherung des nach Landeswaldgesetz notwendigen Waldabstandes zum zwischen A1 und bebauter Ortslage geplanten Wald dienen.

Auch im parallel zum wirksamen Flächennutzungsplan erarbeiteten Landschaftsplan weichen die Darstellung von den zukünftigen Nutzungszielen für den westlichen Plangebietsbereich ab, der hier ebenfalls als Acker dargestellt ist. Im Bereich des vorhandenen Knicks liegt bereits eine Grünflächendarstellung vor.



Auszug aus dem bis zum Wirksamwerden der 21. Änderung geltenden Flächennutzungsplan



21. Änderung des Flächennutzungsplanes



## 2. Begründung zu den Planinhalten

### 2.1 Anlass und Ziele der Planung

Aufbauend auf die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), die im parallelen Verfahren aufgestellt wird, beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz in ruhiger Ortsrandlage im Bereich Friedrichshof ein neues Wohnquartier zu errichten.

Der Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- „Devkoppel“ soll entsprechend den in der Rahmenplanung formulierten Zielen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Nutzungen schaffen.

Der Planentwurf berücksichtigt die in der Gemeinde Scharbeutz bestehende anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser und sieht gleichwohl auch die Doppelhausbebauung sowie die Möglichkeit verdichteten Bauens in Form von Mehrfamilienhäusern vor, so dass durch unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen eine städtebauliche Vielfalt geschaffen wird, die ein Wohnquartier bildet, das die Bedürfnisse für ein breites soziales Spektrum der Bevölkerung erfüllt. Insbesondere wird die Realisierung von kostengünstigem Bauen für junge Familien ermöglicht.

Zur Erarbeitung der Festsetzungssystematik für die zukünftige Bebauung wurde ein detailliertes Baukonzept entwickelt, das die naturräumliche Situation und insbesondere die Hanglage berücksichtigt, um zum einen die landschaftliche Einbindung der Baugebiete zu erreichen und zum anderen ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen.

Die städtebauliche Leitidee zur Quartiersbildung sieht vor, entlang der Planstraßen lockere Strukturen mit Einzel- bzw. Doppelhausbebauung auf größeren Grundstücken zu errichten.

Lediglich im WA 3 soll eine verdichtete Bauform mit maximal 2 Vollgeschossen ermöglicht werden. Hier sieht das Konzept die Errichtung von stadtvillenartigen Gebäuden vor, in denen den Interessenten Miet- oder Eigentumswohnungen angeboten werden sollen.

Folgende grundsätzliche städtebauliche Planungsziele liegen dem Entwurf zu Grunde:

- unterschiedlich stark verdichtete und gestaltete Siedlungsbereiche,
- kleingliedrige Aufteilung der Grundstücke im Bebauungsplan für kostengünstige Einzel- und Doppelhäuser,
- großzügig geschnittene Grundstücke für individuelle Einfamilienhäuser,
- Erhaltung des vorhandenen Knicks als „grüne Achse“, Neuausbildung von Hecken als „Puffer“ zu den Verkehrsemissionen der A1 und zur Ortsrandbegrenzung,
- Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten bei der Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen mit Fußwegen und Vernetzung mit Knickbestand (=> funktionale Freiraumqualität),
- Relativ geringe Straßenquerschnitte und Ausbau verkehrsberuhigter Straßen mit Spiel- und Parkmöglichkeiten sowie
- Einhaltung des nach § 24 LWaldG erforderlichen Waldabstandes
- Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte

## **2.2 Bebauungskonzept / Städtebauliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Der an die bestehenden, den Übergangsbereich zum touristischen Zentrum der Gemeinde bildenden Wohngebiete angrenzende, den neuen Ortsrand bildende Plangebietsbereich wird insgesamt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Neben der angestrebten vorwiegenden Wohnnutzung soll hier eine Nutzungsstruktur geschaffen werden, die die punktuelle Errichtung von Läden und nicht störenden Betrieben nach § 4 BauNVO zur Versorgung des Gebietes ermöglicht. Die Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe“ werden gemäß Teil B Text Nr. 1.1 in den WA-Gebieten ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Nutzungscharakter der WA-Gebiete in Ortsrandlage nicht entsprechen. Damit wird verhindert, dass im Falle einer Nichtauslastung der Baugebiete derartige Nutzungen angesiedelt werden. Diese Nutzungen sind entweder in Ortszentrumsnähe bzw. an anderen Stellen in der Gemeinde vorhanden.

Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird auf Ausnahmen beschränkt (s. Teil B Text Nr. 1.2). Diese sind nur dann zuzulassen, wenn dadurch keine unverhältnismäßige Belastung durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten ist.

#### **Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

In den Gebieten WA1 und WA 2 wird die zulässige Bebauung mit der maximalen GR (Grundfläche) von 150 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und einer maximalen GR von 90 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte, bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Die so vorgenommen Begrenzung der Grundfläche dient dem Ziel, die Versiegelung der Grundstücke im Interesse eines angenehmen Kleinklimas möglichst gering zu halten.

Da das Gebiet WA 3 den Eingangsbereich für den westlichen Gebietsteil darstellt und die Ecksituation im Übergangsbereich definieren soll, wird hierfür die offene Bauweise mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 290 m<sup>2</sup> pro Baufeld bei einer möglichen Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Städtebauliches Leitbild für die zukünftige Bebauung des neuen Wohngebietes soll ein möglichst homogenes Straßenbild sein. Die Ausrichtung der Gebäude und somit die gewählte Festsetzung der Firstrichtungen ist wichtiges Mittel zur Schaffung Raum und Plätze bildender Kanten und zur geschlossenen Ortsrandbildung.

#### **Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Um die für das in ruhiger Ortsrandlage geplante Wohnquartier angestrebte gemäßigte Verdichtung zu erreichen, wird die Anzahl der Wohnungen gemäß Teil B Text Nr. 4 für die Baugebiete WA 1 und WA 2 auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude in den Einzelhäusern und je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt.

Ausgenommen hiervon ist das Gebiet WA 3, in dem bei einer offenen Bauweise die Errichtung von stadtvillenartigen Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll.

#### **Baugrenzen**

Um den Bauherren eine gewisse individuelle Ausformung der Baukörper zu ermöglichen, ist gemäß Text Teil B Nr. 2. die geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen von 1,5 m für untergeordnete gebäudegliedernde Elemente wie Erker, Treppenhäuser oder Vordächer im gesamten Plangebiet zulässig.

### **Höhe und Höhenlagen der baulichen Anlagen**

Die Firsthöhen werden in Anlehnung an den angrenzenden Bestand für die Gebiete WA 1 und WA 2 auf eine Höhe von 10 m und für das Gebiet WA 3 auf eine Höhe von 12 m begrenzt (s. Teil B Text Nr. 1.3). Für eine möglichst einheitliche Höhenlage der Gebäude im Bezug zur Erschließungsstraße wird die Sockelhöhe straßenseitig auf 0,50 m beschränkt (s. Teil B Text Nr. 1.4).

Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen wird als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßenoberfläche festgesetzt. Die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes und der mittleren Höhe der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung der Sockel- und Firsthöhen anzurechnen, um den natürlichen Geländeverlauf zu berücksichtigen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

### **2.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Um in den Baugebieten ein geordnetes und durchgrüntes Erscheinungsbild zu erreichen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und sonstige Stellplätze im Vorgartenbereich unzulässig. Als Vorgarten wird der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht definiert (s. Text B Text Nr. 3.).

Für erforderliche Anlage von Zufahrten zu den Grundstücken gilt diese Einschränkung nicht.

Innerhalb der als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung definierten öffentlichen Planstraßen werden wechselseitig öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Damit wird auch Besuchern die Möglichkeit eröffnet, innerhalb des künftigen Wohngebietes Stellplätze in ausreichender Anzahl nutzen zu können.

### **2.4 Verkehr**

#### **Straßenverkehr, Wegeverbindungen, Ruhender Verkehr**

Die Anbindung der geplanten Bauflächen an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende Neißestraße sowie über die ebenfalls bestehende Straße "Kiepenberg".

Die Straßen und Wege innerhalb des künftigen Wohnquartiers sind vollständig neu zu errichten. Die Straßen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgewiesen. Der motorisierte Verkehr, Fahrradfahrer und Fußgänger nutzen die Straßen gleichberechtigt.

Mit Ausnahme der unmittelbaren Eingangssituation erhalten alle Planstraßen eine einheitliche Ausbaubreite von 7,75 m. Dieses Maß setzt sich aus einem beidseitigen Bankett mit einer Breite von jeweils 0,50 m und einer befestigten Straßenfläche von 6,75 zusammen. In regelmäßigen Abständen werden auf der Straßenfläche öffentliche Stellplätze mit einer Breite von 2,0 m ausgewiesen. Zur Veranschaulichung des geplanten Straßenausbaus sind beispielhafte Schnittdarstellungen in der Planzeichnung enthalten.

Die geplante verkehrliche Erschließung teilt das Plangebiet in drei Bereiche. Die Haupteerschließung erfolgt über die Neißestraße. Von dort aus führt eine ca. 270 m lange Planstraße westlich des vorhandenen Knicks in nördliche Richtung. Die Straße endet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,0 m. Durch diese Stra-

ße werden die Wohngebäude direkt, oder wo nötig, über private Wohnwege erschlossen.

Von dieser zweigt nach ca. 100 m eine als Ringstraße ausgebildete Erschließungsstraße in östliche Richtung ab. Diese Straße schneidet den vorhandenen Knick und besitzt eine Gesamtlänge von ca. 300 m. Aus gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen wird die Straße an ihrem östlichsten Punkt platzartig ausgebaut. Insbesondere die Lenkgeometrien größerer Fahrzeuge werden hiermit berücksichtigt. Der dritte Teil des künftigen Wohngebietes wird über die Straße "Kiepenberg" an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Verkehrsfläche besitzt hier auf einer Länge von ca. 45 m eine Breite von ca. 9,0 m. Die Gesamtlänge der Planstraße umfasst ca. 270 m. Der Verlauf der Straße berücksichtigt die vorhandene Topographie. Insgesamt werden ca. 90 Baugrundstücke verkehrstechnisch erschlossen.

Die unterschiedlichen Bereiche des künftigen Wohnquartiers werden durch öffentliche Fußwege miteinander verbunden. Innerhalb des gesamten Wohnquartiers ist es so möglich, jeweils andere Bereiche auf kurzen Wegen zu erreichen. Damit werden wesentliche Voraussetzungen für den Aufbau sozialer Strukturen innerhalb des Baugebietes geschaffen.

Die notwendige Anzahl öffentlicher Besucherparkplätze wird im Straßenraum zur Verfügung gestellt. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte der öffentlichen Stellplätze können im Rahmen der Erschließung noch geringfügig verschoben werden, da die jeweiligen Grundstückszufahrten noch nicht feststehen.

Aus gestalterischen wie auch ökologischen Gründen sowie aus Sicherheitsaspekten sind Baumpflanzungen in den Parkplatzstreifen vorgesehen.

Für die WA-Gebiete ist der Nachweis der erforderlichen privaten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu erbringen. Auf die Regelungen der Landesbauordnung (LBO) wird hingewiesen. Wegen der Lage im ländlichen Raum wird eine überdurchschnittliche Motorisierung der Bewohner erwartet.

## **2.5 Spielplätze / Kinderfreundlichkeitsprüfung**

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000, sowie gemäß § 47f der Gemeindeordnung wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung die örtliche Situation geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass der unmittelbar östlich des Plangebietes gelegene öffentliche Spielplatz aus dem Plangebiet heraus nicht zugänglich zu machen ist, da die Zuwegung über eine private Fläche führen würde. Die Anfrage der Gemeinde, ob der Eigentümer einer dauerhaften Zuwegung zustimmen würde wurde von diesem negativ entschieden.

Daher ist im Neubaugebiet innerhalb der öffentlichen Grünflächen wohnungsnah die Unterbringung von Spielflächen vorgesehen, die kommunikatives Spielen für große und kleine Kinder ermöglichen. Der geplante öffentliche Spielplatz mit einer Größe von ca. 600 m<sup>2</sup> ist in der Mitte des künftigen Wohngebietes angeordnet und ist über Straßen und Fußwege aus allen drei Gebietsteilen schnell zu erreichen.

Über den Spielplatz hinaus bieten auch die Grundstücke selbst Raum für Frei-, Garten- und Spielflächen für Kinder. Weiterhin können auch die als "verkehrsberuhigter Bereich" konzipierten Planstraßen als Spielstraßen nach dem Motto „Kinderspiele

sind überall erlaubt“ genutzt werden. Auch bietet die nähere Umgebung Frei- und Aufenthaltsräume für ältere Kinder und Jugendliche.

## **2.6 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften nach LBO S-H**

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Regelung der zukünftigen äußeren Gestaltung der Gebäude im Neubaugebiet. Sie bieten als gestalterischen Rahmen ganz bewusst eine breite Palette von Gestaltungsmöglichkeiten einerseits, aber schließen andererseits unerwünschte städtebauliche Fehlentwicklungen bei Form und Farbgebung aus, die sich erfahrungsgemäß negativ auf das Ortsbild auswirken. Die Festsetzungen dienen somit der Sicherung einer städtebaulichen Qualität im Wohngebiet.

