

Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 89 -Sch-
der
Gemeinde Scharbeutz
Kreis Ostholstein

**Gebiet: Pönitz, südlich der Ahrensböcker Straße, nördlich der B 432,
westlich des Ladeweges und östlich der Schwartau
- Nahversorgungszentrum Pönitz**



Satzung

Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	4
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	5
1.3	Verkehrssituation	5
1.4	Technische Infrastruktur	5
1.5	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	5
2	Planerische Vorgaben	6
2.1	Landesentwicklungsplan 2010	6
2.2	Regionalplan 2004	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Landschaftsplan	9
2.5	Bebauungsplan	9
3	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	10
4	Inhalte der Planung	11
4.1	Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept	11
4.2	Festsetzungen	13
4.3	Verkehrerschließung	21
4.4	Artenschutz	21
4.5	Schallschutz	22
4.6	Gemeinsames Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand (CIMA Beratung + Management GmbH)	25
4.7	Entwässerungskonzepte (Niederschlagswasserbeseitigung)	28
4.8	Hinweise	32
5	Umweltbericht	35
5.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	35
5.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	35
5.3	Ausgangssituation/ Bestand	36
5.4	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	36
5.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	37
5.6	Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	37
5.7	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	37
5.8	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	37
5.9	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	37

5.10	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	38
5.11	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	40
5.12	Alternative Planungsmöglichkeiten	45
5.13	Beschreibung der Methodik und Herangehensweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	45
5.14	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	45
5.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
6	Ver- und Entsorgung	46
6.1	Stromversorgung	46
6.2	Gasversorgung	46
6.3	Wasserversorgung	46
6.4	Löschwasserversorgung	46
6.5	Abwasserbeseitigung	48
6.6	Abfallbeseitigung	48
6.7	Telekommunikation	48
7	Beschluss der Begründung	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Lage des Plangebietes im Raum	4
Abbildung 2 - Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2010)	6
Abbildung 3 - Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum II (2004).....	7
Abbildung 4 - Auszug aus dem gültigen F-Plan	8
Abbildung 5 - Auszug aus der 43. Änderung des F-Plans.....	8
Abbildung 6 - Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz	9
Abbildung 7 - Auszug aus dem städtebaulichen Konzept (November 2017)	12
Abbildung 8 - maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume - unmaßstäblich... 18	
Abbildung 9 - maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden - unmaßstäblich	18
Abbildung 10 - Ausschluss von Immissionsorten, Aufpunkthöhe 8,1 m, Maßstab 1:1.750	19
Abbildung 11 - Auszug aus der Planzeichnung (März 2018).....	20
Abbildung 12 - Zentrenstruktur Timmendorfer Strand und Scharbeutz (CIMA 2017).....	27
Abbildung 13 - Auszug aus dem Entwässerungskonzept für das Sonstige Sondergebiet (Nahversorger)	30
Abbildung 14 - Lageplan zum Entwässerungskonzept des Gewerbegebietes (GE)	31
Abbildung 15 - Übersicht der Flächen für die Berechnung der EA-Bilanzierung.....	44

1 Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Pönitz in der Gemeinde Scharbeutz. Das Gebiet befindet sich südlich der Ahrensböcker Straße, nördlich der B 432, westlich des Ladeweges und östlich der Schwartau. Die jeweils östliche Plangebietsgrenze liegt an - bzw. in unmittelbarer Nähe zu - der Eisenbahnstrecke Nr. 1110, Eutin - Bad Schwartau.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 36/22, 36/23, 36/3, 34/27, 34/21, 34/19, 36/12, 36/11, 36/1, 36/15 und 36/2 und eine Gesamtfläche von ca. 4,05 ha. Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1 - Lage des Plangebietes im Raum

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs an der Ahrensböcker Straße befinden sich drei Gebäude, die dem Wohnen und gleichzeitig dem Gewerbe dienen (bestehendes Mischgebiet). Diese Gebäude bleiben erhalten und werden in die Planung integriert. Hier westlich anschließend haben die Gebäude der ehemaligen Sportanlagen ihren Standort, welche im Zuge der Planung entfallen. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs liegen zwei längliche größere Gebäude, welche als Lagerhallen genutzt werden und bestehen bleiben.

Im Zentrum des Plangebietes, südlich der Ahrensböcker Straße befinden sich die Flächen der ehemaligen Sportanlagen, welche komplett überplant werden.

Westlich schließt das Gebiet mit einer umfassenden Grünfläche ab, die in die Planung integriert und als Ausgleichsfläche deklariert wird. Weiterhin wird das Plangebiet von einigen Grünzügen geprägt, die nach Möglichkeit übernommen werden.

Das Gelände ist zu großen Teilen relativ eben und fällt nur im südlichen Bereich Richtung Süden zu den Bahnanlagen hin durch eine kleine Böschung etwas ab.

Im Norden am Geltungsbereich des Plangebietes verläuft die Ahrensböcker Straße, östlich befinden sich die Bahnanlagen der Trasse Eutin - Lübeck, der Bereich südöstlich zu den Bahnanlagen hin ist von starkem Bewuchs geprägt und im Süden liegen die Bundesstraße 432 (B 432) sowie das Schwartautal, welches durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet ist. Der Fluss ‚Schwartau‘ fließt westlich direkt am Geltungsbereich entlang.

Im Norden und im Osten wird das Gebiet von Gewerbeflächen eingerahmt. Davon ausgehende Lärmemissionen sind zu prüfen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet wird über die nördlich an das Plangebiet angrenzende ‚Ahrensböcker Straße‘ und über den östlich im Plangebiet liegenden ‚Ladeweg‘ erschlossen.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist im öffentlichen Straßenraum vorhanden und wird für die neue Planung ergänzt.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In den übergeordneten Planungen, sowohl in den Regional- und Kreisplanungen, als auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung, sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen getroffen worden.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 stellt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2025 auf. Scharbeutz wird nach Aussage des Landesentwicklungsplanes zusammen mit Timmendorfer Strand als Unterzentrum eingestuft und befindet sich im Ordnungsraum Lübeck. Ordnungsräume sind Verdichtungsräume, in denen verstärkt Entwicklungen stattfinden. Unterzentren stellen wichtige Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkte für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs dar.

Ziel von zentralen Orten ist unter anderem, Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung zu sein. Für die Entwicklungsvorgaben ist es notwendig, bedarfsgerechte Wohnbauflächen auszuweisen. Dabei sollen vor der Neuausweisung von Flächen in der Gemeinde geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden.

Von Hamburg entlang der Bundesautobahn 1 / Bundesstraße 207 über Lübeck und Puttgarden Richtung Kopenhagen und Malmö verläuft eine Landesentwicklungsachse durch das Gemeindegebiet von Scharbeutz, wobei sich der Ortsteil Pönitz am Rand dieser Achse befindet.

Südlich von Pönitz verläuft die B 432, welche zum westlich von Pönitz gelegenen ländlichen Zentralort Ahrensbök führt. Westlich am Rand des Ortsteils befinden sich eine eingleisige Bahnstrecke der Trasse Eutin - Lübeck sowie eine Biotopverbundachse.

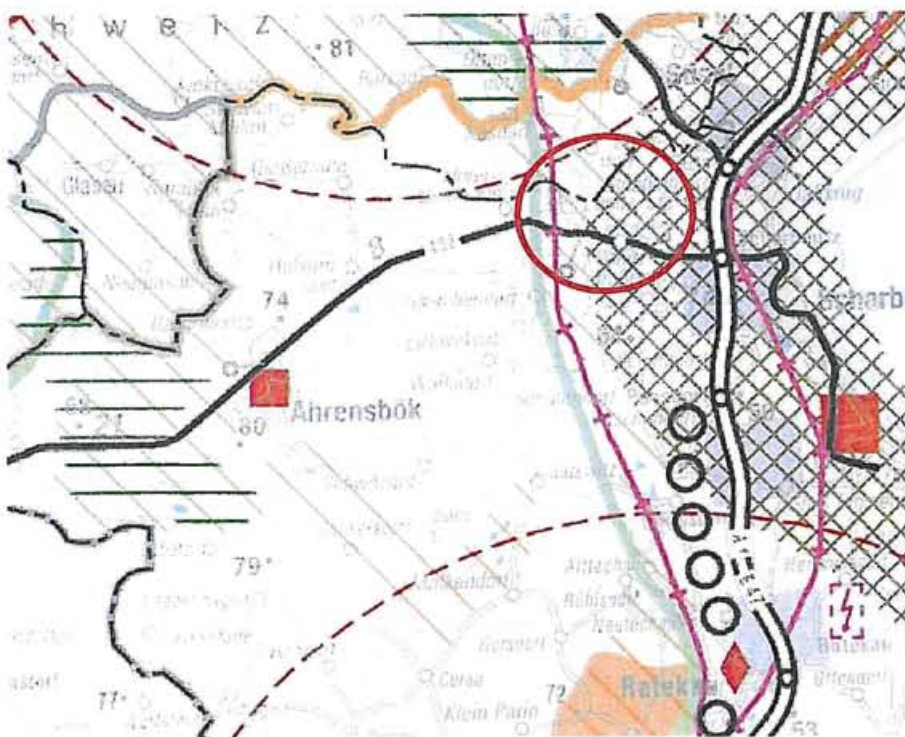


Abbildung 2 - Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2010)

2.2 Regionalplan 2004

Der Regionalplan für den Planungsraum II (Schleswig-Holstein Ost) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein – Gesamtfortschreibung 2004 basiert auf dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen aus dem Regionalplan zusammengestellt, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind.

Die Gemeinde Scharbeutz mit dem Ortsteil Pönitz gehört zum Ordnungsraum Lübeck. „Der Ordnungsraum Lübeck ist ein vielfältiger Siedlungs-, Wirtschafts-, Verkehrs- und Landschaftsraum, der durch eine höhere Einwohner- und Arbeitsplatzdichte, einen höheren Siedlungsflächenanteil, ein dichteres Verkehrsnetz im Vergleich zu den ländlichen Räumen des Planungsraums gekennzeichnet ist.“ (Regionalplan für den Planungsraum II (2004): Text-Ziffer 4.1).

Hinsichtlich der regionalen Siedlungsstruktur ist Scharbeutz zusammen mit Timmendorfer Strand als Unterzentrum eingestuft, den Gemeinden kommt eine Funktion mit Schwerpunkt Tourismus und Erholung zu. Allerdings liegen nur die Ortsteile östlich der A 1 (Kamp, Kiepenberg, Fuchsberg und Scharbeutz) im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums. Das bedeutet, dass nur dieser Teil der Gemeinde als Zentraler Ort entwickelt werden soll. Der restliche Teil des Gemeindegebiets liegt somit im ländlichen Raum. Der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde soll nach dem Regionalplan in der Ortschaft Scharbeutz liegen. Des Weiteren sind Potenziale im Rahmen des örtlichen Bedarfs in Pönitz und Gleschendorf zu prüfen.

Hierbei sollen sich Timmendorfer Strand und Scharbeutz gegenseitig ergänzen und die Entwicklung auf struktur- sowie bestandsergänzende Maßnahmen ausrichten.

Der westliche Teil der Gemeinde Scharbeutz ist als ländlicher Raum eingestuft. Hier nimmt insbesondere die Ortschaft Pönitz aufgrund ihrer infrastrukturellen Ausstattung als Schul- und Versorgungsstandort ergänzende Versorgungsfunktion für das Hinterland wahr.

Die weitere wohnbauliche Entwicklung im Nahbereich soll sich schwerpunktmäßig auf die Ortschaften Scharbeutz und Timmendorfer Strand beziehen. Potenziale im Rahmen des örtlichen Bedarfs sind vor allem in Pönitz und Gleschendorf zu prüfen. Pönitz befindet sich östlich eines Bereichs für Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Bahnstrecke Eutin - Lübeck sowie ein besonderes Gebiet für Erholung und Tourismus werden im Regionalplan im Bereich von Pönitz gezeigt.

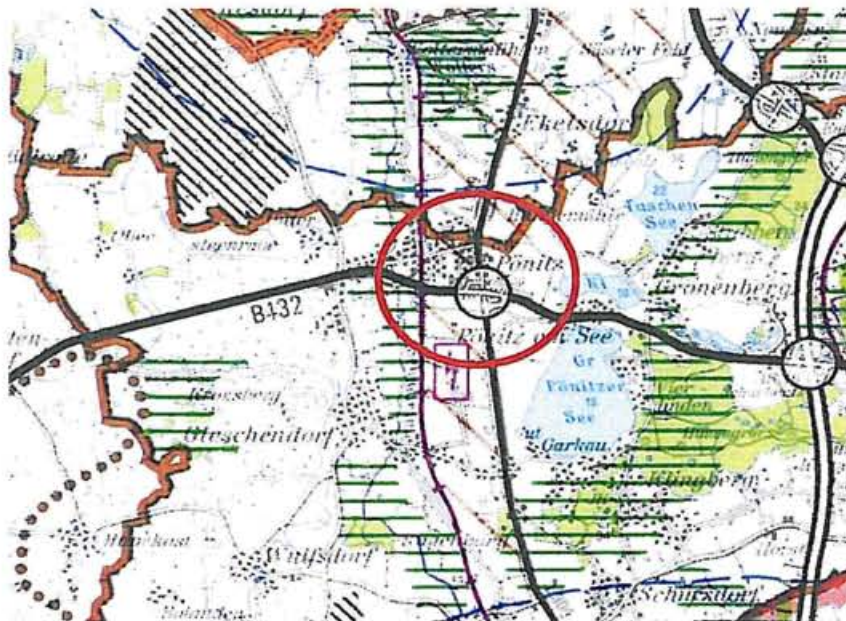


Abbildung 3 - Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum II (2004)

2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Scharbeutz wurde am 04.06.1997 rechtsgültig und hat bisher 25 wirksame Änderungen erfahren.

Das Plangebiet ist hier im westlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche, im östlichen Bereich als Mischgebiet sowie im zentralen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. An die Grünfläche schließt nördlich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen an.

