

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 53 -SCH-, 5. ÄNDERUNG

(VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

**GEBIET SCHARBEUTZ, WESTLICH DER SCHMIEDESTRASSE UND ÖSTLICH DER L 102
-SCHMIEDESTRASSE 1A-**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Bebauungskonzept	6
3.3	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.4	Auswirkungen der Planung	7
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.6	Verkehr	9
3.7	Grünplanung	9
3.8	Artenschutz	10
4	Immissionen / Emissionen	10
5	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Stromversorgung	11
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	11
5.3	Müllentsorgung	12
5.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz	12
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	13
6.1	Einleitung	13
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	17
6.3	Zusätzliche Angaben	37
7	Hinweise	39
7.1	Bodenschutz	39
7.2	Grundwasserschutz	39
7.3	Archäologie	40
7.4	Bahnbetrieb	40
7.5	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	40
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	43
9	Kosten	43
10	Billigung der Begründung	43

ANLAGEN

1. Schalltechnische Voruntersuchung Straßenverkehrslärm BV Schmiedestraße 1, Scharbeutz, Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 04.05.2023
2. Oberflächenentwässerungskonzept, Neubau Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten als Ferienwohnungen an der Schmiedestraße in Scharbeutz, Ingenieurbüro Frilling+Rolfs GmbH, Vechta, 29.02.2024
3. Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zum Grundstück Schmiedestraße 1b-d in Scharbeutz, Landkreis Ostholstein, als Lebensraum geschützter Vögel und Fledermäuse, BIOS, Osterholz-Scharmbeck, Februar 2024

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 -Sch-, 5. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet Scharbeutz, westlich der Schmiedestraße und östlich der L 102 -Schmiedestraße 1a-

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

An die Gemeinde Scharbeutz ist ein Investor herangetreten, der auf Flächen zwischen Luschendorfer Straße und Schmiedestraße rückwärtig der straßennahen Bebauung Wohnungen errichten möchte (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan, 04.05.2023). Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 -SCH-, der westlich der vorhandenen Bebauung Grünfläche festsetzt. Aus diesem Grund wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Scharbeutz hat auf Antrag des Vorhabenträgers vom am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53 -SCH-, 5. Änderung beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung von 26 Wohnungen zu schaffen. Im straßennahen Bereich ist ein Gebäude mit 8 Ferienwohnungen bereits vorhanden. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gewählt, um hier einen konkreten Vorhabenträger an das Planungsrecht zu binden. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am dem Durchführungsvertrag zugestimmt.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplanes 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Ordnungsraum an einer Landesentwicklungsachse in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt ebenfalls Ordnungsraum, überlagert mit Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 hat keine Eintragungen für das Plangebiet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt den gesamten Bereich zwischen Luschendorfer Straße und Hamburger Ring im Wesentlichen als Gemischte Baufläche dar. Der an den Kreisverkehr angrenzende Bereich ist als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt, das Bürgerhaus als Fläche für den Gemeinbedarf. Das Quartier ist insgesamt durch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe geprägt. Dieses schlägt sich auch in den Festsetzungen u.a. des Bebauungsplanes Nr. 53 -Sch- nieder, der ein Mischgebiet festsetzt. Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nach Errichtung der geplanten Bebauung ebenfalls durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung (Ferienvermietung im Bestand vorhanden) geprägt sein. Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Es ist zudem nicht sinnvoll, nur für ein einzelnes Grundstück ein Wohngebiet festzusetzen und dafür den Flächennutzungsplan dementsprechend zu ändern, da damit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für den Gesamtbereich aufgegeben würde. Dieses beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz nicht.

Der Landschaftsplan zeigt für einen Streifen östlich der Luschendorfer Straße als Entwicklungsziel Grünfläche der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“. Dieser Planungsintention wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gefolgt.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 -Sch-. Diese sehen an der Schmiedestraße Mischgebiet mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 vor. Davon westlich ist private Grünfläche der Zweckbestimmung „Grünland, Rasen oder Wiese“ festgesetzt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in Scharbeutz zwischen Luschendorfer Straße und Schmiedestraße und umfasst diverse Flurstücke der Flur 4, Gemarkung Scharbeutz. Im straßennahen Bereich des Geltungsbereichs an der Schmiedestraße wurde bereits ein Gebäude mit 8 Ferienwohnungen sowie Stellplätzen und Zufahrten errichtet. Die daran anschließenden Flächen stellen sich (nach außerhalb der Brutzeit zwischenzeitlich erfolgter Gehölzentnahme) nunmehr als Brache und Baustelle dar. Nur im Norden sind noch einzelne kleinere Bäume vorhanden. Das Gelände fällt etwas nach Südwesten ab.

Westlich des Plangebietes grenzt die Luschendorfer Straße an; weiter westlich besteht Wald. Nördlich, südlich und östlich befindet sich die bebaute Ortslage Scharbeutz. Südwestlich verläuft die Bahnlinie Lübeck-Neustadt i.H.