Zwar sind grundsätzlich individuell gestaltete Gebäude und Grundstücke wünschenswert, das vielfältige Angebot an Materialien jedoch birgt die Gefahr einer Heterogenität der Baugebiete, die eine Identitätsbildung verhindert.

Mit der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften soll ein Mindestmaß an Abstimmung erreicht werden, um zum einen durch ein harmonisches Miteinander der Gebäude eine homogenen Siedlungscharakter und die notwendige landschaftliche Einbindung sicher zu stellen und zum anderen auch Planungssicherheit für die Bauherren zu schaffen.

Insbesondere bei der Errichtung von Doppelhäusern ist eine einheitliche Gestaltung bei Farbgebung und Materialwahl zur Herstellung eines harmonischen Erscheinungsbildes notwendig. (Teil B Text Nr. 8.13).

### **Dächer**

In den Baugebieten sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich mit roten, rotbraunen, grauen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder Betonpfannen einzudecken. Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

Eingeschossige Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu versehen. Für zweigeschossige Hauptgebäude sind darüber hinaus auch Zeltdächer und Pultdächer zulässig.

Für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer der Hauptgebäude wird die zulässige Dachneigung von 35° bis 45°, für Zeltdächer von 20° bis 30° und für Pultdächer von 10° bis 16° festgesetzt. Wenn Gründächer errichtet werden, ist die notwendige Reduzierung der Dachneigung zulässig.

Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchdächer mit einer Dachneigung von über 45° sind unzulässig. Gauben mit Walm- bzw. Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Walm- oder Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf maximal 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mindestens 0,5 m, vom Ortgang mindestens 1,5 m betragen.

Bei allen Dachformen muss der Dachüberstand an der Traufseite mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Dachflächen, die über Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.

### **Fassaden**

Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Putzfassaden sind nur als Glattputz in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Weißer Klinker (z.B. Kalksandstein) kann ebenfalls verwendet werden, sofern die Fugen in gleicher Farbe geschlemmt sind. Eine Verschindelung von Fassadenteilen und sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Erker dürfen eine Breite von 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche nicht überschreiten.

Zur Strukturierung der Fassaden ist eine Kombination der o.g. Materialien zulässig. Die Fassaden der Obergeschosse bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind gestalterisch (z.B. durch Materialwechsel wie Schalung, Gesims u. ä.) von der Erdgeschossfassade abzusetzen.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

### **Regelungen bei der Dach- und Fassadengestaltung für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen**

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

### **Gestalterisches Gesamtbild der Gebäude**

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind Farbgebung und Material für Fassade und Dach einheitlich zu wählen.

### **Einfriedungen und Sichtschutzanlagen**

Einfriedungen an der Straßenseite (bei Eckgrundstücken an den Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer oder als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Stützmauern an der Straßenseite sind nur als Natursteinmauer oder als Klinkermauer zulässig. Stützmauern sind je Grundstück einheitlich zu gestalten. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe der Naturstein- und Klinkermauern, Hecken und Zäune beträgt 1,25 m. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig. Stützmauern an den übrigen Grundstücksseiten sind mit Kletterpflanzen oder Gehölzpflanzungen dauerhaft einzugrünen.

Sichtschutzwände sind in einer Länge von insgesamt maximal 5,0 m pro Grundstück und maximal 2,0 m Höhe zulässig. Als Material ist Holz und/oder Metall und/oder das Material des Hauptgebäudes zu verwenden.

Sichtschutzanlagen sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder berankten Gittern zu versehen.

### **Garagen und Carports**

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit gleichen Materialien und Farben auszuführen und in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes einzubeziehen oder mit gleicher Dachform

und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen. Davon abweichend können Carports auch in Holzbauweise errichtet werden, wenn sie die gleiche Dachform sowie die gleiche Dachhaut wie das Hauptgebäude aufweisen.

### **Werbeanlagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

### **Verstöße gegen die Festsetzungen**

Der vorsätzliche oder fahrlässige Verstoß gegen die gestalterischen Festsetzungen ist rechtswidrig im Sinne des § 82 LBO S-H und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## **2.7 Altlasten**

Der Gemeinde Scharbeutz sind im Plangebiet keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt. Daher wird davon ausgegangen werden, dass für das geplante Baugebiet eine Altlastenunbedenklichkeit vorliegt. Dies wurde auch durch die zur Planung vorliegenden Stellungnahmen des Landkreises Ostholstein vom 12.11.2010 und 30.12.2011 bestätigt.

### Hinweis:

Gemäß § 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 Abfallbehörde ist davon unverzüglich zu informieren.

## **2.8 Bau- und Bodendenkmale**

Das Beteiligungsverfahren hat ergeben, dass Bau und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden bzw. nicht bekannt sind.

### Hinweis:

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.

### 3. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 9,1 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete: (einschl. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 1460 m <sup>2</sup> und private Stellplatzanlage 420 m <sup>2</sup> ) davon WA 1 WA 2 WA 3	54.250  29.000 22.700 2.550
Verkehrsflächen davon <i>Neißestraße</i> <i>Friedrichshof</i> <i>Planstraße A</i> <i>Planstraße B</i> <i>Planstraße C</i> <i>Fußwege</i>	11.090  2.040 650 2.460 2.840 2.750 350
Grünflächen: davon <i>vorhandener Knick</i> <i>Park (einschl. Wegeverbindungen)</i> <i>Spielplatz</i> <i>Straßenbegleitgrün</i> <i>anzupflanzende Hecke (öffentl. u. privat)</i> <i>Lärmschutzwall</i>	19.990  3.500 1.200 600 1.520 4.750 8.420
Flächen für die Abwasserbeseitigung	5.450
Σ	90.780



## **4. Natur und Landschaft**

### **4.1 Landschaftsplanung / Grünordnung**

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden (§21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Gemäß §1a Abs.4 BauGB gilt für die Eingriffsregelung das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Bindend für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind die vorhandenen übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen und Festsetzungen sowie die Aussagen des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes.

Um den Schutzansprüchen des naturräumlichen Potentials zu genügen, ist die Umsetzung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes bei der baulichen Entwicklung und der Entwicklung der Freiflächen zu berücksichtigen und sicherzustellen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die vorhandenen Knicks und die der Kompensation von Eingriffen dienenden Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden festzusetzen. Grünordnerisches Leitbild ist die landschaftliche Einbindung des geplanten Wohngebiets und die Stützung der Potenziale des Naturhaushaltes durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen. Darüber hinaus sind grundsätzlich eingriffsvermeidende und -minimierende Maßnahmen durchzuführen.

Mit den geplanten öffentlichen Grünflächen werden Flächen der Begegnung als räumliche Identifikationspunkte geschaffen, die der neuen Siedlung einen eigenen Charakter geben und mit der geplanten Vernetzung und dem Ausbau von verknüpfenden Wegeverbindungen Möglichkeiten zur Naherholung und zum Spielen bieten. Für die Grünflächen ist eine extensive landschaftliche Gestaltung mit Pflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen, Im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes wurden die hierfür notwendigen grünordnerischen Festsetzungen entwickelt.

### **4.2 Umweltbericht**

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

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.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- wurde von der Gemeinde Scharbeutz nach Auswertung der gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange festgelegt, dass dies unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffsfolgen in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der selbstständige Umweltbericht im Teil II dieser Begründung beschreibt.

### 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich mit seinem westlich des vorhandenen Knicks liegenden Teilbereich im rechtskräftigen **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“**.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde erst im Laufe des Planungsprozesses um diesen Bereich erweitert.

Diese Entwicklung ist der Tatsache geschuldet, dass für eine Wohnbebauung auch östlich des Knicks bereits eine Lärmschutzwand entlang der westlich des Plangebietes liegenden Autobahn zu errichten ist. Die damit verbundenen Kosten würden eine sich auf die bisher mit dem Flächennutzungsplan als zukünftige Wohnbaufläche dargestellte Wohngebietsentwicklung beschränkende Entwicklung aus wirtschaftlichen Gründen nicht zulassen. Aus diesem Grund ruhte das Bauleitplanverfahren für mehrere Jahre.

Um aufgrund des Wohnbedarfs die nicht unerhebliche Baulandreserve der Gemeinde dennoch nutzen zu können, wurde das Plangebiet nach Westen in das LSG und die im wirksamen Flächennutzungsplan als Acker dargestellte Fläche erweitert, um so die Kosten für den erforderlichen Lärmschutz auf eine größere Entwicklungsfläche umlegen zu können.

Die UNB hat mit ihren Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung eine Herauslösung dieses Plangebietsteiles aus dem LSG zunächst nicht befürwortet.

Hierzu wurden mit der UNB verschiedene Abstimmungsgespräche geführt, in deren Ergebnis von der UNB im Rahmen ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB die Entlassungen aus dem LSG in Aussicht gestellt wurde, sofern die Gemeinde Scharbeutz neben einem entsprechenden Entlassungsantrag auch Vorschläge zur Kompensation für die Flächenverluste innerhalb des LSG entwickelt und diese zur Aufnahme in die Schutzgebietsverordnung vorbereitet.

Die Gemeinde Scharbeutz bereitet derzeit den notwendigen Antrag zur Entlassung aus dem LSG vor. Dieser Antrag wird neben den im Geltungsbereich des B-Plan 24 gelegenen Flächen weitere LSG-Flächen beinhalten, die bereits durch gemeindliche Planungen in Anspruch genommen wurden oder aufgrund der Darstellungen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mittelfristig für die gemeindliche Entwicklung in Anspruch genommen werden sollen.

Die hierzu erforderliche landschaftsplanerische Bearbeitung hat die Gemeinde Scharbeutz in Auftrag gegeben.

Der Erlass der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- kann erst nach Abschluss des vom Kreis Ostholstein durchzuführenden Entlassungsverfahrens erfolgen.

### 4.4 Waldflächen

Zur unmittelbar an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nördlich der Straße Friedrichshof bestehenden Waldfläche ist der nach § 24 LWaldG erforderliche Waldabstand von 30 m einzuhalten. Das Baukonzept nimmt mit seinen Festsetzungen Rücksicht auf diesen Tatbestand und hält diesen Bereich von der Bebauung frei.

Dies gilt auch für den westlichen Plangebietsrand, wobei der Wahrung des Abstandes zum geplanten Wald (sh. Darstellung der 21. FNP-Änderung) hier eine außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grünfläche und die geplante Knickpflanzung innerhalb des Bebauungsplangebietes dient.

Auf Grund der mit dem städtebaulichen Entwurf erfolgten Berücksichtigung des vorgeschriebenen Waldabstandes ist eine Waldumwandlung zur Erzielung des erforderlichen Waldabstandes im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht notwendig. Dies wird mit der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom 07.12.2011 bestätigt.

#### **4.5 Biotopschutz**

Nach der zum B-Plan Nr. 24 -Sch- durchgeführten Biotoptypenkartierung befinden sich geschützte Knicks entlang der Geltungsbereichsgrenzen an der Neißestraße (südliche Plangebietsgrenze) und entlang der Straße „Friedrichshof“ (nördliche Plangebietsgrenze). Beide werden durch den in Nord-Ost-Ausrichtung verlaufenden und das Plangebiet teilenden Knick verbunden. Die Knicks sind nach §21 LNatSchG und §30 BNatSchG geschützte Biotope.

Dieser Sachverhalt findet mit dem Bauungskonzept für das Plangebiet weitestgehend Berücksichtigung. Zusätzlich sind zum Schutz der Knicks Maßnahmen im Teil B - Text festgesetzt, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt wurden.

Zwischen allen privaten Nutzungen und den vorhandenen Knicks sind 5 Meter breite öffentliche Schutzstreifen festgesetzt, die zu den privaten Nutzungen sowie an den jeweiligen Stirnseiten der Knicks dauerhaft eingezäunt und durch die Gemeinde extensiv gepflegt werden.

Für die sinnvolle verkehrliche Erschließung des Gebietes kann jedoch auf einen Eingriff in den Knickbestand nicht verzichtet werden. Die Gemeinde wird für den im Rahmen der Gebietserschließung unvermeidbaren Eingriff in den Knick bis zum Satzungsbeschluss den notwendigen Befreiungsantrag bei der UNB stellen.

#### **4.6 Bestandsbeschreibung**

Die zu bewertende landschaftliche Bestandssituation ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die sich ungefähr gleichermaßen in eine Grünland- und eine Ackerfläche aufteilt. Die östlich gelegene Ackerfläche weist in Teilen eine deutliche nach Norden abfallende Hangneigung auf. Das Plangebiet ist durch den unter dem Punkt „Schutzgebiete und Schutzobjekte“ beschriebenen Knickbestand als „Gesetzlich geschützte Biotope“ gegliedert.

Im Norden grenzen an das Baugebiet eine Hofanlage sowie Waldflächen an. Im Osten und Süden reicht die vorhandene Wohnbebauung bis an das Plangebiet heran. Im Westen setzt sich die Grünlandnutzung fort.