Lediglich der nördliche Teil des im F-Plan ausgewiesenen Mischgebietes wird im B-Plan Nr. 89 übernommen. Die übrigen Ausweisungen des B-Planes stimmen nicht mit Vorgaben des F-Planes überein. Somit muss der F-Plan geändert werden. Parallel zum B-Plan Nr. 89 -Sch- wird die 43. Änderung des F-Planes durchgeführt.

Die Erschließung der Fläche ist durch die Ahrensböcker Straße gegeben.



Abbildung 4 - Auszug aus dem gültigen F-Plan



Abbildung 5 - Auszug aus der 43. Änderung des F-Plans

2.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Gebiet wie vorgenannt im F-Plan gekennzeichnet (siehe Pkt. 2.3). Laut Aussage des Landschaftsplanes befindet sich kein Knick im Plangebiet.

Gründe, die nach dem Landschaftsplan grundsätzlich gegen eine Ausweisung der Fläche sprechen, sind nicht bekannt.



Abbildung 6 - Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz

2.5 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 89 -Sch- wird gem. § 8-10 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und legt die Nutzungsarten als Sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“, als Sonstiges Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Apotheke/Praxis“, als Gewerbegebiet und als Mischgebiet fest. Der B-Plan weicht ab von den Darstellungen des Flächennutzungsplans, so dass dieser geändert werden muss.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sollen im Bebauungsplan Nr. 89 -Sch- folgende Planungen realisiert werden:

- Nahversorger inklusive Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet (SO 1) sowie einer Apotheke/Praxis im Sonstigen Sondergebiet (SO 2)
- 1 Mehrfamilienhaus und 1 Doppelhaus (Wohnbebauung) inklusive Stellplatzanlage mit GFL-Recht im Mischgebiet
- Zwei Lagerhallen im Gewerbegebiet
- Erhalt der vorhandenen Grünfläche (öffentlich, Zweckbestimmung: ‚Sukzession‘) und extensive Entwicklung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche
- Erhalt sowie Neuanpflanzung von Gehölzen und Knickneuanpflanzung
- Anlage von einer Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Abwasserentsorgung, (Niederschlagswasserentsorgung) einschließlich eines GFL-Rechts zur Erschließung/Pflege der Versorgungsfläche
- Ein Leitungsrecht zugunsten des SO in der öffentlichen Grünfläche zur Schwartau

3 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Aufgabe der Gemeinde Scharbeutz ist die Vorhaltung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, um ihrer Funktion als Unterzentrum gerecht zu werden. Pönitz liegt, dem Regionalplan für den Planungsraum II folgend, im ländlichen Raum. Da der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde in der Ortschaft Scharbeutz liegen soll, sind Potenziale im Rahmen des örtlichen Bedarfs in Pönitz und Gleschendorf zu prüfen.

Die Gemeinde Scharbeutz möchte die in ihrem Gemeindegebiet vorhandenen Flächenpotentiale jedoch nicht nur in Bezug auf wohnbauliche, sondern gleichermaßen auf gewerbliche Entwicklung der Flächen prüfen. Ebenfalls sollen brachliegende Bereiche einer sinnvollen, effektiven Nutzung zugeführt werden. Ein Ergebnis dieser Prüfung sind die Flächen des Geltungsbereichs für den B-Plan Nr. 89 -Sch- in Verbindung mit der Entscheidung, hier ebenso der Forderung nach Vorhaltung für Versorgungseinrichtungen gerecht zu werden, indem ein Nahversorger angesiedelt werden soll.

Im Plangebiet befinden sich die ehemaligen Sportanlagen des Sportvereins Pönitz, welche nicht mehr genutzt werden. Hier soll ein Nahversorger realisiert werden.

Weiterhin befinden sich ungenutzte Flächen in Verlängerung sowie westlich dieser vorgenannten Fläche der ehemaligen Sportanlagen, welche von dem Grundstückseigentümer künftig als Erweiterung seines bereits teilweise gewerblich genutzten Grundstückes genutzt werden sollen. Hier befinden sich zwei bestehende Lagerhallen des Weidemann Landhandels (Grundstückseigentümer). Der Weidemann Landhandel will seinen Standort von dem Zentralort Ahrensbök nach Pönitz verlegen und künftig ausschließlich hier die Flächen für seinen Handel nutzen. Der Betrieb widmet sich hauptsächlich der Saatgutvermehrung sowie dem Vertrieb von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie der Getreidebeizung.

Die vorgesehene Wohnbebauung im ausgewiesenen Mischgebiet trägt der Forderung nach wohnbaulicher Entwicklung Rechnung.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 -Sch- ist folglich die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Fortentwicklung vorhandener baulicher Strukturen, der Vorhaltung der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und der effektiveren Nutzung brachliegender Bereiche, um die Flächenpotenziale effektiver zu nutzen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 89 -Sch- soll unter Berücksichtigung einer nachhaltigen, langfristigen Entwicklung des Ortsteil Pönitz sowie der Belange des Umweltschutzes erfolgen.

Hinsichtlich der Ansiedlung des Nahversorgers (Verbrauchermarkt) wurde eine Vorabprüfung der landes- und regionalplanerischen Ziele beauftragt. Die wesentlichen Aussagen dieser Stellungnahme sind nachfolgend zusammengefasst und unter Punkt 4.6 dieser Begründung ausführlicher dargestellt.

- Die Ortschaft Pönitz nimmt aufgrund ihrer infrastrukturellen Ausstattung als Schul- und Versorgungsstandort eine ergänzende Versorgungsfunktion für das Hinterland wahr.
- Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (max. VK 1.200 m²) in der Gemeinde Scharbeutz steht im Einklang mit dem landesplanerischen Zentralitätsgebot.
- Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Planstandort Ahrensböcker Straße im Ortsteil Pönitz steht im Einklang mit dem landesplanerischen Ziel der siedlungsstrukturellen Integration.

4 Inhalte der Planung

Im Folgenden werden die Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz verfolgt werden, erörtert.

4.1 Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept

Auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 89 -Sch- sind die Realisierung eines Nahversorgers (VK 1.100 m²) mit integrierten Räumlichkeiten für eine Praxis und Apotheke (VK/NF 260 m²), die Erweiterung eines Gewerbetriebes sowie der Neubau von einem Mehrfamilienhaus und einem Doppelhaus (z.B. Büroräume und/oder Mitarbeiterwohnungen für Angestellte des Weidemann Landhandels) vorgesehen.

Die Flächen für den Nahversorger liegen direkt an der Ahrensböcker Straße und werden über die Zufahrten der für den Nahversorger vorgesehenen Stellplatzanlage erschlossen.

Die Erschließung der gewerblich genutzten Flächen, die sich südöstlich im Plangebiet befinden, erfolgt über eine 8,50 m breite private Erschließungsstraße, welche zwischen der vorhandenen Grünfläche und der Fläche für den Nahversorger von der Ahrensböcker Straße in südlicher Richtung verläuft sowie über den bestehenden ‚Ladeweg‘ (6,50 m), welcher sich am westlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches befindet und in der Nutzung den gewerblichen Flächen zugeordnet wird. Auf dieser Fläche sind überwiegend Lagerhallen vorgesehen.

Der Bereich für die Nutzung von Wohnen und Arbeiten (Mischgebiet), der sich nordöstlich im Plangebiet befindet wird in Form eines GFL-Rechtes mit einer Breite von 6,10 m erschlossen, das in einer zugehörigen Stellplatzanlage endet. An der nördlichen Einfahrt des GFL-Rechtes ist ein Müllsammelplatz vorgesehen. Weitere Müllstandorte befinden sich ebenfalls an der Ahrensböcker Straße, damit das Fahrzeug der Müllabfuhr den südlichen Bereich des Gewerbegebietes nicht befahren muss. Die Gemeinde plant im Mischgebiet die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus und einem Doppelhaus, wo Büroräume und/oder Mitarbeiterwohnungen für Angestellte des Weidemann Landhandels vorgesehen sind.

Die Fläche für den Nahversorger wird zur Ahrensböcker Straße und zum Mischgebiet hin mit einem Grünstreifen abgetrennt und mit Baumanpflanzungen versehen.

Westlich des Nahversorgers und der Gewerbeflächen wird innerhalb der vorhandenen öffentlichen Grünfläche eine Fläche für Versorgungsanlagen (Pflanzenbeet als Abwasseranlage) vorgesehen, um die Niederschlagswasserbeseitigung des Gewerbegebietes zu sichern.

Für den Nahversorger wird das Regenwasser der Stellplätze und Fahrbahnen durch 2 Sedimentationsanlagen gereinigt und mittels eines Pumpwerkes zur Schwartau gepumpt. Das Regenwasser der Dachflächen wird dem Pumpwerk direkt beigefügt.

Dafür sieht die Planung ein Leitungsrecht auf der vorhandenen öffentlichen Grünfläche vor, welches von dem Nahversorger zur Schwartau führt sowie die Anlage eines Tanks für Regenwasserrückhaltung im Bereich der Stellplatzanlage des Nahversorgers (siehe Pkt. 4.7).

Westlich im Geltungsbereich und südlich fortlaufend ist auf vorhandenen Flächen, welche heute intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, eine Ausgleichsfläche vorgesehen, die als extensiv zu entwickelnde Wiese geplant ist. Potenziell kann diese Fläche als Nahrungshabitat für einheimische Vögel genutzt werden. Die Extensivierung der Wiese umfasst vor allem das Entwickeln einer extensiven Mähwiese anstelle des heute vorzufindenden artenarmen Grünlandes/ Ackerlandes. Die Ausgleichsfläche wird durch einen Neuanzupflanzenden Knick mit hohem Wall sowie mehrreihiger sonstiger Bepflanzungen von dem geplanten Bereich der gewerblichen Flächen auf natürliche Weise getrennt. Durch den Knick werden Arten (v.a. der Fischotter und die Haselmaus) vor Lärm- und Lichtemissionen und die Artenvielfalt sowie Biodiversität in dem Bereich geschützt. Das dichte Gebüsch südlich des Sportplatzes bleibt aus

den soeben genannten Gründen (v.a. zum Schutz der Haselmaus) bestehen und auch gewässerbegleitende Neuanpflanzungen entlang der ‚Schwartau‘ verfolgen diese Ambitionen (v.a. Schutz des Fischotters). Zur schonenden Unterhaltung des Gewässers wird am östlichen Rand der Schwartau ein Verfügungsstreifen von 5,0 m vorgesehen (siehe Abb. 7 und 8).

Empfohlen wird für die zu pflanzenden Einzelbäume heimische Bäume der Artenauswahl Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Eiche (*Quercus robur*) der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verschult mit einem Stammdurchmesser von 18/20 cm zu wählen. Auf den Grünstreifen, die die Fläche für den Nahversorger zur Ahrensböcker Straße und zum Mischgebiet hin abtrennen, wird empfohlen für die Baumreihe kleinkronige standortgerechte Laubbäume mit einer Größe von 18/20 STU und der Artenauswahl Eberesche, Säulenhainbuche, Schwedische Maulbeere u.ä. zu pflanzen.



Abbildung 7 - Auszug aus dem städtebaulichen Konzept (November 2017)

4.2 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

Der Flächennutzungsplan sieht in dem betreffenden Bereich eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie als Mischgebiet vor.

Um die Planung zum B-Plan Nr. 89 -Sch- realisieren zu können, muss eine Änderung des F-Planes erfolgen. Parallel zum B-Plan wird daher die 43. Änderung des F-Planes durchgeführt.

Die Ausweisungen im B-Plan als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 1+2) mit der Zweckbestimmung SO 1 - Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt“ und als SO 2 mit der Zweckbestimmung "Apotheke/Praxis" gemäß § 11 BauNVO, als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO und als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO können somit erfolgen.

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Mischgebiete (MI) (gem. § 6 BauNVO)

Innerhalb der „Mischgebiete“ (MI) sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 7. BauNVO Tankstellen und abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten sowie abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO **Lebensmittel- und Einzelhandelsbetriebe** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Einzelhandelsgutachten der CIMA) sind: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerie- und Parfümerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken), Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitungen und Zeitschriften.

Wiederum abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden **andere Einzelhandelsbetriebe** nur ausnahmsweise und mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 400 m² zugelassen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Die hier festgesetzte maximale VK liegt damit deutlich unterhalb der Großflächigkeit für Einzelhandel, die bei Flächen zum Tragen kommt, welche eine maximale VK von 800 m² überschreiten.

Die Festsetzungen für das im Plangebiet ausgewiesene MI werden im Hinblick auf die Einwohnerzahl des Ortsteiles Pönitz in Verbindung damit, dass der Ortsteil nur ergänzende Versorgungsfunktionen für das Hinterland wahrnimmt, getroffen. Weiterhin sollen die vorgenannten Festsetzungen die Einzelhandelsentwicklung im MI steuern.

Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

Innerhalb der „Gewerbegebiete“ sind abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise (§ 1 Abs. 6 Nr. 1. BauNVO).

Weiterhin sind im GE abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1. BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird selbständiger Einzelhandel im GE grundsätzlich (auch nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel) ausgeschlossen.

Ausnahmsweise wird eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den nicht-selbständigen Einzelhandel bis zur Grenze der Großflächigkeit im GE zugelassen, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Landhandels, des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt.

Die vorgenannten Festsetzungen, den Einzelhandel im Gewerbegebiet betreffend, werden festgesetzt, um die Entwicklung des Einzelhandels innerhalb des Gewerbegebietes zu steuern. Durch einen grundsätzlichen Ausschluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben im GE (auch nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel) soll dazu beigetragen werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten (Gewerbegebiete!) nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten. Hierbei geht es nicht darum, in bestimmte Wettbewerbsverhältnisse einzugreifen, sondern den bestehenden Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche System eingebunden sind. Zielsetzung ist, unter Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche die Attraktivität der vorhandenen integrierten Standorte zu schützen und zu stärken, was auch der Vorgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB entspricht.

Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)

Das gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) wird mit zwei Nutzungsbereichen festgesetzt.

