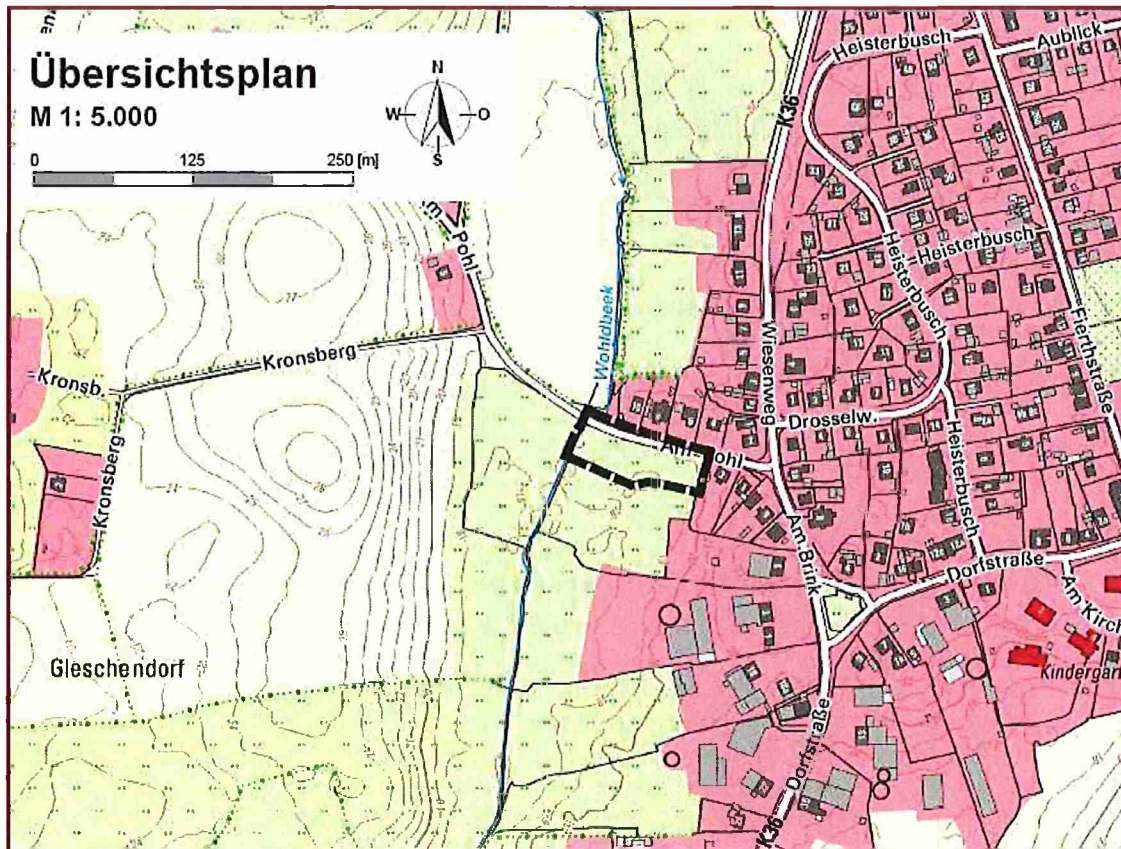


BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 – SCH – DER GEMEINDE SCHARBEUTZ



Gebiet: Gleschendorf, Am Pohl



Stand: 24. September 2025

Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de



Verdingring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	10
2.	Begründung der Planung	12
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	12
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	16
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	16
2.4	Erschließung	17
2.5	Grünplanung.....	18
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	19
3.	Emissionen und Immissionen	19
3.1	Emissionen	19
3.2	Immissionen	20
4.	Ver- und Entsorgung	23
4.1	Stromversorgung	23
4.2	Wasserver- und -entsorgung.....	24
4.3	Löschwasserversorgung	26
4.4	Müllentsorgung	26
4.5	Gasversorgung	26
5.	Hinweise	26
5.1	Bodenschutz.....	26
5.2	Altlasten	27
5.3	Archäologie	27
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	28
7.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	29
7.1	Einleitung	29
7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	32
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	36
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich	40
7.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
7.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j ...	45
7.7	Zusätzliche Angaben	45
8.	Städtebauliche Daten	49
8.1	Flächenbilanz	49
8.2	Bauliche Nutzung	49
9.	Kosten für die Gemeinde	49
10.	Verfahrensvermerk	49

Anlage: Geruchsimmisionsprognose vom 21.05.2024, Berichtsnummer: 0613-S-01-21.05.2024/0, erstellt von dem Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH, Immissionschutz Umweltschutz Naturschutz, aus Belgern-Schildau

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

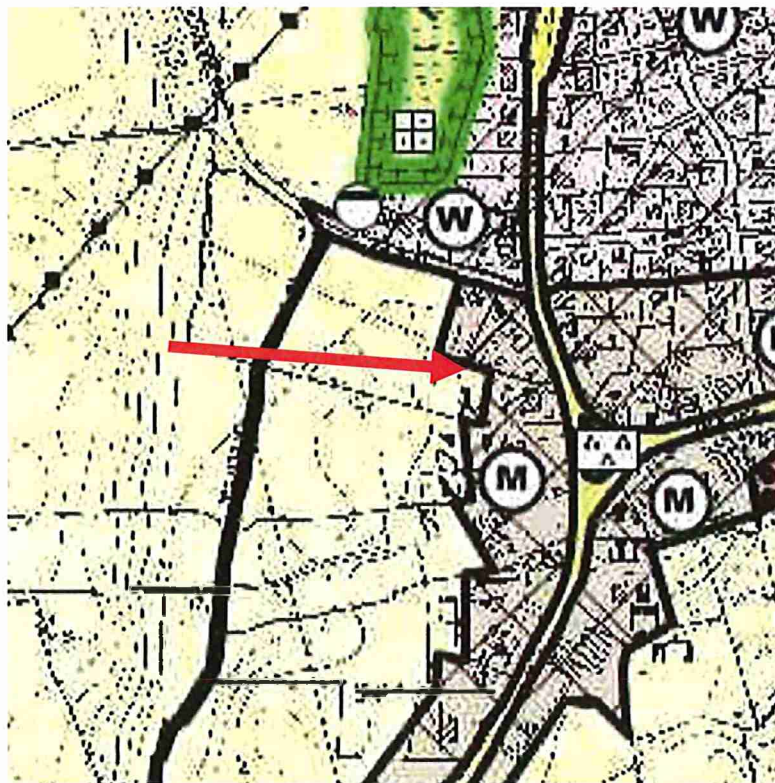
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet in Gleschendorf so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung entwickelt werden kann. Dazu ist die Umwandlung einer Außenbereichsfläche im Innenbereich i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Gemeinde Scharbeutz ist bestrebt, die wohnbauliche Entwicklung der Ortschaften zu fördern. Es ist festzustellen, dass insbesondere der Ortsteil Gleschendorf geeignete Entwicklungspotentiale bietet. Die unbebaute Fläche, die sich südlich der Straße Am Pohl befindet und nördlich bzw. östlich an die vorhandene Bebauung der Straße Am Pohl grenzt, ist in der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in Gänze als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

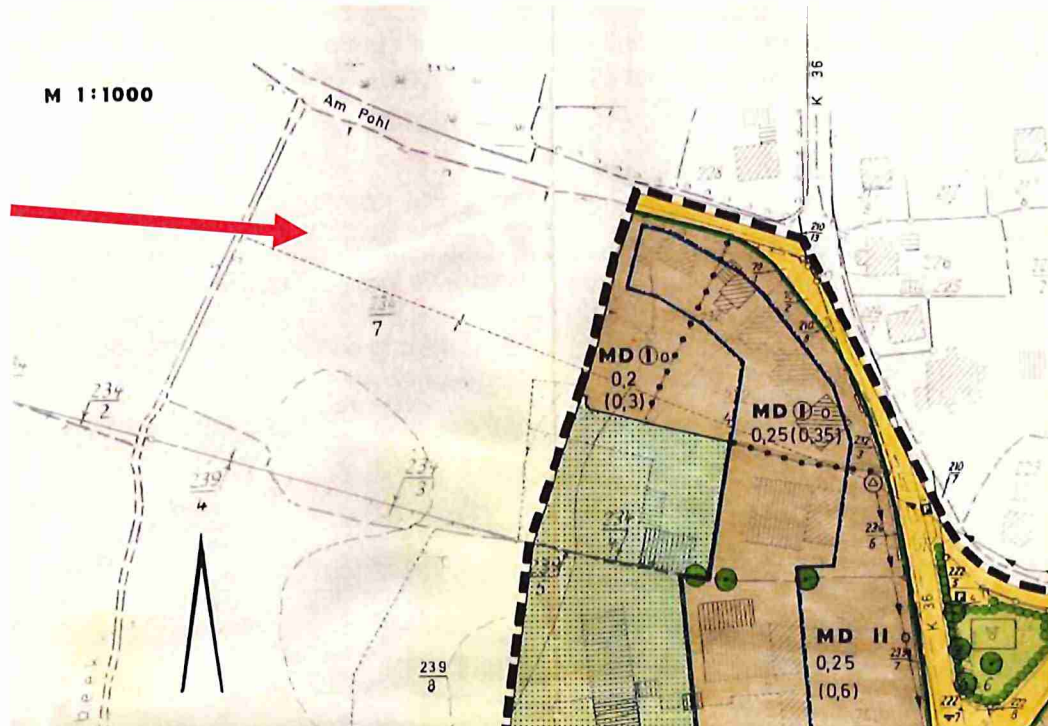
Bild 1: Auszug aus der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes



Damit sollte dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, der nach § 35 BauGB privilegiert ist und somit nicht Bestandteil eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sein muss, ausreichend Entwicklungsraum gegeben werden.

Nach dem heutigen Stand sind weitere bauliche Entwicklungen an diesem Standort nicht mehr beabsichtigt, die dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb dienen sollen. Daher ist eine Verkleinerung der Nutzfläche des landwirtschaftlichen Betriebes dahingehend beabsichtigt, dass die nicht mehr erforderliche Flächen dem Dorfgebiet zugeordnet werden soll, welches über den Bebauungsplan Nr. 19 -Sch- festgesetzt ist. Damit soll eine Weiterentwicklung des Ortes planerische gelenkt werden.

Bild 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19 -Sch-



Das Plangebiet liegt direkt an einer bereits einseitig bebauten Straße. Diese hat einen unmittelbaren Bezug zum Ort. Daher ist es sinnvoll, diese Fläche für eine bauliche Entwicklung des Ortes zu forcieren.

Um diese Ziele zu erreichen, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung von Erweiterungsflächen im dörflich geprägten Ortsteil Gleschendorf, in den Wohnungen und kleine gewerbliche Betriebe für die Bürger des Ortsteiles entstehen können.