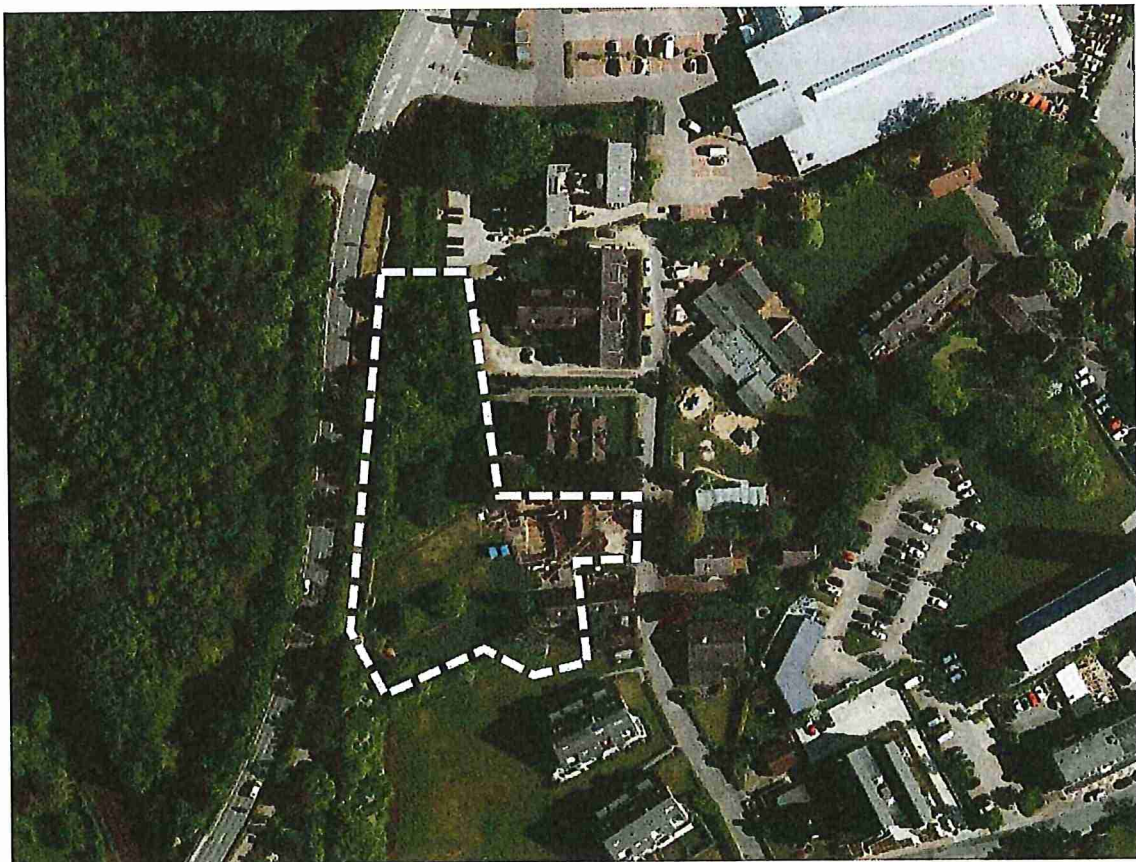


Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

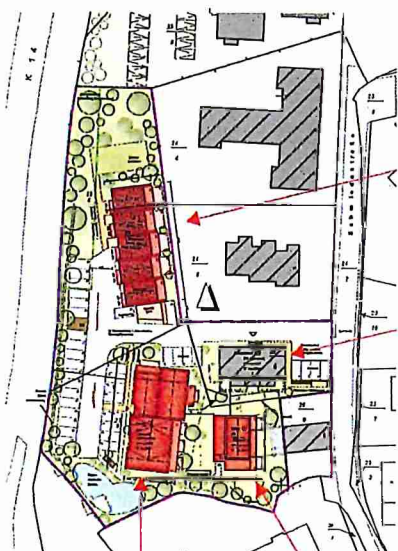
3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Baugebiet:	ca. 3.840 m ²	84 %
Grünfläche:	ca. 730 m ²	16 %
Gesamt:	ca. 4.570 m²	100 %

3.2 Baukonzept

Der vorliegende Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans sieht insgesamt vier zweigeschossige Gebäude, jeweils mit Staffelgeschoss vor. Zusätzlich zum vorhandenen Gebäude geplant sind zwei Gebäude mit insgesamt 17 Wohnungen im Süden des Grundstücks und ein Gebäude mit 9 Wohnungen im Norden des Plangebietes. In diesem Gebäude ist auch die Haustechnik vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von der Schmiedestraße aus. Der ruhende Verkehr wird in Gemeinschaftsstellplatzanlagen untergebracht.



alle Abb.: PLA-Architekten

3.3 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Gemeinde Scharbeutz prüft zurzeit im Rahmen anderer Bauleitplanungen geeignete Potenzialflächen für eine Bebauung. Die mit diesem Bebauungsplan in Anspruch genommene Fläche ist dort als Nachverdichtungsfläche enthalten. Sie steht zudem sofort zur Verfügung und ist Bestandteil der Antragstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Alternativstandorte werden in diesem Bauleitplanverfahren daher nicht mehr geprüft. Bezüglich der Anordnung der geplanten Baukörper im Plangebiet wurden seitens der Investoren Varianten geprüft. Letztlich soll die Bebauung auch aus Lärmschutzgründen von der Luschen-dorfer Straße abgerückt werden.

3.4 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Zum Artenschutz liegt eine Potenzialeinschätzung vor (Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zum Grundstück Schmiedestraße 1b-d in Scharbeutz, Landkreis Ostholstein, als Lebensraum geschützter Vögel und Fledermäuse, BIOS, Osterholz-Scharmbeck, Februar 2024). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei der weiteren Planung Maßnahmen zum Artenschutz notwendig werden. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind so-dann nicht gegeben. Die Maßnahmen werden beachtet. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Investoren planen ein CO²-neutrales Quartier als Effizienzhaus-Plus-Siedlung mit KfW 40+ Standard.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Gemeinde hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Schalltechnische Voruntersuchung Straßenverkehrslärm BV Schmiedestraße 1, Scharbeutz, Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 04.05.2023). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit gewährleistet. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.5.1 Nutzung

Entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegten Planung werden zusätzlich zum bereits vorhandenen Gebäude 26 Wohnungen, verteilt in drei Gebäuden festgesetzt. In das nördliche Gebäude wird zudem die Haustechnik integriert.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung folgen dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan. Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse. Die max. zulässigen Firsthöhen dienen der Einfügung der Bebauung in das leicht abfallende Gelände. Die festgesetzten Grundflächen entsprechen einer Grundflächenzahl von ca. 0,3. Mit der gewählten Festsetzung gebäudebezogener max. zulässiger Grundflächen strebt die Gemeinde Scharbeutz die Sicherung der vorgelegten Planung an. Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Regelfall vorgesehene Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. von nur 50 % ist nicht ausreichend, um den Stellplatzbedarf unterbringen zu können. Es wird hier deshalb eine höhere Überschreitung festgesetzt. Die Gestaltung mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mindert hier die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan mit nur zulässigen Einzelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Ebenfalls dem Lageplan folgend werden die überbaubaren Flächen weitgehend gebäudebezogen vorgesehen. Balkone dürfen vor die Baugrenzen treten; Terrassen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

3.5.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen Gestaltungsregelungen, die sich an der vorliegenden Planung orientieren. Damit soll die Entstehung eines einheitlichen kleinen Quartiers unterstützt werden.

3.6 Verkehr

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der Luschendorfer Straße (L 102). Folgendes ist zu beachten:

1. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Landesstraße 102, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
2. Von dem Grundstück darf keine weitere Zuwegung zur Landesstraße angelegt werden.
3. Es dürfen keine direkten Zufahrten und Zugänge an der freien Strecke der Landesstraße 102 angelegt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Stichweg von der Schmiedestraße aus, an den die Stellplätze angebunden sind. Die ausreichende Anzahl von Stellplätzen für PKW und Fahrradabstellanlagen ist im Bauantrag nachzuweisen.

Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.7 Grünplanung

Das Grünkonzept sieht eine Bepflanzung zur Luschendorfer Straße vor und folgt damit der Intention des Landschaftsplanes. Soweit möglich, wird der Baumbestand erhalten. Zusätzliche Baumpflanzungen werden vorgesehen.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

Es ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von ca. 710 m² für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser. Im Plangebiet wird eine Grünfläche mit einer Größe von ca. 730 m² festgesetzt, die außerhalb der naturnahen Regenrückhaltung mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Die Eingriffe können insoweit als ausgeglichen angesehen werden. Für entfallende Bäume werden Ersatzpflanzungen vorgesehen.