Als **SO 1** mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“ mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 m² und als **SO 2** mit der Zweckbestimmung "Apotheke/Praxis" mit einer zulässigen Verkaufsfläche/Nutzungsfläche von 260 m².

Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten Lebensmitteldiscounters im **SO 1** liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente liegt somit bei ca. 10 % (rd. 100 m²).

Zentrenrelevante Sortimente sind: Non Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/ Putz-/Reinigungsmittel und frei verkäufliche Arzneimittel.

Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Als max. Firsthöhe wird ein Wert von 10,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEGFF) festgesetzt (siehe Planzeichnung). Insgesamt dient die Höhenfestsetzung dem Einfügen in die umgebende städtebauliche Struktur.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl im SO ist auf 0,8 und im GE sowie im MI auf 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im GE sowie im MI durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Anlagen) um bis zu 10% überschritten werden. Eine Überschreitung der Grundflächen im SO ist nicht zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen zu steuern, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Nahbereich die Geschossigkeit für alle Nutzungen auf max. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

Geschoßfläche (GF) (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die max. zulässige Geschoßfläche im SO 2 mit der Zweckbestimmung ‚Praxis, Apotheke‘ wird auf 260 m² festgesetzt. Diese Festsetzung regelt die Flächengröße der vorgesehenen Nutzungen im SO 2 je Geschoß, so dass pro Nutzung und Geschoß max. 260 m² zur Verfügung stehen. Jede zulässige Nutzung ist unabhängig von der Verwirklichung der ansonsten zulässigen Nutzungen umsetzbar.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im GE und im SO 1 als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von über 50,00 m zulässig.

Im MI und im SO 2 ist die offene Bauweise festgesetzt, hier sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für die im MI geplante Wohnbebauung wird eine Stellplatzanlage festgesetzt, auf der 15 Stellplätze Platz finden. Im SO ist eine Stellplatzanlage für den Nahversorger einschließlich dem Bereich Praxis/Apotheke mit einer Kapazität von ca. 80 Stellplätzen vorgesehen.

Es sind insgesamt zwei Müllsammelplätze entlang der Ahrensböcker Straße vorgesehen. Einer wird zugunsten des Nahversorgers (SO 1) und der andere für das MI festgesetzt.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der vorhandenen, westlich im Plangebiet liegenden öffentlichen Grünfläche, welche ebenfalls als Ausgleichsfläche (A) deklariert ist, wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser (Niederschlagswasserbeseitigung) festgesetzt.

Die Errichtung der Abwasseranlage ist notwendig, um die Niederschlagswasserbeseitigung für das Gewerbegebiet zu sichern, da das Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken versickert werden kann (siehe Pkt. 4.7).

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Der in der Planzeichnung mit S gekennzeichnete Bereich ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln.
- Auf der im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsfläche (A) ist eine extensiv genutzte Wiese mit potentiellen Nahrungshabitaten für einheimische Vögel zu entwickeln, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Eine Mahd zwischen dem 1. Juli und dem 15. September mit einem Pflegeschnitt im Herbst ist vorzunehmen; das Mähgut ist zu entfernen. Zur ungestörten Entwicklung der Ausgleichsfläche sowie dem Unterbinden von freilaufenden Hunden und dem Einbringen von Gartenabfällen wird eine Einzäunung festgesetzt.
- Der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Knick wird zum Schutz des Fischotters angelegt und ist mit zusätzlichen, Gehölzpflanzungen zu errichten, die eine höhere Bepflanzungsdichte aufweisen, um für den Fischotter einen Sichtschutz vor Lichtemissionen zu schaffen sowie hier dessen Wandlungsmöglichkeit zu unterbinden.
- Entlang des Gewässerstreifens der Schwatau wird zum Schutz des (gemäß der Aussage des Wasser- und Bodenverbandes Ostholstein) Gewässers Nr. 1 ein Verfügungstreifen mit einer Breite von 5 m festgesetzt, da das Gewässer in diesem Abschnitt schonend unterhalten wird.

Pflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- Auf den Grünstreifen, die die Fläche für den Nahversorger zur Ahrensböcker Straße und zum Mischgebiet hin abtrennen, wird jeweils eine Baumreihe als anzupflanzen festgesetzt. Die Bäume sind durch den Grundstückseigentümer des SO-Gebietes dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Zum Schutz vor Emissionen und als Wanderungsmöglichkeit für den Fischotter, ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Verfügungstreifens der Schwartau vorzunehmen. Diese sind als Hochstauden sowie Gehölze in Gruppen zu pflanzen.

Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume (siehe Planzeichnung), sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Diese Fläche wird hier festgesetzt um den Lebensraum der hier vorkommenden Haselmaus zu schützen.

Naturschutzrechtliche Hinweise:

Gehölzbeseitigungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 1. Oktober durchzuführen. Desweiteren sind die naturschutzrechtlichen Schonzeiten um den 1. März bis 1. Oktober bei Gehölzrodungen/Schnitt einzuhalten. Bei einer Beseitigung von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 30 cm sind die Bäume auf vorhandene Fledermausquartiere zu kontrollieren. Für jedes entfallende Quartier sind im Plangebiet 5 geeignete Fledermauskästen zu installieren.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

Für entfallende Gebäudenischen im Zuge des Abrisses sind 10 Fledermaus-Doppelquartierkästen anzubringen. Die Sperrfristen sind im Rahmen der Bauanträge für die neuen Gebäude zu berücksichtigen. Um BNatSchG § 44 Abs. 3 gerecht zu werden, ist der Abriss des Gebäudes bei einer Ganzjahresnutzung durch Fledermausquartiere in der Zeit zwischen 15. August und 30. September, bei einer reinen Wochenstubennutzung zwischen 1. Dezember und 28. Februar und bei einer reinen Winterquartiernutzung zwischen 15. Mai und 31. Juli durchzuführen.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 StrWG)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zeichnerisch festgesetzten (siehe Planzeichnung), von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreieck) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Anpflanzungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)Schutz der Außenwohnbereiche

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind bis zu einem Abstand von 17 m zur Straßenmitte der Ahrensböcker Straße und bis zu einem Abstand von 40 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 432 in geschlossener Bauweise oder auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Mischgebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Schutz vor von außen einwirkenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend Abbildung 8 und Abbildung 9 festgesetzt.

Die Abbildung 9 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Das Staffelgeschoss bzw. Dachgeschoss im MI ist so auszuführen, dass die Errichtung von akustisch dichten Brüstungen zum Schutz von Dachterrassen möglich ist.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.



Abbildung 8 - maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume - unmaßstäblich



Abbildung 9 - maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden - unmaßstäblich

Schutz vor Gewerbelärm

In den in Abbildung 10 dargestellten Bereichen sind an den lärmzugewandten Fassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß 4109 im Erdgeschoss bzw. in den Obergeschossen nur festverglaste Fenster zu schutzbedürftigen Räumen entsprechend DIN 4109 zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Ausnahmsweise dürfen vorgelagert geschlossene verglaste Loggien, die akustisch dicht auszuführen sind, vor öffentbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen mit einer Mindestdiefe von 1 m ausgeführt werden. Die unbeheizte Loggia selbst stellt dabei keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den jeweiligen Immissionsrichtwert einhält.



Abbildung 10 - Ausschluss von Immissionsorten, Aufpunkthöhe 8,1 m, Maßstab 1:1.750



Abbildung 11 - Auszug aus der Planzeichnung

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. § 9 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Länder, in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) enthält dazu in § 84 ‚Örtliche Bauvorschriften‘ die entsprechenden Regelungen.

Werbeanlagen

Zum Schutze des Ortsbildes werden die Anzahl und Größe von freistehenden sowie sich an baulichen Anlagen befindlichen Werbe- und Hinweisschildern geregelt.

Werbeanlagen sind nur für die im Sondergebiet vorhandenen Nutzungen zulässig:

- am Ort der Leistung,
- mit einer Ansichtsfläche von max. 6 m² je 10 laufende Meter Fassadenlänge, wenn Sie an einem Gebäude installiert werden,
- mit einer Größe von max. 10 m², wenn Sie nicht an einem Gebäude installiert werden,
- mit einer Oberkante, die nicht höher als 7,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand liegt.

4.3 Verkehrserschließung

Private Verkehrserschließung

Die Fläche für den Nahversorger liegt direkt an der Ahrensböcker Straße und wird über zwei Zu- und Ausfahrten der im Zuge der Planung für den Nahversorger vorgesehenen Stellplatzanlage erschlossen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes, das sich südlich im Plangebiet befindet, erfolgt über eine 8,50 m breite private Erschließungsstraße, welche zwischen der öffentlichen Ausgleichsfläche und der Fläche für den Nahversorger von der Ahrensböcker Straße in südlicher Richtung verläuft sowie über den bestehenden Ladeweg, welcher sich am westlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Der Ladeweg ist als Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht Nr. 2) zugunsten der Deutschen Bahn, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Scharbeutz festgesetzt.

Das Mischgebiet wird in Form eines GFL-Rechts (Nr. 1) mit einer Breite von 6,10 m erschlossen, das in einer zugehörigen Stellplatzanlage endet und zugunsten der Anwohner des Mischgebietes, der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde Scharbeutz festgesetzt ist.

Ein weiteres GFL-Recht (Nr. 3) führt südlich von der Ahrensböcker Straße aus in die westlich im Plangebiet gelegene öffentliche Grünfläche, verläuft parallel zur geplanten Knickanlage und sichert die Erschließung und Pflege der Abwasseranlage in der Fläche für Versorgungsanlagen. Dieses GFL-Recht ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Pflege der Fläche für Versorgungsanlagen sowie der Gemeinde Scharbeutz festgesetzt.

Um die Erreichbarkeit der Gebäude auf den SO- und MI-Gebietsflächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr rechtlich abzusichern, werden zwei Geh- und Fahrrechte (GF-Rechte) mit der Nr. 4 zugunsten der Feuerwehr auf der (Erschließungs-) Fläche des GE-Gebietes festgesetzt. Die Ausweisung des GF-Rechts ist jeweils nur bis zum abgepollerten Bereich (zu öffnen von der Feuerwehr, siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung) notwendig.

Die Eintragung einer Baulast für die GF-Rechte wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geregelt.

Ruhender Verkehr

Für den Nahversorger einschließlich des Bereichs Praxis/Apotheke ist eine Stellplatzanlage mit ca. 80 Stellplätzen (St) vorgesehen, wovon drei als Behindertenstellplatz ausgewiesen sind.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung im Mischgebiet werden in einer Stellplatzanlage mit 15 Stellplätzen als südlicher Abschluss des GFL-Rechtes Nr. 1 ausgewiesen.

4.4 Artenschutz

Die Beurteilung der Auswirkungen auf Arten basiert auf dem Fachbeitrag zum Artenschutz der ALSE GmbH Landschaftsarchitektur, in dessen Rahmen am 17.11.2016 eine

Geländeuntersuchung zur Erfassung der floristisch-faunistischen Daten erfolgte. Betrachtet werden gemäß den rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose. Es erfolgt eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben. Wesentliche Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend zusammengefasst und sind Bestandteil der Festsetzungen (s. Pkt. 4.2).

Europäische Brutvögel können während der Brutzeit gestört werden. Bei Gehölzentnahmen sowie beim Gebäudeabriss ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § BNatSchG 39 Abs. 5(2) vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten. Das Plangebiet liegt im Hauptverbreitungsgebiet der Haselmaus in Schleswig-Holstein und die Fläche weist in Form von dichtem Gebüsch im Süden der Fläche sowie in den Gehölzstreifen geeignete Habitatstrukturen auf. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist der Erhalt des Brombeergebüsches im Süden als Lebensraum der Haselmaus nötig. Das Gewässer die ‚Schwartau‘ am Westrand des Plangebietes ist Lebensraum des Fischotters, regelmäßige Vorkommen sind bekannt. Die Tiere sind dämmerungs- und nachtaktiv und bewegen sich entlang des Gewässerlaufes fort. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten des Fischotters werden im Geltungsbereich nicht festgestellt. Die dämmerungs- und nachtaktiven Tiere reagieren sehr sensibel auf Störungen durch Licht und Lärm. Da die Zufahrt zu den zwei Lagerhallen sowie zur Anlieferung des Verbrauchermarktes der Schwartau zugewandt gelegen ist, dringt der Verkehrs- und Verladelärm direkt in die Schwartauniederung. Der Verbotstatbestand der ‚Störung‘ im Sinne des § 44 BNatSchG ist erfüllt, kann jedoch durch geeignete Maßnahmen umgangen werden. Zur Vermeidung von Störungen des Fischotters sowie als Brutvogelhabitat wird die Gehölzreihe zwischen Grünland und Westrand des heutigen Sportplatzes als Knick mit oberhalb befindlichem, hohem Knickwall und mehrreihiger Gehölzbepflanzung entwickelt. Hinzukommend werden zwei Lesesteinhaufen errichtet. Um Störungen des Fischotters durch den Liefer- und Kundenverkehr weiterhin zu vermindern, ist der Bereich der Anlieferzone einzuhausen.

Sperrfristen für den Gebäudeabbruch sehen gem. BNatSchG § 44 Abs. 3 vor, dass der Abriss bei einer Ganzjahresnutzung als Fledermausquartiere in der Zeit zwischen 15. August und 30. September, bei einer reinen Wochenstubennutzung zwischen 1. Dezember und 28. Februar und bei einer reinen Winterquartiernutzung zwischen 15. Mai und 31. Juli durchzuführen ist.

Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) erwarten lassen. Da keine streng geschützten Pflanzen verzeichnet wurden, besteht diesbezüglich keine artenschutzrechtliche Relevanz gemäß § 44 BNatSchG (s. auch Pkt. 5 ‚Umweltbericht‘).

4.5 Schallschutz

Zur Beurteilung von be- sowie entstehenden Lärmemissionen wurde von LAiRM Consult ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Wesentliche Ergebnisse des Gutachtens werden nachfolgend zusammengefasst und sind Bestandteil der Festsetzungen (s. Pkt. 4.2).

Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans südlich der Ahrensböcker Straße und nördlich der Bundesstraße B 432 will die Gemeinde Scharbeutz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Nahversorgers und für Mischnutzung schaffen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so

dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden. Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befinden sich nördlich und östlich des Plangeltungsbereichs.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel aus dem geplanten Nahversorger und den vorhandenen, teilweise im Plangeltungsbereich befindlichen Gewerbegebietsflächen ermittelt.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen aus dem Betrieb des Nahversorgers für eine exemplarische Nutzung nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Des Weiteren wurden die vorhandenen, gewerblich genutzten Flächen im Westen des Plangeltungsbereichs sowie die gewerblich genutzte Fläche östlich des Plangeltungsbereichs berücksichtigt. Da es sich bei den gewerblich genutzten Flächen um eine Bestandssituation handelt, wurde davon ausgegangen, dass diese mit der umliegenden Bebauung immissionsschutzrechtlich verträglich sind.

Außerhalb des Plangeltungsbereichs werden an allen maßgebenden Immissionsorten die jeweiligen Immissionsrichtwerte im Tages- und Nachtzeitraum für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sicher eingehalten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird der Immissionsrichtwert im Tageszeitraum für Mischgebiete innerhalb der Baugrenzen in allen Mischgebietsflächen eingehalten. Im Nachtzeitraum wird unter Berücksichtigung der gewerblich genutzten Fläche östlich des Plangeltungsbereichs der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts überwiegend um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten. Somit wird in diesen Bereichen der Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Lediglich in den direkt an die Gewerbefläche grenzenden Bauflächen werden die Anforderungen der TA Lärm nicht erfüllt. In den in Abbildung 10 dargestellten Bereichen ist ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Dies kann durch den Einbau von nicht offenbaren Fenstern (Lichtöffnungen Festverglasung) oder durch Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Seite) umgesetzt werden. Gegebenenfalls kann eine Gliederung des Mischgebietes in einen gewerblich genutzten Teil und einen zum Wohnen genutzten Teil vorgenommen werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel werden im Tages- und Nachtzeitraum die Mindestabstände zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quellen wurden die Ahrensböcker Straße, die Bundesstraße B 432 sowie die DB-Schienenstrecke Pönitz (Holstein) – Ponsdorf berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsbelastungen wurden für die Ahrensböcker Straße von der Gemeinde Scharbeutz zur Verfügung gestellt. Die Belastungen für die Bundesstraße B 432 wurden einer Straßenverkehrszählung der Bundesanstalt für Straßenwesen aus dem Jahr 2010 entnommen. Diese Zahlen wurden auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet, wobei eine allgemeine Verkehrssteigerung von 10 % eingerechnet wurde, was etwa 0,5 Prozentpunkten pro Jahr entspricht (Hochrechnungsfaktor 1,125).

Die Verkehrsbelastungen für den DB-Schienenverkehr (Zugzahlen für das Jahr 2025 sowie weitere Parameter der Züge und Beschaffenheit der Gleisanlagen) wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn – Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und gemäß Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Außerhalb des Plangeltungsbereichs ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr aufgrund der geringen Zunahmen im Bereich der Erheblichkeitsschwelle und darunter nicht weiter beurteilungsrelevant.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird im Tageszeitraum der Orientierungswert für

Mischgebiete von 60 dB(A) tags teilweise eingehalten, der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts wird teilweise eingehalten. Es ergeben sich Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes entlang der Ahrensböcker Straße sowie entlang der Bundesstraße B 432.

Der Plangeltungsbereich wird maßgeblich bestimmt durch die Ahrensböcker Straße sowie die Bundesstraße B 432. Aktiver Lärmschutz entlang der Bundesstraße B 432 würde aufgrund des Straßenverlaufs über eine Brücke unverhältnismäßig hoch ausfallen. Um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Bereich möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche entlang der Ahrensböcker Straße vor Immissionen aus Verkehrslärm sicherzustellen, wäre eine Lärmschutzwand von ca. 3 m Höhe erforderlich. Innerhalb des Plangeltungsbereichs gibt es jedoch ausreichend Bereiche in denen ebenerdige Außenwohnbereiche ohne Lärmschutzmaßnahmen angeordnet werden können. Eine Lärmschutzwand ist somit nicht zu empfehlen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 8 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 9 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind bis zu einem Abstand von 17 m zur Straßenmitte der Ahrensböcker Straße und bis zu einem Abstand von 40 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 432 nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche in diesen Bereichen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Mischgebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neubauten, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Gesamtlärm

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist für die Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereichs festzustellen, dass die Zunahmen des Gesamtlärms bei bis zu etwa 3,0 dB(A) tags und bis zu 2,8 dB(A) nachts betragen und somit im Bereich der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und darunter liegen. Innerhalb des Gewerbegebiets ergeben sich somit keine beurteilungsrelevanten Veränderungen des Gesamtlärms.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

4.6 Gemeinsames Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand (CIMA Beratung + Management GmbH)

Vermerk zum Abstimmungsgespräch vom 4. März 2016 der Staatskanzlei zur Errichtung eines Nahversorgers OT Pönitz (Gemeinde Scharbeutz)

Im Zuge der Planung der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes erfolgte im März 2016 ein Abstimmungsgespräch bei der Landesplanungsbehörde. Kernpunkte des Sachstandes dieses Vermerkes sind, dass die Gemeinde Scharbeutz insgesamt über eine gute Infrastruktur verfügt. Sowohl als Tourismusstandort als auch als Wohnstandort ist die Gemeinde gut aufgestellt und verzeichnet eine aufstrebende Entwicklung. Der Ortsteil Pönitz liegt verkehrsgünstig an der B 432 und L 309 außerhalb des Achsenraumes in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus. Hinzukommend besteht eine gute Infrastruktur (Schulstandort, KiTa, Bahnhof) sowie Wachstumspotenzial im Bereich Wohnen. Allerdings sind in Pönitz heute lediglich ein Bäcker und ein Getränkehandel ansässig. Die Gemeinde Scharbeutz bildet ein gemeinsames Unterzentrum mit der Gemeinde Timmendorfer Strand. Der raumordnerisch zugewiesene Nahbereich bzw. Versorgungsbereich des gemeinsamen Unterzentrums umfasst die Gemeindegebiete der beiden Gemeinden, wobei der Ortsteil Pönitz über keine zentralörtliche (unterzentrale) Versorgungsfunktion verfügt, sondern lediglich über eine örtliche Versorgungsfunktion.

Aus diesem Grund sollte aus zentralörtlicher Sicht - der Kreisplanung (Kreis Ostholstein) und der UNB folgend – bei Ansiedlung eines Verbrauchermarktes die Verkaufsfläche **max. 1.200 m²** betragen. Auch laut Landesplanung nimmt der OT Pönitz aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung eine ergänzende Versorgungsfunktion für das Hinterland wahr. Die Landesplanung stimmt daher der Größenordnung bis **max. 1.200 m² VK** zu. Voraussetzung ist allerdings eine mit der Gemeinde Timmendorfer Strand abgestimmte Entwicklungsplanung des Einzelhandels für das gemeinsame Unterzentrum.

Auszüge aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Scharbeutz und Timmendorfer Strand (CIMA Beratung + Management GmbH vom 10.04.2017)

Die Gemeinde Scharbeutz ist gem. § 4 der Verordnung zum zentralörtlichen System gemeinsam mit der Gemeinde Timmendorfer Strand als Unterzentrum eingestuft und grundsätzlich für Einzelhandelseinrichtungen bis 5.000 m² Verkaufsfläche geeignet. Zumindest saisonal verfügt das gemeinsame Unterzentrum Scharbeutz/Timmendorfer Strand inkl. der Tages- und Übernachtungsgäste sogar über ein noch wesentlich höheres Einwohnerpotential. Es wurde ein gemeinsames Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand von der CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitet, dessen Aussagen/ Ergebnisse, die mit dieser Planung in Zusammenhang gebracht werden können, im Folgenden zusammengefasst aufgeführt werden:

Allgemeines zur Einzelhandels- und Nahversorgungssituation

Alle Überlegungen zur nachhaltigen Weiterentwicklung und Profilierung des gemeinsamen Unterzentrums Timmendorfer Strand und Scharbeutz sollten auf dem zentralörtlichen Versorgungscharakter eines Unterzentrums aufbauen, d.h. es sollte das Ziel der Gemeinde- und Einzelhandelsentwicklung sein, eine ausreichende Nahversorgung der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen und eine darüber hinaus gehende Grundversorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu erreichen. Die Analyse der Einzelhandelssituation in den Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz hat aufgezeigt, dass die Versorgung der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs unter quantitativen Aspekten zwar sichergestellt ist, bei einer Einbeziehung von ergänzenden qualitativen Bewertungskriterien im Vergleich jedoch z.T. deutliche Versorgungsdefizite bestehen.

Die Einzelhandelssituation im gemeinsamen Unterzentrum Timmendorfer Strand und Scharbeutz ist im Ergebnis insgesamt als gut zu bewerten. Im Rahmen der Bestandserhebung (Oktober 2016) wurden 274 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 42.730 m² erfasst. Sie erwirtschafteten einen Einzelhandelsumsatz von 153,1 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei insgesamt 109.

Neuansiedlungen für Nahversorger sollten dort möglich sein, wo für den betreffenden Nahbereich eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und/ oder der Nahversorgungsqualität erreicht werden kann.

Grundsätzlich muss bei Modernisierung/ Erweiterung im Bestand, genauso wie bei geplanten Neuansiedlungen, die Verträglichkeit gegenüber den Zentralen Versorgungsbereichen berücksichtigt werden.

Aktuelle Nahversorgungssituation

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz getroffen werden.

- Die Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren von 8.890 m² (Timmendorfer Strand 4.130 m²; Scharbeutz 4.760 m²).
- Für die Branche Lebensmittel/ Reformwaren hat die cima eine Handelszentralität von 109 ermittelt. Einem Einzelhandelsumsatz von 56,0 Mio. € (Timmendorfer Strand 26,6 Mio. €; Scharbeutz 29,3) steht ein Nachfragevolumen von 51,4 Mio. € (Timmendorfer Strand 23,2 Mio. €; Scharbeutz 28,2) gegenüber.

In der Gemeinde Scharbeutz sind zwei Lebensmittelvollsortimenter und zwei Lebensmitteldiscounter vorhanden. Im Kernort befindet sich am Hamburger Ring der Verbundstandort aus den Lebensmitteldiscountern ALDI und PENNY und dem Lebensmittelfrischemarkt SKY. Darüber hinaus ist im Ortsteil Haffkrug ein weiterer SKY Lebensmittelmarkt adressiert.

Fußläufige Erreichbarkeit und PKW-Kunden

Aus Sicht der cima sollte die Versorgung mit Lebensmitteln möglichst wohnortnah bzw. flächendeckend erfolgen.

Die Analyse der fußläufigen Erreichbarkeitszonen macht deutlich, dass nur wenige Bewohner der Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz die Möglichkeit haben, den nächstgelegenen Nahversorger innerhalb von 10 Minuten zu erreichen.

Für den PKW-Kunden sind die Lebensmittelmärkte in Timmendorfer Strand und Scharbeutz innerhalb von 10 Minuten erreichbar. Die Bewohner der westlichen Siedlungsrandbereiche benötigen jedoch z.T. eine Fahrtzeit mehr als zehn Minuten, um die Nahversorgungsstandorte aufzusuchen.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 89 bietet eine sehr gute fußläufige Anbindung für den Großteil der Anwohner in Pönitz sowie für die PKW-Kunden/Bewohner der westlichen Siedlungsbereiche innerhalb von 10 Minuten was wiederum für den geplanten Nahversorger spricht.

Entwicklung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur

Die Entwicklung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur in den Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz beinhaltet somit einerseits das Ziel, den derzeitigen Bestand zu sichern und zu erhalten und darüber hinaus dort Neuansiedlungen des Lebensmitteleinzelhandels zuzulassen wo heute die „nah“- Versorgungssituation nicht hinreichend sichergestellt ist. Das gemeinsame Unterzentrum Timmendorfer Strand und Scharbeutz nimmt jedoch nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die eigene Bevölkerung wahr, sondern übernimmt zudem eine Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs für die Touristen und Feriengäste.

Aus Sicht der CIMA bestehen ein eindeutiger Entwicklungsspielraum und ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial für die Realisierung weiterer Nahversorgungsstrukturen. Das entwicklungspolitische Ziel sollte dabei die Angebotsverbesserung für die Bewohner von Timmendorfer Strand und Scharbeutz sein.

Das Gutachten deklariert ergänzende Nahversorgungsbereiche als Nahversorgungsstandorte, die einen Lebensmitteldiscounter und/oder einen Frischemarkt, bestenfalls mit einem kleinteiligen Ergänzungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs bereitstellen. Als perspektivischer Nahversorgungsbereich wurde u.a. der Standort der Nahversorgungsbereiche Vogelsang in Klein Timmendorf und **Pönitz** definiert. Die Standortbereiche sind heute noch nicht vollständig entwickelt, aufgrund bestehender Planvorhaben sind die Standorte jedoch bereits als perspektivische Nahversorgungsbereiche abgegrenzt.

Perspektivischer Nahversorgungsbereich Pönitz

Die Einzelhandelsbestandsanalyse hat aufgezeigt, dass insbesondere in den Ortsteillagen der Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand z.T. keine qualifizierten Nahversorgungsstrukturen vorhanden sind; dies trifft nicht zuletzt auch für den Scharbeutzer Ortsteil Pönitz zu. Mit den Planungen zur Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters könnten bestehende Angebotslücken geschlossen werden; die Nahversorgungssituation würde sich darüber hinaus für die weiteren westlichen Ortsteillagen verbessern. Der geplante Lebensmitteldiscounter hat bereits Baurecht; das B-Plangebiet entspricht der Abgrenzung des perspektivischen Nahversorgungsbereiches.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen touristischen Kaufkraftpotenziale wird jedoch insbesondere in den Branchen des periodischen Bedarfs deutlich, dass das vorhandene Angebot die rechnerischen Kaufkraftpotenziale nicht hinreichend vor Ort binden kann. Ohne einen direkten Verdrängungswettbewerb zu befürworten, besteht hier ein zusätzlicher Flächenbedarf.