Im Rahmen der Aufstellung des Landesentwicklungsplanes 2017 (LEP) hat sich die Gemeinde intensiv mit den potentiellen Entwicklungsflächen in der Gemeinde im Rahmen des „Informellen städtebaulichen Planungskonzeptes der Gemeinde Scharbeutz“ auseinandergesetzt, da ein erheblicher Fehlbedarf an Wohnraum für die Bürger in der Gemeinde besteht.

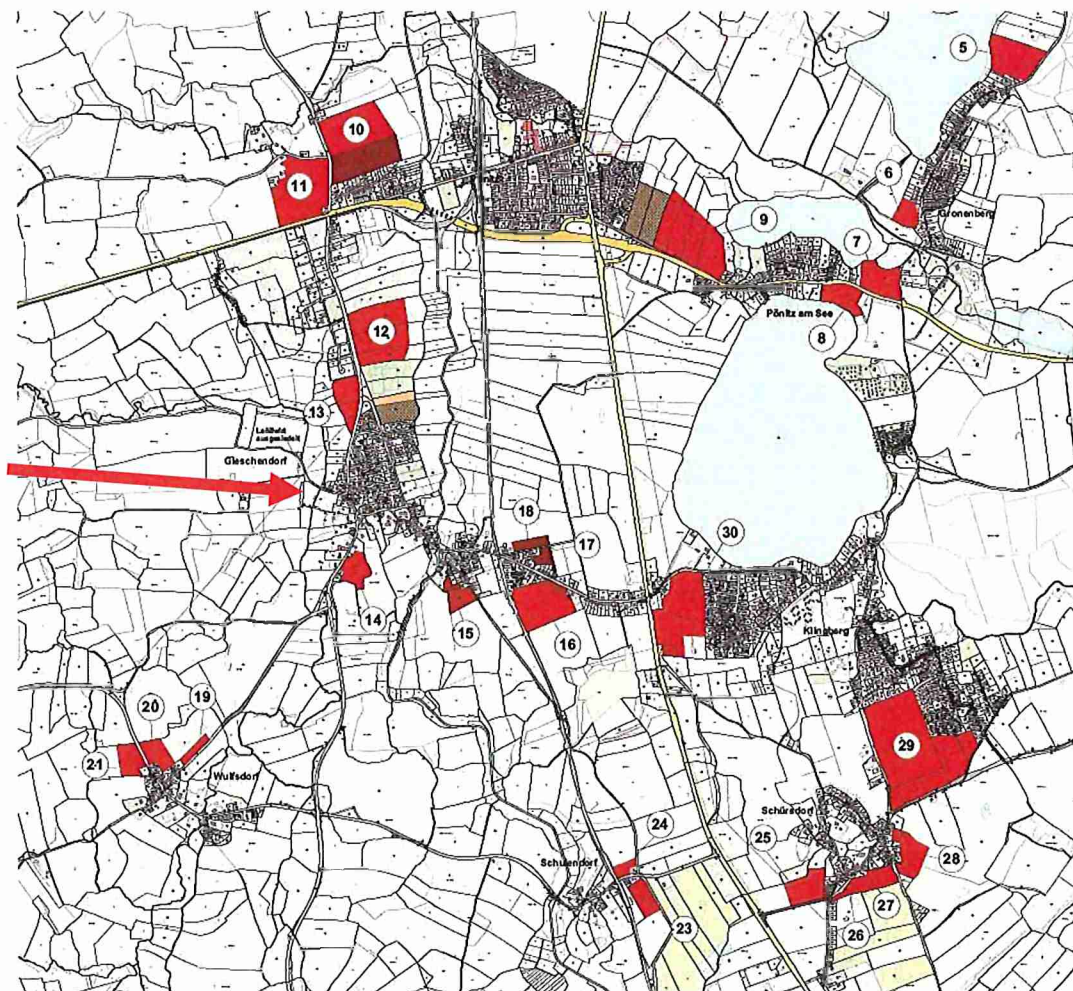
Der LEP kennzeichnet nur Scharbeutz als ländlichen Zentralort. Somit kann sich der Ort unbegrenzt mit der Ansiedlung von Wohnungen entwickeln. Alle anderen Orte haben eine zentralörtliche Einstufung im ländlichen Raum. Somit wird diesen Orten

nur ein Entwicklungsrahmen von 10 % zuerkannt, der sich damals auf dem Stand vom 31.12.2009 nach dem LEP bezieht.

Schon damals wurde festgestellt, dass fast alle Bauflächen in Scharbeutz ausgeschöpft sind. Eine real entwickelbare Fläche befindet sich lediglich am südlichen Ortsrand von Scharbeutz, und zwar zwischen den Kammerweg, den Kattenhöhlener Weg und den Friedhof (Bebauungsplan Nr. 90 Sch, der in Aufstellung ist). Diese Fläche ist z. T. durch den wirksamen Flächennutzungsplan vorbereitet.

Folgende Bauflächen wurden näher betrachtet:

Bild 3: Auszug aus dem informellen städtebaulichen Planungskonzept der Gemeinde Scharbeutz mit Stand vom 29.12.2017- Karte



Gemäß dem heute geltenden Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) können Gemeinden in den ländlichen Räumen 10 % neue Wohnungen bauen, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 und auf den Zeitraum bis zum Jahr 2036.

In der Begründung zum Landesentwicklungsplan 2021 unter B zu 3 steht: „Die Werte von 10 und 15 Prozent beziehen sich auf den Wohnungsbestand 31. Dezember 2020

und den Zeitraum 2022 bis 2036." Folglich müssen danach nicht die Neubauten von 2021 angerechnet werden.

Zudem sind Fertigstellungen erst ab dem Jahr 2022 wieder zu beachten.

In Gleschendorf wurden von Seiten der Gemeinde am 26.06.2024 insgesamt 1.174 Hauptwohnungen und 38 Nebenwohnungen ermittelt. Somit beträgt der Entwicklungsspielraum in dem Ort 121 Wohnungen. Im Jahr 2021 entstanden 5 Wohnungen, die somit nicht einzurechnen sind. Seit dem Jahr 2022 entstanden 5 Wohnungen. Somit besteht eine Entwicklungsreserve bis zum Jahr 2036 von noch 116 Wohnungen.

In folgenden Neubaugebieten sind noch Bauflächen frei:

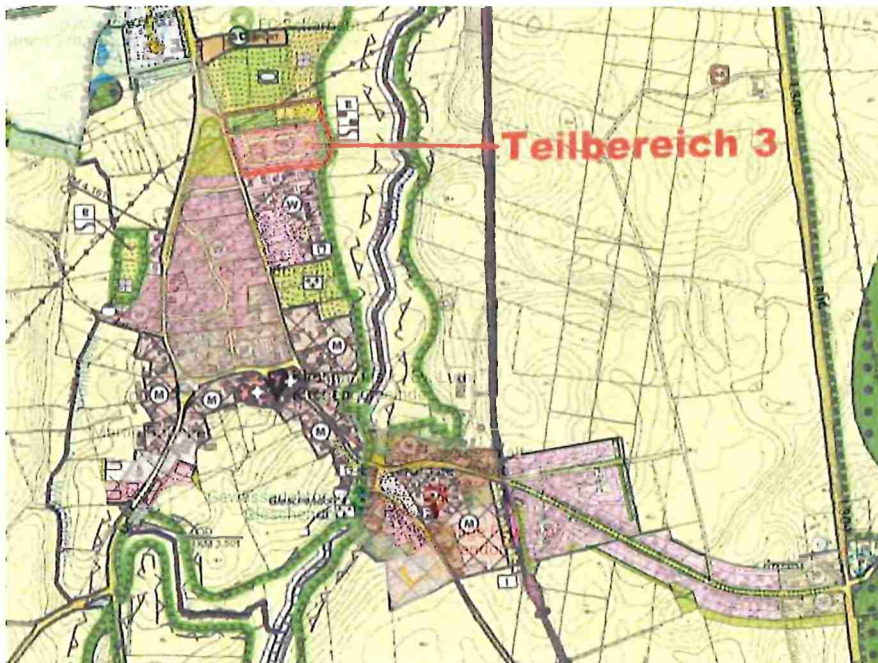
1. B-Plan Nr. 18 -G- -Fünfhausen, rechtskräftig seit: 1973, freie Grundstücke ca. 17,
2. B-Plan Nr. 57 -Sch- Heldenallee-, rechtskräftig seit 02.09.2013, freie Grundstücke ca. 16.

Allerdings handelt es sich hier um ältere Bauleitpläne. Hier erfolgte häufig der Kauf von größeren Grundstücken, um eine größere Gartenfläche in dörflich geprägten Gebieten bewirtschaften zu können. Real stehen diese Baulücken daher als Bauflächen nicht zur Verfügung.

Weitere Bauleitplanungen bereiten zurzeit keine wesentlichen Wohnungsentwicklungen vor.

Wie aus dem Bebauungsplan-Pool zu entnehmen ist, gelten für den ganzen Ort Bebauungspläne. Baulücken nach § 34 BauGB bestehen somit nicht.

Bild 4: Auszug aus dem B-Plan-Pool vom 27.06.2024



Folglich können in Gleschendorf in den nächsten Jahren noch neue Wohnungen gebaut werden.

Aus der Übersicht im Bild 1 ist erkennbar, dass die besagte Baufläche nicht Bestandteil des „Informellen städtebaulichen Planungskonzeptes der Gemeinde Scharbeutz“ war, da hier noch der Sicherung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes der Vorrang gegeben worden ist.

Wenn jetzt jedoch an einer Stelle dörfliche Entwicklungen eingeleitet werden kann, die durch kleinstrukturierte Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen die Weiterentwicklung des dörflichen Ortsbildes fördern, wird dieser Entwicklung der Vorrang gegeben vor dem Bau von großen landwirtschaftlichen Hallen an der Stelle, die über § 35 BauGB durchaus möglich wären.

Auf Grund der neuen Ziele der landwirtschaftlichen Ausrichtung des bestehenden Betriebes, wird das Plangebiet als Erweiterungsfläche für das Dorfgebiet gesehen.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	16.08.2022
x	frühzeitige Beteiligung der Bürger	§ 3 (1) BauGB	29.01.2024 – 09.02.2024
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 11.01.2024
x	Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss		16.07.2024
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	10.02.2025 – 14.03.2025
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 20.01.2025
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	24.09.2025

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden,
- neue bisher unbebaute Flächen beansprucht werden,
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Das Plangebiet ist im Norden von einem lückigen Gehölzstreifen und Einzelbäumen umgrenzt. Die straßenbegleitenden Bäume bleiben erhalten. Im Westen verläuft die Wohldbeek. Ein 6 m breiter Gewässerrandstreifen wird eingehalten. Da die Fläche regelmäßig und intensiv bewirtschaftet wird, konnten sich hier keine hochwertigen Strukturen an Fauna und Flora entwickeln.