Zur detaillierten Bewertung des Bestandes und der Eingriffsfolgen wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen, die mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Anhang des Umweltberichtes und damit Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### **4.7 Zu erwartende Planungsfolgen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Ausweisung der WA-Gebiete und der erforderlichen Verkehrsflächen eine umfangreiche Flächenversiegelung (sh. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal zulässige Versiegelung beträgt für die Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 54.250 m<sup>2</sup> insgesamt 21.015 m<sup>2</sup> und für die Verkehrsflächen 9.809 m<sup>2</sup>.

Mit der zusätzlichen Flächenversiegelung ist zumindest für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt eine erhebliche Beeinflussung zu erwarten.

Darüber hinaus erfolgt zur Anlage der Verkehrsflächen mit den hierzu erforderlichen Knickdurchbrüchen ein Eingriff in den Knickbestand.

#### 4.8 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

Am 01.03.2010 trat das bisherige Bundesnaturschutzgesetz außer Kraft und wurde durch das „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, ersetzt.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden 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. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Angefügt ist Absatz (5)

5. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43 EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Biologenbüros GGv (Dipl. Biol. Olaf Grell, Dr. Klaus Voss) stellt die Erfordernisse des Bundesnaturschutzgesetzes in die Planung ein und ist als Anlage zum Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Be-

bauungsplan. Es wird an Hand der Planungsunterlagen, Recherchen, einer faunistischen und floristischen Untersuchung sowie einer ergänzenden Potenzialabschätzung geprüft, ob durch das geplante Vorhaben ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG erfüllt wird.

Nach Feststellung der artenschutzrechtlichen Relevanz für im Plangebiet potentiell vorkommende Arten und Artengruppen, wurden alle konkret vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auf der Basis von Arten und Artengruppen in Bezug auf das Zutreffen der im § 44 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote („Tötungsverbot“, „Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ und „Störungsverbot“) überprüft.

Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Wirbellose und Pflanzen. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.

Europäische Brutvögel sind in der Bauphase durch den Verlust von Brutplätzen betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist für Eingriffe in den Gehölzbestand eine gesetzliche Frist einzuhalten. Die Sperrfrist gilt gemäß §27a LNatSchG vom 15. März bis 01. Oktober. Es wird empfohlen, die Baufeldräumungen außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. Oktober durchzuführen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden. Weitere Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Hierzu ist unter Nr. 6 ein Hinweis auf der Planzeichnung enthalten.

Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für den Planbereich kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Es werden darüber hinaus Planungsempfehlungen zum Erhalt von Knicks mit möglichen Lebensraumfunktionen für die Haselmaus (weitest gehender Knickerhalt und Sicherung von möglichst breiten Saumbereichen, was mit dem aktuellen städtebaulichen Entwurf gesichert ist) und zur Unterstützung der im Raum vorkommenden Schleiereule (eine naturnahe Freiflächengestaltung, die Schaffung von naturnahen Saumstrukturen im Plangebiet sowie ein Verzicht auf Düngung dieser Flächen) gegeben.

Mit dem Verlust an Acker- und Grünlandflächen sowie Knickbeständen geht unmittelbar ein Nettoverlust an faunistischen Lebensräumen einher.

Im Hinblick auf geringen Lebensraumqualitäten des Plangebietes sowie die Vorbelastungen im Plangebiet insbesondere durch die Autobahn kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumverluste durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen im allgemeinen kompensiert werden können.

**Im Ergebnis ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf europäische Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie für die Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken) eine Eingriffsfrist zu beachten. Diese beinhaltet, dass in der Zeit vom 1. März bis 30. Oktober keine dementsprechenden Vegetationsbestände entfernt werden dürfen.**

**Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für den Planbereich kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).**

#### **4.9 Hinweise zur Eingriffsvermeidung**

##### **Baum- und Biotopschutz während der Ausführung von Bauarbeiten**

Alle vorhandenen und weiterhin zu erhaltenden Knicks sind entsprechend der DIN 18920 und RASLG 4 insbesondere bei der Verlegung von Versorgungsleitungen, der Versiegelung von Flächen, der Anlage von Entwässerungsgräben u.ä. in ihrem Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Knicks vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

##### **Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten**

Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

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. Grundsätzlich ist bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub in nutzbarem Zustand zu erhalten und möglichst an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen. Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Mitteilung der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln“ (Stand 2003). Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

### **Vogelschutz (Fledermausschutz)**

Zur Vermeidung von Ei- bzw. Jungvogelverlusten sind Gehölz- und Baumrodungen nur außerhalb der Brutzeit auszuführen. Dies dient zugleich der Minimierung von Individuenverlusten von eventuell vorhandenen Fledermauspopulationen.

Im BNatSchG § 39 Abs. 5(2) wird hierzu eine Sperrfrist vom 1. März bis 1. Oktober angesetzt.

Sollten in der Zeit zwischen 1. März bis 1. Oktober Gehölze entfernt werden, wird zur Rechtssicherheit ein Antrag auf Befreiung von § 39 BNatSchG bei der zuständigen UNB empfohlen.

**Abweichungen von der Sperrfrist bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.**

### **4.10 Eingriffsminimierung und -kompensation**

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren bzw. kompensieren.

Im Teil - Text unter Hinweise Nr. 5, Nr. 6 werden diese Maßnahmen beschrieben.

- Umgang mit Bodenaushub
- Festsetzung für Baumfällungen außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. Oktober sowie
- Verzicht auf die Verwendung von Düngemitteln in öffentlichen Knickschutzstreifen
- Errichtung von wasserdurchlässigen Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten  
(Teil B Text Nr. 6.1)
- Festsetzung zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“  
(Teil B Text Nr. 6.7)

Folgende im Teil B Text des Bebauungsplans festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen außerdem der Kompensation von Eingriffsfolgen:

- Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen auf privaten Grundstücksflächen  
(Teil B Text Nr. 6.2)
- Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzhecken auf privaten und öffentlichen Grünflächen  
(Teil B Text Nr. 6.3)
- Festsetzung zur Anlage von öffentlichen Knickschutzstreifen  
(Teil B Text Nr. 6.4)
- Festsetzung zur Gestaltung von Straßenbegleitgrün  
(Teil B Text Nr. 6.5)

- **Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen im Straßenraum (Teil B Text Nr. 6.6)**

Die Textziffern 6.3 bis 6.7 stellen, mit ihrer Definition der verschiedenen Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung von Eingriffen, in Kombination mit im Teil A festgesetzten Flächen und Darstellungen, die Qualität und den dauerhaften Bestand der festgesetzten Pflanzmaßnahmen und damit den Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen sicher.

In diesem Zusammenhang handelt es sich hier nicht um geregelte Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen, sondern vielmehr um eine notwendige Beschreibung der Entwicklungsziele und zulässigen Nutzungen. Der städtebauliche bzw. bodenrechtliche Bezug der Festsetzungen wird insofern als gegeben betrachtet.

#### **4.11 Eingriffe in den Naturhaushalt**

In der Anlage „Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ zum Umweltbericht werden in Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet.

Im Rahmen der Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde außerdem geprüft, in wieweit mit den für das Plangebiet unter Teil B Text des Bebauungsplanes festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter ausgeglichen resp. damit die Risiken für diese Schutzgüter vermieden und vermindert werden können.

Die dazu im Einzelnen durchgeführten Bewertungsschritte und die jeweilige Eingriffserheblichkeit können der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Anhang des Umweltberichtes entnommen werden.

#### **4.12 Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt**

Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter mit den innerhalb des Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan selbst festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, das durch landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

#### **4.13 Zuordnung des Kompensationsdefizits**

Die Gemeinde Scharbeutz ordnet das Kompensationsdefizit in Höhe von ca. 16.420m<sup>2</sup> sowie einen Knickersatz mit einer Länge von 69m auf Grund derzeit fehlender geeigneter Ausgleichsflächen innerhalb des Gemeindegebietes einer externen Kompensationsfläche der Ausgleichsagentur SH GmbH zu. Die Ausgleichsagentur S-H GmbH stellt der Gemeinde Scharbeutz hierzu den erforderlichen Flächenanteil des Öko-Kontos „Gömnitzer Berg“ zur Verfügung.



Entwicklungsziel für diese Maßnahmenfläche ist die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland als eine halboffene Weidelandschaft mit einer Aufwaldung von Teilflächen und der Anlage von Amphibienlaichgewässern.

Für die Zuordnung des Kompensationsdefizits auf dieses Ökokonto schließt die Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss einen entsprechenden Vertrag mit der Ausgleichsagentur S-H GmbH.

#### **4.14 Zulässigkeit der Eingriffe**

Die Gemeinde Scharbeutz geht davon aus, dass mit der Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie der Zuordnung des danach noch bestehenden Kompensationsdefizits auf die vorgenannte externe Kompensationsfläche die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ermittelten Kompensationserfordernisse insgesamt vollständig und nachhaltig ausgeglichen werden können und daher für die betrachteten Schutzgüter keine Risiken verbleiben.

Mit dem vollständigen Ausgleich der Eingriffe kann davon ausgegangen werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- „Devkoppel“ der Gemeinde Scharbeutz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft somit als zulässig betrachtet werden können.

## **5. Immissionen**

### **5.1 Lärmschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Gemeinde Scharbeutz hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass drei Immissionsquellen das Plangebiet potentiell beeinträchtigen können.

Eine erhebliche Immissionsquelle ist die Autobahn A1, die in einer Entfernung von ca. 140 m westlich am Plangebiet vorbei führt. Weitere mögliche Lärmquelle ist die Schienentrasse Lübeck-Puttgarden, die in einer mittleren Entfernung von ca. 220 m östlich am Plangebiet vorbei führt.

Eine zusätzliche Immissionsquelle bildet der Reiterhof, der unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt. Von diesem können im Unterschied zu den beiden vorher genannten Immissionsquellen jedoch lediglich Geruchsimmissionen ausgehen. Da der Reiterhof durch eine Heckenpflanzung und das vorgelagerte Regenrückhaltebecken abgeschirmt ist, wird davon ausgegangen, dass keine nennenswerten Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung zu erwarten sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat ergeben, dass auch die Auswirkungen eines möglicherweise veränderten Verkehrsaufkommens durch die geplante feste Fehmarnbelt-Querung zu untersuchen sind. Da zur Zeit auf regionalplanerischer Ebene verschiedene Trassenvarianten für den Ausbau der Schienenstrecke in Erwägung gezogen werden, sind deren mögliche Einflüsse in die Betrachtung einzubeziehen.

Zur Ermittlung und Beurteilung der planungsrelevanten Belange des Schallschutzes hinsichtlich des von den beiden definierten Immissionsquellen ausgehenden Verkehrslärms hat die Gemeinde Scharbeutz das Hanseatische Umweltbüro beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Die erste Untersuchung lag mit Stand 17.01.2008 vor. Unter Berücksichtigung der sich im Verfahren neu herausgestellten Belange war diese zu überarbeiten.

Mit Datum vom 15.08.2011 liegt eine Aktualisierung des Gutachtens vor. Die Gutachter kommen dabei zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs auf der Autobahn A1 eine Pegelerhöhung von weniger als 1 dB ergeben wird.

Die derzeit in der Diskussion stehende neue Schienentrasse verläuft westlich der A1 und ist für das Plangebiet nicht immissionsrelevant. Eine Erhöhung der Verkehrsfrequenz auf der bisherigen Trasse ist ebenfalls nicht immissionsrelevant. Die Abschirmung der Trasse durch Hochbauten und Topographie verhindert eine Zunahme der zu berücksichtigenden Emissionswerte.

Damit sind für den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- "Devkoppel" die Aussagen des Gutachtens vom 17.01.2008 weiterhin relevant und zu berücksichtigen.

Diese beinhalten folgende erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz:

#### **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwand" ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m bzw. 4,50 m über dem Fahrbahnniveau der Bundesautobahn A 1 / E47 zu errichten. Die nicht von der Lärmschutzwand benötigten Flächenteile sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu begrünen. Für die zu errichtende Lärmschutzwand gilt, dass diese mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 40 kg/m<sup>2</sup> sowie einer fugendichten Oberfläche und einem fugendichten Anschluss an den Boden zu errichten ist. Eine schallreflektierende Ausführung ist zulässig. Bei der Errichtung sind die Anforderungen der ZTV Lsw-88 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 1988) zu beachten. Die Detailplanungen für die auf dem Straßengebiet der Bundesbahn geplante Lärmschutzanlage sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck zur Prüfung vorzulegen. Im Rahmen der Planvorlage ist auch die Standsicherheit in Verbindung mit einem Baugrundgutachten nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90).

#### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Die errechneten Mittelungspegel für das Plangebiet begründen eine Einordnung in die Lärmpegelbereiche II – III, die in der Planzeichnung dargestellt sind. Innerhalb dieser Lärmpegelbereiche sind Lärm zugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden

bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,es}$ (dB)	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das resultierende Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

## 5.2 Geruchsimmissionen

Hinsichtlich der möglichen Geruchsimmissionen hat sich Gemeinde mit den Möglichkeiten der Vermeidung auseinandergesetzt. Die Immissionen werden derzeit durch die offene Ablagerung des Pferdemistes in direkter Benachbarung zur geplanten Wohnbebauung verursacht. Mit dem Betreiber des Pferdehofes wurde daher vereinbart, dass künftig die Lagerung des Mistes in geschlossenen Containern erfolgt. Diese werden nach der Befüllung von einem Spezialfahrzeug abgefahren. So wird sichergestellt, dass mögliche Geruchsbildungen vollständig vermieden werden und eine Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes unterbleibt. Diese Vereinbarung ist vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer vertraglich zu regeln.