3.8 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Bei Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze, Zeitvorgaben für Gebäudeabriss, Bereitstellung von Ersatzquartieren) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet liegt an der Luschendorfer Straße und ist dementsprechend durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Es liegt eine Untersuchung vor (Schalltechnische Voruntersuchung Straßenverkehrslärm BV Schmiedestraße 1, Scharbeutz, Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 04.05.2023).

Es treten Überschreitungen der Orientierungswerte auf. Unter der Annahme der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes kommt es auch zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Schallschutzmaßnahmen werden erforderlich und sind im Bebauungsplan festgesetzt. Das Gutachten verweist auf die Möglichkeit schallgedämmter Lüftungsanlagen für Schlafräume. Zusätzlich sollte geprüft werden, ob Außenwohnbereiche an der Nordfassade des Gebäudes 3 durch verschiebbare Glaselemente geschützt werden können. Ausreichender Schallschutz kann damit sichergestellt werden.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auch auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz entsorgt. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers liegt ein Entwässerungskonzept vor (Oberflächenentwässerungskonzept, Neubau Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten als Ferienwohnungen an der Schmiedestraße in Scharbeutz, Ingenieurbüro Frilling+Rofls GmbH, Vechta, 29.02.2024). Nachfolgendes basiert auf dem Konzept, das als Anlage der Begründung beigefügt ist. Weitere Details können der Anlage entnommen werden.

Das Oberflächenwasser der Dach- und Pflasterflächen soll einem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt werden. An der westlichen Grenze des Grundstücks wird eine Mulde angelegt, die das anfallende Wasser der Stellplätze aufnimmt. Die Mulde erhält Gefälle zum Regenrückhaltebecken und wird dort angeschlossen. Zudem ist ein Stauraumkanal geplant. Höhenbedingt ist zur Ableitung des Regenwassers ein Pumpwerk vorgesehen. Die Mengengrenzung wird innerhalb des Pumpwerks auf 1 l/s begrenzt. Die Gemeinde Scharbeutz hat dem Entwässerungskonzept zugestimmt.

Aufgrund des Anschlusses von Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkflächen) ist auch eine Regenwasserklärung vorzusehen. Die Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser hat gem. den sog. „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu erfolgen. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten. Weiterhin ist das DWA-Arbeitsblatt 102 Teil 1 und 2 anzuwenden, welches letztlich das Merkblatt 153 ersetzt hat. Eine Regenwasserklärung kann mit der möglicherweise notwendigen Anlage eines Regenrückhaltebeckens kombiniert werden. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 8-10 und 13 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- i.V. §§ 21, 31 LWG in den z.Zt. gültigen Fassungen. Bei der Durchführungsplanung hat die Gemeinde die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Für die bestehende Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers ist die Änderung bei der Wasserbehörde zu beantragen, wenn sich die zugelassenen Einleitungsmengen ändern.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Mülltonnen werden am Abfuhrtag an der Schmiedestraße bereitgestellt. Dort ist ein Sammelplatz vorgesehen und im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten.

5.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gebäudeteilen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen sind. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 10 t) sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungen zusätzlich zu bereits vorhandenen Ferienwohnungen zu schaffen. Diese zulässigen Nutzungen sind nach § 12 BauGB festgesetzt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt insgesamt 1.190 m².

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BauGB § 1a	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2)	Alternativenprüfung zur Nachverdichtung und Innenentwicklung, Nutzung von Brachflächen, keine Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen / Wald / für Wohnzwecke genutzten Flächen
	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Hinweise in Begründung
BNatSchG, LNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb
WasG SH:	Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
WHG:	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern

LABfWG:	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen	Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen, Abstandsregelung
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Hinweise zu Bodendenkmälern in Begründung

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Landesentwicklungsplan (LEP)	Keine Ziele formuliert	-
Regionalplan (REP)	Keine Ziele formuliert	-
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Keine Ziele formuliert	-
Landschaftsplan:	Siedlungsgrün im Westen	Fläche für Bepflanzungen
Lärmminderungsplan (LMP) oder Lärmaktionsplan	liegt nicht vor	-
Luftreinhalteplan	liegt nicht vor	-
Sonstige städtebauliche Pläne mit Umweltbezug	liegt nicht vor	-

Schutz- oder Risikogebiete betreffen das Plangebiet nicht.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen noch nicht vor. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden. Zudem werden Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG von der Planung berührt. Weiterhin werden die Funktionen des Bodens gem. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) berührt.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt. Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und

Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Die Planung berücksichtigt die Darstellung im Landschaftsplan. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht. Sonstige Pläne liegen nicht vor.

h) 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. 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. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es sind ohnehin nur die Belange a) „Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ und c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für die Belange „Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ und c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

Nachfolgendes basiert weitgehend auf den bereits vorliegenden Gutachten:

- Schalltechnische Voruntersuchung Straßenverkehrslärm BV Schmiedestraße 1, Scharbeutz, Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 04.05.2023
- Oberflächenentwässerungskonzept, Neubau Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten als Ferienwohnungen an der Schmiedestraße in Scharbeutz, Ingenieurbüro Frilling+Rolfs GmbH, Vechta, 29.02.2024
- Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zum Grundstück Schmiedestraße 1b-d in Scharbeutz, Landkreis Ostholstein, als Lebensraum geschützter Vögel und Fledermäuse, BIOS, Osterholz-Scharmbeck, Februar 2024

Weiterführende Details können den Gutachten entnommen werden.

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere

Die zwei älteren Obstbäume mit rund 50 cm Brusthöhendurchmesser im südlichen Untersuchungsgebiet an der Schmiedestraße wiesen im Stamm- und Kronenbereich mehrere kleine Astabbruchstellen auf. Tiefer und nach oben ausgefaulte Höhlenstrukturen oder Spaltenstrukturen, die potenziell als Quartier von Fledermäusen geeignet erscheinen, konnten bei der Begutachtung jedoch nicht festgestellt werden. Auch fehlten Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung durch Spechte oder streng geschützte Arten, wie Greif- oder Großvögel. Eine Nutzung beider Obstbäume als Brutlebensraum von häufigeren und weit verbreiteten Kleinvogelarten ist durchaus wahrscheinlich.

Im nördlichen Untersuchungsgebiet stehen sechs vergleichsweise junge Laubbäume, die mit höchstens 20 cm Stammdurchmesser als noch zu jung für mögliche Fledermaus-Winterquartiere eingestuft wurden. Als Bruthabitat besonders geschützter Kleinvogelarten erscheinen die Bäume – ebenso wie randlich stehendes Gebüsch/ Hecken – potenziell geeignet.