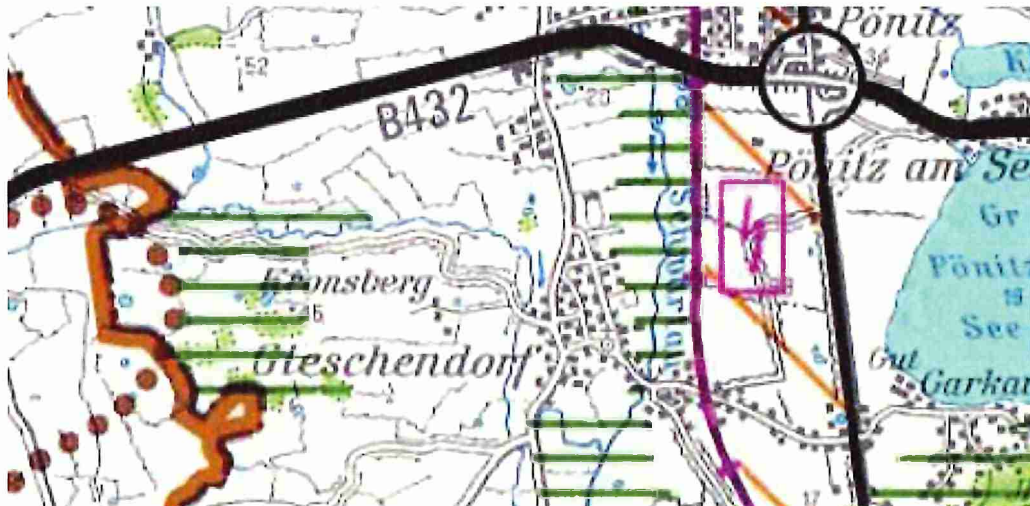
Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar. Die Bauleitplanung bewirkt einen Eingriff in das Schutzgut Boden und führt zum Verlust eines Flächenabschnitts, der bisher einer ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

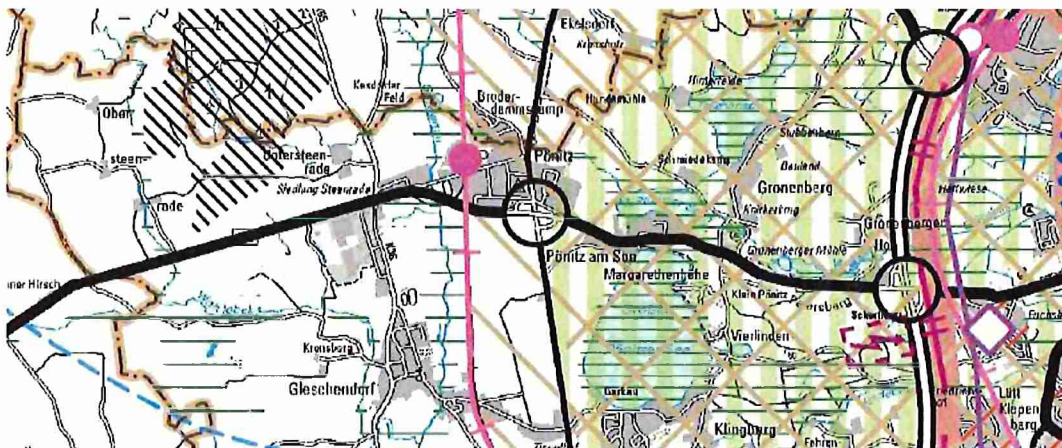
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 ordnet Gleschendorf als ländlichen Raum ein. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

Bild 5: Auszug aus dem Regionalplan II vom 24.09.2004



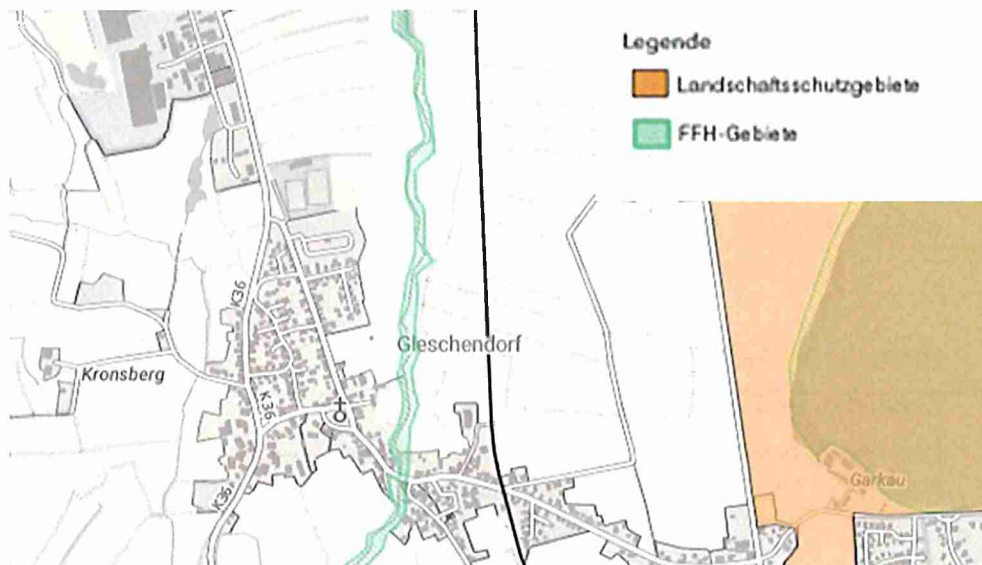
Der Entwurf des Regionalplanes 2023 für den Planungsraum III beinhaltet keine Aussagen zum Plangebiet.

Bild 6: Auszug aus dem Regionalplan III vom 2023 - Entwurf



Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Plangebiet keine geschützten Flächen.

Bild 7: Auszug aus dem Umweltportal SH



Das FFH-Gebiet DE 1930-328 „Schwartautal und Curauer Moor“ befindet sich 533 m östlich. Das übergreifende Schutzziel ist die Erhaltung des Schwartautals mit seinem Gewässerlauf sowie den begleitenden Hängen und Bachschluchten einschließlich der Curau mit dem Curauer Moor.

Die Planung berührt die Schutzziele des FFH-Gebietes nicht.

1.2.2 Kommunale Planungen

Das Plangebiet ist in der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes als „*landwirtschaftliche Fläche*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt (siehe Bild 1). Um § 8 BauGB zu entsprechen, wurde im Parallelverfahren die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Diese wurde durch das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein am 23.03.2026, Az.: IV 5210 - 19819/2026, genehmigt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1995 kennzeichnet das Plangebiet als eine Grünlandfläche. Südlich der Straße Am Pohl ist ein Knick eingezeichnet, der jedoch keine Bewertung erfährt. Die nächste Bewertung wird erst außerhalb der Gewässerkreuzung der Wohldbeek gegeben.

Die Uferstreifen der Wohldbeek werden als „Pufferstreifen“ gekennzeichnet.

Nördlich der Straße Am Pohl wird bereits eine Baufläche dargestellt, jedoch von Gehölzbestand in Nord-Süd-Richtung geteilt.

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan. Allerdings grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 19 -Sch-. Damit der g. bestehende landwirtschaftliche Betrieb in der Form weiter bestehen kann, wie er aus seiner zukünftigen Planung vorgesehen ist, wird der Bebauungsplan Nr. 19 -Sch- um das Plangebiet ergänzt. Somit wird

gesichert, dass der Bebauungsplan Nr. 19 -Sch- in seiner Gesamtheit, einschließlich seinen Änderungen und Ergänzungen, bestehende landwirtschaftliche Betriebe beinhaltet und somit die Voraussetzungen für ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO erfüllt. Damit bleibt gewährleistet, dass auch die Ergänzungsflächen nur einen Schutzanspruch für ein gesundes Wohnen und Arbeiten für ein Dorfgebiet haben. Damit können die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Produktionsform erhalten bleiben.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Gleschendorf, und zwar südlich der Straße Am Pohl und westlich der Straße Am Brink.

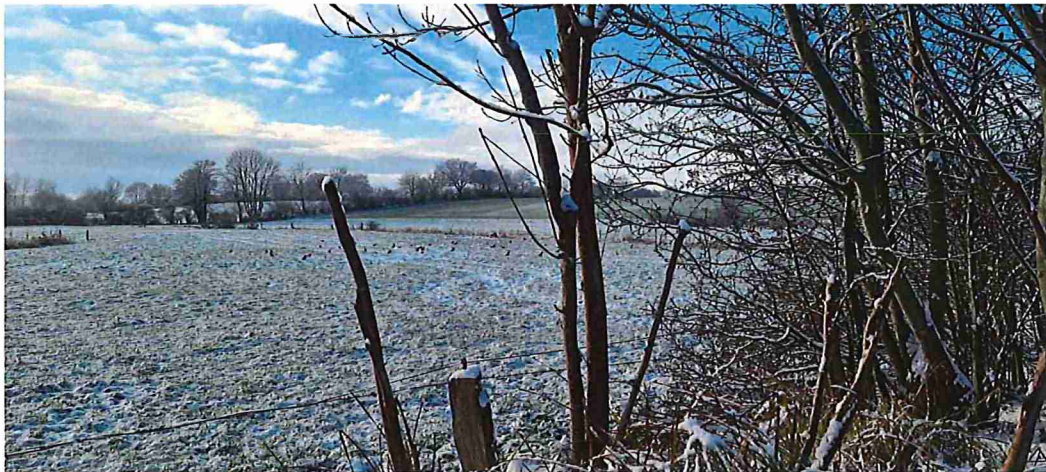
1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst eine Ackerfläche, die durch Einzelbäume und eine Gehölzgruppe in Richtung der Straße Am Pohl abgegrünt ist.

Das Gelände ist relativ eben.

Bild 8: Eigene Fotos vom 08.12.2022





1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist in der Umgebung bebaut. Daher wird von der Bebaubarkeit der Fläche ausgegangen.

Im Verfahren werden Bodengutachten in Auftrag gegeben.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 19 -Sch- wird die Baufläche im Plangebiet als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (MD) festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 19 -Sch- befinden sich Landwirte (siehe dazu Anlage 1). Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bleibt die vorhandene Durchmischung von Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, einschließlich ihrer gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten, und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gesichert.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Hauptwohnen dienen. Werden diese als Nebenwohnungen genutzt, wandeln sich die Baugebiete in besagte „*Rollädensiedlungen*“ um. So eine städtebauliche Entwicklung ist nicht gewollt; vor allem nicht in den dörflichen Lagen. Über den § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „Nebenwohnungen“ eingeführt worden, der den Begriff „Nebenwohnungen“ erstmals definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den MD-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

Hinweis zu der Festsetzung zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten nach §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Ordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, „bei Anwendung der Absätze 5 bis 8“, d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und „nur bestimmte Arten“ von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen.“

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art“ der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagentyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „Nebenwohnung“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen“ wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)“

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragraphen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO im MD-Gebiet ausgeschlossen werden.

