

Zusammenfassende Erklärung

zur

43. Änderung des Flächennutzungsplans

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

der

Gemeinde Scharbeutz/

Ortsteil Pönitz

Kreis Ostholstein



Rechtsgrundlage

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Wesentliches Ziel der 43. Änderung des F-Planes ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Fortentwicklung vorhandener baulicher Strukturen, die Vorhaltung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie die Nutzung brachliegender Bereiche, um die Flächenpotenziale effektiver zu nutzen. Zudem entspricht die Ergänzung der vorhandenen Gemischten Baufläche in nordwestlicher Richtung den Aussagen des Regionalplans für den Planungsraum II nach wohnbaulicher Entwicklung.

- Änderung eines großen Teils der westlichen Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ sowie für den nördlichen Bereich einer hier südlich anschließenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ (ehemalige Sportanlagen des Sportvereins Pönitz, welche nicht mehr genutzt werden) in eine Fläche für Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt‘ mit einer zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 1.100 m²
- Änderung des südlichen Bereichs der Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ sowie auf der westlich hier anschließenden Gemischten Baufläche (M) in Gewerbliche Baufläche (G) vorgesehen.
- Änderung des östlichen Bereichs der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ in eine Gemischte Baufläche (M)
- Änderung einer landwirtschaftlichen Fläche sowie einem südwestlichen Teilbereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ in Grünfläche und zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung ‚Ausgleichsfläche (A)‘

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Umweltprüfung wurden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfasst. Der entsprechende Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und beschreibt die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung zum Ausgleich der Umweltauswirkungen.

Für die Prüfung und den Umweltbericht wurden die folgenden Daten als Grundlage hinzugezogen:

- Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz
- Darstellung des Landschaftsplanes der Gemeinde Scharbeutz
- Auswertung der Erfassung der Vegetation und faunistische Potentialanalyse (ALSE GmbH Landschaftsarchitektur)
- Schalltechnisches Gutachten von LAiRM Consult
- Gemeinsames Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand (CIMA Beratung + Management GmbH)

Die Ergebnisse der Umweltprüfung für die einzelnen Schutzgüter sind folgend kurz dargestellt:

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, so dass 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 (s. folgenden Absatz ‚Maßnahmen zur Vermeidung‘). 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. folgenden Absatz ‚Maßnahmen zur Vermeidung‘).

Die Brutvögel des Plangebietes können vorhabenbedingt von einzelnen Gehölzentnahmen sowie von Gebäudeabriss betroffen sein. Vorstände an Gebäuden bieten ebenfalls potentielle Brutplätze.

Im Plangebiet kann 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 wurde textlich festgesetzt.

Fledermäuse

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.

Reptilien

Eine vorhabenbedingte Verschlechterung der Populationen ist nicht anzunehmen. Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

Wirbeltiere und Wirbellose

Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) erwarten lassen.

Pflanzen

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

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

Lärmimmission: 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 Plangeltungsbereich 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 (s. Schalltechnische Untersuchung der LAiRM Consult GmbH).

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

Resümee

Die Planung ist mit Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt verbunden. Die Eingriffsregelung erfolgt auf Bebauungsplanebene. Die 43. Änderung des F-Planes stellt eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 7.548 m² dar.

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.

Maßnahmen zur Eingriffsregelung werden im Rahmen des parallel aufgestellten B-Planes Nr. 89 -Sch- detailliert aufgeführt und geregelt, da hier alle der Eingriffsbilanz zu Grunde liegenden Flächen festgesetzt sind.

Westlich im Plangebiet befindet sich heute eine Ackerfläche/ ein artenarmes Grünland, welche in der Änderung des F-Planes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „als extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln“ dargestellt und als Ausgleichsfläche (A) vorgesehen ist. Geplant ist, diese Maßnahmenfläche als extensiv genutzte Wiese mit potentiellen Nahrungshabitaten für einheimische Vögel zu entwickeln. Der Bereich wird als öffentliche Grünfläche sowie Ausgleichsfläche (A) ausgewiesen und umfasst 7.548 m².

Bei der extensiven Wiese handelt es sich um eine hochwertige Sukzessionsfläche, die zukünftig gegenüber einer landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerfläche/ eines artenarmen Grünlandes aufgewertet wird und zunehmende Artenvielfalt zulässt. Daher dient sie u.a. zum Ausgleich der Eingriffe.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und ihre Berücksichtigung gemäß § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde vom 07.11.2016 – 18.11.2016 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.10.2016 in den Lübecker Nachrichten.

Es wurden keine Anregungen oder Hinweise hervorgebracht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde vom 25.01.2018 bis einschließlich 27.02.2018 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.01.2018 durch Abdruck den Lübecker Nachrichten.