Die beiden südwestlichen Gartenhütten bieten ggf. einzelnen Kleinvogelarten einen geschützten Brutlebensraum. Eine mögliche Quartiersnutzung durch an Gebäudestrukturen

gebundene Fledermausarten im Sommerhalbjahr ist aufgrund der unvollständigen Kontrolle nicht auszuschließen. Nicht geeignet dürften die beiden Hütten hingegen für ein Winterquartier von Fledermäusen sein. Die dritte Gartenhütte am Südostrand des Untersuchungsbereichs bietet durch kleine Spalten/Lücken im Bereich der Fenster durchgängig Zugang sowohl für Kleinvögel als auch für Fledermäuse. Insbesondere im Frühling und Sommerhalbjahr ist eine Lebensstättennutzung durch besonders und ggf. streng geschützte Kleinvogel- und Fledermausarten nicht vollständig auszuschließen.

Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Baustelle und rückwärtig als Brache dar. Vereinzelt finden sich in den Randbereichen noch Laub- und Nadelgehölze. Im Süden stehen zwei ältere Obstbäume.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

Fläche

Der Flächennutzungsplan stellt Gemischte Baufläche dar. Eine bauliche Vorprägung ist somit gegeben.

Boden

Bei der Bodenart handelt es sich um Geschiebelehm. Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 4,6 m und 5,3 m unter Gelände gemessen.

Luft, Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gehört zu dem kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Landschaft

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die höher liegende Landesstraße und den bebauten Siedlungsrand. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf dem bereits bebauten Bereich ist gering. Eine größere Vielfalt und damit auch Wirkungsgefüge sind in den bewachsenen Randbereichen anzunehmen.

c) Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt.

6.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es voraussichtlich bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach B-Plan Nr. 53 -Sch- bzw. §§ 34, 35 BauGB.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Zu Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind keine Detailangaben möglich. Die schutzgutbezogene Prognose der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen erfolgt nach einem einheitlichen Prüfschema in tabellarischer Form. Verwendete Symbole:

- für die vorliegende Planung nicht zutreffend bzw. nicht relevant
- X** – keine Beeinträchtigungen
- G** – geringe Beeinträchtigungen
- E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Soweit sich erhebliche Beeinträchtigungen ergeben, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Kompensation erforderlich. Diese sind in Kapitel 6.2.4 beschrieben.

a) Auswirkungen auf Tiere (1), Pflanzen (2), Fläche und Boden (3), Wasser (4), Luft und Klima (5) und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (6) sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (1) - Schutzgut Tiere			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	G	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb sind zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - zum europäischen Artenschutz s. Text unter der Tabelle

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (1) - Schutzgut Tiere				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	G	- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitats - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit direkten oder etwaigen indirekten Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - langfristige sukzessive Anpassung der Fauna an den Klimawandel
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Ergebnisse des Artenschutzgutachtens

Zur Brutzeit ist insbesondere im vorhandenen Baum- und randlichen Gebüschbestand von Brutvorkommen vorwiegend weit verbreiteter, ungefährdeter und störungstoleranterer Vogelarten auszugehen. In den kleinen Gartenhäusern wird zumindest in den beiden kaum einsehbaren Hütten eine Lebensstättennutzung durch Kleinvögel, wie beispielsweise Haussperling, Hausrotschwanz oder Zaunkönig, angenommen. Hinweise auf regelmäßige Vorkommen streng geschützter Greif- und Großvögel blieben aus. Besonders schützenswerte Vogelarten des Offenlandes (wie beispielsweise Kiebitz oder Feldlerche) sind aufgrund der siedlungsnahen Lage, der angrenzenden Vertikalstrukturen und der randlichen Störungen auszuschließen. Die zentralen offeneren Flächenanteile des Grundstücks dienen jedoch potenziell zur Nahrungssuche angrenzend nistender Brutvögel.

Für die Vögel relevante Störwirkungen gehen insbesondere von der Luschendorfer Straße samt begleitendem Rad- und Fußweg (Bewegung/ Lärm von Fahrzeugen sowie Anwesenheit/ Bewegung von Fahrradfahrern, Spaziergängern und ggf. Hunden) westlich sowie von der allgemeinen Wohnnutzung (Anwesenheit/ Bewegung von Menschen und ggf. Haustieren) östlich entlang der Schmiedestraße aus. Dadurch ist die Eignung des begutachteten Grundstücks als Lebensraum stöempfindlicher Vogelarten deutlich eingeschränkt.

Im Fledermauslebensraum unterscheidet man zwischen den insbesondere tagsüber (im Winter ganztags) genutzten Quartieren und den häufig weiträumigen Nahrungshabitate. Die kontrollierten Bäume bieten – soweit vom Boden einsehbar – keine geeigneten Strukturen, die aktuell als Lebensstätte in Frage kommen. Hingegen ist zumindest in den kaum einsehbaren Gartenhütten eine Lebensstättennutzung von Fledermäusen im Sommerquartier (beispielsweise Zwerg- oder Breitflügelfledermaus) nicht auszuschließen. Eine besondere Winterquartierseignung ist für Fledermäuse nicht erkennbar (s. o.). Weiterhin erscheint das Grundstück aufgrund der Strukturvielfalt u. a. durch die alten Obstbäume insbesondere im südlichen Teil durchaus als Nahrungshabitat für Fledermäuse geeignet. Störungen dürften sich insbesondere nächtlich während der Jagd auswirken, dabei spielen vermutlich Lichtreize (Fahrzeuge, Straßenbeleuchtung) und ggf. auch Lärmemissionen durch die Verkehrsnutzung an der Luschendorfer Straße eine Rolle. Einschränkungen im Nahrungslebensraum durch ganznächtliche Gebäudebeleuchtungen sind ebenfalls möglich.

Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Bei Beachtung von Maßnahmen sind unüberwindliche Hindernisse nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	G	- baubedingte Auswirkungen durch Baufeldräumung und Baustellenbetrieb zu erwarten (vorübergehender Verlust des Arteninventars auf betroffenen Flächen) - betriebsbedingte Auswirkungen in der Gesamtschau durch geplante Bepflanzungen nicht zu erwarten - weitmögliche Erhaltung vorhandener Gehölze - zum europäischen Artenschutz s. Text unter der Tabelle	
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	G	- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Biotope - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet	
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen	
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft	
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--		
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
	Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen			
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - geplante steigende Anzahl von Gehölzen erhöht langfristig die CO ² -Bindung und Sauerstoffbildung
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Artenschutzprüfung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	E	- mittel- und langfristig baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (Bodenverdichtung, Bodenabtrag und -auftrag) - erhebliche, ständige Auswirkungen sind Voll- und Teilversiegelungen des Bodens
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige	E	E	- baubedingte mittel- und langfristige Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitats im Baustellenbetrieb

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist				- Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen (Bodenatmung, Grundwasserneubildung, Boden als Lebensraum für Flora und Fauna) dauerhaft ein
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--		
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X		- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--		
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X		- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	G	X		- erhöhte Gefahr der Bodenerosion durch abfließendes Oberflächenwasser infolge der Voll- und Teilversiegelung der Böden
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X		- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- -- nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

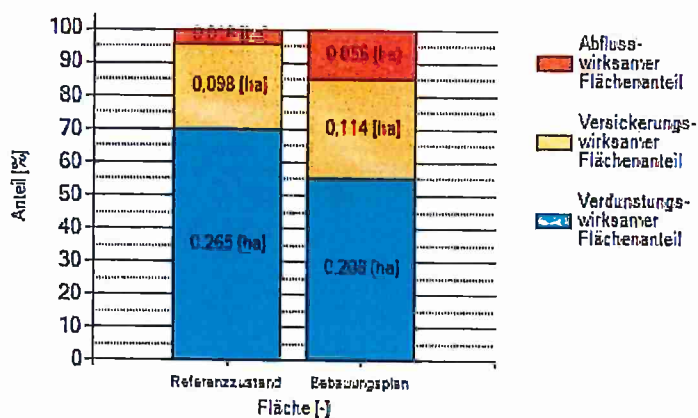
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (4) - Schutzgut Wasser				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandens-eins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	E	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich - erhebliche, ständige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Voll- und Teilversiegelungen des Bodens
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	E	- Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen dauerhaft ein und stellen einen ständigen erheblichen Eingriff in das Boden-Wasser-Regime dar, solange die Versiegelungen bestehen.
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- erhebliche Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit, das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung sind nicht zu erwarten. Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen

Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1

	Abfluss (a)		Versickerung (g)		Verdunstung (v)	
	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]
Potentiell naturnaher Referenzzustand (Vergleichsfläche)	4,20	0,020	25,80	0,100	70,00	0,270
Summe veränderter Zustand	14,87	0,060	30,11	0,110	55,03	0,210
Wasserhaushalt Zu-/Abnahme	10,67	0,040	4,31	0,020	-14,97	-0,060
Zulässige Veränderung						
Fall 1: < +/-5%	Nein		Ja		Nein	
Fall 2: ≥ +/-5% bis < +/-15%	Ja		Ja		Ja	
Fall 3: ≥ +/-15%	Nein		Nein		Nein	

Das Gebiet ist dem Fall 2 (deutlich geschädigt) zuzuordnen.



Vorgesehen im Plangebiet ist ein Gründach für Nebengebäude und Carports und die Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig zu errichten. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen. Damit sind weitere Verbesserungen verbunden. Zur Bewässerung der Grünflächen ist eine Zisterne geplant.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
aa)	des Baus und des Vorhandens-eins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	X	X	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung unterstützen den natürlichen Ressourcenhaushalt
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	G	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (kleinräumige Luftverschmutzungen durch den Betrieb von Baumaschinen, witterungsbedingte Staubbelastungen), jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften und aufgrund der Kleinräumigkeit nur kurzfristig - betriebsbedingt kann von Luftschadstoffemissionen aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen ausgegangen werden. Diese werden die Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft deutlich unterschreiten - für potenzielle Staubemissionen durch holzbeheizte Kamine gibt die Stufe 2, Anlage 4.1 BImSchV seit 2015 strenge Emissionsgrenzwerte vor - für Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnorm - relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist - insgesamt sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die zusätzlichen Emissionen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen				
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst. Unmittelbare lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst. - Aussagen zu Art und Ausmaß der Treibhausgasemission sind im derzeitigen Planstand nicht möglich, da noch keine Haustechnik vorliegt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Verordnungen nicht zu erwarten. - Die Bauleitplanung ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.	
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten	

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung					
a (6) - Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern a (1) bis a (5)					
Die zunächst aus methodischen Gründen isoliert zu betrachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima stehen in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Eingriffe auf einen Umweltbelang können direkt oder indirekt Auswirkungen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Dabei sind die Wechselwirkungen untereinander unterschiedlich stark ausgeprägt. Die folgende Beziehungsmatrix stellt unabhängig vom konkreten Vorhaben grundsätzlich die Intensität der Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter zueinander dar.					
von → Wechselwirkungen zwischen den Schutzgü- tern ↓ auf	Tieren	Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Luft/Klima
Tiere	Populationsdynamik, Nahrungskette	Nahrung, Sauerstoff, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum
Pflanzen	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Konkurrenzverhalten, Vergesellschaftung	Lebensraum, Nähr- und Schadstoffquelle	Lebensgrundlage, Lebensraum	Wuchs- und Umfeldbedingungen
Fläche / Boden	Düngung, Tritt/Verdichtung, Bodenbildung, O ₂ -Verbrauch	Durchwurzelung, Bodenbildung, Beeinflussung des Nährstoff-, Wasser- und Sauerstoffgehalts, Abdeckung/Schutz vor Erosion	Bodeneintrag	Stoffverlagerung, Bodenentwicklung	Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag
Wasser	Gewässerverreinigung, Nährstoffeintrag	Gewässerreinigung, Regulation des Wasserhaushaltes	Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion	Stoffeintrag, Versickerung	Niederschläge, Gewässertemperatur
Luft / Klima	CO ₂ -Produktion, O ₂ -Verbrauch	O ₂ -Produktion, CO ₂ -Aufnahme, Beeinflussung von Luftströmungen	Staubbildung	Lokalklima (Wolken, Nebel), Luftfeuchte	Herausbildung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land, ...)