Ferienwohnungen können seit der Neufassung der BauNVO 2017 als Beherbergungsbetriebe und als sonstige Gewerbebetriebe genehmigt werden. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten durchaus mehr als 60 % neue Ferienwohnungen im MD-Gebieten entstehen, die zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet vorrangig den Bürgern der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort dienen soll, wird hier die allgemeine



Zulässigkeit von nur einer Ferienwohnung Betriebe des Beherbergungsgewerbes in einem Gebäude, die der vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sein muss, auf eine Ferienwohnung begrenzt, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist. Hotels bleiben hingegen zulässig. Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe bleiben unzulässig.

Darüber hinaus wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzung als Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2; sprich: Spielhallen etc.) ausgeschlossen. Diese sind in der Ortslage nicht üblich und auch zukünftig nicht gewünscht.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil B nicht genannten Nutzungen regelt § 5 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

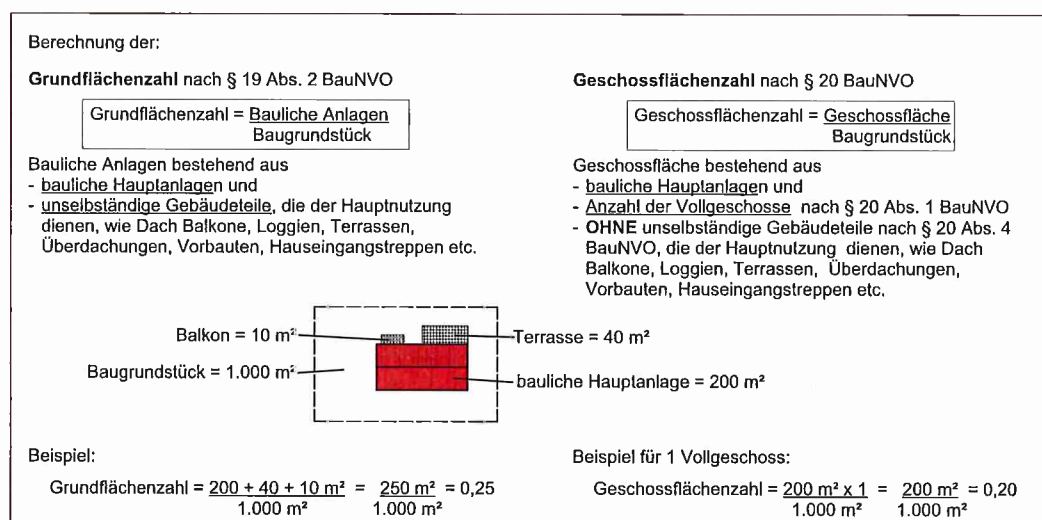
Der Bau hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen vorrangig eingeschossige Gebäude. Damit sich die Erweiterungsfläche in diese Struktur einfügt, wird im Plangebiet nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen.

Das städtebauliche Ziel besteht darin, im Plangebiet grundsätzlich Einfamilien- und/oder Doppelhäuser zuzulassen. Daher werden die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,3 begrenzt. Die Geschossflächenzahl ermöglicht eine durchgängige eingeschossigkeit mit einer bebaubaren Geschossfläche von 0,3 im Vollgeschoss.

Bild 9: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Für die Einzelhausgrundstücke in dem MD-Gebiet ist die gesetzlich zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO (= Grundflächenzahl von 0,20) ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können.

Es erfolgt für das MD-Gebiete die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Oberkante von 10,0 m über den Bezugspunkt. Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkante ist immer der fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Auf diese Höhe bezogen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe nur 0,1 m bis 0,5 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße Am Pohl liegen.

Daraus resultierend ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

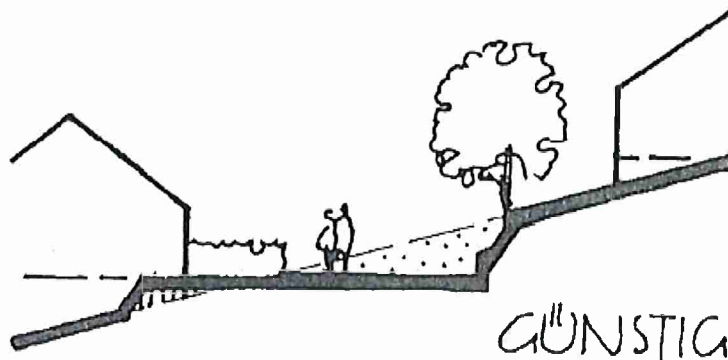
Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem Gelände und bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,
2. bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

Zudem erfolgt einer Regelung, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden kann.

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 10: Prinzipskizze zur Höhenlage



2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, sind im Plangebiet vorrangig Einfamilien- und/oder Doppelhäuser geplant. Damit wird die im Norden und Osten vorhandene Baustruktur fortgesetzt. Entsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Zudem erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Um ein Wohnungsangebot zu schaffen, welches im Einklang mit der Ortsstruktur und auch den möglichen Entwicklungskapazitäten der Gemeinde steht, erfolgt die Festsetzung, in Wohngebäuden als Einzelhäuser maximal zwei Wohnungen zulässig sind und in Wohngebäuden als Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung. Für Einzelhäuser bedeutet das, dass in dem Fall eine Wohnung und eine untergeordnete Ferienwohnung gemäß Text-Nr. 1.1 (2) zulässig sind.

Angepasst an die Hausarten wird die Mindestgröße für jedes Einzelhaus auf 550 m² festgesetzt und für die Doppelhäuser auf 400 m² je Doppelhaushälfte. Somit wird gesichert, dass 4 Einzelhäuser entstehen können oder max. 3 Doppelhaushälften.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Die Umgebung des Plangebietes und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung nur folgende Festsetzungen:

- 1) Garagen und Nebenanlagen: für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper. → *Durch diese Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass in Richtung öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein einheitliches Erscheinungsbild, bezogen auf das jeweilige Einzelgrundstück, erzielt werden soll.*
- 2) Fassaden: Gebäude als Blockhäuser mit Rundbohlen sind unzulässig. → *Blockhäuser mit Rundbohlen sind ortsuntypisch und daher auch zukünftig nicht gewünscht.*
- 3) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. → *Im Plangebiet und in seiner Umgebung dominieren keine bestimmten Materialien und Farbtöne. Allerdings bestehen keine glänzenden Dächer. Diese Struktur soll daher im Plangebiet beibehalten werden.* UND: Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen dienen oder ähnliche Anlagen sind zulässig. → *Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie werden immer stärker vom Gesetzgeber eingefordert, um weniger Brennmaterialien zu verwenden, die nicht regenerativ sind. Um diesen Anspruch umsetzen zu können, erfolgt die Aufnahme dieser Zusatzregelung.*

Allerdings sind die Dächer von Carports und Garagen als Gründächer herzustellen, um die Verdunstungsflächen zu erhöhen.
- 4) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig als Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder als bepflanzte Steinwälle. →

Nach der geltenden LBO sind Einzäunungen bis 2 m Höhe zulässig. Diese beeinträchtigen das Ortsbild optisch erheblich. Daher sind diese Höhen auch zukünftig nicht gewollt.

- 5) Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.
- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Plangebiet verboten.

- 6) Stellplätze: Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig. → *Ziel der Festsetzung ist die Reduzierung des Versiegelungsgrades.*
- 7) Anzahl der Stellplätze: In dem MD-Gebiet sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze. → *Diese Regelung basiert auf der Stellplatzsatzung der Gemeinde.*

2.4 Erschließung

Im Norden grenzt die Straße Am Pohl an das Plangebiet. Diese kreuzt im Osten an den Wiesenweg und die Straße Am Brink. Von den beiden letztgenannten Straßen besteht eine kurze Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz in der Gemeinde.

Im Westen grenzt das Gebiet an das Fließgewässer Wohldbeeck. Das Gewässer gilt als Verbandsgewässer Nr. 1.23.1 des Wasser- und Bodenverbandes Schwartau. Die

Bewirtschaftung wird über ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Entsorgungsunternehmen gesichert.

Bild 11: Auszug aus <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/> vom 07.11.2023



2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen.

2.4.2 Parkplätze

In den Gebieten können max. 8 neue Wohnungen entstehen. Für diese sind gemäß der „Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-85/95)“, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 1 bis (: 3 =) 2 Parkplätze nachzuweisen. Innerhalb der Straße Am Pohl ist das Parken zugelassen.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Parallel des Verbandsgewässers wird der Befahrungsstreifen als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutzstreifen“ gesichert.

Zudem werden die bestehenden Bäume parallel der Straße festgesetzt.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu vermindern und zur Eingrünung in das Ortsbild, sind Kompensationsmaßnahmen geplant. Diese Maßnahmen umfassen die Neupflanzung einer Knickanlage. Die dafür vorgesehenen Flächen zur Kompensation liegen außerhalb des B-Plangebietes.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Bewertungsgrundlage: Die Planung zieht einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich. Gem. § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Eingriffsregelung sowie die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt und im Kapitel 7.4 Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB der Begründung dargelegt.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Gleschendorf. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Grundstücken zu sichern und neu zu schaffen.

Zudem ist das Plangebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt an ausgewiesene Wohn- und Dorfgebieten, die dem Wohnen dienen. Geplant ist ein Dorfgebiet. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet sind maximal 8 neue Wohnungen mehr möglich. Diese strahlen keine erkennbaren Beeinträchtigungen aus. Zudem lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.

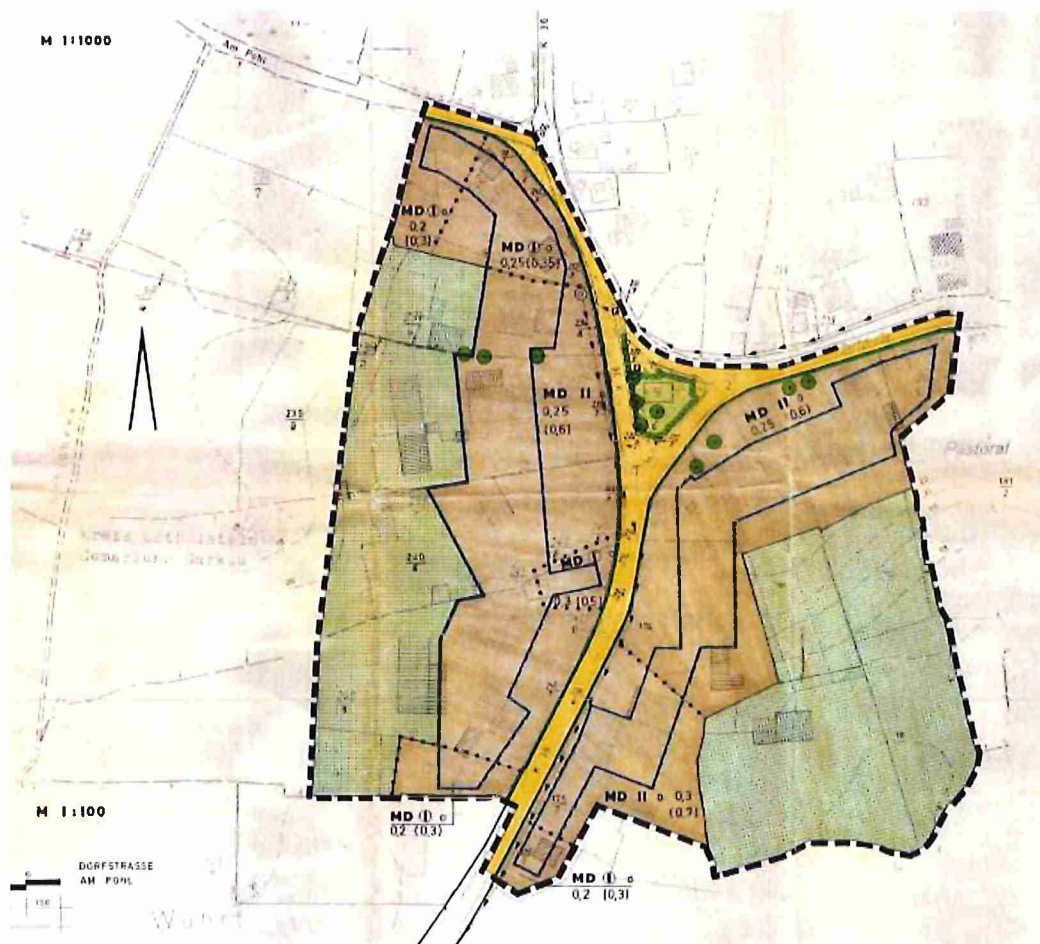
3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Nutzungen, die typisch für Dorfgebiete sind, wie die landwirtschaftlichen Betriebe und Wohnungen. Somit sichert die Planung einen vergleichbaren Schutzanspruch für Lärm, wie er in der Umgebung vorzufinden ist.