Abbildung 12 - Zentrenstruktur Timmendorfer Strand und Scharbeutz (CIMA 2017)

Neuansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel – Fazit für B-Plan Nr. 89 -Sch-

Im Ortsteil Pönitz der Gemeinde Scharbeutz ist die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (1.200 m² Verkaufsfläche) geplant. Der potenzielle Entwicklungsstandort ist als perspektivischer Nahversorgungsbereich Pönitz definiert. Unter Berücksichtigung der in vorgenannter Überschrift 'Aktuelle Nahversorgungssituation' und 'Entwicklung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur' beschriebenen Nahversorgungssituation in den Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz und den identifizierten räumlichen Nahversorgungslücken

im westlichen Gemeindegebiet, eignet sich der Planvorhabenstandort in Pönitz für die Realisierung bzw. die Neuansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.

Die westlichen Siedlungsbereiche von Scharbeutz sind durch eine unbefriedigende Nahversorgungssituation gekennzeichnet; das Planvorhaben ist entsprechend positiv zu bewerten. Die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche wurde im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens belegt.

4.7 Entwässerungskonzepte (Niederschlagswasserbeseitigung)

Im Plangebiet ist der Nachweis für die Beseitigung von Niederschlagswasser für zwei Bereiche separat zu erbringen. Zum einen für das Sonstige Sondergebiet (SO) und zum anderen für das Gewerbegebiet (GE). Im Folgenden sind die Ergebnisse der Entwässerungskonzepte, welche zu diesem Zweck erstellt wurden, aufgeführt.

Sonstiges Sondergebiet (SO) -

Konzept zur Beseitigung von Niederschlagswasser (BAUING. Hofer IB für Bauwesen)

Lt. dem Baugrundgutachten des Ing. Büro Reinberg vom 11.07.2007 ist eine Versickerung auf dem zu bebauenden Grundstück nicht möglich.

Es wird geplant, das Regenwasser in die Schwartau einzuleiten. Das von den Stellplätzen und Zufahrten einzuleitende Regenwasser wird über eine Regenwasserbehandlungsanlage (Sedimentationsanlage) gereinigt.

Berechnung der Einleitmenge:

Niederschlagsspende rN: 152,6 l/s*ha (Bemessungsregen)

Niederschlagsdauer D: 15 min

Wiederkehrzeit T: 5 [a]

Angaben zu den zu entwässernden Flächen Abflußbeiwert A(red) m²

Betonsteinpflaster (Fahrbahnen) in Sand verlegt $1.804 \text{ m}^2 * 0,7 = 1.263 \text{ m}^2$

Pflaster mit Fugenteil (Stellplätze) > 15% $1.102 \text{ m}^2 * 0,6 = 661 \text{ m}^2$

Dachflächen $1.280 + 333 = 1.613 \text{ m}^2 * 1 = 1.613 \text{ m}^2$

angeschlossene Fläche insgesamt 3.537 m²

Höchste Einleitmenge (bezogen auf A_{red})

$0,35 \text{ ha} * 152,6 \text{ l/s*ha} = 53 \text{ l/s}$

= 0,053 m³/s

Angaben zur Regenwasserreinigung

Das Regenwasser der Stellplätze und Fahrbahnen wird durch 2 Sedimentationsanlagen gereinigt und mittels eines Pumpwerkes zur Schwartau gepumpt.

Die Anlage wird für die Regenspende r₅₍₂₎ ausgelegt. Diese beträgt 197,0 l/(s*ha).

Ausgehend von einem Abflussbeiwert von 0,70 für teildurchlässige und schwach ableitende Flächen, z. B. Betonsteinpflaster, in Sand oder Schlacke verlegt, Flächen mit Platten, wird die Anlage für eine Leistung von Mindestens $Q = 0,20 * 0,70 * 197,00 = 27,60$ l/s ausgelegt.

Das Regenwasser der Dachflächen wird direkt dem Pumpwerk beigefügt. Die Anlage erhält eine Rückstauvorrichtung.

Weiterhin wurden zwei Bewertungsverfahren zum einen nach dem **Merkblatt DWA-M 153** (DWA-Regelwerk – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser 2007) und zum anderen nach dem **Merkblatt M 2** „Hinweise zur Bewertung hydraulischer Auswirkungen in Fließgewässern bei der Einleitung aus Trennkanalisationen“ (Herausgeber: Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) für das Sonstige Sondergebiet (SO) vom Entwässerungsplaner durchgeführt um die Beseitigung des Niederschlagswassers zu gewährleisten..

Merkblatt DWA-M 153

Das Ergebnis des Nachweises zum **Merkblatt DWA-M 153** zeigt, dass das Niederschlagswasser der Stellplätze und Fahrbahnen des geplanten Nahversorgers vor Einleitung in die Schwartau in einer Behandlungsanlage mit einem Durchgangswert von kleiner, gleich 0,49 gereinigt werden muss. Geplant ist die Errichtung von 2 Sedimentationsanlagen, die mit ausreichend dimensionierten Leichtstoffrückhaltevorrichtungen zu versehen sind.

Somit beträgt gemäß **Merkblatt DWA M 153** der maximal zulässige Durchgangswert **0,49**.

Es wird eine Anlage mit $D = 0,35$ vorgesehen.

Merkblatt M 2 „Hinweise zur Bewertung hydraulischer Auswirkungen in Fließgewässern bei der Einleitung aus Trennkanalisationen“ des Landesamts für Natur und Umwelt (LANU)

Gemäß dem Merkblatt M 2 des LANU sind die hydraulischen Bedingungen der Regenwassereinleitung in die Schwartau zu bewerten.

Der Nachweis gem. Punkt 4.2 des Merkblatts kann wegen fehlender Daten erst mit dem Bauantrag geführt werden.

Ausgehend von einer geschätzten zulässigen Einleitmenge von 2 l/s bezogen auf die angeschlossenen Flächen wird ein Tank für Regenwasserrückhaltung im Bereich der Stellplatzanlage des Nahversorgers (genaue Lage siehe Planzeichnung und Abb. 9) gem. der Berechnung des zuständigen Ingenieurs mit folgendem Rückhaltevolumen vorgesehen:

Volumen 105.000 Liter.

Die Detaillierung der Gesamtanlage sowie die Nachweise gem. ATV-DVWK sowie dem LANU-Merkblatt M 2 erfolgen im Zuge des Bauantrages.

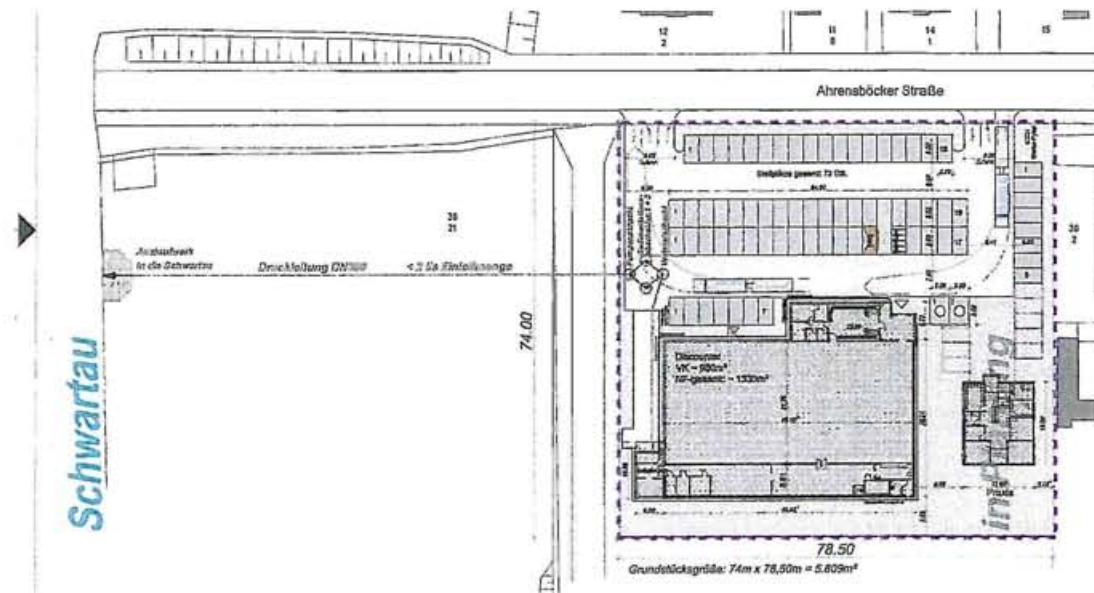


Abbildung 13 - Auszug aus dem Entwässerungskonzept für das Sonstige Sondergebiet (Nahversorger) April 2018

Gewerbegebiet (GE)-

Konzept zur Beseitigung von Niederschlagswasser (Ingenieurbüro Höger und Partner GmbH)

Der zuständige Ingenieur vom Ingenieurbüro Höger und Partner war zu einem Abstimmungsgespräch bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers für das geplante Gewerbegebiet beim Kreis OH, welches folgende Ergebnisse hervorbrachte:

Aussagen Fachbereich Boden- und Gewässerschutz:

Der Fachbereich Boden- und Gewässerschutz favorisiert die Regenwasserbehandlung (RW-Behandlung) in Retentionsfiltern. Die geplante Pflanzenbeetanlage wird akzeptiert.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen kann direkt zur Vorflut abgeleitet werden, da die Niederschläge nicht verschmutzt sind.

Weiterhin bewertet der Fachbereich eine oberflächige Ableitung über das östliche Dauergrünland als positiv für die Gesamtreinigung und Rückhaltung.

Für die Bescheinigung einer gesicherten Erschließung genügt die Vorlage eines Entwässerungskonzeptes ohne konkrete Antragstellung. Jedoch muss die Umsetzung dieses Konzeptes bei einer konkreten Erschließung gesichert sein.

Aussagen Fachbereich Naturschutz

Der Fachbereich Naturschutz beurteilt die RW-Ableitung über das östliche Dauergrünland als unproblematisch, dies sollte dann möglichst breitflächig erfolgen.

Bei der Flächeninanspruchnahme, auch mit baulichen Maßnahmen, ist ggf. die Ökobilanz zu prüfen.

Aussagen Wasser- und Bodenverband Ostholstein (WBV OH)

Der WBV OH sagt aus, dass die zulässige Ableitungsmenge in die Schwartau max. 1,2 l/sha beträgt, weil bereits hydraulische Probleme mit der Vorflut bestehen. Das angedachte Ableitungskonzept wird akzeptiert. Entlang der Schwartau ist der 5 m breite Unterhaltungstreifen zu berücksichtigen.

Allgemeines zum Entwässerungskonzept

Die geplante Pflanzenbeetanlage besitzt eine umlaufende Verwallung, welche mit zur Abwasseranlage gehört und bei der Übernahme in die Planzeichnung berücksichtigt wurde. Die Zuwegung zur Abwasseranlage wird durch ein 5 m breites GFL-Recht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, zur Pflege der Abwasseranlage und der Gemeinde gesichert. Die Anlage selbst benötigt keine direkte Umfahrung, weil diese ohne Einzäunung naturnah in das Umfeld hinein profiliert wird. Das Auslaufwasser wird aus der Anlage oberflächennah in die Sukzessionsfläche geleitet, so dass keine direkte Einleitung in die Schwartau erfolgt (siehe Planzeichnung). An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ableitung im südlichen Bereich der Pflanzenbeetanlage befindet sich die ‚Einleitungsstelle 1‘, da hier die Regelableitung erfolgt. Die nördlich gelegene Ableitung (freier Auslauf in die Fläche) fungiert als Notüberlauf bei extremen Regenereignissen.

Die gesamte Pflanzenbeetanlage wurde als ‚Fläche für Versorgungsanlagen‘ mit der Zweckbestimmung ‚Abwasser‘ in den B-Plan übernommen.