Im vorliegenden Fall bleibt der räumliche Wirkungsbereich weitestgehend auf das Plangebiet beschränkt. Die geringe Bodenversiegelung, die Bepflanzungen und die begrünter Gärten werden in der Gesamtschau nicht zu einer Verschlechterung im Hinblick auf die Arten- und Lebensgemeinschaften führen. Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch den Einsatz von Baukränen u.ä. zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich - baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen in der Baufeldräumung und bedeuten zunächst den Verlust des vorhandenen Arteninventars bis zur Umsetzung Freiflächengestaltung - durch die geplanten Anpflanzungen und Grünlandextensivierungen ist langfristig keine Verschlechterung der biologischen Vielfalt zu erwarten - ständige lokale Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung der geplanten Baukörper
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	- es sind geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen durch störende Lichtemissionen sind durch bauordnungsrechtliche Regelungen minimiert - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben	X	X	- planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
gegenüber den Folgen des Klimawandels			
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- -- nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
c - Schutzgut Mensch, Gesundheit (Immissionen) und Bevölkerung insgesamt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich. Potenziell auftretende Emissionen in der Bauphase sind: <ul style="list-style-type: none"> • Schall- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und baustellenbezogenen Verkehr • Staubemissionen bei der Einrichtung der Baustelleneinrichtung, bei Erd- und Hochbauarbeiten und bedingt durch den Baustellenverkehr, • Schadstoff- und Geruchsemissionen in Form von Fahrzeug- und / oder Baumaschinenabgasen, bei der Errichtung von Bauwerken aus Beton, Asphalt bzw. Bitumen sowie beim Aufbringen von Farbanstrichen, • Schadstoff- und Geruchsstoffemissionen durch Austritt oder Verschütten von Treib- und Schmierstoffen. - betriebsbedingte dauerhafte Auswirkungen sind Schall- und Lichtemissionen (siehe Punkt cc) - eine langfristige Auswirkung des Vorhabens ist die Schaffung von Wohnraum
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	X	- dem einmaligen Eingriff in die natürlichen Ressourcen steht die Befriedigung des Wohnbedarfs der Bevölkerung gegenüber

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
c - Schutzgut Mensch, Gesundheit (Immissionen) und Bevölkerung insgesamt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	E	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb (Lärm- und Staubbelastung) sind nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich (siehe Punkt aa) - mit folgenden dauerhaften betriebsbedingten Auswirkungen ist zu rechnen: Geräuschimmissionen und Luftverunreinigungen durch Straßenverkehr Lichtemissionen durch Straßen-/ Außenbeleuchtung Emissionen von verbrennungstypischen Luftschadstoffen - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- keine Auswirkungen durch gesetzlich geregelte Bauabfallentsorgung in der Bauphase - in der Betriebsphase fallen Haus-, Bio- und ggf. Gewerbeabfälle in üblichen Mengen an. Die Abfallentsorgung erfolgt langfristig über die von den Gemeinden verpflichteten Verbände und Unternehmen unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen und Satzungen
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend, **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Berechnungsergebnisse und Bewertung des Lärmgutachtens

In der Tageszeit und Nachtzeit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete teilweise am Gebäude 3 (Westfassade) überschritten. Bei Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kommt es in der Tages- und Nachtzeit zu Überschreitungen der Orientierungswerte an der Westfassade und an der Nordfassade des Gebäudes 3. Dabei werden die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 in der Tageszeit um bis zu 6 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als mögliche obere Abwägungsgrenze tritt bei Einstufung als allgemeines Wohngebiet an einigen Immissionsorten am Gebäude 3 auf, bei Einstufung als Mischgebiet liegen keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor.

Überschreitungen der Höchstwerte zum Schutz vor Gesundheitsgefährdungen von 60 dB(A) in der Nacht treten nicht auf.

6.2.4 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden; Überwachungsmaßnahmen

a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Eine grundsätzliche Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Baulandbedarfs nicht möglich.

Tiere

Folgende Aspekte und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sollten berücksichtigt werden:

- Gehölzrückschnitte und Baumfällungen im südwestlichen Grundstück ausschließlich im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar (vgl. ‚Sommerfällverbot‘, § 39 BNatSchG); Erneute Kontrolle der zu fallenden Bäume auf mögliche weitere oder tiefer ausgeprägte Höhlen-/ Spaltenstrukturen und ggf. vorhandene geschützte Lebensstätten zum Zeitpunkt der Fällung, sofern diese erst ab 2025 erfolgt; Sollten unplanmäßig weitere, bislang nicht im Detail kontrollierte Bäume zur Fällung vorgesehen werden, ist auch hier sicherzustellen, dass keine geschützten Lebensstätten besonderer Artengruppen betroffen sind;
- Entfernung des dichten Efeugeflechts sowie Abriss der drei kontrollierten Gartenhütten nur im Winterhalbjahr zwischen November und Ende Februar;
- Möglichst Erhalt aller randlichen, nicht direkt von Überbauung betroffenen Gehölze, insbesondere der sechs größeren Laubbäume am Nordrand des Untersuchungsgebiets;
- Schutz aller zu erhaltenden Gehölze und randlicher Heckenstrukturen vor Schädigungen durch den Baubetrieb (→ Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920); dazu zählen neben dem Schutz vor Stamm- und Kronenschäden auch der Schutz des Wurzelraumes von Gehölzen;

- Fahrtwege schwerer Fahrzeuge/ Maschinen sowie (Zwischen-)Lagerung von Bau- oder Bodenmaterial ausschließlich außerhalb von Baumwurzel-/ Kronenbereichen, um irreversible Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume zu vermeiden;
- Entfernung von Müll (Folien, Verpackungen, Plastikreste, Strahlerabdeckungen etc.) vor Beginn der Flächenfreimachung auf dem Grundstück;
- Entfernung der Vogelnistkästen möglichst im Winterhalbjahr, bei Abnahme im Sommerhalbjahr vorab vorsichtige Kontrolle auf aktuelle Lebensstättennutzung (Vögel/ Fledermäuse);
- Beginn der Bautätigkeiten (Einrichtung der Baustelle/ Flächenfreimachung etc.) außerhalb der Kernbrutzeit der Vögel (Mitte März bis Mitte Juli), um erhebliche Störungen auch angrenzend brütender Vögel sowie Verluste von Gelegen und Jungvögeln zu vermeiden;
- Innerhalb der Brutzeit (März bis Juli) keine längeren Unterbrechungen (> 7 Tage) der Bautätigkeiten im Untersuchungsbereich (außen; bezieht sich nicht auf Innenausbau, sobald Fenster und Türen eingesetzt sind), um eine Ansiedlung von Brutvögeln im Baubereich sowie direkt angrenzend zu vermeiden;
- Vermeidung von unnötigen potenziellen Tierfallen (ebenerdige steile Schächte, offene Fundamentgruben, nach oben offene Rohre etc.) in der Bauphase sowie nach Abschluss der Bauarbeiten, um Individuenverluste (beispielsweise von Amphibien) oder ungeplante Brutstätten von Vögeln im Baubereich zu verhindern.