Der Erweiterungsbereich wird Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 19 SCH. Dieser umfasst folgendes Gebiet:

Bild 12: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19 -Sch-



Für Gleschendorf wurde mit Stand vom 21.05.2024 eine Geruchsimmisionsprognose erstellt (siehe Anlage). Dieses hat folgende landwirtschaftliche Betriebe aufgenommen:

Bild 13: Auszug Gutachten vom Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH vom 21.05.2024

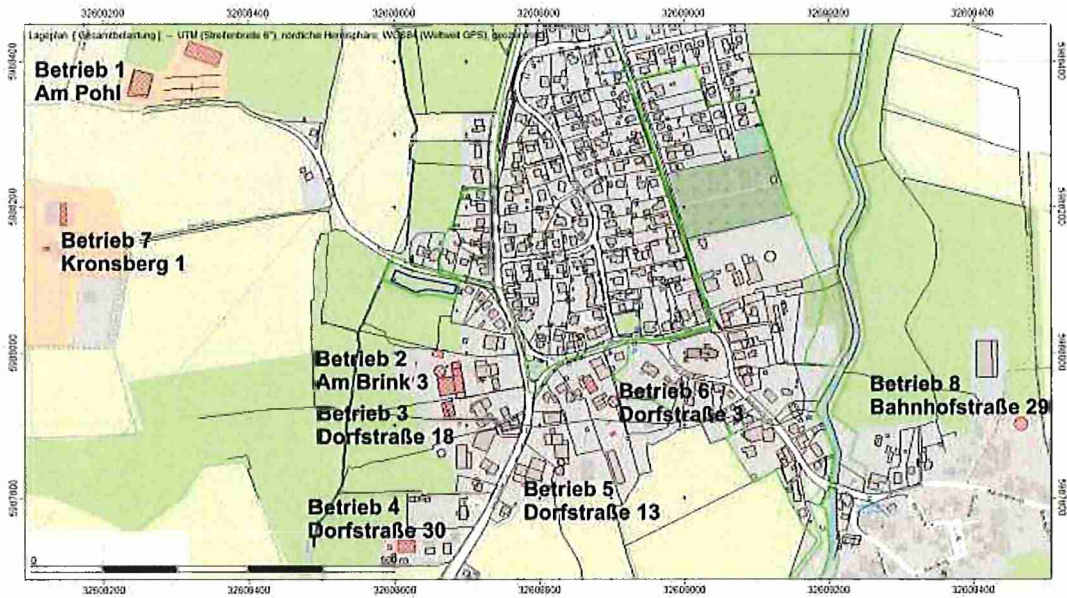


Abbildung 9: Übersicht der immissionsrelevanten Vorbelastungsbetriebe

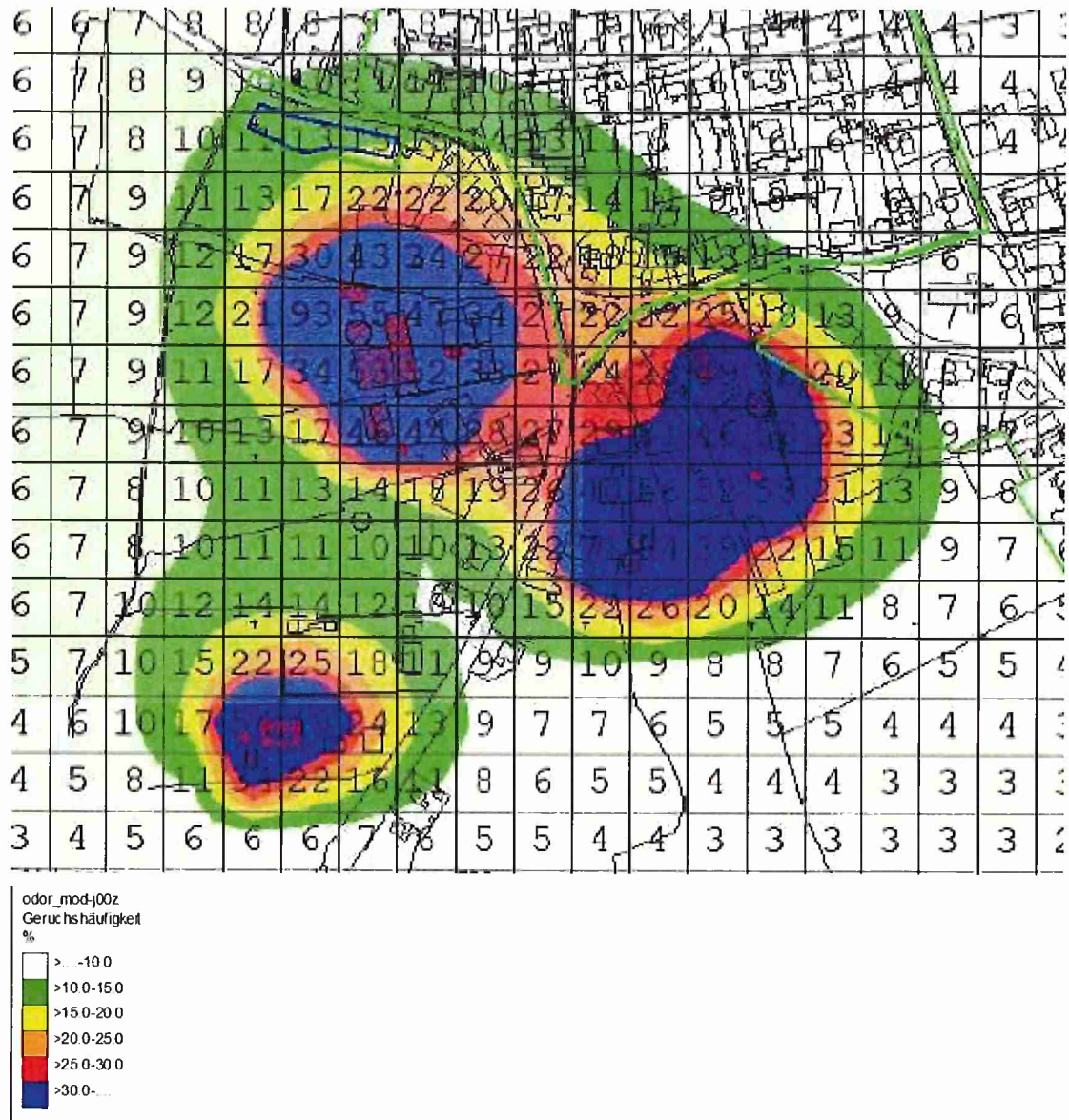
Quelle: OpenStreetMap & Mitwirkende

Im Plangebiet liegen somit folgende landwirtschaftliche Betriebe 2 bis 6:

- Betrieb 2 Am Brink 3 Rinderhaltung
- Betrieb 3 Dorfstraße 18 Rinderhaltung
- Betrieb 4 Dorfstraße 30 Rinder- und Geflügelhaltung
- Betrieb 5 Dorfstraße 13 Güllebehälter, ehem. Schweinehaltung
- Betrieb 6 Dorfstraße 3 Pferdehaltung

Durch diese werden folgende Immissionen erzeugt:

Bild 14: Auszug Gutachten vom Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH vom 21.05.2024



Nach der TA Luft 2021 gelten folgende Werte:

Wohn- /Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe- / Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

Als Ergebnis wird unter Punkt 7.2.3 festgestellt:

Bild 15: Auszug Gutachten vom Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH vom 21.05.2024

Auf den Beurteilungsflächen mit den Wohnbebauungen (Baufeldern) des räumlichen Geltungsbereiches des **Bebauungsplans Nr. 19 -Sch- 1. Änderung** können Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10 % und 15 % der Jahresstunden als belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung IG_b prognostiziert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 19 -Sch- 1 soll als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet (MD)“ festsetzen. Der nach Anhang 7 TA Luft 2021 definierte Immissionswert (IW) für Dorfgebiete in Höhe von 0,15 (15 % Geruchsstundenhäufigkeiten) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten.

Der Wert von 0,15 wird somit im Plangebiet eingehalten, so wie auch in einem Großteil des Ortes. Damit die dörfliche Struktur des Ortes gesichert werden kann, sollen die an die landwirtschaftlichen Gebäude angrenzende bzw. immissionstechnisch zulässige Wohnbebauung bzw. gewerbliche Nutzung über entsprechende Bebauungspläne gesichert werden. Dazu muss mindestens ein landwirtschaftlicher Betrieb im Bebauungsplan liegen, damit ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt werden kann.