Im Übrigen gilt die Gemeindeverordnung der Gemeinde Scharbeutz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche oder sonstige Emissionen vom 25.06.2009.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die zentralen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Die Möglichkeit der Versorgung des neuen Wohngebietes wurde im Rahmen des Planverfahrens von ZVO bestätigt.

Für die Versorgung des neuen Wohngebietes sind Erweiterungen des vorhandenen Leitungssystems notwendig. Planung und Ausführung obliegen gemäß städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger.

### **6.2 Beseitigung des Schmutzwassers**

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist ebenfalls der ZVO zuständig. Auch hier kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden. Aufgrund der gegebenen Topographie und des geplanten Straßenverlaufs wird das anfallende kann das Schmutzwasser im Freigefälle abgeführt werden. Das Schmutzwasser soll in das in der Straße „Friedrichshof“ vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden.

### **6.3 Behandlung des Oberflächenwassers**

Zur Beurteilung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse wurde vom Ingenieurbüro Reinberg, 23562 Lübeck, eine gutachterliche Stellungnahme mit Datum vom 11.04.2011 erarbeitet. In dieser Stellungnahme kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im gesamten Untersuchungsgebiet nicht möglich ist. Der gewachsene und flächig vorhandene bindige Boden ist nur sehr schwach wasserdurchlässig. Daher soll das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser über einen Regenwassersammelkanal in die geplanten Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet und gesammelt werden, um es von dort aus kontrolliert der örtlichen Vorflut, der nördlich gelegenen Heidebek, zuzuführen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung wurden so dimensioniert, dass das anfallende Regenwasser auch bei Starkregenereignissen abgefangen werden kann. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Die Verantwortung hierfür obliegt gemäß städtebaulichem Vertrag dem Investor.

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

Für die öffentlichen Niederschlagswasseranlagen besteht gemäß „Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Niederschlagswasserbeseitigung“ Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke.

## **6.4 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Scharbeutz wird über die Netzanlagen der E.ON Hanse AG mit elektrischer Energie versorgt. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Anschlusspunkte, an die das künftige Wohngebiet angeschlossen werden kann.

Auf die vorhandenen Anlagen des Netzbetreibers ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

Falls Bedarf für neue Trafostationen innerhalb des Plangebietes bestehen, sind geeignete Standorte einzuplanen und zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Ausrichtung der Gebäude und der Dachflächen in Verbindung mit der Exposition der Hanglage beachtet werden.

## **6.5 Gasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des ZVO. Der Anschluss an die bestehenden Anlagen in den umliegenden Straßen ist möglich. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, ist zwischen Versorgungsunternehmen, der Gemeinde und ggf. den Bauträgern rechtzeitig eine Abstimmung über mögliche Standorte vorzunehmen.

## **6.6 Versorgungsleitungen**

Im Neubaugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe. Bauvorhaben der ZVO Gruppe sind in dem beplanten Bereich Zeit nicht vorgesehen. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabeln, wird vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. von Baumstandorten sind mit diesem abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem die Belange zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen geregelt werden.

Mit der Erarbeitung der Ausführungsplanung für die Herstellung der Erschließungsstraßen ist vom Investor bereits ein Tiefbaubüro beauftragt worden. Die herzustellenden Schmutzwasserleitungen verlaufen innerhalb der geplanten Erschließungsstraßen. Die auf der Grundlage der Planungen zur Trinkwasserversorgung und Regenwasser- und Schmutzwasserableitung durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind zu koordinieren.

Zur Sicherstellung der Herstellung sämtlicher für das Neubaugebiet notwendigen Erschließungsanlagen wird zwischen der Gemeinde Scharbeutz und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

## 6.7 Regenerative Energiequellen

Die zunehmende Technisierung in allen Bereichen des Lebens ist mit einem immer weiter wachsenden Energiebedarf verbunden. Durch das steigende Bewusstsein um die Risiken, Gefahren und Nebenwirkungen für den Menschen und seine Umwelt durch nukleare und konventionelle Energieerzeugung haben sich Bestrebungen und Forderungen nach der immissionsarmen Nutzung regenerativer Energiequellen immer mehr verstärkt.

Die Nutzung unerschöpflicher Energiequellen entspricht heutigen umwelt- und energiepolitischen Zielen. Dies betrifft neben der Nutzung der Windenergie insbesondere die Solarenergie, bei deren Erzeugung weder Klima veränderndes Kohlendioxid noch radioaktive Abfälle entstehen.

Zudem ist davon auszugehen, dass fossile Energieträger wie Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle mittelfristig nicht mehr zu den heute üblichen Bedingungen bereitgestellt werden können, da diese nicht unerschöpflich zu Verfügung stehen.

Bei der Planung von Neubauvorhaben sollten daher die Möglichkeiten der Nutzung von Sonnenenergie mittels solarthermischer Anlagen zur Warmwassererzeugung und Warmluftheizung und ggf. die Energieerzeugung mit Photovoltaikanlagen geprüft werden. Auf jeden Fall empfehlenswert ist die Ausrichtung großer Dachflächen in Südrichtung, die ein späteres Nachrüsten solcher Anlagen ermöglicht.

## 6.7 Feuerschutz

Der Feuerschutz in Scharbeutz ist durch die „Freiwillige Feuerwehr“ sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 48 m<sup>3</sup>/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 –IV 334 – 166.701.400/ Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. vom Juli 1978).

Die Löschwasserversorgung mittels Hydranten wird durch das Leitungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein sichergestellt. Die ungehinderte Zufahrt der Feuerwehr innerhalb des Baugebietes ist durch Leitungsrechte öffentlich-rechtliche zu sichern.

## 6.8 Kommunikationsmedien

Auf bestehende ortsfeste Anlagen zur Versorgung mit Kommunikationsmedien ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen.

Die Betreiber der Anlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn in die Erschließungsplanung einzubeziehen. Im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen sind bei Bedarf Trassen für die Unterbringung solcher Anlagen bereitzustellen.

## 6.9 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden in der Gemeinde Scharbeutz vom Zweckverband Ostholstein wahrgenommen.

Mit dem geplanten Ausbau der Erschließungsstraßen ist die Abfallentsorgung für das Neubaugebiet gesichert. Die vorgesehene Ausbaubreite gewährleistet die Befahrbarkeit mit den üblichen Sammelfahrzeugen. Sofern Wohngebäude über Privatwege erschlossen werden, müssen die Müllbehälter am Tage der Abfuhr an die nächstgelegene öffentliche Straße gebracht werden.

Die Bedingungen und Voraussetzungen für eine geregelte Entsorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVO abzustimmen.

## **7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

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

## **8. Kosten**

Der Gemeinde Scharbeutz entstehen für die Erschließung des Plangebietes sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und die Lärmschutzmaßnahmen keine Kosten, da diese durch die Investoren übernommen werden.

Hierzu wird die Gemeinde Scharbeutz mit den Investoren einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der die Kommune von sämtlichen aus dem Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten frei hält.

## TEIL II – UMWELTBERICHT

### UMWELTBERICHT

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB  
zur **UMWELTPRÜFUNG (UP)** gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB  
für die **Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 24 -Sch- „Devkoppel“ der Gemeinde Scharbeutz**

### Einleitung

Aufbauend auf die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), die sich derzeit im parallelen Aufstellungsverfahren befindet, beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz in ruhiger Ortsrandlage im Bereich Friedrichshof ein neues Wohnquartier zu errichten.

Der Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- „Devkoppel“ soll entsprechend den in der Rahmenplanung formulierten Zielen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Nutzungen schaffen.

Der Planentwurf berücksichtigt die in der Gemeinde Scharbeutz bestehende anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser und sieht gleichwohl auch die Doppelhausbebauung sowie die Möglichkeit verdichteten Bauens in Form von Mehrfamilienhäusern vor, so dass durch unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen eine städtebauliche Vielfalt geschaffen wird, die ein Wohnquartier bildet, das die Bedürfnisse für ein breites soziales Spektrum der Bevölkerung erfüllt. Insbesondere wird die Realisierung von kostengünstigem Bauen für junge Familien ermöglicht.

Zur Erarbeitung der Festsetzungssystematik für die zukünftige Bebauung wurde ein detailliertes Baukonzept entwickelt, das die naturräumliche Situation und insbesondere die Hanglage berücksichtigt, um zum einen die landschaftliche Einbindung der Baugebiete zu erreichen und zum anderen ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen.



<p><b>1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes</b>  <b>Nr. 24 -Sch-„Devkoppel“ der Gemeinde Scharbeutz</b>  <b>(Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)</b></p>		
1.1	<p><b>Größe B-Plan Nr. 24 insgesamt:</b></p> <p>Davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebiete</li> <li>• Verkehrsflächen</li> <li>• Abwasserbeseitigungsflächen</li> <li>• Grünflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9,078 ha (100 %)</li> <li>• 5,425 ha</li> <li>• 1,109 ha</li> <li>• 0,545 ha</li> <li>• 1,999 ha</li> </ul>
1.2	<p><b>Städtebauliche Ziele</b></p>	<p>Die städtebauliche Leitidee zur Quartiersbildung sieht vor, entlang der Planstraßen lockere Strukturen mit Einzel- bzw. Doppelhausbebauung auf größeren Grundstücken zu errichten.</p> <p>Lediglich im WA 3 soll eine verdichtete Bauform mit maximal 2 Vollgeschossen ermöglicht werden. Hier sieht das Konzept die Errichtung von stadtvillenartigen Gebäuden vor, in denen den Interessenten Miet- oder Eigentumswohnungen angeboten werden sollen.</p> <p>Folgende grundsätzliche städtebauliche Planungsziele liegen dem Entwurf zu Grunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unterschiedlich stark verdichtete und gestaltete Siedlungsbereiche,</li> <li>• kleingliedrige Aufteilung der Grundstücke im Bebauungsplan für kostengünstige Einzel- und Doppelhäuser,</li> <li>• großzügig geschnittene Grundstücke für individuelle Einfamilienhäuser,</li> <li>• Erhaltung des vorhandenen Knicks als „grüne Achse“, Neuausbildung von Hecken als „Puffer“ zu den Verkehrsemissionen der A1 und zur Ortsrandbegrünung,</li> <li>• Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten bei der Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen,</li> <li>• Schaffung von öffentlichen Grünflächen mit Fußwegen und Vernetzung mit Knickbestand (=&gt; funktionale Freiraumqualität),</li> <li>• Relativ geringe Straßenquerschnitte und Ausbau verkehrsberuhigter Straßen mit Spiel- und Parkmöglichkeiten sowie</li> <li>• Einhaltung des nach § 24 LWaldG erforderliche Waldabstandes</li> </ul> <p>Zur Sicherung der für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- formulierten Planungsziele ist parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.</p>
1.3	<p><b>Darstellung im Landschaftsplan</b></p>	<p>Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz stimmt im Wesentlichen mit den Entwicklungszielen des F-Planes überein, da er seinerzeit im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des F-Planes erarbeitet wurde.</p>

		Die für das Plangebiet vorgesehene Entwicklung deckt sich nur für die östlich des das Plangebiet teilenden Knicks liegende Fläche mit den Darstellungen des Landschaftsplanes, der für diesen Bereich die Entwicklung von Wohnbauflächen vorsieht. Für den westlich des Knicks liegenden Teil des Geltungsbereiches stellt der Landschaftsplan eine Nutzung als Acker dar. Der die Bereiche trennende Knick ist als solcher als Grünfläche dargestellt.
1.5	<b>Sonstige zu beachtende Schutzkriterien:</b>	
1.5.1	<b>FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete</b>	Keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.  Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines solchen Schutzgebietes noch in seiner direkten Umgebung.
1.5.2	<b>Naturschutzgebiete gemäß LNatSchG</b>	Keine Naturschutzgebiete gemäß §17 LNatSchG vorhanden.  Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines solchen Schutzgebietes noch in seiner direkten Umgebung.
1.5.3	<b>Nationalparke gemäß § 14 BNatSchG</b>	Kein Nationalpark gemäß §14 BNatSchG vorhanden.  Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Nationalparks noch in seiner direkten Umgebung.
1.5.4	<b>Landschaftsschutzgebiete gemäß §18 LNatSchG</b>	Das Plangebiet befindet sich mit seinem westlich des vorhandenen Knicks liegenden Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“.  Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde erst im Laufe des Planungsprozesses um diesen Bereich erweitert. Diese Entwicklung ist der Tatsache geschuldet, dass für eine Wohnbebauung auch östlich des Knicks bereits eine Lärmschutzwand entlang der westlich des Plangebietes liegenden Autobahn zu errichten ist. Die damit verbundenen Kosten ließen eine sich auf die bisher mit dem Flächennutzungsplan als zukünftige Wohnbaufläche dargestellte Wohngebietsentwicklung letztendlich aus finanziellen Gründen nicht zu. Aus diesem Grund ruhte das Bauleitplanverfahren für mehrere Jahre.  Um die nicht unerhebliche Wohnbauandreserve der Gemeinde dennoch nutzen zu können, wurde das Plangebiet nach Westen in das LSG und die im wirksamen Flächennutzungsplan als Acker dargestellte Fläche erweitert, um so die Kosten für den erforderlichen Lärmschutz auf eine größere Entwicklungsfläche umlegen zu können.  Die Gemeinde Scharbeutz bereitet derzeit einen Antrag zur Entlassung aus dem LSG vor. Dieser Antrag wird neben dem Geltungsbereich des BP 24 auch weitere LSG-Flächen beinhalten, die bereits durch gemeindliche Planungen in Anspruch genommen worden sind oder auf Grund der Darstellungen der 20. Änderung des Flä-