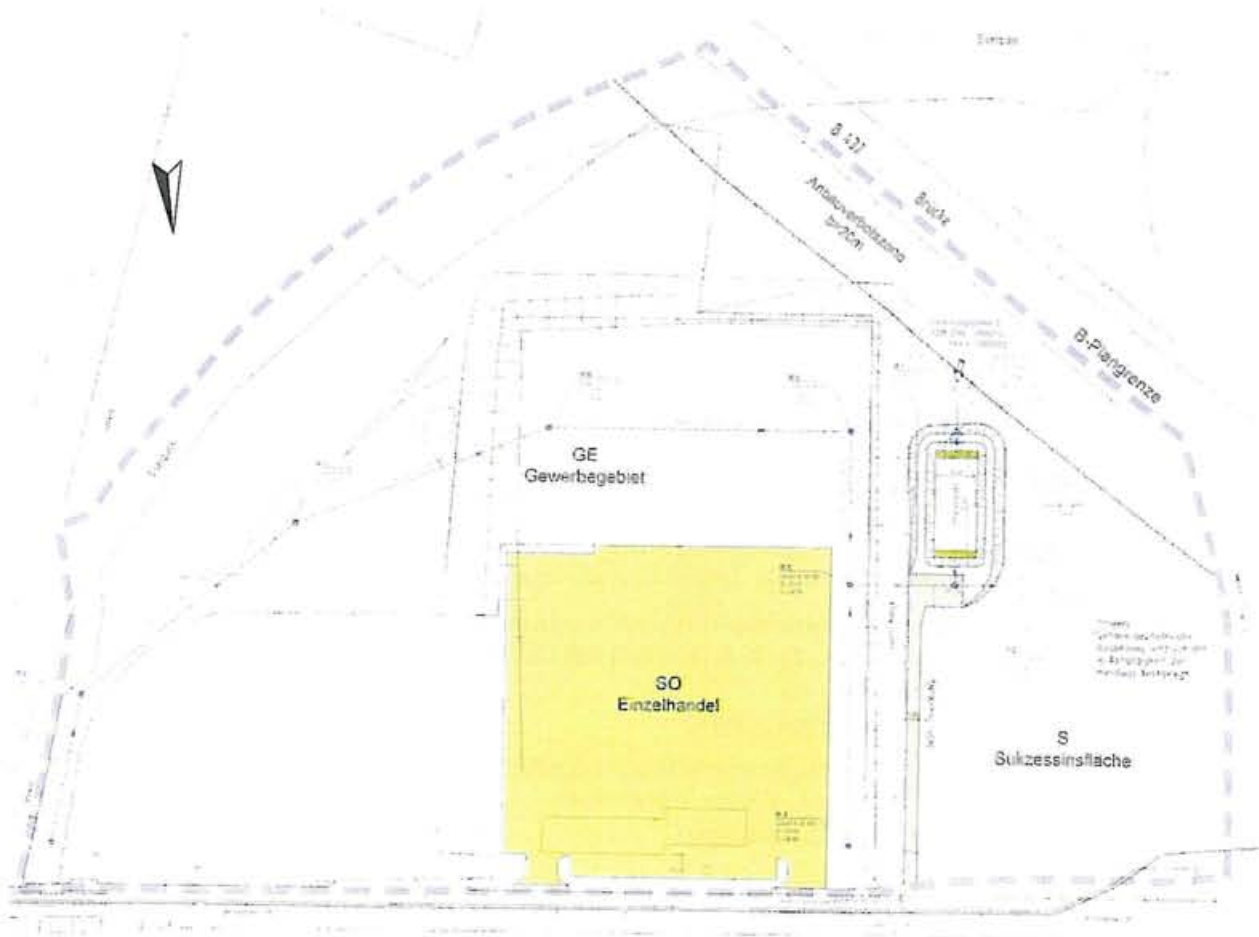


Abbildung 14 - Lageplan zum Entwässerungskonzept des Gewerbegebietes (GE)

4.8 Hinweise

Kreis Ostholstein, Boden- und Gewässerschutz

Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Nicht wieder verbauter humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und § 1, 4 BBodSchG in geeigneter Weise wieder zu verwerten. Anfallender Erdaushub ist gemäß § 12 BBodSchV zu klassifizieren und zu verwerten.

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten und auf das notwendige Maß zu reduzieren, um irreversible Bodenverdichtungen vorzubeugen. Dazu ist das Baufeld in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten- Grünflächen etc. zu unterteilen.

Der Versiegelungsgrad von Bodenflächen ist auf das absolut Notwendige zu minimieren.

Insbesondere ist sicherzustellen, dass die geplante Grünfläche von der Befahrung freigehalten wird.

Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 8-10, 13 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- iV. §§ 21, 30-31 Landeswassergesetz LWG- in den z.Zt. gültigen Fassungen. Die Gemeinde Scharbeutz hat für die geplante Gewässerbenutzung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Für den Bau und Betrieb der Abwasserbehandlungsanlage(n) hat die Gemeinde Scharbeutz die wasserrechtliche Genehmigung nach § 35 LWG bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Kreis Ostholstein, Lebensmittelsicherheit

Sollten zwei Lagerhallen im Gewerbegebiet als Lagerung für Getreide genutzt werden, so ist die Emissionslage (Staub & Lärm durch Fahrzeuge und Getreidetrocknungsanlagen) für den Zeitraum der Sommermonate zu beachten.

Eine Außenlagerung von Getreide im Bereich des Gewerbegebietes ist gemäß geltender Ordnungsverfügung der Lebensmittelüberwachung nicht möglich.

Aus Sicht der Lebensmittelüberwachung sind nachteilige Beeinflussungen aus dem Standort Weidemann zum geplanten Nahversorger so gering wie möglich zu halten (Emissionen / Schädlinge...).

Für landtechnische Unternehmen wie Weidemann, die als Lohnunternehmer auch Pflanzenschutzmittel ausbringen, sind aus Sicht der Lebensmittelüberwachung spezielle betriebliche Vorrichtungen zum Boden- und Gewässerschutz notwendig. Kontaminationen von Lebens- und Futtermitteln sind auszuschließen.

Artenschutz

Gemäß BNatSchG § 44 Abs. 3 ist bei einer Ganzjahresnutzung durch Fledermausquartiere ein Gebäudeabriss in der Zeit zwischen 15. August und 30. September, bei einer reinen Wochenstubennutzung zwischen 1. Dezember und 28. Februar und bei einer reinen Winterquartiernutzung zwischen 15. Mai und 31. Juli durchzuführen.

Denkmalschutz (Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein)

In der überplanten Fläche befindet sich ein Objekt der Archäologischen Landesaufnahme. Es handelt sich hierbei um einen Urnenfriedhof (LA 115). Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Einzuhalten ist § 15 DSchG, welcher folgendes besagt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 11, Planungsanzeigen
Fackenburger Allee 31
23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: I-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Zweckverband Ostholstein (ZVO)

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit den Anlagen des ZVO kommen.

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO-Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.

Falls für die Planung noch Bestandsunterlagen der ZVO-Gruppe benötigt werden, wird gebeten sich an ihren Ansprechpartner Herrn Thömke zu wenden, der für Sie unter der Rufnummer 04561 / 399 320 zu erreichen ist. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO 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 unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden.

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

Handwerkskammer Lübeck

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Eisenbahn Bundesamt

Die jeweils östliche Plangebietsgrenze liegt an - bzw. in unmittelbarer Nähe zu - der Eisenbahnstrecke Nr. 1110, Eutin - Bad Schwartau. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die Deutsche Bahn Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Fachplanungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen (so sie nicht den Nichtbundeseigenen Eisenbahnen zuzuordnen sind) sind insoweit berührt.

Deutsche Bahn

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Grundstücke der DB mit einbezogen. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Abstände gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten. Vor Baubeginn ist grundsätzlich eine Grenzfeststellung durchzuführen.

Landesplanung

Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche; in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.

5 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

5.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nahversorger mit Praxis/Apotheke inklusive Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet, ein Mehrfamilienhaus und ein Doppelhaus inklusive Stellplatzanlage mit GFL-Recht im Mischgebiet, der Erhalt und Errichtung mehrerer Lagerhallen im Gewerbegebiet sowie Erhalt der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche) und Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche, innerhalb der vorhandenen Grünfläche einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser (Pflanzenbeet), Neuanpflanzung eines Knicks mit hohem Wall und weiterer Gehölze (mehrreihig) sowie gewässerbegleitende Neuanpflanzungen, Neuanpflanzungen von Baumreihen und der Erhalt von Gehölzen geschaffen werden.

5.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Zur Beurteilung von be- sowie entstehenden Lärmemissionen wird das erarbeitete schalltechnische Gutachten (LAI RM Consult) herangezogen. Die Beurteilung der Auswirkungen auf Arten basiert auf dem Fachbeitrag zum Artenschutz der ALSE GmbH Landschaftsarchitektur, in dessen Rahmen am 17.11.2016 eine Geländeuntersuchung zur Erfassung der floristisch-faunistischen Daten erfolgte. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie sind in Kapitel 2 ‚Planerische Vorgaben‘ der Begründung aufgeführt und finden Eingang in die Bauleitplanung. Die Planung entspricht somit den in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches sind grundsätzlich zu beachten. Darüber hinaus betreffen nachfolgend stickpunktartig aufgeführte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne das Plangebiet und treffen nachstehende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG	Wiederherstellung und Sicherung der nachhaltigen Funktionen des Bodens	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen
Landschaftsplan	Im Landschaftsplan ist das Gebiet wie im F-Plan gekennzeichnet. (siehe Pkt. 2.3 der Begründung). Laut Aussage des	Gründe, die nach dem Landschaftsplan grundsätzlich gegen eine Ausweisung der Fläche sprechen, sind nicht

	Landschaftsplanes befindet sich kein Knick im Plangebiet.	bekannt.
--	---	----------

5.3 Ausgangssituation/ Bestand

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortschaft Pönitz, südlich der Ahrensböcker Straße, westlich des Ladeweges und nördlich der B432, die an dem Plangebiet auf einer Brücke vorbeiführt. Die Schwartau, ein FFH- Schutzgebiet („Schwartautal und Curauer Moor“, DE 2030-328) fließt am Westrand des Geltungsbereiches. Derzeit ist der Westen der Fläche frei zugängliches, artenarmes Grünland. Der zentrale Bereich wurde als Sportplatz genutzt, dessen Betrieb eingestellt ist. Dem Sportplatz zugehörig befinden sich eine Vereinsstätte im Norden des Plangebietes sowie ein weiteres Gebäude am Ostrand des Platzes. Zum Grünland hin fällt das Gelände bis 2 m ab und ist mit Gehölzen (u.a. Stieleiche, Hasel, Pappel, Feldahorn, Buche) bepflanzt. Südlich des Sportplatzes bildet dichtes Brombeergebüsch den Übergang zu den Lagerflächen im Südosten. Richtung Osten grenzt eine weitere Gehölzreihe (u.a. Stieleiche, Buche, Apfel, Traubenkirsche, Tanne) auf einem etwa 1,5 hohen Wall die Wohn- und Gewerbegebäude im Nordosten des Geltungsbereiches sowie die Lagerfläche im Südosten ab. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands des Gebiets durch das geplante Vorhaben kann nicht ausgeschlossen werden.

5.4 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Im Plangebiet können 19 Brutvogelarten (Europäische Vogelarten) nachgewiesen oder können aufgrund der Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet weist Gehölzstrukturen und Gebäude auf, die verschiedenen Vogelarten als Habitat und Brutplatz dienen können. Die den derzeitigen Sportplatz umsäumende Gehölzreihe, die sich artenreich aus Laub- und Nadelgehölzen zusammensetzt, bildet das wesentliche Grünelement der Fläche. Der im Südosten an die Fläche angrenzende Baumbestand bietet weiterhin Lebensraum und Rückzugs- sowie Brutmöglichkeit. Als Brutvögel werden diejenigen Arten betrachtet, für die im Plangebiet geeignete Brutplatz-Strukturen vorhanden sind. Gefährdete Arten wurden im Plangebiet als Brutvögel jedoch nicht festgestellt und sind aufgrund der Habitatbeschaffenheit nicht zu erwarten. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten geschützt und artenschutzrechtlich relevant. Horste von Greifvögeln können im Plangebiet nicht beobachtet werden.

Der Verbotstatbestand, Fangen, Töten, Verletzen' kann durch Einhaltung der Eingriffsfrist ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand ‚Störung‘ gemäß § 44 BNatSchG kann jedoch bei einzelnen Gehölzentnahmen und Gebäudeabriss in der Bauphase während der Brutzeit in ihren unbeweglichen Entwicklungsformen, Eier und Jungvögel, erfüllt werden. Insgesamt sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten als besonders geschützte Arten nicht zu erwarten bzw. können durch Einhaltung der Eingriffsfrist für Gehölzentnahmen und der Frist für Gebäudeabriss sowie Ersatzpflanzungen vermieden werden. Geplant ist im Frühjahr 2017 eine Kontrolle auf Fledermausquartiere im Sportvereinsgebäude im Norden des Plangebietes vorzunehmen. Aus den Ergebnissen resultieren genaue Sperrfristen für den Gebäudeabbruch. Die Sperrfristen sind im Rahmen der Bauanträge für die neuen Gebäude zu berücksichtigen. Um BNatSchG § 44 Abs. 3 gerecht zu werden, ist der Abriss des Gebäudes bei einer Ganzjahresnutzung durch Fledermausquartiere in der Zeit zwischen 15. August und 30. September, bei einer reinen Wochenstubennutzung zwischen 1. Dezember und 28. Februar und bei einer reinen Winterquartiernutzung zwischen 15. Mai und 31. Juli durchzuführen.

5.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach den Angaben des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holsteins befindet sich ein Objekt der Archäologischen Landesaufnahme im Plangeltungsbereich. Hierbei handelt es sich um einen Urnenfriedhof (LA 115), weswegen auf der Fläche mit archäologischer Substanz bzw. Denkmälern zu rechnen ist. Das archäologische Objekt wird als ‚Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen‘ in die Planung integriert, Schutz, weswegen nicht von einer Erheblichkeit auszugehen ist. Die vorgesehene Planung hat ebenfalls Auswirkungen auf den Wert von Sachgütern, womit die Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke und die Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke gemeint sind. Bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird jedoch nicht von einer Erheblichkeit auszugehen.

5.6 Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind in ihrer derzeit geltenden Fassung anzuwenden. Eine Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde (s. Pkt. 6.5 und 6.6 der Begründung). Auch bei dem Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll je nach Möglichkeit weitestgehend auf den Grundstücken versickert werden. Der anfallende Überschuss wird über die im Plangebiet vorgesehene Regenrückhaltung (Fläche für Versorgungsanlagen) abgeleitet. Von einer Erheblichkeit ist daher nicht auszugehen.

5.7 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger der Westnetz GmbH (s. Pkt. 6.1 der Begründung). Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind ebenfalls die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind auf den Dächern der Objekte zulässig. Weitere Festsetzungen zum Klimaschutz sind im Hinblick auf die detaillierten Regelungen, beispielsweise bezüglich der Wärmeversorgung durch Erneuerbare Energien (EEWärmeG) oder bezüglich der energetischen Sanierung (EnEV2014) sind nicht vorgesehen. Von einer Erheblichkeit ist nicht auszugehen.

5.8 Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im Landschaftsplan ist das Gebiet wie im F-Plan gekennzeichnet (siehe Pkt. 2.3/ Pkt. 2.4). Laut Aussage des Landschaftsplanes befindet sich kein Knick im Plangebiet. Gründe, die nach dem Landschaftsplan grundsätzlich gegen eine Ausweisung der Fläche sprechen, sind nicht bekannt. Von einer Erheblichkeit ist daher nicht auszugehen.