Somit kann eine bauliche Sicherung des Bestandes mit den typischen Dorfstrukturen sowie eine dorfgerechte Erweiterung des Ortes nur erfolgen, wenn die Dorfstrukturen in ihrer Gesamtheit betrachtet und planungsrechtlich abgesichert werden. Diesem Planungsanspruch wird durch die gutachterliche und städtebauliche Gesamtbetrachtung entsprochen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

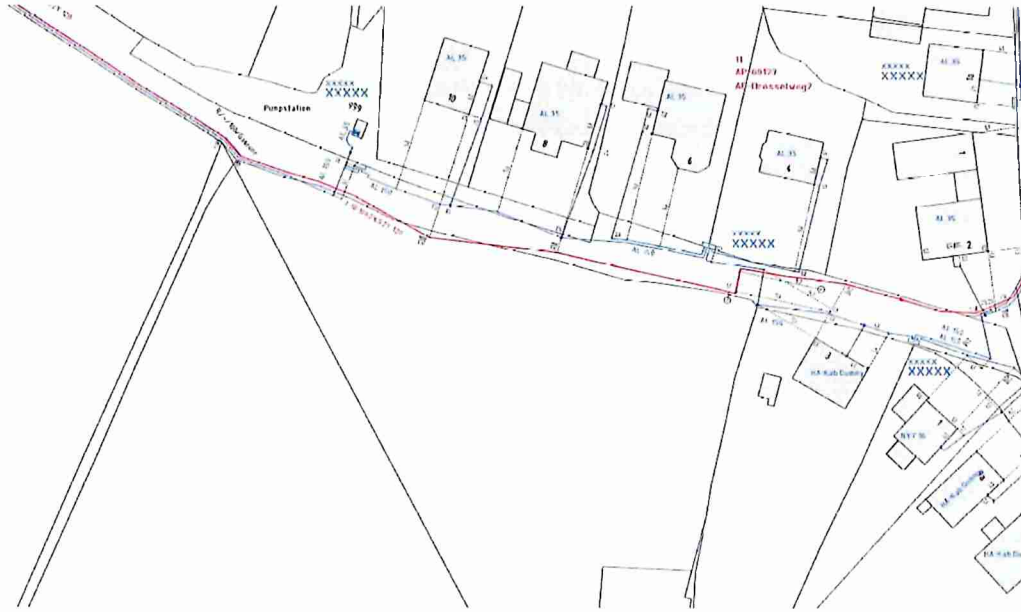
4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

Im Plangebiet befinden sich im südlichen Bereich der Verkehrsfläche Elektroversorgungseinrichtungen der WESTNETZ GmbH.



Bild 16: Auszug Karte von der WESTNETZ GmbH vom 11.01.2024



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.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,4 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.

Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die Leitungen, die Dritten dienen, ragen an 2 Stellen in das Plangebiet (siehe Bild 16). Hier empfiehlt sich die Regelung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der WESTNETZ GMBH, wenn es nicht bereits besteht.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

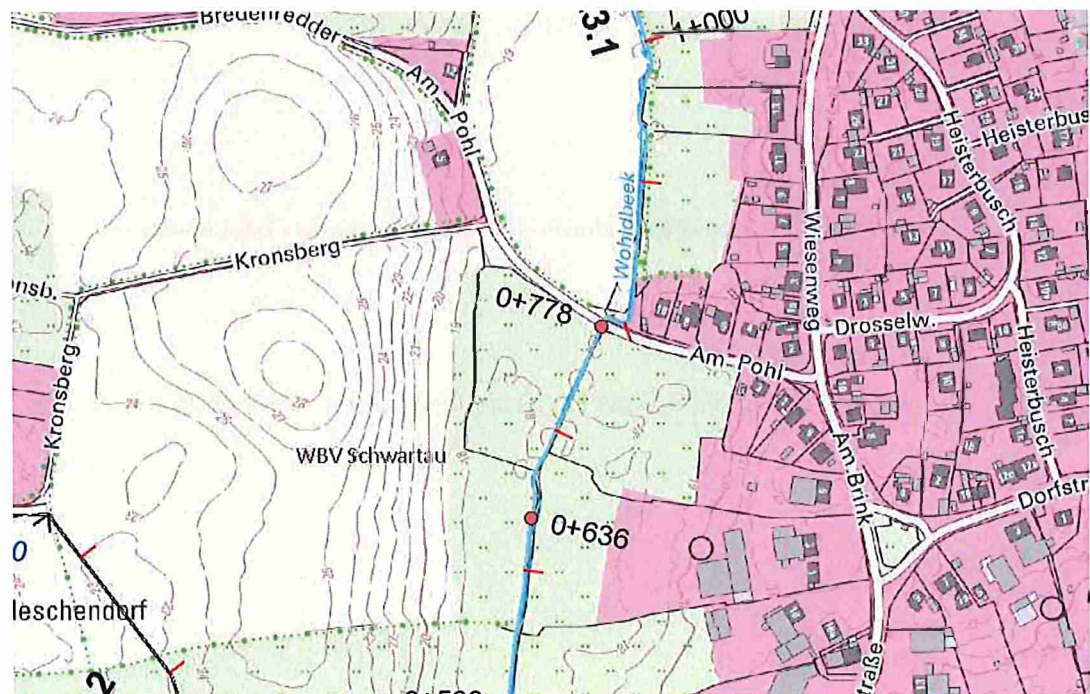
Die zentrale Trinkwasserversorgung sichert der Zweckverband Ostholstein (ZVO). Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die zentrale Abwasserversorgung des ZVO gesichert.

Die Regenwasserentsorgung regelt die Gemeinde selbst.

Nach der aktuellen Rechtslage dürfen die Anlieger des Plangebietes nach der Satzung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes Schwartau direkt in das Verbandsgewässer einleiten. Der Verbandsgraben ist entsprechend ausgelegt und aufnahmefähig. Bei neuen Einleitungen ist nach der Satzung nur eine Anzeige bei dem WBV Schwartau erforderlich. Die UWB ist diese Rechtslage bekannt

Bild 17: Auszug aus https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Wasserland_AWGV/index.html?lang=de# vom 15.11.2023



Im Übrigen wird auf den Erlass „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

Hinweis: Erdaufschlüsse (z.B. Baugrunderkundungen, Pfahlgründungen) sind 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.

Sollte eine Wasserhaltung mit temporärer Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung von Baugrubenwasser erforderlich sein, bedarf dies einer separaten wasserrechtlichen Erlaubnis. Die wasserrechtliche Erlaubnis für Grundwasserabsenkung und die notwendige Ableitung des geförderten Grundwassers oder Schichten- und Baugrubenwassers sind zwingend einen Monat vor Beginn der Baumaßnahmen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen ist vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Ob eine erlaubnispflichtige Benutzung gemäß § 9 WHG oder ein Gemeindegebrauch nach § 18 LWG vorliegt, entscheidet die zuständige Untere Wasserbehörde nach Vorlage der von ihr geforderten Unterlagen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Scharbeutz wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h im Umkreis von 300 m abzusichern. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Projektplanung zu erbringen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist nur möglich, wenn die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

5. HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 28.06.2024) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

5.3 Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet.

Bild 18: Auszug aus <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de> vom 15.11.2023



Bisher sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Im Nahbereich sind jedoch archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Im weiteren Planverfahren werden die dafür erforderlichen Voruntersuchungen durchgeführt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Es wird 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.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diese Bauleitplanung folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche hält die Gemeinde eine einfache Bestandsdarstellung mit Potentialbewertung für ausreichend.

7.1 Einleitung											
Gegenstand ist die Überplanung einer Fläche für ein Gebiet in Gleschendorf (Gemarkung Gleschendorf, Gemeinde Scharbeutz, Kreis Ostholstein) südlich der Straße Am Pohl sowie der Straße Am Brink im Osten.											
7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans											
Größe	Geltungsbereich B-Plan Nr. 19 -Sch-:										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebiet</th> <th>Gesamtgröße</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MD-Gebiet</td> <td>2.510 m²</td> </tr> <tr> <td>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</td> <td>520 m²</td> </tr> <tr> <td>Gewässerschutzstreifen</td> <td>210 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>3.240 m² (0,32 ha)</td> </tr> </tbody> </table>	Gebiet	Gesamtgröße	MD-Gebiet	2.510 m ²	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	520 m ²	Gewässerschutzstreifen	210 m ²	Gesamt	3.240 m² (0,32 ha)
	Gebiet	Gesamtgröße									
	MD-Gebiet	2.510 m ²									
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	520 m ²									
Gewässerschutzstreifen	210 m ²										
Gesamt	3.240 m² (0,32 ha)										
Planungsziele	Planungsziel der Gemeinde Scharbeutz für das Plangebiet in Gleschendorf ist es, die Voraussetzungen zur Sicherung der gemeindlichen Siedlungsentwicklung zu schaffen.										
7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes											
Fachplanungen											
Landesentwicklungsplan	Der LEP 2021 kennzeichnet Gleschendorf als „ländlichen Raum“.										
Regionalplan	Der RP 2004, Planungsraum II, macht für Gleschendorf und den Bereich des Plangebietes keine weiteren Angaben.										
Landschaftsrahmenplan	Der LRP 2020, Planungsraum III, kennzeichnet Gleschendorf und seine Umgebung als „Knicklandschaft“ innerhalb einer Historischen Kulturlandschaft. Der Geltungsbereich liegt zudem in einer Verbundachse eines „Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“ und überschneidet sich mit einem Bereich klimasensitiver Böden.										
Flächennutzungsplan	Die verbindliche 20. Änderung des Flächennutzungsplanes kennzeichnet das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“. Da das Bauvorhaben nicht den Ausweisungen der derzeit gültigen Änderung des										

	Flächennutzungsplanes entspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.
Landschaftsplan	 <p>Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz</p> <p>Der Landschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1995 kennzeichnet das Plangebiet als eine Grünlandfläche. Südlich der Straße Am Pohl ist ein Knick eingezeichnet, der jedoch keine Bewertung erfährt. Die nächste Bewertung wird erst außerhalb der Gewässerkreuzung der Wohldbeek gegeben.</p> <p>Die Uferstreifen der Wohldbeek werden als „Pufferstreifen gekennzeichnet.</p> <p>Nördlich der Straße Am Pohl wird bereits eine Baufläche dargestellt, jedoch von einem Gehölzbestand in Nord-Süd-Richtung geteilt.</p> <p>Diese 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 weicht von diesen Darstellungen ab. Aufgrund der nördlich der Straße sich bereits befindenden Wohnbebauung sieht die Gemeinde es als funktional und wirtschaftlich sinnvoll an, den hier dargestellten Geltungsbereich ebenfalls zu schließen. Eine Verschlechterung des Landschaftsbildes im Sinne des Landschaftsplanes wird darin nicht gesehen, da in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die neue Bebauung nun mit einem Gartenbereich abgeschlossen wird, zusätzlich werden Gehölzstrukturen am Ortsrand geschaffen. Der ehemals genannte Knick an der Straße am Pohl ist nicht vorhanden. An der der Wohldbeek wird der „Pufferstreifen eingehalten.</p>