		<p>chennutzungsplanes mittelfristig für die gemeindliche Entwicklung in Anspruch genommen werden sollen. Hierzu hat es ein weiteres Gespräch mit der UNB gegeben. Im Ergebnis wurden von der UNB die Entlassungen aus dem LSG in Aussicht gestellt, sofern die Gemeinde Scharbeutz neben einem entsprechenden Entlassungsantrag auch Vorschläge zur Kompensation für die Flächenverluste innerhalb des LSG entwickelt und diese zur Aufnahme in die Schutzgebietsverordnung vorbereitet.</p> <p>Die hierzu erforderliche landschaftsplanerische Bearbeitung hat die Gemeinde Scharbeutz zwischenzeitlich in Auftrag gegeben.</p>
1.5.5	<b>Gesetzlich geschützte Biotope gem. §21 LNatSchG / §30 BNatSchG</b>	<p>Nach der zum B-Plan Nr. 24 -Sch- durchgeführten Biotoptypenkartierung befinden sich Knicks entlang der Geltungsbereichsgrenzen an der Neißestraße (südliche Plangebietsgrenze) und entlang der Straße „Friedrichshof“ (nördliche Plangebietsgrenze). Beide werden durch den in Nord-Ost-Ausrichtung verlaufenden und das Plangebiet teilenden Knick verbunden. Die Knicks sind gem. §21 LNatSchG und §30 BNatSchG geschützte Biotope.</p> <p>Dies findet mit dem Baukonzept des Bebauungsplanes weitestgehende Berücksichtigung. Ein direkter Eingriff in den Knickbestand ist jedoch für die Erschließung des Gebietes unvermeidbar. Hierfür ist bei der UNB ein entsprechender Befreiungsantrag zu stellen.</p> <p>Darüber hinaus werden zwischen allen privaten Nutzungen und den vorhandenen Knicks 5 Meter breite öffentliche Schutzstreifen festgesetzt, die zu den privaten Nutzungen sowie an den jeweiligen Stirnseiten der Knicks dauerhaft eingezäunt und durch die Gemeinde extensiv gepflegt werden.</p>
1.5.6	<b>Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG</b>	<p><b>Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG</b></p> <p>Am 01.03.2010 trat das bisherige Bundesnaturschutzgesetz außer Kraft und wurde durch das „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, ersetzt.</p> <p>Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. wild lebenden 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.</li> <li>2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.</li> <li>3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Na-</li> </ol>

		<p>tur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,</p> <p>4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.</p> <p>Angefügt ist Absatz (5)</p> <p>5. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43 EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Biologenbüros GGV (Dipl. Biol. Olaf Grell, Dr. Klaus Voss) stellt die Erfordernisse des Bundesnaturschutzgesetzes in die Planung ein und ist als Anlage zum Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Es wird an Hand der Planungsunterlagen, Recherchen, einer faunistischen und floristischen Untersuchung sowie einer ergänzenden Potenzialabschätzung geprüft, ob durch das geplante Vorhaben ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG erfüllt wird.</p> <p>Nach Feststellung der artenschutzrechtlichen Relevanz für im Plangebiet potentiell vorkommende Arten und Artengruppen, werden alle konkret vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auf der Basis von Arten und Artengruppen in Bezug auf das Zutreffen der im § 44 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote („Tötungsverbot“, „Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ und „Störungsverbot“) überprüft.</p> <p>Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Wirbellose und Pflanzen. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstat-</p>
--	--	--

		<p>beständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.</p> <p>Europäische Brutvögel sind in der Bauphase durch den Verlust von Brutplätzen betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist für Eingriffe in den Gehölzbestand eine gesetzliche Frist einzuhalten. Die Sperrfrist gilt gemäß §27a LNatSchG vom 15. März bis 01. Oktober. Es wird empfohlen, die Baufeldräumungen außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. Oktober durchzuführen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden. Weitere Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.</p> <p>Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für den Planbereich kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).</p> <p>Es werden darüber hinaus Planungsempfehlungen zum Erhalt von Knicks mit möglichen Lebensraumfunktionen für die Haselmaus (weitestgehender Knickerhalt und Sicherung von möglichst breiten Saumbereichen, was mit dem aktuellen städtebaulichen Entwurf gesichert ist) und zur Unterstützung der im Raum vorkommenden Schleiereule (eine naturnahe Freifächengestaltung, die Schaffung von naturnahen Saumstrukturen im Plangebiet sowie ein Verzicht auf Düngung dieser Flächen) gegeben.</p>
1.5.7	Wald	<p>Von der mit dem Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- vorbereiteten Nutzung sind gemäß Landeswaldgesetz bestehende Waldflächen nicht betroffen.</p> <p>Nach §24 Landeswaldgesetz ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Einhaltung eines Waldabstandes von 30m erforderlich.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplanes sieht daher südlich der vorhandenen Straße „Friedrichshof“ einen Abstand der Bebauung von über 30 Metern zu dem nördlich der Straße liegenden Waldbestand vor.</p>
1.5.8	Baumschutz	<p>In der Biotoptypenkartierung ist kein gesonderter Baumbestand dargestellt.</p> <p>Für das Gebiet der Gemeinde Scharbeutz gibt es keine Baumschutzsatzung.</p>
1.5.9	Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. LWG	<p>Keine Wasserschutzgebiete gemäß §4 Landeswassergesetz (LWG).</p> <p>Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines solchen Schutzgebietes noch in seiner direkten Umgebung.</p>
1.5.10	Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen / Baudenkmale und Bodendenkmale (Kultur- und Sachgüter)	<p>Keine denkmalschutzgesetzlich geschützten Anlagen vorhanden.</p> <p>Es befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch in seiner direkten Umgebung entsprechende Anlagen resp. Bau- und Bodendenkmale.</p>
1.5.11	Verkehrsaufkommen	<p>Die Anbindung der geplanten Bauflächen an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende Neißestraße sowie über die ebenfalls bestehende Straße "Kiepenberg".</p>

		<p>Die Straßen und Wege innerhalb des künftigen Wohnquartiers sind vollständig neu zu errichten. Die Straßen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgewiesen. Der motorisierte Verkehr, Fahrradfahrer und Fußgänger nutzen die Straßen gleichberechtigt. Die notwendige Anzahl öffentlicher Besucherparkplätze wird im Straßenraum zur Verfügung gestellt. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte der öffentlichen Stellplätze können im Rahmen der Erschließung noch geringfügig verschoben werden, da die jeweiligen Grundstückszufahrten noch nicht feststehen. Aus gestalterischen wie auch ökologischen Gründen sowie aus Sicherheitsaspekten sind Baumpflanzungen in den Parkplatzstreifen vorgesehen. Wegen der Lage im ländlichen Raum wird eine überdurchschnittliche Motorisierung der Bewohner erwartet.</p> <p>Es wird dementsprechend davon ausgegangen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Plangebiet selbst sowie für die zuführenden Straßen eine Zunahme des Straßenverkehrs einher geht.</p>
1.5.12	Schallimmissionen	<p>Die Gemeinde Scharbeutz hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass drei Immissionsquellen das Plangebiet potentiell beeinträchtigen können.</p> <p>Die erste Immissionsquelle wird von der Autobahn A1 gebildet, die in einer Entfernung von ca. 140 m westlich am Plangebiet vorbei führt.</p> <p>Die zweite mögliche Lärmquelle wird von der Schienentrasse Lübeck-Puttgarden gebildet, die in einer mittleren Entfernung von ca. 220 m östlich am Plangebiet vorbei führt.</p> <p>Zur Ermittlung und Beurteilung der planungsrelevanten Belange des Schallschutzes hinsichtlich des von den beiden definierten Immissionsquellen ausgehenden Verkehrslärms hat die Gemeinde Scharbeutz das Hanseatische Umweltbüro beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Die Untersuchung liegt mit Stand 17.01.2008 vor.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom Landkreis Ostholstein der Hinweis vorgebracht, die Auswirkungen auf ein möglicherweise verändertes Verkehrsaufkommen durch eine evtl. erfolgende feste Fehmarnbelt-Querung zu untersuchen. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Regionalplanung zu beachten ist, dass zurzeit über verschiedene Trassenführungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Schienenstrecke diskutiert wird. Mögliche Einflüsse auf das Plangebiet seien zu beachten.</p> <p>Die Gemeinde hat diese Hinweise im Zuge der Entwurfserarbeitung berücksichtigt und im Zusammenwirken mit dem Flächeneigentümer das Hanseatische Umweltbüro gebeten, das vorliegende Gutachten vom 17.01.2008 unter den genannten Aspekten zu aktualisieren.</p>

		<p>Mit Datum vom 15.08.2011 liegt nun die Aktualisierung des Gutachtens vor. Die Gutachter kommen dabei zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs auf der Autobahn A1 eine Pegelerhöhung von weniger als 1 dB ergeben wird.</p> <p>Die derzeit in der Diskussion stehende neue Schienentrasse verläuft westlich der A1 und ist für das Plangebiet nicht immissionsrelevant. Eine Erhöhung der Verkehrsfrequenz auf der bisherigen Trasse ist ebenfalls nicht immissionsrelevant. Die Abschirmung der Trasse durch Hochbauten und Topographie verhindert eine Zunahme der zu berücksichtigenden Emissionswerte.</p> <p>Damit sind für den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- "Devkoppel" die gutachterlichen Aussagen von Januar 2008 zu berücksichtigen.</p> <p><b>Diese beinhalten folgende erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz:</b></p> <p><b>Aktive Schallschutzmaßnahmen</b>          Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwand" ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m bzw. 4,50 m über dem Fahrbahnniveau der Bundesautobahn A 1 / E47 zu errichten. Die nicht von der Lärmschutzwand benötigten Flächenteile sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu begrünen. Für die zu errichtende Lärmschutzwand gilt, dass diese mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 40 kg/m<sup>2</sup> sowie einer fugendichten Oberfläche und einem fugendichten Anschluss an den Boden zu errichten ist. Eine schallreflektierende Ausführung ist zulässig. Bei der Errichtung sind die Anforderungen der ZTV Lsw-88 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen. Ausgabe 1988) zu beachten.</p> <p><b>Passive Schallschutzmaßnahmen</b>          Die errechneten Mittelungspegel für das Plangebiet begründen eine Einordnung in die Lärmpegelbereiche II - III. Innerhalb dieser Lärmpegelbereiche sind Lärm zugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:</p> <table border="1" data-bbox="746 1653 1396 1937"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Lärmpegelbereich</th> <th rowspan="2">Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))</th> <th colspan="2">Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'<sub>w,es</sub> (dB)</th> </tr> <tr> <th>Aufenthalts- und Wohnräume</th> <th>Büroräume und Ähnliches</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>II</td> <td>56 - 60</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>61 - 65</td> <td>35</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table>	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R' <sub>w,es</sub> (dB)		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches	II	56 - 60	30	30	III	61 - 65	35	30
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R' <sub>w,es</sub> (dB)														
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches													
II	56 - 60	30	30													
III	61 - 65	35	30													
1.5.13	Geruchsimmissionen	<p>Die dritte Immissionsquelle wird durch den Reiterhof gebildet, der unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt. Von diesem Reiterhof können im Unterschied zu den beiden vorher genannten Immissionsquellen jedoch Geruchsimmissionen ausgehen. Diese sind im Weite-</p>														