Die Maßnahmen werden beachtet und vertraglich gesichert. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Darüber hinaus wird Folgendes empfohlen:

- Reduktion der nächtlichen Beleuchtung von Gebäuden und an Verkehrs-/ Parkflächen auf ein notwendiges Minimum, Vermeidung großflächiger Abstrahlungen (insbesondere über die Horizontale; vgl. auch Aspekte bei Schmid u. a. 2012);
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zur Außenbeleuchtung, wodurch der zunehmenden Lichtverschmutzung entgegengewirkt wird, die zu Beeinträchtigungen im Lebensraum von Vögeln und Fledermäusen führt (vgl. SCHMID u. a. 2012, VOIGT u. a. 2018);
- Anbringung von mindestens drei Vogelnistkästen sowie drei Fledermausflachkästen als Kompensation möglicher wegfallender Brutstätten/ Quartiere an geeigneter Stelle im überplanten Bereich; die Umsetzung sollte spätestens im Frühjahr nach Abschluss der Bautätigkeiten abgeschlossen sein;
- Ersatzpflanzung und langfristige Pflege / Erhalt von mindestens vier Obstbäumen.

Auch diese Maßnahmen werden umgesetzt. Es werden 6 anzupflanzende Obstbäume festgesetzt. Die übrigen Maßnahmen werden beachtet und vertraglich gesichert.

Pflanzen

Erhalt von Gehölzen, Anpflanzen von Bäumen

Fläche/Boden/Wasser

Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen werden durch Beachtung der Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes vermieden oder minimiert. Die Baustelleneinrichtung erfolgt unmittelbar neben den zu errichtenden Gebäuden unter weitgehender Nutzung von Flächen, die für eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw. Kontaminierungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet. Zum sparsamen Umgang mit Fläche und Boden werden verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen 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. Aufgrund des bestehenden Baurechts und der brachliegenden Flächen wird bei den in Anspruch genommenen Flächen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz angenommen.

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 landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höherwertigen Biototyp entwickelt werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich.

Durch die Planung zu erwartende Eingriffe in die Schutzgüter ergeben sich nur für den rückwärtigen Grundstücksteil auf einer Fläche von ca. 2.380 m². Im straßennahen Bereich bestehen bereits Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 53 -Sch-. Die Eingriffe werden durch die geringe Grundflächenzahl von ca. 0,3 gemindert. Da die Bodenart eine vollständige Versickerung nicht zulässt, wird eine naturnahe Regenrückhaltung auf dem Grundstück vorgesehen. Zur Nutzung anfallenden Niederschlagswassers sind Zisternen geplant. Weiter minimierend können Gründächer (festgesetzt für Carports und Nebengebäude, zulässig für Hauptgebäude) und die Vorgaben zur Gartengestaltung (keine Kies- oder Schotterflächen) sowie die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Gestaltung der Stellplätze für PKW wirken. Der erforderliche Ausgleich von ca. 710 m² errechnet sich wie folgt: $2380 * 0,6 * 0,5$.

Da die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in der Versiegelung der Böden (Verschlechterung der Grundwasserneubildung, Verringerung bzw. Verlust der Wasserspeicherkapazität) bestehen und es sich bei diesen Eingriffen um den Verlust einer Bodenfunktion handelt, kann über die zum Schutzgut Boden genannten Maßnahmen hinreichend kompensiert werden.

Luft, Klima

Über die ohnehin anzuwendenden Vorschriften hinaus sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Landschaft

Die vorgesehene kleinteilige Bebauung mit Höhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken. Zudem werden die Grundstücke durch die Bepflanzungen nach Westen abgeschirmt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

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

c) Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebiets könnten als bauliche Vorkehrungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden. Aufgrund der vorliegenden Geländehöhen mit einer Grundstückslage von 3-4 m unterhalb des Straßenniveaus ist bei einer Errichtung des Lärmschutzes auf dem Grundstück von einer Höhe der Lärmschutzwand von mehreren Metern auszugehen. Die dabei zu erwartenden Kosten für aktive Lärmschutzmaßnahmen stehen dann in keinem Verhältnis zum zu erwartenden Nutzen. Zusätzlich ist ein Lärmschutz in Form von Lärmwänden in dieser Größenordnung nicht als städtebaulich verträglich anzusehen.

Der Entwurf zur Grundstücksentwicklung berücksichtigt bereits die Verkehrslärmeinwirkungen. Die vorgesehene Raumaufteilung der Gebäude 2, 3 und 4 strebt Ausrichtung der schützenswerten Räume sowie der Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite an. Die Stellplatzanlagen wurden zur Luschendorfer Straße angeordnet, die geplanten Gebäude rücken dadurch weiter von der Hauptlärmquelle ab.

Ausreichender baulicher Schallschutz für schutzbedürftige Räume wird durch entsprechende Dimensionierung der Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude festgelegt. Bei den zur Luschendorfer Straße sowie nach Norden ausgerichteten Schlafräumen des Gebäudes 3 ist bei Überschreitung der Orientierungswerte ein ausreichender hygienischer Luftaustausch durch schallgedämmte Lüftungsanlagen sicherzustellen. Zusätzlich sollte geprüft werden, ob Außenwohnbereiche an der Nordfassade des Gebäudes 3 durch verschiebbare Glaselemente geschützt werden können.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind; Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:

Die Gemeinde Scharbeutz prüft zurzeit im Rahmen anderer Bauleitplanungen geeignete Potenzialflächen für eine Bebauung. Die mit diesem Bebauungsplan in Anspruch genommene Fläche ist dort als Nachverdichtungsfläche enthalten. Sie steht zudem sofort zur Verfügung und ist Bestandteil der Antragstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Alternativstandorte werden in diesem Bauleitplanverfahren daher nicht mehr geprüft. Bezüglich der Anordnung der geplanten Baukörper im Plangebiet wurden seitens der Investoren Varianten geprüft. Letztlich soll die Bebauung auch aus Lärmschutzgründen von der Luschen-dorfer Straße abgerückt werden. Lärmschutzwände scheiden aufgrund der zu erwartenden Höhe aus. Es werden passive Maßnahmen getroffen.

6.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

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.