Fachgesetze	
Biotopverbund § 12 LNatSchG	Westlich des Plangebietes, im Bereich der Wohldbeek, verläuft eine Verbundachse des Biotopverbundsystems. Der nächstgelegene Schwerpunktbereich Nr. 312 „Landschaft an der Wohldbeek“ befindet sich etwa 900 m westlich. Das Plangebiet selbst ist nicht Teil eines Biotopverbunds gemäß § 12 LNatschG.
Naturschutzgebiete § 13 LNatSchG	Es befinden sich keine nach § 13 LNatSchG ausgewiesenen Naturschutzgebiete innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Nationalparke § 24 BNatSchG	Es befinden sich keine nach § 24 BNatSchG ausgewiesenen Nationalparke innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Biosphärenreservate § 14 LNatSchG	Es befinden sich keine nach § 14 LNatSchG ausgewiesenen Biosphärenreservate innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Landschaftsschutzgebiete § 15 LNatSchG	Es befinden sich keine nach § 15 LNatSchG ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Nr. 26 „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“ befindet sich ca. 1.530 m östlich.
Naturparke § 16 LNatSchG	Es befinden sich keine nach § 16 LNatSchG ausgewiesenen Naturparke innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Geschützte Biotope § 21 LNatSchG	Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft gemäß der Biopkartierung Schleswig-Holstein ein nach § 21 LNatSchG geschützter Knick. Nach derzeitigem Stand handelt es sich dabei jedoch nur um einen Gehölzstreifen mit straßenbegleitenden Einzelbäumen.
Natura 2000 Gebiete § 32 BNatSchG	Es befinden sich keine nach § 32 BNatSchG ausgewiesenen Natura 2000 Gebiete innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 1930-328 „Schwartatal und Curauer Moor“ befindet sich ca. 533 m östlich.
Wasserschutzgebiete § 4 LWG	Es befinden sich keine nach § 4 LWG ausgewiesenen Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Das Plangebiet liegt außerhalb des südlich verlaufenden Trinkwassergewinnungsgebiets WGG „Timmendorfer Strand“ und befindet sich nicht über einem gefährdeten Grundwasserkörper.
Überschwemmungsgebiete § 75 LWG	Es befinden sich keine nach § 75 LWG ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Denkmalschutz § 2 DSchG	Es befinden sich keine nach § 2 DSchG ausgewiesenen Kulturdenkmale und Schutzzonen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem Bereich, welcher als archäologisches Interessensgebiet gekennzeichnet ist.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	
7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	
Schutzgut Mensch, insb. die menschliche Gesundheit	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzend an den Siedlungsbereich. Die umliegende nördliche und östliche Bebauung unterliegt der Wohnbebauung. Im Norden verläuft die Straße Am Pohl. Im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Nutzbetrieb. Ein im Rahmen der Überplanung eines angrenzenden Bebauungsplanes durchgeführtes Gutachten zur Geruchsimmissionsprognose weist für das Plangebiet eine Geruchshäufigkeit im Bereich von 12 bis 19 % als Gesamtbelastung auf.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	<p><u>Tiere</u> Faunistische Erfassungen liegen nicht vor. Vorkommen von Boden- und Gehölzbrütern sind sowohl auf den Grünlandflächen als auch innerhalb der angrenzenden Gebüschstrukturen möglich. Auch ein Vorkommen von Amphibien kann aufgrund der angrenzenden Gewässer nicht ausgeschlossen werden. In diese Habitate erfolgt jedoch kein Eingriff. Fledermäuse können die vorhandenen Gehölzstrukturen als Leitlinien nutzen.</p> <p><u>Pflanzen</u> Das Plangebiet wird als Grünlandfläche intensiv bewirtschaftet. Im Norden befinden sich Einzelbäume. Im Nordwesten verläuft ein Gehölzstreifen. Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Fläche des Plangebietes lässt sich zu einem überwiegenden Anteil dem Biotoptyp GAy Artenarmes Wirtschaftsgrünland zuordnen.</p> <p>Gemäß der Biotopkartierung der Umweltanwendungen Schleswig-Holstein verläuft sowohl im Norden als auch im Osten ein Knick. Diese Knicks konnten im Rahmen der Begehung und bei der Betrachtung von Luftbildern der vergangenen Jahre jedoch nicht identifiziert werden. Zusätzlich liegen keine aktuellen Kartierungen vor, die eine Knickerfassung darstellen. Bei den vorhandenen nördlichen Gehölzen handelt es sich nicht um Knickstrukturen, sondern um eine Baumreihe bzw. einen durchgewachsenen Gehölzstreifen mit einer Ruderalflur als Unterwuchs. Der vorhandene Gehölzstreifen gilt demnach weder nach § 30 Abs. 2 BNatSchG noch nach § 21 Abs.1 LNatSchG als geschütztes Biotop. Bei dem östlich angrenzenden Grundstück handelt es sich um eine Ziergehölzpflanzung.</p>



Abbildung 2: Blick auf den östlichen Bereich des Plangebietes mit vorhandenem Gehölzstreifen auf dem östlich angrenzenden Grundstück, Foto vom 08.08.2023



Abbildung 3: Blick auf den westlichen Bereich des Plangebietes, Foto vom 08.08.2023

Der im Nordwesten angrenzende Gehölzstreifen gehört dem Biototyp SGy Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten an. Des Weiteren befinden sich entlang der nördlichen Grenze mehrere Einzelbäume (HEY) sowie eine ruderale Grasflur mit individuellem Staudenaufwuchs (RHg).



Abbildung 4: Einzelbäume und Ruderalflur entlang der nördlichen Grenze, Wohnbebauung und Baumreihe auf der gegenüberliegenden Seite, Foto vom 08.08.2023



Abbildung 5: Gehölzstreifen, Foto vom 08.08.2023

Im Norden und Osten befindet sich Wohnbebauung. Das Plangebiet ist von einem Weidezaun umgrenzt. Nördlich verläuft die Straße Am Pohl. Die im Westen verlaufende Wohldbeek ist nicht Teil des Bebauungsplans.

Biologische Vielfalt

Das FFH-Gebiet DE 1930-328 „Schwartautal und Curauer Moor“ befindet sich 533 m östlich, dazwischen befindet sich der Siedlungsbereich von Gleschendorf.

Im Westen verläuft entlang der Flusslandschaft eine Biotopverbundachse. Diese bildet eine Verbindung zu dem westlich liegenden Schwerpunktbe-
 reich Nr. 312 „Landschaft an der Wohldbeek“. Als Entwicklungsziel wird für diesen
 Schwerpunktbe-
 reich eine ungestörte Entwicklung der Wäldchen und des Bachtales sowie Entwicklung teilweise offener gras- und blüten-
 reicher Übergangszonen und „Ausdehnung der Waldparzellen durch natü-
 rliche Entwicklung.“ angegeben.

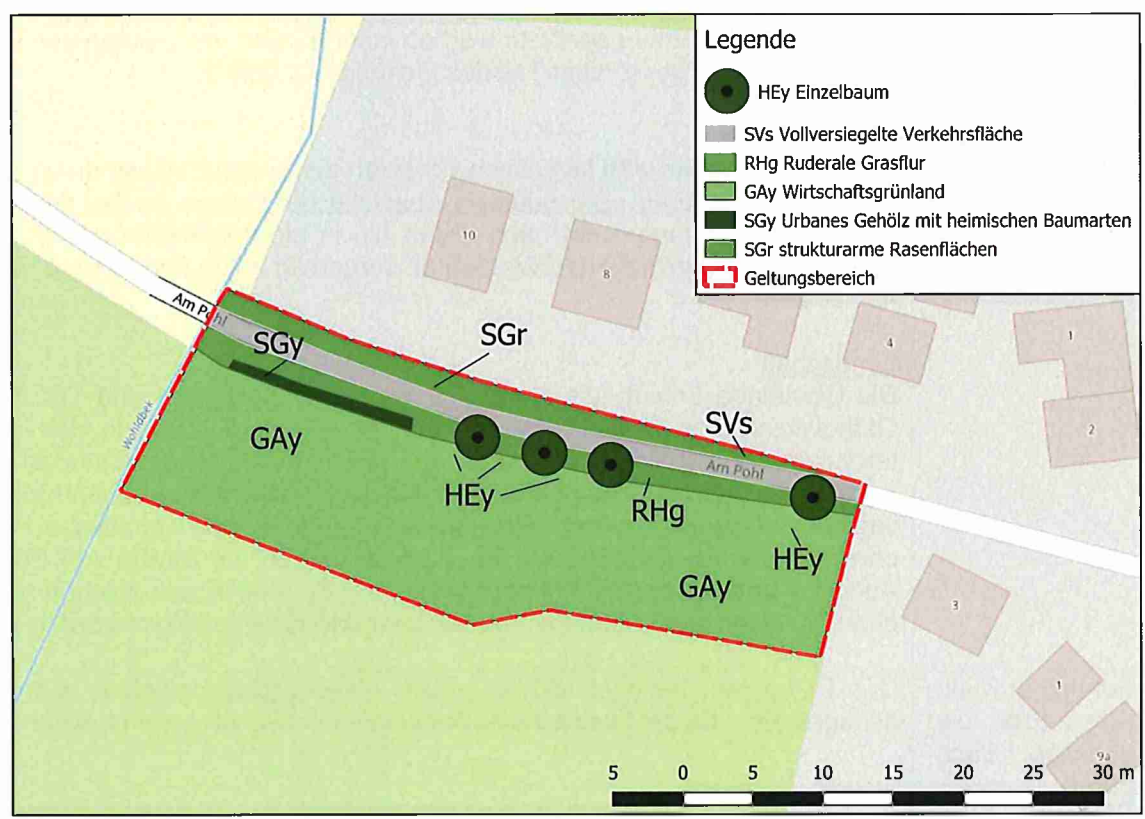


Abbildung 6: Biotoptypenkartierung, Stand 08.08.2023

Schutzgut
 Fläche, Boden,
 Wasser, Luft,
 Klima und Land-
 schaft

Fläche
 Beansprucht wird eine bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.
 Der Geltungsbereich weist eine Fläche von insgesamt 3.240 m² (0,32 ha).
 Davon sind 2.510 m² für das MD-Gebiet angesetzt.