		<p>ren zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich der möglichen Geruchsimmissionen hat sich Gemeinde mit den Möglichkeiten der Vermeidung auseinandergesetzt. Die Immissionen werden derzeit durch die offene Ablagerung des Pferdemistes in direkter Benachbarung zur geplanten Wohnbebauung verursacht. Mit dem Betreiber des Pferdehofes wurde daher vereinbart, dass künftig die Lagerung des Mistes in geschlossenen Containern erfolgt. Diese werden nach der Befüllung von einem Spezialfahrzeug abgefahren. So wird sichergestellt, dass mögliche Geruchsbildungen vollständig vermieden werden und eine Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes unterbleibt. Diese Vereinbarung ist vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer vertraglich zu regeln.</p>
<b>1.6</b>	<b>Sonstige Umweltbelange</b>	
<b>1.6.1</b>	<b>Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens</b>	<p>Der Gemeinde Scharbeutz sind keine Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt sind. Daher geht sie davon aus, dass für das zu beplante Gelände eine Altlastenunbedenklichkeit vorliegt. Dies wird auch durch die zum Vorentwurf vorliegende Stellungnahme des Landkreises Ostholstein vom 12.11.2010 bestätigt.</p>
<b>1.6.2</b>	<b>Abfallerzeugung</b>	<p>Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Wohnnutzung ist von keiner wesentlichen Abfallerzeugung auszugehen.</p>
<b>1.6.3</b>	<b>Umweltverschmutzung und Belästigung</b>	<p>Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ist von keinen Besonderheiten bezüglich einer möglichen Umweltverschmutzung sowie Belästigung auszugehen.</p>
<b>1.6.4</b>	<b>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</b>	<p>Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ist im Hinblick auf verwendete Stoffe und Verfahren von keinem besonderen Unfallrisiko auszugehen</p>



<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> (Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB)	
<b>2.1</b>	<p><b>Bestandsaufnahme</b> a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes</p>
	<p>Zu a) Die zu bewertende landschaftliche Bestandssituation ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die sich ungefähr gleichermaßen in eine Grünland- und eine Ackerfläche aufteilt. Die östlich gelegene Ackerfläche weist in Teilen eine deutliche nach Norden abfallende Hangneigung auf. Das Plangebiet ist durch den unter Punkt 1.5.5. „Gesetzlich geschützte Biotope“ beschriebenen Knickbestand gegliedert. Im Norden grenzt eine Hoflage sowie Wald an. Im Osten und Süden reicht die vorhandene Wohnbebauung bis an das Plangebiet heran. Im Westen setzt sich die Grünlandnutzung fort.</p> <p>Zur detaillierten Bewertung des Bestandes und der Eingriffsfolgen wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen, die mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Anhang des Umweltberichtes und damit Bestandteil des Bebauungsplanes sind.</p>
<b>2.1.</b>	<p>b) Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</p>
	<p>Zu b) Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Ausweisung der WA-Gebiete und der erforderlichen Verkehrsflächen eine umfangreiche Flächenversiegelung (sh. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal zulässige Versiegelung beträgt für die Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 54.250m<sup>2</sup> insgesamt 21.015m<sup>2</sup> und für die Verkehrsflächen 9.809m<sup>2</sup>. Mit der zusätzlichen Flächenversiegelung ist zumindest für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt eine erhebliche Beeinflussung zu erwarten.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt zur Anlage der Verkehrsflächen mit den hierzu erforderlichen Knickdurchbrüchen ein Eingriff in den Knickbestand.</p>

2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	
2.2a)	Durchführung der Planung  Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:	Zu 2.2a) - Im Rahmen der Umweltprüfung werden gem. §1 Abs.6 Nr. 7 BauGB und §1a BauGB die voraussichtlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wird mittels Risikoanalyse geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter verbal dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der Kompensation von Eingriffen werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über grünordnerische Festsetzungen im Teil B Text des Bebauungsplans gesichert werden.
	- Mensch	- Mit dem Bebauungsplan wird die Voraussetzung zur Errichtung von neuem Wohnraum zu individuellen Nutzung und Gestaltung geschaffen, für den die Nachfrage im Gebiet der Gemeinde Scharbeutz stetig wächst und derzeit nicht gedeckt werden kann.  Für die an den Geltungsbereich angrenzende vorhandene Wohnbebauung verändert sich durch die geplante Gebietsentwicklung durch den Verlust des landschaftlichen Freiraums das Wohnumfeld. Andererseits ergibt sich durch die im Rahmen der Bebauung entstehenden Grünverbindungen für den Raum eine neue Durchgängigkeit und Nutzungsmöglichkeit für die wohnungsnaher Erholung. Durch die Entwicklung des Wohngebiets ist für die zuführenden Straßen mit einer dementsprechenden Zunahme des Individualverkehrs zu rechnen.  Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand von der Gemeinde insgesamt davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Mensch mit den Ausweisungen des B-Planes kein Risiko besteht, das wesentlich über die bereits bisher für den Menschen vorhandenen Risiken hinausgeht.
	- Pflanze	- Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Flora ist eine Biotoptypenkartierung vorgenommen worden. Mit der durchgeführten Biotoptypenkartierung wurden die im Plangebiet vorkommenden charakteristischen Pflanzenarten aufgenommen. Der durch die Fläche verlaufende Knick ist als hochwertig einzustufen. Es handelt sich um einen standorttypischen „bunten“ (= artenreichen) Hasel-Hainbuchen-Knick mit gut entwickeltem Wall, dichten Kronen und Knickmantel sowie charakteristischen Waldarten wie Efeu, Wurmfarne, Vielblütige Weißwurz etc. Das Grünland ist ein Weißklee-Weidelgras-Wirtschaftsgrünland in artenarmer Ausprägung. Et.was anspruchsvollere Arten wie Kleiner Odermennig traten nur randlich nahe der Straßenböschung auf. An der ebenfalls mit untersuchten Autobahnböschung traten überwiegend kleinere Gehölze mit bis zu 30 cm

		<p>Stammdurchmesser auf. Der südliche Teil wird etwa zur Hälfte von Hasel und Hainbuchen bestimmt, der nördliche Teil ist offener und wird überwiegend von Kartoffelrose dominiert. Charakteristisch sind einige Ziergehölze, die Krautschicht ist fehlend oder ruderal. Eine Ulme besteht als Einzelbaum an der Straße.</p> <p>Eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten und hochgradig spezialisierten Pflanzenarten ist in Schleswig-Holstein meist auszuschließen, da die Vorkommen in der Regel bekannt sind und innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete liegen (LLUR 2011, BArtSchV 2009, Mierwald &amp; Romahn 2006, Stuhr &amp; Jödicke 2007, Petersen 2003). Aufgrund der Biotopausstattung sind im Plangebiet streng geschützte Pflanzen nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die mit dem B-Plan vorbereitete Bebauung werden sich im wesentlichen Acker- und Grünlandflächen verringern, womit ein dementsprechender Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche einhergeht. Darüber hinaus entsteht mit den für die Erschließung erforderlichen Knickdurchbrüchen ein Knickverlust.</p> <p>Für die Errichtung der Lärmschutzwand auf der Autobahnböschung ist grundsätzlich mit einem Eingriff in den hier vorhandenen Baumbestand zu rechnen, ohne dass dieser im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weiter quantifiziert werden kann. Die Errichtung der Lärmschutzwand wird als eingriffsneutral betrachtet.</p> <p>Für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Flora besteht nach Auffassung der Gemeinde mit dem Entwurf zum Bebauungsplan hinsichtlich ihres Fortbestandes sowie ihrer zukünftigen Entwicklung nach derzeitigem Kenntnisstand ein stellenweise hohes Risiko. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass dieses Risiko durch die allgemein anzunehmende Gartengestaltung und die vorgenommenen Pflanzbindungen für öffentliche und private Grünflächen im Wesentlichen im Plangebiet kompensiert werden kann. Darüber hinaus stellt die Gemeinde den erforderlichen Knickersatz außerhalb des Plangebietes sicher.</p>
	- Tier	<p>- Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Fauna ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden, der als Anhang Bestandteil der Umweltprüfung ist.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Biologenbüros GGv (Dipl. Biol. Olaf Grell, Dr. Klaus Voss) stellt die Erfordernisse des Bundesnaturschutzgesetzes in die Planung ein.</p> <p>Mit dem Verlust an Acker- und Grünlandflächen sowie Knickbeständen geht unmittelbar ein Nettoverlust an faunistischen Lebensräumen einher.</p> <p>Im Hinblick auf geringen Lebensraumqualitäten des Plangebietes sowie die Vorbelastungen im Plangebiet insbesondere durch die Autobahn kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumverluste durch die</p>

		<p>mit dem Bebauungsplan vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen im allgemeinen kompensiert werden können.</p> <p>Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf europäische Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist für die Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken) eine Eingriffsfrist zu beachten.</p> <p>Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für den Planbereich kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).</p> <p><b>Nach Auffassung der Gemeinde besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Fauna nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko, wenn die mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemachten artenschutzrechtlichen Hinweise bei der Entwicklung der Flächen berücksichtigt werden.</b></p>
	- Boden	<p>- Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Gebietsentwicklung und der damit verbundenen zulässigen Versiegelung von Boden gehen 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.</p> <p>Zur Beurteilung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse wurde vom Ingenieurbüro Reinberg, 23562 Lübeck, eine gutachterliche Stellungnahme mit Datum vom 11.04.2011 erarbeitet. In dieser Stellungnahme kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der gewachsene Boden bindig und nur sehr schwach wasserdurchlässig ist. Damit hat er ein gutes Puffervermögen.</p> <p>Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit wurde eine gesonderte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, die als Anhang Bestandteil des Umweltberichtes ist.</p> <p>Der nach der Umsetzung der getroffenen Festsetzungen verbleibende Eingriff in das Schutzgut Boden kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden, so dass die Umsetzung von zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich ist.</p> <p><b>Mit den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Versiegelungen besteht hier nach Auffassung der Gemeinde für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden grundsätzlich ein hohes Risiko. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass dieses Risiko mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sowie von externen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets insgesamt vollständig kompensiert werden kann.</b></p>
	- Grundwasser	<p>- Mit der vorbeschriebenen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasser-</p>

		<p>neubildungsrate beeinträchtigt.</p> <p>Nach der gutachterlichen Stellungnahme zur Beurteilung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse ist auf Grund der gegebenen Bodenverhältnisse eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im gesamten Untersuchungsgebiet nicht möglich, da der gewachsene und flächig vorhandene bindige Boden nur sehr schwach wasserdurchlässig ist.</p> <p>Daher soll das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser über einen Regenwassersammelkanal in die geplanten Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet werden. Von dort aus wird das Oberflächenwasser in die örtliche Vorflut eingeleitet.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Wasserhaushalt ist daher als erheblich und nachhaltig zu bewerten.</p> <p>Mit den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Versiegelungen besteht hier nach Auffassung der Gemeinde auch für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser grundsätzlich ein hohes Risiko. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass auch dieses Risiko mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sowie der externen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert werden kann.</p>
	- Oberflächenwasser	<p>- Oberflächengewässer sind durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen nicht betroffen.</p> <p>Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Oberflächenwasser nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko.</p>
	- Klima	<p>- Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen zwangsläufig Veränderungen des Kleinklimas einher. Durch den Verlust der auf diesem Standort sonst vorhandenen Vegetation und den nun erfolgenden großflächigen Versiegelungen ergeben sich Verschiebungen bei den verschiedenen Parametern der Wasserhaushalts- und Strahlungsbilanz, die sich jedoch für den Geltungsbereich des B-Planes nicht differenzierter bewerten lassen. Während Auswirkungen auf die örtlichen Windgeschwindigkeiten aufgrund der geplanten und umliegend vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden, muss innerhalb des Plangebietes auch im Hinblick auf die versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf die Luftfeuchte, einer Erhöhung der Lufttemperaturen sowie mit erhöhter Staubbildung gerechnet werden.</p> <p>Ferner ist baubedingt eine Erhöhung der Staubentwicklung während der Bauzeit zu erwarten.</p> <p>Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht nach Auffassung der Gemeinde für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Klima nach derzeitigem Kenntnisstand ein mittleres Risiko. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass dieses Risiko durch die allge-</p>

		<p>meiner anzunehmenden Gartengestaltungen und die vorgenommenen Pflanzbindungen vollständig im Plangebiet kompensiert werden kann.</p>
	- Luft	<p>- Es ist zu erwarten, dass sich die Luftqualität im Plangebiet durch verstärkte Immissionen aus Heizungen verschlechtern kann und zugleich außerdem die Staubbindung durch eine geringfügige Reduzierung des Grünvolumens im Plangebiet abnimmt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung durch die insgesamt im Plangebiet vorhandenen und verbleibenden Grünstrukturen ausreichend vor diesen Effekten geschützt ist.</p> <p>Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht nach Auffassung der Gemeinde für die Luftqualität nach derzeitigem Kenntnisstand ein kein Risiko, dass über die im Plangebiet bereits für dieses Schutzgut vorhandenen Risiken hinausgeht.</p>
	- Landschafts- und Ortsbild	<p>- Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Wohnnutzung erfolgt im direkten Anschluss an die außerhalb des Plangebietes vorhandene Bebauung. Dabei orientiert sich die mit dem Bebauungsplan vorbereitete städtebauliche Entwicklung mit ihrem Maßstab an der hier bereits vorhandenen Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Gebiet durch öffentliche Freiräume und private Grünflächen und Hausgärten durchgrünt und in die Landschaft eingebunden.</p> <p>Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht nach Auffassung der Gemeinde für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild nach derzeitigem Kenntnisstand ein kein Risiko.</p>
	- Kultur- und Sachgüter	<p>- Kultur- und Sachgüter sind durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen nicht betroffen.</p> <p>Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht für Kultur- und Sachgüter nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko.</p>