5.9 Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden sowie einzuhalten. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu

erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

5.10 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet liegt im Hauptverbreitungsgebiet der Haselmaus in Schleswig-Holstein und die Fläche weist in Form von dichtem Gebüsch im Süden der Fläche sowie in den Gehölzstreifen geeignete Habitatstrukturen auf. Die Haselmaus ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet. Der Verbotstatbestand ‚Fangen, Töten, Verletzen‘ kann bei Gehölzentnahmen nicht ausgeschlossen werden. Die Gehölzstrukturen und dichten Gebüsche im Süden des Plangebietes bilden geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sodass bei Entnahmen der Verbotstatbestand ‚Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten‘ erfüllt wird. Der Verbotstatbestand ‚Störung‘ gemäß § 44 BNatSchG kann bei Gehölzentnahmen ebenfalls erfüllt sein. Daher sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf die Haselmaus betroffen, sofern das Gebüsch südlich des Sportplatzes entfernt wird (zur Vermeidung s. Pkt. 5.11 des Umweltberichts). Da die Haselmaus eine nach EU- Recht geschützte Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist, gilt allgemeines Verschlechterungsverbot für die Lebensbedingungen dieser Art.

Das Gewässer die ‚Schwartau‘ am Westrand des Plangebietes ist Lebensraum des Fischotters, regelmäßige Vorkommen sind bekannt. Der Fischotter ist sowohl in Anhang II als auch Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet. Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz. Die Tiere sind dämmerungs- und nachtaktiv und bewegen sich entlang des Gewässerlaufes fort. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten des Fischotters wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt. Die dämmerungs- und nachtaktiven Tiere reagieren sehr sensibel auf Störungen durch Licht und Lärm. Da die Zufahrt zu den zwei Lagerhallen sowie zur Anlieferung des Verbrauchermarktes der Schwartau zugewandt gelegen ist, dringt der Verkehrs- und Verladelärm direkt in die Schwartauniederung. Der Verbotstatbestand der ‚Störung‘ im Sinne des § 44 BNatSchG ist erfüllt, kann jedoch durch geeignete Maßnahmen umgangen werden (s. Pkt. 5.11 des Umweltberichts).

Die Brutvögel des Plangebietes können vorhabensbedingt von einzelnen Gehölzentnahmen sowie von Gebäudeabriss betroffen sein. Vorstände an Gebäuden bieten ebenfalls potentielle Brutplätze (s. Pkt.5.3/ Pkt. 5.4 des Umweltberichts).

Insbesondere das Bauwerk der Sportvereinsstätte am Nordrand des Plangebietes, dessen Abriss geplant ist, weist zahlreiche Nischen, Dachkästen und Überstände auf, die Fledermäusen Unterschlupf bieten können. Das kleinere Gebäude am Ostrand des Sportplatzes zeigt keine Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse. Im Plangebiet kann also weder eine Nutzung als Wochenstuben noch als Winterquartier ausgeschlossen werden. Da der Abriss der Sportvereinsgebäude geplant ist, kann ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) nicht ausgeschlossen werden. Daher ist die gesetzliche Sperrfrist einzuhalten und wird textlich festgesetzt.

Die Sperrfristen sehen gem. BNatSchG § 44 Abs. 3 vor, dass der Abriss des Gebäudes bei einer Ganzjahresnutzung durch Fledermausquartiere in der Zeit zwischen 15. August und 30. September, bei einer reinen Wochenstubennutzung zwischen 1. Dezember und 28. Februar und bei einer reinen Winterquartiernutzung zwischen 15. Mai und 31. Juli durchzuführen ist.

Altbäume mit Baumhöhlen oder Astlöcher, die als Quartiere dienen können, sind direkt im Plangebiet allerdings nicht zu finden. Somit sind im Plangebiet die Arten Zwergfledermaus,

Mückenfledermaus und Breitflügelfledermaus nicht auszuschließen. Auch als Nahrungshabitat hat der Geltungsbereich durch die direkte Nähe zur Schwartau eine hohe Bedeutung.

Die Kombination aus Trockenhabitaten auf den Böschungskanten um den Sportplatz und den feuchten Ufern der Schwartau stellt potentielle Habitate für Reptilien dar. Eine vorhabensbedingte Verschlechterung der Populationen ist jedoch nicht anzunehmen. Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

Da das künftig als Ausgleich deklarierte und im Zuge dessen extensivierte Grünland in direkter Nachbarschaft zur Schwartau erhalten bleibt, besteht in Hinblick auf Libellen keine artenschutzrechtliche Relevanz. Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) erwarten lassen.

Da keine streng geschützten Pflanzen verzeichnet wurden, besteht diesbezüglich keine artenschutzrechtliche Relevanz gemäß § 44 BNatSchG.

Boden

Die Gemeinde Scharbeutz liegt im Hauptnaturraum ‚Östliches Hügelland‘ (Jungmoränengebiet). Das Relief des ‚Östlichen Hügellandes‘ ist stark bewegt. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung der Flächen, ist jedoch eine anthropogene Überprägung des Bodengefüges gegeben. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts wird durch die im Baugebiet geplanten Versiegelungen hervorgerufen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen an diesen Stellen verloren.

Wasser

Im geplanten Baugebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts wird durch die im Baugebiet geplanten Versiegelungen hervorgerufen, wodurch die Grundwasserneubildung eingeschränkt wird.

Luft, Klima

Das Klima kann als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima im Übergangsbereich zwischen der europäischen Festlandmasse und dem Nordatlantik bezeichnet werden. Aufgrund der küstennahen Lage des Plangebietes und der Lage am Siedlungsrand sowie dem Fehlen von starken gewerblichen Emittenten ist von unbelasteten klimatischen Voraussetzungen auszugehen. Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, da durch das Baugebiet keine Kaltluftentstehungsflächen berührt werden und die Fläche für den Luftaustausch ohne Bedeutung ist.

Landschaft

Durch die Planung wird sich der Siedlungsrand in Richtung Westen verschieben. Die derzeitigen Blickbeziehungen über den Naturraum entfallen an dieser Stelle.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Auf der offenen Fläche des Plangebietes ist die biologische Vielfalt gering. Wirkungsgefüge sind jedoch in und um die Baumreihen sowie Gehölzgruppen und entlang der Schwartau zu erwarten. Dort ist auch eine höhere biologische Vielfalt anzunehmen. Die biologische Vielfalt und die Wirkungsgefüge werden sich in der Summe durch die Extensivierung der Sportflächen, der Ausgleichsfläche und den umfangreichen geplanten Bepflanzungen verbessern.

Mensch

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Ahrensböcker Straße belastet. Zusatzverkehre, die aus dem Vorhaben resultieren, ergeben sich für den geplanten Nahversorger. Für den vorgesehenen Lebensmitteldiscounter mit Praxis/Apotheke und Stellplatzanlage wurde eine maximale Zusatzbelastung von ca. 1.033 Neuverkehren in Bereich der Ahrensböcker Straße, nördlich und östlich des Plangeltungsbereiches abgeschätzt (s. Schalltechnische Untersuchung der LAiRM Consult GmbH). Zudem wurden auch die Neuverkehre der Bundesstraße 432 berechnet. Im Kreuzungsbereich der B 432 und der Ahrensböcker Straße wird laut Schallgutachten von 688 Neuverkehren ausgegangen. Die

Emissionspegel wurden entsprechend den Rechenregeln gemäß RLS-90 berechnet. Der zusätzlich durch die Planung im Gebiet entstehende Verkehrs- und Gewerbelärm führt zu einer Erhöhung des Gesamtlärms im Gebiet. Tagsüber bis zu etwa 3,0 dB(A) und nachts bis zu 2,8 dB(A). Die Zunahme der Emissionspegel liegt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3,0 dB(A) und ist daher als nicht beurteilungsrelevant eingestuft.

Im Plangebiet ist im Prognose-Planfall im Tageszeitraum mit Beurteilungspegeln von 58,5 dB(A) bis 63,9 dB(A) und im Nachtzeitraum mit Beurteilungspegeln von 51,2 dB(A) bis 57,1 dB(A) durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu rechnen. Die Anhaltswerte der Grenze der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden damit im gesamten Plangelungsbereich nicht erreicht.

Die Einhaltung der zulässigen Spitzenpegel wurde im Schallgutachten untersucht. Beschleunigte Pkw- und Lkw-Abfahrt, das Türen bzw. Kofferraumschließen auf den Stellplätzen, das Einstapeln der Einkaufswagen, sowie kurzzeitige Geräuschspitzen bei der Entladung wurden bedacht. Die erforderlichen Mindestabstände werden tagsüber und nachts zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach § 35 BauGB.

5.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nach Ermittlung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter durch die Planung, zeigt sich eine Notwendigkeit für Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden sowie Wasser. Zwischen den zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen, welche nachfolgend aufgeführt sind, bestehen Zusammenhänge und Wechselwirkungen.

Tiere, Pflanzen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf europäische Brutvögel ist für die Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken) eine Eingriffsfrist für Grünflächen und Gehölze zu beachten. Im BNatSchG § 39 Abs. 5(2) wird eine Sperrfrist vom 1. März bis 1. Oktober angesetzt. Für entfallende Gebäudenischen im Zuge des Abrisses des Sportvereinsgeländes sind als CEF-Maßnahme 10 Fledermaus- Doppelquartierkästen anzubringen. Um BNatSchG § 44 Abs. 3 gerecht zu werden, ist der Abriss des Gebäudes bei einer Ganzjahresnutzung in der Zeit zwischen 15. August und 30. September, bei einer reinen Wochenstubennutzung zwischen 1. Dezember und 28. Februar und bei einer reinen Winterquartiernutzung zwischen 15. Mai und 31. Juli durchzuführen. Zum Schutz der Haselmaus im Plangebiet ist das dichte Gebüsch südlich des Sportplatzes dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzstrukturen werden im Bebauungsplan als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Als Ausgleich des Trockenhabitats sind zwei Lesesteinhaufen im sonnigen, höher gelegenen Bereich der Ausgleichsfläche zu errichten.

Um Störungen des Fischotters durch den Liefer- und Kundenverkehr zu vermindern, ist eine Abschirmung Richtung Westen vorzunehmen. Dazu ist neben der vorhandenen Gehölzreihe ein Knick mit hohem Wall auf der oberen Geländekante auf Seite des Sportplatzes anzupflanzen. Hinzukommend werden weitere Bäume neu angepflanzt, sodass durch mehrreihige Gehölze der Schutz des Fischotters gewährleistet werden kann. In diesem Bereich werden in dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein anzupflanzender Knick mit hohem Wall sowie mehrreihige Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Ebenfalls, um Störungen des Fischotters durch den Liefer- und Kundenverkehr zu vermindern, ist der Bereich der Anlieferzone einzuhausen.

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die neuen Pflanzungen dienen u.a. Brutvögeln als Habitat. Für die Einzelbäume werden heimische

Bäume der Artenauswahl Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Eiche (*Quercus robur*) der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verschult mit einem Stammdurchmesser von 18/20 cm empfohlen.

Auf den Grünstreifen, die die Fläche für den Nahversorger zur Ahrensböcker Straße und zum Mischgebiet hin abtrennen, wird jeweils eine Baumreihe als anzupflanzen festgesetzt. Empfohlen wird hier die Bäume als kleinkronige standortgerechte Laubbäume mit einer Größe von 18/20 STU und der Artenauswahl Eberesche, Säulenhainbuche, Schwedische Maulbeere u.ä. zu pflanzen.

Weiterhin sind zum Schutz vor Emissionen und als Wandermöglichkeiten für den Fischotter Neuanpflanzungen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB entlang des Gewässerlaufes vorzunehmen. Um die Zugänglichkeit der Schwartau zu Räumungszwecken zu gewährleisten, sind überwiegend Hochstauden sowie Gehölze in Gruppen zu pflanzen. Um die weitere gerichtete Wanderung des Fischotters zu gewährleisten, ist in der Unterführung der Schwartau unter der Ahrensböcker Straße eine Querungshilfe in Form einer Otterberme oder Großsteinschüttung zu errichten. Feste Scheinwerfer und Beleuchtung des Verbrauchermarktes dürfen nicht in die Schwartauniederung gerichtet sein.

Boden, Wasser

Der durch die Planung vorgesehene Eingriff in den Boden wird mittels einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt und kompensiert.

Zum Ausgleich der Eingriffe wird eine öffentliche Ausgleichsfläche, die als eine extensiv genutzte Wiese mit potentiellen Nahrungshabitaten für einheimische Vögel zu entwickeln, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten ist festgesetzt. Eine Mahd zwischen dem 1. Juli und dem 15. September mit einem Pflegeschnitt im Herbst ist vorzunehmen; das Mähgut ist zu entfernen. Zur ungestörten Entwicklung der Ausgleichsfläche sowie dem Unterbinden von freilaufenden Hunden und dem Einbringen von Gartenabfällen ist eine Einzäunung notwendig.

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass ‚Verhältnis der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage.

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der sportlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höherwertigen Biotoptyp entwickelt werden.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll je nach Möglichkeit weitestgehend auf den Grundstücken versickert werden. Westlich des Nahversorgers und der Gewerbeflächen wird innerhalb der vorhandenen öffentlichen Grünfläche eine Fläche für Versorgungsanlagen (Pflanzenbeet als Abwasseranlage) vorgesehen, um die Niederschlagswasserbeseitigung des Gewerbegebietes zu sichern.

Für den Nahversorger wird das Regenwasser der Stellplätze und Fahrbahnen durch 2 Sedimentationsanlagen gereinigt und mittels eines Pumpwerkes zur Schwartau gepumpt. Das Regenwasser der Dachflächen wird dem Pumpwerk direkt beigefügt.

Dafür sieht die Planung ein Leitungsrecht auf der vorhandenen öffentlichen Grünfläche vor, welches von dem Nahversorger zur Schwartau führt sowie die Anlage eines Tanks für Regenwasserrückhaltung im Bereich der Stellplatzanlage des Nahversorgers (siehe Pkt. 4.7). Von einer Erheblichkeit ist daher nicht auszugehen.