Während der Auslegungszeit sind keine Anregungen von BürgerInnen / der Öffentlichkeit eingegangen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB

§ 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 21.10.2016 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:

1. Schleswig-Holstein Netz AG, 23684 Pönitz
2. Wasser- und Bodenverband Ostholstein, 23701 Eutin
3. Eisenbahn-Bundesamt, 19053 Schwerin
4. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 24837 Schleswig
5. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Untere Forstbehörde, 23701 Eutin
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, 23554 Lübeck
7. Zweckverband Ostholstein (ZVO), 23723 Sierksdorf
8. Gemeinde Süsel, Der Bürgermeister, Fachdienst Stadt- und Gemeindeplanung, 23693 Eutin
9. Handwerkskammer Lübeck, 23552 Lübeck
10. Gemeinde Timmendorfer Strand, Die Bürgermeisterin, Fachdienst Bauverwaltung und Umweltschutz, 23661 Timmendorfer Strand
11. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, 24171 Kiel
12. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 20097 Hamburg
13. Kreis Ostholstein, Der Landrat, Fachdienst Bauordnung, Bauleitplanung/TöB-Stelle, 23694 Eutin

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen

Gemeinde Scharbeutz und Wasser- und Bodenverband - es wurden zwei separate Entwässerungskonzepte für das Sonstige Sondergebiet (SO) und für das Gewerbegebiet (G) erstellt und deren Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet.

Eisenbahn-Bundesamt - Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens in Bezug auf Nutzungsschwierigkeiten (vornehmlich durch Immissionen und Emissionen) aufgrund der Nähe zu den Eisenbahnbetriebsanlagen wurden geprüft und berücksichtigt.

Archäologisches Landesamt - Lage des Urnenfriedhofs (LA 115) inkl. des Schutzabstandes in der Planzeichnung dargestellt.

Untere Forstbehörde (LLUR) - der benötigte Abstand zur Waldfläche von mind. 30 m (gesetzlich geforderter Waldabstandsstreifen) ergänzt und nachrichtlich in die Planung übernommen.

Zweckverband OH - ein Hinweis zu Löschwasser wurde in die Begründung aufgenommen.

Ministerpräsident, Staatskanzlei ; Kreis Ostholstein, Gemeinde Timmendorfer Strand und Gemeinde Süsel - ein gemeinsames Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand von der CIMA Beratung + Management GmbH wurde erarbeitet, dessen Aussagen/ Ergebnisse, die mit dieser Planung in Zusammenhang gebracht werden können, in die Begründung eingearbeitet wurden.

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit Verkehr und Technologie - die Anbauverbotszone wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen und die Lärmimmissionen in Form eines schalltechnischen Gutachtens, dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet wurden, berücksichtigt.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien - die einbezogenen Flächen der Bahn wurden in der Planzeichnung entsprechend übernommen und gekennzeichnet sowie die Lärmimmissionen in Form eines schalltechnischen Gutachtens, dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet wurden berücksichtigt.

Kreis Ostholstein - Umweltbericht inklusive einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde erarbeitet und ein Schallschutzgutachten erarbeitet, welches auch die Lärmimmissionen durch den Nahversorger und das Gewerbegebiet betrachtet.

Alle weiteren Anregungen und Hinweise wurden entsprechend abgewogen und zur Kenntnis genommen.

§ 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur vorgenannten Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.01.2018 bis einschließlich 27.02.2018 mit Schreiben vom 19.01.2018.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:

1. Archäologisches Landesamt SH, Obere Denkmalschutzbehörde, 24837 Schleswig
2. Schleswig-Holstein Netz AG, 23684 Pönitz
3. Gemeinde Timmendorfer Strand, Die Bürgermeisterin, Fachdienst Bauverwaltung und Umweltschutz, 23661 Timmendorfer Strand
4. Deutsche Telekom Technik GmbH, 23554 Lübeck
5. Gemeinde Süsel, Bürgermeister, Fachdienst Stadt- u. Gemeindeplanung, 23693 Eutin

6. Eisenbahn-Bundesamt, 19053 Schwerin
7. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, 24220 Flintbek
8. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, 24171 Kiel
9. Kreis Ostholstein, Der Landrat, Fachdienst Bauordnung, Bauleitplanung/TöB-Stelle, 23694 Eutin
10. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes S-H, Herr Kraft
11. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes S-H, Herr Kosinsky

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein - Die Sonderbaufläche (S) wurde in Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel- Lebensmitteldiscountmarkt" zul. VK 1.100 m² gem. § 11 Abs. 2 BauNVO geändert.

Alle weiteren Anregungen und Hinweise wurden entsprechend abgewogen und zur Kenntnis genommen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten darzustellen, wobei die Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen sind.

Eine Prüfung von grundsätzlich anderen Standortalternativen ist durch die Gemeinde Scharbeutz im Rahmen der Aufstellungen der 43. Änderung des F-Planes 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 Sonstigen Sondergebietes zur Verfügung. Hinzukommend hat der heute schon im Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb seit mehreren Generationen seinen Standort in dem Bereich. Daher wird ebenfalls für die gewerblichen Bauflächen keine Standortalternative von der Gemeinde Scharbeutz in Betracht gezogen.

Unter dem vorgenannten Pkt. „Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans“ ist das Erfordernis der F-Planänderung dargelegt.