<p><b>- zu erwartende Wechselbeziehungen</b></p>	<p>- Die im Untersuchungsgebiet entstehenden Risiken für die einzelnen Schutzgüter sind in der Bestandsbewertung nicht unabhängig voneinander zu sehen. Beeinträchtigungen beeinflussen über ein Schutzgut ein Weiteres und so weiter.</p> <p>Im Folgenden werden die Wirkungspfade gesondert hervorgehoben, die für das Vorhaben von voraussichtlich maßgebender Bedeutung sind. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die Komplexität der Wirkungszusammenhänge kann hier nur Ausschnittsweise dargestellt werden.</p> <p><b>Flächenversiegelung (Bodenfunktionen):</b>          Boden ⇒ Grundwasser ⇒ <b>Mensch</b>          Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Klima ⇒ <b>Mensch</b>          Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Tiere          Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Landschaftsbild ⇒ <b>Mensch</b></p> <p><b>Nutzungsinduzierte Störwirkungen / Verlärmung:</b>          Tiere ⇒ Landschaftsbild ⇒ Erholung / <b>Mensch</b></p> <p><b>Entwässerungen (Wasserhaushalt):</b>          Wasser ⇒ Pflanzen/Tiere ⇒ Landschaftsbild ⇒ <b>Mensch</b>          Wasser ⇒ Boden ⇒ <b>Mensch</b></p> <p><b>Immissionen:</b>          Boden ⇒ Wasser ⇒ <b>Mensch</b>          Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Tiere          Luft ⇒ <b>Mensch</b>          Luft ⇒ Pflanzen ⇒ Tiere ⇒ <b>Mensch</b>          Luft ⇒ Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Tiere ⇒ <b>Mensch</b></p> <p><b>Zerschneidung:</b>          Tiere ⇒ Landschaftsbild ⇒ <b>Mensch</b>          Landschaftsbild ⇒ Erholung / <b>Mensch</b></p> <p>Bei der Betrachtung dieser Wirkungszusammenhänge ist besonders zu berücksichtigen, dass der Mensch am Ende der meisten Wirkungsketten steht. Dies macht deutlich, dass der Schutz von Umwelt und Natur nicht nur dem Selbstzweck dient, sondern ein maßgeblicher Beitrag zur Sicherung der Lebensgrundlage des Menschen ist.</p>
--	---

2.2b)	<b>Nichtdurchführung der Planung</b>	- Ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 24 -Sch- würde die vorbeschriebene zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen als Bauflächen unterbleiben und die gegebenen Nutzungen weiterhin bestehen bleiben.
	<b>Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:</b>	
	<b>- Mensch</b>	- Für das Schutzgut Mensch würden nach Auffassung der Gemeinde auch ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 24 -Sch- im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.  Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.
	<b>- Pflanze</b>	- Für das Schutzgut Flora würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 24 -Sch- im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.  Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.
	<b>- Tier</b>	- Für das Schutzgut Fauna würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 24 -Sch- im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.  Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.
	<b>- Boden</b>	- Für das Schutzgut Boden würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 24 -Sch- im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.  Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.
	<b>- Grundwasser</b>	- Für das Schutzgut Grundwasser würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 24 -Sch- im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.  Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.
	<b>- Oberflächenwasser</b>	- Für das Schutzgut Oberflächenwasser würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 24 -Sch- im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.  Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.



	<b>- Klima</b>	<p>- Für das Schutzgut Klima würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 24 -Sch- im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.</p>
	<b>- Luft</b>	<p>- Für das Schutzgut Luft würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 24 -Sch- im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.</p>
	<b>- Landschafts- und Ortsbild</b>	<p>- Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild würden nach Auffassung der Gemeinde auch ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 24 -Sch- im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.</p>
	<b>- Sach- und Kulturgüter</b>	<p>- Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter würden nach Auffassung der Gemeinde auch ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 24 -Sch- im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.</p>
	<b>- zu erwartende Wechselbeziehungen</b>	<p>Ohne die mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 24 -Sch- im Plangebiet vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden die mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes verbundenen Wirkungspfade unverändert auch weiterhin bestehen.</p>

2.3	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<p>Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist im Bauleitplan über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden (§21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).</p> <p>Für die Eingriffsregelung gilt gemäß §1a Abs. 4 BauGB das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).</p>
2.3.1	<b>Vermeidung von Eingriffen</b>	<p><b>- Baum- und Biotopschutz während der Ausführung von Bauarbeiten</b>  Alle vorhandenen und weiterhin zu erhaltenden Knicks sind entsprechend der DIN 18920 und RASLG 4 insbesondere bei der Verlegung von Versorgungsleitungen, der Versiegelung von Flächen, der Anlage von Entwässerungsgräben u.ä. in ihrem Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauarbeiten zu berücksichtigen.</p> <p>Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Knicks vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.</p> <p><b>- Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten</b>  Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten ist. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z.B. durch Bodenlockerung).  Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen.  Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs. 1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.  Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.</p> <p><b>- Vogelschutz (Fledermausschutz)</b>  Zur Vermeidung von Ei- bzw. Jungvogelverlusten sind Gehölz- und Baumrodungen nur außerhalb der Brutzeit auszuführen. Dies dient zugleich der Minimierung von Individuenverlusten von eventuell vorhandenen Fledermauspopulationen.</p>

		<p>Im BNatSchG § 39 Abs. 5 (2) wird hierzu eine Sperrfrist vom 1. März bis 1. Oktober angesetzt. Im LNatSchG S-H von 24.02 2010 mit Inkrafttreten zum 01.03.2010 wird in §27 a davon abweichend eine Sperrfrist vom 15. März bis 1. Oktober angesetzt.</p> <p>Nach Auskunft des MLUR (Herr Pechan, Mündl. Mittl. 20.04.10) kommt gegenwärtig in Schleswig-Holstein das (jüngere) LNatSchG zur Anwendung, dies ersetzt jedoch nicht das in allen Bundesländern gültige BNatSchG (MLUR 2010).</p> <p>Sollten in der Zeit zwischen 1. März bis 1. Oktober Gehölze entfernt werden, wird zur Planungssicherheit ein Antrag auf Befreiung von § 39 BNatSchG bei der zuständigen UNB empfohlen (Pechan &amp; Meynberg, MLUR, Mündl. Mittl. 06.10.10. Seminar zum LNatSchG im LLUR).</p> <p>Abweichungen von der Sperrfrist bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.</p>
2.3.2	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung	<p>Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren.</p> <p><b>Folgende im Teil B Text des Bebauungsplans festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:</b></p> <p>Umgang mit Bodenaushub (Teil B Text Nr. 6.1)</p> <p>Festsetzung für Baumfällungen außerhalb der Zeit vom 01.März bis zum 30. Oktober sowie Verzicht auf die Verwendung von Düngemitteln in öffentlichen Knickschutzstreifen (Teil B Text Nr. 6.2)</p> <p>Errichtung von wasserdurchlässigen Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten (Teil B Text Nr. 6.3)</p> <p>Festsetzung zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ (Teil B Text Nr. 6.9)</p> <p><b>Folgende im Teil B Text des Bebauungsplans festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen außerdem der Kompensation von Eingriffsfolgen:</b></p> <p>Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen auf privaten Grundstücksflächen (Teil B Text Nr. 6.4)</p> <p>Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzhecken auf privaten und öffentlichen Grünflächen (Teil B Text Nr. 6.5)</p> <p>Festsetzung zur Anlage von öffentlichen Knickschutzstreifen (Teil B Text Nr. 6.6)</p> <p>Festsetzung zur Gestaltung von Straßenbegleitgrün (Teil B Text Nr. 6.7)</p> <p>Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen im Straßenraum (Teil B Text Nr. 6.8)</p>

2.3.3	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>	<p>In der Anlage „Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ werden in Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde außerdem geprüft, in wie weit mit den für das Plangebiet unter Teil B Text des Bebauungsplanes festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter ausgeglichen resp. damit die Risiken für diese Schutzgüter vermieden und vermindert werden können.</p> <p>Die dazu im Einzelnen durchgeführten Bewertungsschritte können der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Anhang entnommen werden.</p>
2.3.4	<b>Waldumwandlung / Waldersatz</b>	<p>Auf Grund der mit dem städtebaulichen Entwurf erfolgten Berücksichtigung des vorgeschriebenen Waldabstandes zum nördlich des Plangebietes bestehenden Wald ist eine Waldumwandlung zur Erzielung des erforderlichen Waldabstandes im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht notwendig.</p>
2.3.5	<b>Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>	<p>Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (sh. Anhang) ist festzustellen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter mit den innerhalb des Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan selbst festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, das durch landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.</p>
2.3.6	<b>Zuordnung des Kompensationsdefizits</b>	<p>Die Gemeinde Scharbeutz ordnet das Kompensationsdefizit in Höhe von ca. 16.420m<sup>2</sup> sowie einen Knickersatz mit einer Länge von 69m auf Grund derzeit fehlender geeigneter Ausgleichsflächen innerhalb des Gemeindegebietes einer externen Kompensationsfläche der Ausgleichsagentur SH GmbH zu.</p> <p>Die Ausgleichsagentur S-H GmbH stellt der Gemeinde Scharbeutz hierzu den erforderlichen Flächenanteil des Öko-Kontos „Gömnitzer Berg“ zur Verfügung.</p> <p>Entwicklungsziel für diese Maßnahmenfläche ist die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland als eine halboffene Weidelandschaft mit einer Aufwaldung von Teilflächen und der Anlage von Amphibienlaichgewässern.</p> <p>Für die Zuordnung des Kompensationsdefizits auf dieses Ökokonto schließt die Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss einen entsprechenden Vertrag mit der Ausgleichsagentur S-H GmbH.</p>
2.3.7	<b>Zulässigkeit der Eingriffe</b>	<p>Die Gemeinde Scharbeutz geht davon aus, dass mit der Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie der Zuordnung des danach noch bestehenden Kompensationsdefizits auf die vorgenante externe Kompensationsfläche die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ermittelten Kompensationserfordernisse ins-</p>

		<p>gesamt vollständig und nachhaltig ausgeglichen werden können und daher für die betrachteten Schutzgüter keine Risiken verbleiben.</p> <p>Mit dem vollständigen Ausgleich der Eingriffe kann davon ausgegangen werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- „Devkoppel“ der Gemeinde Scharbeutz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft somit als zulässig betrachtet werden können.</p>
2.4	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<p>Mit ihrem Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde Scharbeutz die Planungsabsichten für den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- formuliert.</p> <p>Ziel der Bebauungsplanaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- ist es, in dem Bereich Friedrichshof ein neues Wohnquartier zu errichten.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- „Devkoppel“ soll entsprechend den in der Rahmenplanung formulierten Zielen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Nutzungen schaffen.</p> <p>Der Planentwurf berücksichtigt die in der Gemeinde Scharbeutz bestehende anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser und sieht gleichwohl auch die Doppelhausbebauung sowie die Möglichkeit verdichteten Bauens in Form von Mehrfamilienhäusern vor, so dass durch unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen eine städtebauliche Vielfalt geschaffen wird, die ein Wohnquartier bildet, das die Bedürfnisse für ein breites soziales Spektrum der Bevölkerung erfüllt. Insbesondere wird die Realisierung von kostengünstigem Bauen für junge Familien ermöglicht.</p> <p>Mit der Zuordnung dieses Planungszieles zu dem dargestellten Geltungsbereich des Plangebietes gibt es demnach im eigentlichen Sinne keine generelle Standortalternative resp. anderweitige Planungsmöglichkeit mehr, da die Gemeinde derzeit für eine Entwicklung im Rahmen diese Zielstellung über keine alternativen Standorte verfügt.</p>

<b>3. Zusätzliche Angaben</b>		
<b>3.1</b>	<b>Sekundärwirkungen, Folgeprojekte und entlastende Faktoren</b>	Von dem Vorhaben ausgehende bzw. zu erwartende Sekundärwirkungen oder Folgeprojekte sind derzeit nicht zu erkennen.
<b>3.2</b>	<b>Bei der Zusammenstellung der Angaben verwendete Unterlagen</b>	Der Umweltprüfung liegen folgende Informationsgrundlagen zu Grunde: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz vom 06.04.1997</li> <li>- Entwurf zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch-</li> <li>- Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 24 -Sch-</li> <li>- Sonstige im Umweltbericht genannten Gutachten</li> </ul>
<b>3.3</b>	<b>Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	Bei der Zusammenstellung der Angaben sind im eigentlichen Sinne keine Schwierigkeiten aufgetreten.
<b>3.4</b>	<b>Methodik der Umweltprüfung</b>	Die methodische Grundlage dieser Umweltprüfung ist das Prinzip der "Ökologischen Risikoanalyse". Sie gilt als allgemein anerkanntes Bewertungsverfahren zur Abschätzung der Umweltfolgen von Vorhaben und Bebauungsplänen. Sie verdeutlicht die Zusammenhänge zwischen verursachender Nutzungs-Auswirkung und den betroffenen natürlichen Ressourcen (Schutzgütern). Mit der ökologischen Risikoanalyse werden kausale Wirkungszusammenhänge erfasst, dargestellt und zur Risikoeinschätzung bewertet.  Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch wurde von der Gemeinde Scharbeutz festgelegt, dass dies unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffsfolgen in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der selbstständige Umweltbericht im Teil II dieser Begründung beschreibt.
<b>3.5</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	Die Gemeinde Scharbeutz hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch ausführlich mit den Umweltbelangen auseinander gesetzt und nach derzeitigem Kenntnisstand die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen mit dem Bebauungsplan festgesetzt und damit gesichert.  Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen zu können und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.  Das Monitoring der Gemeinde Scharbeutz erfolgt hierzu auf der Grundlage der bei den Umweltbehörden gewonnenen und nach §4 Abs. 3 BauGB den Gemeinden mitzuteilenden Erkenntnissen.  Dies erfolgt im Rahmen der verschiedenen fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Was-

		<p>serhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. nach weiteren Regelungen.</p> <p>Die Gemeinde Scharbeutz geht daher davon aus, dass ihr im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden unvorhergesehene und erheblich nachteilige Umweltauswirkungen über die ausführenden Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.</p> <p>Darüber hinaus wird die Gemeinde Scharbeutz selbst folgende Überwachungsmaßnahmen durchführen;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Überprüfung der Umsetzung sämtlicher zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 24 –Sch- und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigungen</li><li>- Information der Behörden gem. §4(3) BauGB</li></ul> <p>Darüber hinausgehende Maßnahmen zum Monitoring sind nach Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.</p>
--	--	---

#### 4. Zusammenfassung des Umweltberichts

Aufbauend auf die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), die sich derzeit im parallelen Aufstellungsverfahren befindet, beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz in ruhiger Ortsrandlage im Bereich Friedrichshof ein neues Wohnquartier zu errichten.