6.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Bepflanzungsmaßnahmen werden durch eine Endbegehung geprüft und, soweit erforderlich Anwachspflegemaßnahmen begleitet. Die Umsetzung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Bauantragverfahrens nachzuweisen. Die Gemeinde wird die prognostizierten Verkehrsbelastungen anlassbezogen überprüfen und, falls erforderlich, weitere Maßnahmen zu Verminderung der Belastungen an der vorhandenen Bebauung umsetzen.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung ist mit Eingriffen in den Naturschutz verbunden. Erforderlicher Ausgleich wird im Plangebiet selbst festgesetzt. Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind festgesetzt.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage vom 09.12.2013
- Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz
- Schalltechnische Voruntersuchung Straßenverkehrslärm BV Schmiedestraße 1, Scharbeutz, Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 04.05.2023
- Oberflächenentwässerungskonzept, Neubau Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten als Ferienwohnungen an der Schmiedestraße in Scharbeutz, Ingenieurbüro Frilling+Rofls GmbH, Vechta, 29.02.2024

- Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zum Grundstück Schmiedestraße 1b-d in Scharbeutz, Landkreis Ostholstein, als Lebensraum geschützter Vögel und Fledermäuse, BIOS, Osterholz-Scharmbeck, Februar 2024
- Ortsbesichtigungen

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

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. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. 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. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. 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. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7.2 Grundwasserschutz

Sind Pfahlgründungen für evtl. Neubauten notwendig, so sind diese als Erdaufschlüsse gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher gem. WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten einzureichen. Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

7.3 Archäologie

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

7.4 Bahnbetrieb

Durch die Planung dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen. Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören z.B. Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Alle Neuanpflanzungen im Nahbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

7.5 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

7.5.1 Zweckverband Ostholstein vom 02.07.2024

Um einen Schmutzwasseranschluss zu ermöglichen, muss eine private Grundstücksentwässerungsanlage, verlaufend über die mittelnden Grundstücke gelegen an der Schmiedestraße bis an den öffentlichen Bereich durch den Grundstückseigentümer zu seinen Lasten hergestellt werden. Die privaten Schmutzwasserleitungen sind auf den mittelnden Grundstücken über Dienstbarkeiten der jeweiligen Grundbücher durch den Begünstigten zu seinen Lasten zu sichern. Der ZVO wird dann den Anschluss an die öffentlichen Anlagen an der Grundstücksgrenze des öffentlichen Bereichs und des mittelnden Grundstücks ermöglichen. Vor Baubeginn sind dem ZVO Unterlagen zum Anschluss einer Grundstücksentwässerungsanlage einzureichen. Der ZVO prüft dann die tatsächliche Umsetzung eines Anschlusses der Schmutzwasserbeseitigung. Es werden Anschlussbeiträge für den erstmaligen Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation durch den ZVO erhoben.

In dem Gebiet verlaufen von uns diverse Leitungen und Kabel und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Zurzeit sind von uns keine Bauvorhaben 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. Niveauänderungen bis zu 20 cm Stärke können, durch Angleichen von Armaturengestänge und Straßenkappen der Leitungen an die künftige Straßenoberfläche, aufgefangen werden. Absperrarmaturen und Leitungen sind vor Beschädigung zu schützen. Ist von künftigen Minderdeckungen der Leitungen auszugehen, sind mit uns geeignete Schutzmaßnahmen zu vereinbaren. Armaturengestänge sind höhenmäßig zu überprüfen. Sie müssen im Endzustand der Deckenherstellung, jeweils bis auf 10 cm unter dem Deckel der zugehörigen Straßenkappe herangeführt sein, anderenfalls sind wir zu benachrichtigen. Notwendige Angleichungen von Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind von Ihnen durchzuführen. Die Regulierungen von Schieber- und Ventilanbohrgestängen an die neuen Straßenhöhen werden jedoch von uns vorgenommen.

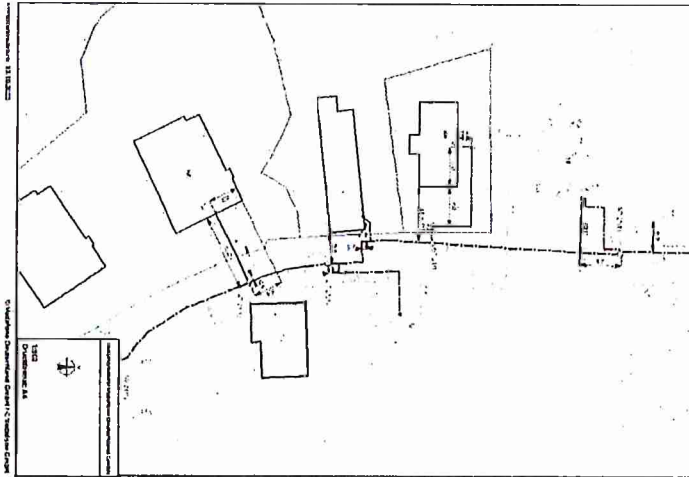
Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen unserer Leitungen, ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen, jeweils ein lichter Abstand von mindestens 0,30 m, zwischen diesen Kabeln und unseren Leitungen oder Kabeln einzuhalten. Es gelten, je nach Funktion, die Abstände der technischen Normen, Regeln und sonstige Vorschriften, z. B. DIN, DVGW, etc. Bei Verdichtungsarbeiten über Leitungen und Kabel der Ver- und Entsorgung, bzw. in ihrer unmittelbaren Nähe, dürfen aus Sicherheitsgründen grundsätzlich nur leichte Verdichtungsgeräte gemäß den Angaben ZTVA neuester Fassung, eingesetzt werden. Falls für Ihre Planung noch Bestandsunterlagen benötigt werden, bitten wir Sie sich diese über unser Internetportal zu beschaffen: <https://netzauskunft.zvo.com/>

Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabeln, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten, sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

7.5.2 Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 13.10.2023:

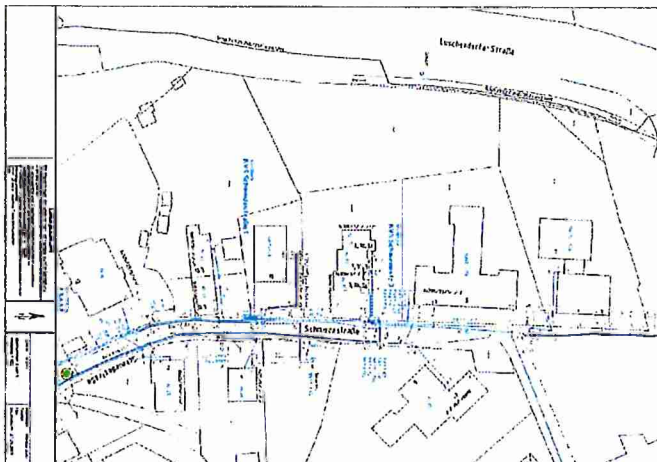
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei

städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.
Anlagen: Lageplan(-pläne)



7.5.3 Westnetz GmbH vom 04.06.2024

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen, usw.) in diesem Baugebiet, bitten wir um Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren. Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, das über die Adresse <https://bauauskunft.west-netz.de/BauAuskunftService/login.jsp> aufrufbar ist, zur Verfügung.



7.5.4 Schleswig-Holstein Netz AG vom 05.10.2023

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsaus-kunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Be-standspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com.

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beab-sichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Bitte beach-ten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versor-ger vorhanden sein können.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vor-kaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz
am ^{25. SEP. 2024} gebilligt.

Scharbeutz, 21. OKT. 2024



Siegel

Bettina Schäfer
Bettina Schäfer
- Bürgermeisterin -