Die südwestliche öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche) hat eine Ausgleichsfunktion und wird als extensive Wiesenfläche entwickelt. Heute ist die Fläche als artenarmes Grünland/ Ackerland beschrieben. Die Extensivierung des Ackerlandes/ des artenarmen Grünlandes umfasst vor allem das Entwickeln einer extensiven Mähwiese anstelle des heute vorzufindenden artenarmen Grünlandes. Hierdurch wird die Fläche zu einem potenziellen Nahrungshabitat für einheimische Vögel.

Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet. Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

Eingriffsfläche	Flächengröße (m ²)	Eingriffsfaktor	Ausgleichsfläche (m ²)
SO-Gebiet	3.212	0,8 (GRZ)	2.569,6
Stellplatzanlage (SO-Gebiet) (Gesamtfläche – Bestand)	2.276 (2.692 – 416)	0,5	1.138
MI-Gebiet (Gesamtfläche – Bestand-St-GFL)	2.111 (5.862 – 3.185-325-241)	0,6 (GRZ)	1.266,6
Straße (GFL im MI-Gebiet)	241	0,5	120,5
Stellplätze (MI-Gebiet)	325	0,5	162,5
GE-Gebiet (Gesamtfläche – Bestand-GFL)	11.602 (13.566 – 1.613-351)	0,6 (GRZ)	6.961,2
Straße, Ladeweg (GFL im GE-Gebiet)	351	0,5	175,5
Fläche für Versorgungsanlagen	933	0,5	466,5
GFL-Recht in der Grünfläche	339	0,5	169,5
Summe	21.390		13.029,9

Es werden **13.029,9 m²** Ausgleichsfläche erforderlich.

Westlich im Plangebiet befindet sich heute eine Ackerfläche/ein artenarmes Grünland, wo die Planung eine Ausgleichsfläche (A) vorsieht. Geplant ist, diese Maßnahmenfläche als extensiv genutzte Wiese mit potentiellen Nahrungshabitaten für einheimische Vögel zu entwickeln. Der Bereich wird als öffentliche Grünfläche (Ö) sowie Ausgleichsfläche (A) ausgewiesen und umfasst 7.548 m². Ebenfalls auf dieser Fläche werden gewässerbegleitend (Schwartau) eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gewässerbegleitende Neuanpflanzungen) mit 1.156 m² sowie ein Verfügungstreifen mit 525 m² zum Schutz der Schwartau sowie des Fischotters ausgewiesen.

Östlich an die Ausgleichsfläche anschließend ist die Neuanlage eines Knicks mit Einbeziehung bereits bestehender Gehölze vorgesehen, welcher auf einem hohen Wall angelegt werden soll. Der Knick entsteht durch ergänzende Gehölzneuanpflanzungen, die so gepflanzt werden, dass mehrreihige Gehölze innerhalb der Knickanlage entstehen, welche wiederum dem Fischotter Schutz bieten. Diese Maßnahmenfläche (K) umfasst 1.209 m². Zwei weitere Neuanpflanzungen von u.a. Baumreihen erfolgen in unterschiedlichen Bereichen des Plangebietes auf einer Flächengröße von insgesamt 369 m².

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Grün- und Maßnahmenflächen sind im Plangebiet festgesetzt.

geplante Maßnahmen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	anrechenbare Ausgleichsfläche (m ²)
Extensiv genutzte Wiese (öffentliche Ausgleichsfläche) (A)	7.548	1	7.548

Neuanpflanzung Knick mit hohem Wall und weiterer Gehölze (mehrrichtig) (K)	1.209	2	2.418
Gewässerbegleitende Neuanpflanzungen (Hochstauden und Gehölzgruppen)	1.156	2	2.312
Verfügungstreifen Schwartau, (Maßnahmenfläche)	525	2	1.050
Neuanpflanzungen Baumreihen (einheimischer Baumarten)	369 (242 + 127)	2	738
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.722	1	1.722
Summe	12.529 m²		15.788 m²

Es wird als angemessen angesehen, die als extensiv genutzte Wiese mit potentiellen Nahrungshabitaten für einheimische Vögel zu entwickelnde Ausgleichsfläche mit einem Verhältnis von 1:1 zu werten, da es sich vorerst um eine junge Wiese handelt, die sich noch entwickeln muss. Bei der extensiven Wiese handelt es sich jedoch um eine hochwertige Sukzessionsfläche, die zukünftig gegenüber einer landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerfläche/eines artenarmen Grünlandes aufgewertet wird und zunehmende Artenvielfalt zulässt. Die Maßnahmen ‚Neuanpflanzung des Knicks mit hohem Wall sowie weiterer Gehölze (mehrrichtig)‘, ‚Gewässerbegleitenden Neuanpflanzungen von Hochstauden und Gehölzgruppen‘, der Verfügungstreifen sowie alle weiteren Neuanpflanzungen können in einem Verhältnis von 2:1 gewertet werden. Die Neuanpflanzungen stellen potenzielle Habitate dar, tragen so zur Artenvielfalt bei und eine landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerfläche/artenarmes Grünland wird deutlich aufgewertet.

Es errechnet sich ein Ausgleichswert von **15.788 m²**. Für die Eingriffe werden lediglich **13.029,9 m²** benötigt. Somit kann der erforderliche Ausgleich vollständig im Plangebiet erbracht werden. Die nicht für die Eingriffe benötigte Fläche von **2.758,1 m²** kann als Ausgleichsflächenpool künftigen Eingriffen zur Verfügung stehen.

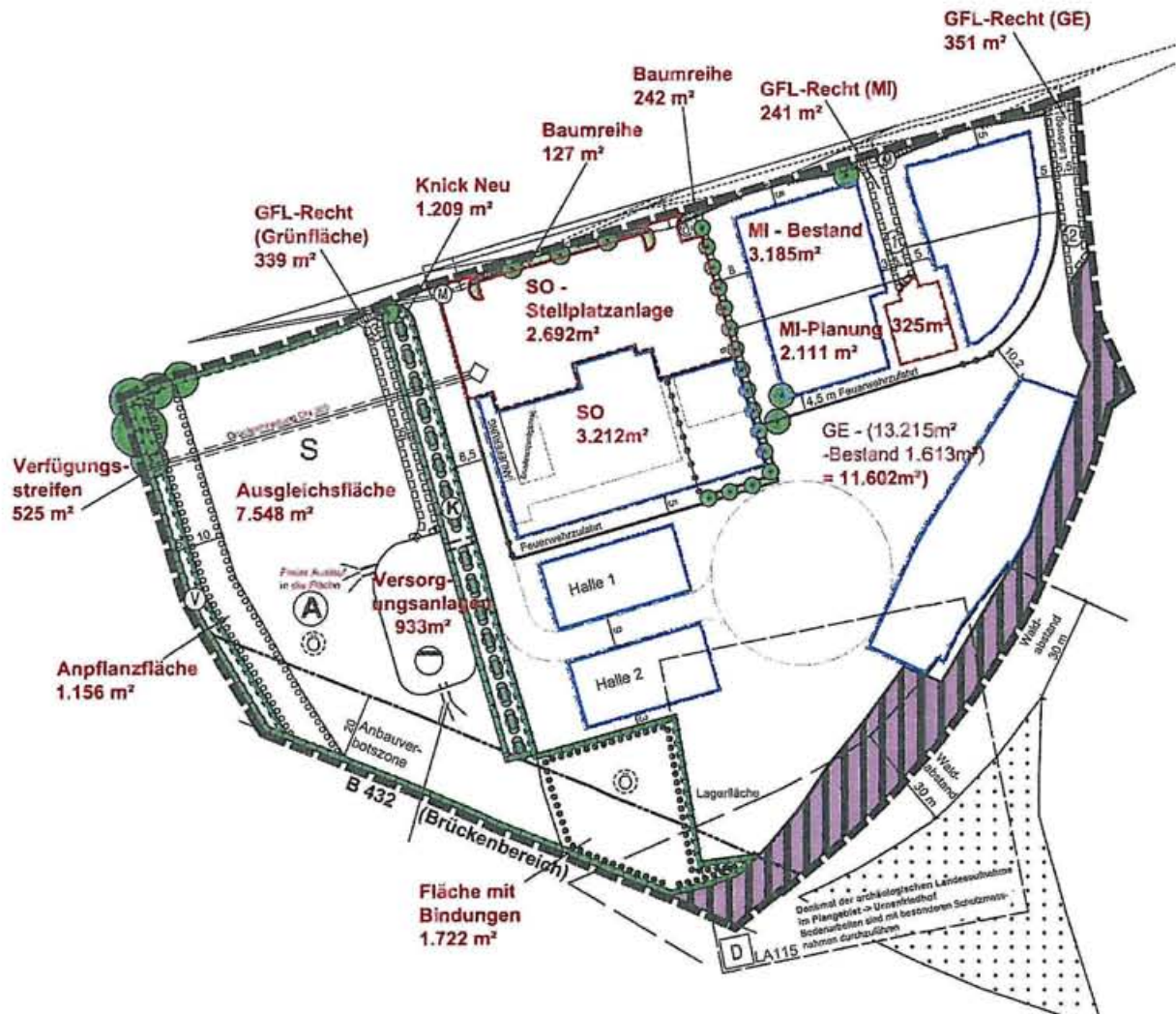


Abbildung 15 - Übersicht der Flächen für die Berechnung der EA-Bilanzierung

Luft, Klima

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Landschaft

Die vorgesehene Bebauung mit Firsthöhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken. Die im Plangebiet vorhandenen und die umgebenden Grünstrukturen bleiben weitestgehend erhalten, so dass die Einsehbarkeit des Plangebietes gemindert wird. Durch die umfangreich geplanten Bepflanzungen wird das geplante Baugebiet zum Landschaftsraum hin eingegrünt, wodurch das Landschaftsbild, welches durch Baumreihen und offenes Grünland geprägt ist nicht weiter beeinträchtigt wird.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Mensch

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche, zum Schutz vor von außen einwirkenden Geräuschen sowie zum Schutz vor Gewerbelärm notwendig.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind diese bis zu einem Abstand von 17 m zur Straßenmitte der Ahrensböcker Straße und bis zu einem Abstand von 40 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 432 in geschlossener Bauweise oder auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zu errichten.

Zum Schutz vor von außen einwirkenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm), werden bei Wohn- und Büronutzungen für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend Abbildung 8 und Abbildung 9 festgesetzt (siehe 4.2). Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Für die in Abbildung 10 dargestellten Bereiche sollen an den lärmzugewandten Fassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß 4109 im Erdgeschoss bzw. in den Obergeschossen nur festverglaste Fenster zu schutzbedürftigen Räumen entsprechend DIN 4109 zulässig sein, um vor Gewerbelärm zu schützen. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Ausnahmsweise dürfen vorgelagert geschlossene verglaste Loggien, die akustisch dicht auszuführen sind, vor offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen mit einer Mindestdiefe von 1 m ausgeführt werden. Die unbeheizte Loggia selbst stellt dabei keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen.

5.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung von grundsätzlich anderen Standortalternativen ist durch die Gemeinde Scharbeutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 -Sch- erfolgt. Hierbei ist vor allem die Fläche der alten Schule, welche sich nördlich der Ahrensböcker Straße befindet, geprüft worden. Diese verfügt jedoch nicht über eine ausreichende Flächengröße für das geplante Vorhaben. Somit stehen in der Gemeinde keine vergleichbaren Flächen für die Errichtung eines solchen Sondergebietes zur Verfügung. Hinzukommend hat der heute schon im Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb seit mehreren Generationen seinen Standort in dem Bereich.

5.13 Beschreibung der Methodik und Herangehensweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

5.14 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im § 4c BauGB ist das Monitoring aufgeführt. Danach überwachen Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um vor allem

unvorhergesehene, negative Auswirkungen schnell erfassen zu können. Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 89 -Sch- ist ein Monitoring im Hinblick auf eine Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen der Lärmemissionen sowie des Artenschutzes sinnvoll und wie folgt geplant:

Vorschlag: Während sowie nach Durchführung der Baumaßnahmen werden die Ausgleichsmaßnahmen geprüft und abgenommen. Je nach Umfang der Baumaßnahmen werden die für den Artenschutz relevanten Maßnahmen parallel in Absprache mit der Gemeinde und der UNB umgesetzt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages werden die Ausgleichsmaßnahmen sowie das Monitoring festgesetzt.

Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

5.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung ist mit Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und der biologischen Vielfalt verbunden. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die errechneten Ausgleichsflächen werden im Plangebiet untergebracht. Darüber hinaus werden umfangreiche Neuanpflanzungen vorgesehen und Gehölze erhalten. Negative Auswirkungen werden danach nicht verbleiben. Viel mehr entsteht ein Überschuss an Ausgleichsfläche von **3.231,8 m²**. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche, zum Schutz vor von außen einwirkenden Geräuschen sowie zum Schutz vor Gewerbelärm sichergestellt werden, da das Plangebiet Lärmmissionen ausgesetzt ist.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Westnetz GmbH. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

6.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbands Ostholstein.

6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das Trink- und Brauchwasser ist aus dem vorhandenen und auszubauenden Versorgungsnetz zu entnehmen.

6.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 - 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf in MI-Gebieten - mit harter Bedachung und feuerhemmenden Umfassungswänden - von 48 m³/h und in GE und SO-Gebieten mit 96 m³/h innerhalb von 2 Stunden abzusichern.

Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den

6.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene und weiter auszubauende Trennsystem des Zweckverbandes Ostholstein.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird unter Pkt. 4.7 dieser Begründung ausführlich erläutert.

6.6 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Zwei Müllstandorte (Sammelplätze) sind an der Ahrensböcker Straße festgesetzt.

Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.

Betroffene Anwohner haben die Behältnisse nach der Abfuhr wieder zu entfernen. Sie werden darüber informiert, dass die Behältnisse nach der Abfuhr wieder zu entfernen sind und der Sammelstellplatz wird mit einem Schild „Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr“ versehen.


6.7 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch die Telekom sichergestellt.

7 Beschluss der Begründung

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Begründung am 20.06.2018 gebilligt.

Scharbeutz, den 26. OKT. 2018


Owerien
-Bürgermeister-