Der Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- „Devkoppel“ soll entsprechend den in der Rahmenplanung formulierten Zielen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Nutzungen schaffen.

Der Planentwurf berücksichtigt die in der Gemeinde Scharbeutz bestehende anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser und sieht gleichwohl auch die Doppelhausbebauung sowie die Möglichkeit verdichteten Bauens in Form von Mehrfamilienhäusern vor, so dass durch unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen eine städtebauliche Vielfalt geschaffen wird, die ein Wohnquartier bildet, das die Bedürfnisse für ein breites soziales Spektrum der Bevölkerung erfüllt. Insbesondere wird die Realisierung von kostengünstigem Bauen für junge Familien ermöglicht.

Zur Erarbeitung der Festsetzungssystematik für die zukünftige Bebauung wurde ein detailliertes Baukonzept entwickelt, das die naturräumliche Situation und insbesondere die Hanglage berücksichtigt, um zum einen die landschaftliche Einbindung der Baugebiete zu erreichen und zum anderen ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen.

Zur Sicherung der für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- formulierten Planungsziele ist parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die zu bewertende landschaftliche Bestandssituation ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die sich ungefähr gleichermaßen in eine Grünland- und eine Ackerfläche aufteilt. Die östlich gelegene Ackerfläche weist in Teilen eine deutliche nach Norden abfallende Hangneigung auf. Das Plangebiet ist durch den unter Punkt 1.5.5. „Gesetzlich geschützte Biotope“ beschriebenen Knickbestand gegliedert.

Im Norden grenzt eine Hofflage sowie Wald an. Im Osten und Süden reicht die vorhandene Wohnbebauung bis an das Plangebiet heran. Im Westen setzt sich die Grünlandnutzung fort.

Zur detaillierten Bewertung des Bestandes und der Eingriffsfolgen wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen, die mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Anhang des Umweltberichtes und damit Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Ausweisung der WA-Gebiete und der erforderlichen Verkehrsflächen eine umfangreiche Flächenversiegelung (sh. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal zulässige Versiegelung beträgt für die Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 54.250m<sup>2</sup> insgesamt 21.015m<sup>2</sup> und für die Verkehrsflächen 9.809m<sup>2</sup>.

Mit der zusätzlichen Flächenversiegelung ist zumindest für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt eine erhebliche Beeinflussung zu erwarten.

Darüber hinaus erfolgt zur Anlage der Verkehrsflächen mit den hierzu erforderlichen Knickdurchbrüchen ein Eingriff in den Knickbestand.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden gem. §1 Abs.6 Nr. 7 BauGB und §1a BauGB die voraussichtlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wird mittels Risikoanalyse geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter verbal dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über grünordnerische Festsetzungen im Teil B Text des Bebauungsplans gesichert werden.



Das Plangebiet befindet sich mit seinem westlich des vorhandenen Knicks liegenden Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“.

Die Gemeinde Scharbeutz bereitet derzeit einen Antrag zur Entlassung aus dem LSG vor. Dieser Antrag wird neben dem Geltungsbereich des BP 24 auch weitere LSG-Flächen beinhalten, die bereits durch gemeindliche Planungen in Anspruch genommen worden sind oder auf Grund der Darstellungen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mittelfristig für die gemeindliche Entwicklung in Anspruch genommen werden sollen.

Hierzu hat es ein weiteres Gespräch mit der UNB gegeben. Im Ergebnis wurden von der UNB die Entlassungen aus dem LSG in Aussicht gestellt, sofern die Gemeinde Scharbeutz neben einem entsprechenden Entlassungsantrag auch Vorschläge zur Kompensation für die Flächenverluste innerhalb des LSG entwickelt und diese zur Aufnahme in die Schutzgebietsverordnung vorbereitet.

Die Gemeinde Scharbeutz hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt.

Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung ist als aktive Schallschutzmaßnahme innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwand" eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m bzw. 4.50 m über dem Fahrbahnniveau der Bundesautobahn A 1 / E47 zu errichten. Darüber hinaus werden im Teil B Text des Bebauungsplans die gutachterlichen Hinweise für passive Schallschutzmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Hinsichtlich der möglichen Geruchsimmissionen hat sich Gemeinde mit den Möglichkeiten der Vermeidung auseinandergesetzt. Mit dem Betreiber des Pferdehofes wurde in diesem Zusammenhang zur zukünftigen Vermeidung einer Geruchsbelastung eine Vereinbarung zur geschlossenen Lagerung des Mistes abgestimmt. Diese Vereinbarung ist vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer vertraglich zu regeln.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Fauna ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden, der als Anhang Bestandteil der Umweltprüfung ist.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Biologenbüros GG (Dipl. Biol. Olaf Grell, Dr. Klaus Voss) stellt die Erfordernisse des Bundesnaturschutzgesetzes in die Planung ein und ist als Anlage zum Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Es wird an Hand der Planungsunterlagen, Recherchen, einer faunistischen und floristischen Untersuchung sowie einer ergänzenden Potenzialabschätzung geprüft, ob durch das geplante Vorhaben ein Verbotstatbestand gemäß §44 BNatSchG erfüllt wird.

Europäische Brutvögel sind in der Bauphase durch den Verlust von Brutplätzen betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG ist für Eingriffe in den Gehölzbestand eine gesetzliche Frist einzuhalten. Die Sperrfrist gilt gemäß §27a LNatSchG vom 15. März bis 01. Oktober. Es wird empfohlen, die Baufeldräumungen außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. Oktober durchzuführen, um Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden. Weitere Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für den Planbereich kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Mit der durchgeführten Biotoptypenkartierung wurden die im Plangebiet vorkommenden charakteristischen Pflanzenarten aufgenommen. Aufgrund der Biotopausstattung sind im Plangebiet streng geschützte Pflanzen nicht zu erwarten.

Nach der Biotoptypenkartierung befinden sich Knicks entlang der Geltungsbereichsgrenzen an der Neißestraße (südliche Plangebietsgrenze) und entlang der Straße „Friedrichshof“ (nördliche

Plangebietsgrenze). Beide werden durch den in Nord-Ost-Ausrichtung verlaufenden und das Plangebiet teilenden Knick verbunden. Die Knicks sind gem. §21 LNatSchG und §30 BNatSchG geschützte Biotope.

Dies findet mit dem Baukonzept des Bebauungsplanes weitestgehende Berücksichtigung. Ein direkter Eingriff in den Knickbestand ist jedoch für die Erschließung des Gebietes unvermeidbar. Hierfür ist bei der UNB ein entsprechender Befreiungsantrag zu stellen.

Darüber hinaus werden zwischen allen privaten Nutzungen und den vorhandenen Knicks 5 Meter breite öffentliche Schutzstreifen festgesetzt, die zu den privaten Nutzungen sowie an den jeweiligen Stirnseiten der Knicks dauerhaft eingezäunt und durch die Gemeinde extensiv gepflegt werden.

Durch die mit dem B-Plan vorbereitete Bebauung werden sich neben dem Knickverlust im wesentlichen Acker- und Grünlandflächen verringern, womit ein dementsprechender Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche einher geht. Die Errichtung der Lärmschutzwand wird als eingriffsneutral betrachtet.

In der Anlage „Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ werden in Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet.

Im Rahmen der Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde außerdem geprüft, in wieweit mit den für das Plangebiet unter Teil B Text des Bebauungsplanes festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen die mit dem Baukonzept vorbereiteten Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter ausgeglichen resp. damit die Risiken für diese Schutzgüter vermindert und vermindert werden können.

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, dass die mit dem Baukonzept verbundenen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter mit den innerhalb des Geltungsbereichs durch den Baukonzept selbst festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, das durch landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Die Gemeinde Scharbeutz ordnet das Kompensationsdefizit in Höhe von ca. 16.420m<sup>2</sup> sowie einen Knickersatz mit einer Länge von 69m auf Grund derzeit fehlender geeigneter Ausgleichsflächen innerhalb des Gemeindegebietes einer externen Kompensationsfläche der Ausgleichsagentur SH GmbH zu.

Die Ausgleichsagentur S-H GmbH stellt der Gemeinde Scharbeutz hierzu den erforderlichen Flächenanteil des Öko-Kontos „Gömnitzer Berg“ zur Verfügung.

Entwicklungsziel für diese Maßnahmenfläche ist die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland als eine halboffene Weidelandschaft mit einer Aufwaldung von Teilflächen und der Anlage von Amphibienlaichgewässern.

Für die Zuordnung des Kompensationsdefizits auf dieses Ökokonto schließt die Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss einen entsprechenden Vertrag mit der Ausgleichsagentur S-H GmbH.

Die Gemeinde Scharbeutz geht davon aus, dass mit der Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie der Zuordnung des danach noch bestehenden Kompensationsdefizits auf die vorgenante externe Kompensationsfläche die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Baukonzept ermittelten Kompensationserfordernisse insgesamt vollständig und nachhaltig ausgeglichen werden können und daher für die betrachteten Schutzgüter keine Risiken verbleiben.

Mit dem vollständigen Ausgleich der Eingriffe kann davon ausgegangen werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- „Devkoppel“ der Gemeinde Scharbeutz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die durch den Baukonzept vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft somit als zulässig betrachtet werden können.

Die Gemeinde Scharbeutz hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- ausführlich mit den Umweltbelangen auseinandergesetzt und nach derzeitigem Kenntnisstand die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen mit dem Bebauungsplan festgesetzt und damit gesichert.

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen zu können und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das Monitoring der Gemeinde Scharbeutz erfolgt hierzu auf der Grundlage der bei den Umweltbehörden gewonnenen und nach §4 Abs. 3 BauGB den Gemeinden mitzutellenden Erkenntnisse. Die Gemeinde Scharbeutz geht davon aus, dass ihr im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden unvorhergesehene und erheblich nachteilige Umweltauswirkungen über die ausführenden Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Darüber hinaus wird die Gemeinde Scharbeutz selbst folgende Überwachungsmaßnahmen durchführen;

- Überprüfung der Umsetzung sämtlicher zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigungen
- Information der Behörden gem. §4(3) BauGB

Darüber hinausgehende Maßnahmen zum Monitoring sind nach Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Aufgestellt:  
OBER FREI RAUM Planung

Dipl. - Ing. Matthias Ober  
Landschaftsarchitekt BDLA

Dassow, 24.01.2012

Hermann - Litzendorf - Str. 21  
23942 Dassow

Telefon 038826 - 86590  
Telefax 038826 - 86591  
E-Mail [m.ober@t-online.de](mailto:m.ober@t-online.de)


Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz

am **28. MÄR. 2012** gebilligt.

Scharbeutz, den **12.3. JUN. 2014**

Gemeinde Scharbeutz  
- Der Bürgermeister -



  
Owerien

Fotos zur Bestandssituation 2008



1) Blick von der Weißstraße in Richtung Nordwesten auf die landwirtschaftlichen Flächen



2) Blick von der Straße „Friedrichshof“ auf den östlichen Planbereich



3) Blick auf das B-Plangebiet teilenden Knick von Süden



4) Knickverlauf von Norden in Richtung Süden



5) Bestehende Bebauung in der Straße „Kiepenberg“



6) Bestehende Bebauung in der Oderstraße



7) Bestehende Bebauung in der Oderstraße



8) Im Norden an das Plangebiet angrenzender Wald



9) Blick vom „Kiepenberg“ auf das Gebiet zur Erschließung der Gebiete WA 2 und 3



10) Blick in die Straße „Friedrichsberg“ zur Erschließung der Gebiete WA 1