Boden
 Der Boden des Plangebietes ist durch Gley mit Gley-Kolluvisol und Nieder-
 moor gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich,
 welcher als Geotop-Potenzialgebiet gekennzeichnet ist. Es handelt sich
 dabei um ein glazigenes Flächenelement, welches als Nr. FI 006 „Randla-
 gengesellschaft östlich Taschensee und Pönitzer Seen und angrenzende
 Gebiete“ ausgewiesen ist. Die bodenfunktionale Gesamtleistung ist als
 mittel angegeben. Die regionale Feldkapazität im Bereich Wasserrückhal-
 tevermögen sowie die regionale Feldkapazität im Bereich Nährstoffverfü-
 gbarkeit wird als mittel (200 - 300 ml/ 25er - 75er Perzentil) angegeben. Die
 bodenkundliche Feuchtestufe wird als mittel feucht (östlicher Bereich) und

	<p>schwach feucht (westlicher Bereich) und der Bodenwasseraustausch als mittel (100 % -<150 %, östlicher Bereich) und sehr gering (< 70 %, westlicher Bereich) angegeben. Die Gesamtfilterwirkung wird als hoch (Stufe 4) eingestuft. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist im Bereich mittel bis sehr hoch.</p> <p><u>Wasser</u> Das Plangebiet liegt über dem Grundwasserkörper Trave - Mitte, der nicht zu den gefährdeten Grundwasserkörpern gehört. Trinkwasserschutz- und Trinkwassergewinnungsgebiete werden nicht berührt. Im Westen verläuft die Wohldbeek. Sie ist nicht Teil des Geltungsbereiches.</p> <p><u>Luft und Klima</u> Schleswig-Holstein wird klimatisch vor allem durch den Einfluss des maritimen Klimas geprägt. Der südliche Abschnitt der Ostsee ist Teil der gemäßigten Klimazone, geht nach Osten hin in ein kontinental geprägtes Klima über. Vorherrschende Westwinde sorgen für milde und feuchte Verhältnisse.</p> <p><u>Landschaft</u> Die Gemeinde Scharbeutz und somit auch das Plangebiet sind Teil des Ostholsteinischen Hügellandes. Gleschendorf befindet sich in der Untereinheit Ahrensböcker Endmoränengebiet. Die Ortslage Gleschendorf ist zusammen mit dem Plangebiet als Teilbereich einer historischen Knicklandschaft gekennzeichnet. Wohnbebauung und landwirtschaftliche Fläche umgeben das Plangebiet. Im Norden verläuft die Straße Am Pohl. Auch im Umfeld ist die Ortslage umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, in denen sich die für Ostholstein charakteristischen Knicks befinden.</p>
Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Es sind keine Kulturdenkmale und Schutzzonen bekannt.
7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	
7.3.1 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung	
Schutzgut Mensch, insb. die menschliche Gesundheit	<p>Mit der Festsetzung der Wohnbaufläche wird neuer Wohnraum vorbereitet, der sich in die bestehende Siedlungsflächennutzung einpasst. Geplant ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern für die Errichtung von 8 neuen Wohnungen. Die Bewirtschaftung der Fläche als Grünland entfällt.</p> <p>Das Gebiet ist bereits durch Verkehrswege erschlossen.</p> <p>Erhebliche störende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die über das vorhandene Maß von Lärm-, Staub- oder Lichtbelastungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.</p>

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Tiere

Durch das Vorhaben werden häufig vorkommende Tierarten im Zuge des Baus (Rodungsarbeiten, Baufeldberäumung) berührt. Um ein Auslösen der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig.

Wenn der in der Bauphase stattfindende Bodenabtrag im Plangebiet in den Brut- und Aufzuchtzeiten der Bodenbrüter oder Brüter bodennaher Gras- bzw. Staudenfluren, passieren würde, würde das Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG und das Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG eventuell nicht eingehalten, da es sein kann, dass einzelne Paare in den Randbereichen der Gehölze bzw. in den ruderalen Grasfluren brüten. Das trifft somit auch zu, wenn die Gebüsch- Beseitigungen in den Brut- und Aufzuchtzeiten der o. g. Arten erfolgen. Durch die Bauzeitenregelungen - eventuell in Verbindung mit Vergrümmungsmaßnahmen - kann eine Schädigung der Arten nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG verhindert werden.

Wenn das Fällen der Gehölze während der Brut- und Aufzuchtzeiten der Gehölzbrüter passieren würde, würde das Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG und das Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG eventuell nicht eingehalten. Auch das Fällen der Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit kann, wenn dabei Höhlen oder Nischen zerstört werden, zu einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG führen.

Durch die Festsetzung von Bauzeitenregelungen sowie, falls nötig, die Schaffung von Ersatzhabitaten für Höhlen- und Nischenbrüter, kann eine Schädigung der Arten nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG verhindert werden.

Das Eintreten von Störungsverboten gem. § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG durch Lärm, Erschütterungen oder visuelle Effekte während der Bauzeit kann ausgeschlossen werden, da eine Störung nur dann als erheblich angesehen wird, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Baubedingte Störungen sind allerdings nur von kurzer Dauer und es sind hier lediglich ungefährdete Vogelarten zu erwarten.

Fledermäuse können im Siedlungsbereich vorkommen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen können als Leitlinien dienen. Ein Eingriff in die Einzelbäume erfolgt nicht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt.

Falls Bauarbeiten während der Aktivitätsphase der Fledermäuse über einen längeren Zeitraum während der Dämmerung oder in der Nacht erfolgen würden, könnte dies durch Lärm, Erschütterungen oder visuelle Effekte zum Eintreten von Störungsverboten gem. § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG während der Bauzeit führen. Dies gilt auch für den Fall einer

hellen, nach oben abstrahlenden Baustellenbeleuchtung während der Nacht. Durch die Festsetzung von Bauzeitenregelungen sowie Auflagen zur Baustellenbeleuchtung kann das Eintreten von Störungsverboten gem. § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG während der Bauzeit vermieden werden.

Betriebs- bzw. anlagebedingte Tötungen nach § 44 (1) Nr. 1 und Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG sind auszuschließen.

Durch die im Westen fließende Wohldbeek und den südöstlich befindlichen versumpften Graben, ist ein Vorkommen von Amphibien/Reptilien nicht auszuschließen. Fallen die Bauarbeiten in die Aktivitätsperiode (01.03 bis 31.10.) der Amphibien, so ist vor Beginn der Baufeldvorbereitung und der Baumaßnahmen ist der Arbeitsbereich mit einem Amphibienschutzzaun auszustatten und regelmäßig zu kontrollieren. Die Höhe des Schutzzaunes beträgt mindestens 40 cm. Das Zaunmaterial wird ca. 10 cm tief eingegraben. Um zu verhindern, dass Reptilien den Zaun überklettern, sollte dieser aus einem glatten Material bestehen. Damit lässt sich vermeiden, dass wandernde Amphibien in die Baugruben geraten. Die Maßnahme bedarf der ökologischen Baubegleitung.

§ 41a BNatSchG ist zu berücksichtigen. Gem. § 41a (1) BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungen im Außenbereich so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen geschützt sind. Die Beleuchtung für das geplante Baugebiet ist so zu wählen, dass der Insektenanflug so weit wie möglich reduziert wird. Zu verwenden sind dimmbare Leuchtmittel (LEDs mit warmweißem Licht unter 3.000, vorzugsweise bernsteinfarben (Amber) mit 1.800 K) und Lampengehäuse, die nur einen geringen Lichtanteil in die Umgebung abstrahlen. Zum Schutz rastender Insekten dürfen Lampengehäuse eine Maximaltemperatur von 35 °C nicht überschreiten. Die Beleuchtungskörper sind himmelwärts abzuschirmen. Zur Vermeidung von Streulicht sind die Lampen nur auf den unmittelbar zu beleuchtenden Bereich (Wege, Eingänge, sicherheitsrelevante Bereiche) auszurichten. Eine flächige Ausstrahlung oder das flächige Anstrahlen von Baukörpern darf nicht erfolgen.

Eine helle, nach oben abstrahlende Außenbeleuchtung könnte zu einer Störung nach § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG führen, indem die Arten auch die an das Plangebiet angrenzenden Flächen meiden. Nach dem Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18. August 2021, wird das Bundesnaturschutzgesetz zudem durch den § 41 a ergänzt. Gem. § 41a (1) BNatSchG (dieser ist noch nicht in Kraft) sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Durch die Festsetzung von Auflagen zur Außenbeleuchtung kann das Eintreten von Betriebs- bzw. anlagebedingten Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG vermieden werden und § 41a (1) BNatSchG beachtet.

	<p><u>Pflanzen</u> Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Pflanzenarten bzw. Arten der Roten Liste ist nicht zu erwarten. Die nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen und Einzelbäume bleiben erhalten, für die Bäume wird eine Erhaltungspflicht festgesetzt. Zu diesen wird ein mind. 5 m Abstandstreifen zur Baugrenze freigehalten.</p> <p>Um die Erreichbarkeit der möglichen Grundstücke im westlichen Teil des Geltungsbereiches sicherzustellen, ist eine Rodung des Gehölzstreifens nicht auszuschließen.</p> <p><u>Biologische Vielfalt</u> Eine herausragende biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes auf Grund der intensiven Grünlandbewirtschaftung und der anthropogenen Einflüsse auf die Lebensräume nicht zu erwarten. Biotopverbundräume werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Entwicklungsziele des westlich verlaufenden Biotopverbundsystems sowie die Schutzzwecke des östlich liegenden FFH-Gebietes DE 1930-328 werden nicht beeinflusst.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben lässt sich dadurch ausschließen.</p>
Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft	<p><u>Fläche</u> Die beanspruchte Fläche entfällt zu Gunsten der Schaffung von Wohnraum aus der landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p><u>Boden</u> Durch Überbauung und (Teil-)Versiegelung kommt es zum Verlust/ Zerstörung der oberen Bodenschichten und damit zum Verlust eines Großteils der Bodenfunktionen. Wenn bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorgaben des Bodenschutzes eingehalten, flächenschonend gearbeitet und die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden umgesetzt werden, lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermeiden und ausgleichen.</p> <p><u>Wasser</u> Die Vorgaben des Oberflächen- und Grundwasserschutzes sind einzuhalten. Zu der östlich verlaufenden Wohldbeek wird ein 6 m breiter Gewässerschutzstreifen angelegt. Von diesem besteht ein Abstand von 3 m zur Baugrenze. Bei Berücksichtigung und Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu rechnen.</p>

	<p><u>Luft und Klima</u> Belastungen durch Luftschadstoffe aus Baumaschinen und Baustellenfahrzeugen sind lediglich temporär während der Bauarbeiten zu erwarten. Eine erhebliche dauerhafte Verschlechterung der Luftqualität ist daher ausgeschlossen. Durch ein erstelltes Geruchsgutachten im Rahmen der Erstellung eines benachbarten Bebauungsplans konnten keine beeinträchtigenden Immissionen festgestellt werden. Versiegelte Flächen können zur geringfügigen Erwärmung der Umgebung führen.</p> <p><u>Landschaft</u> Bei den mit der Planung verbundenen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes handelt es sich um eine Neugestaltung von unbebauter Grünfläche. Dies stellt einen Eingriff in das Schutzgut Landschaft dar. Das Plangebiet ist bereits von Einfamilienhäusern und einem südlich liegenden, landwirtschaftlichen Betrieb umgeben. Im Norden verläuft die Straße Am Pohl. Gebietsprägende Elemente wie die Straßenbegleitbäume bleiben erhalten. Die Wohnbebauung wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.</p>
Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<p>Das Bauvorhaben berührt ein archäologisches Interessengebiet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter mit besonderer Bedeutung vorhanden.</p> <p>Wenn Bodendenkmale bei der Umsetzung festgestellt werden, dann sind entsprechende Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</p>
7.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	
	<p>Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die vorhandene Nutzung vor Ort so weiterentwickelt und betrieben werden kann. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche bliebe somit bestehen. Landschafts- und Ortsbild blieben in seiner heutigen Form unverändert.</p>
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich	
Schutzgut Tiere	<p>Im Rahmen der Projektplanung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:</p> <p>Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die unabsichtliche Tötung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere für die Artengruppe der Vögel, hat die Baufeldvorbereitung außerhalb der Brutzeit zwischen dem 30. September und dem 01. März stattzufinden. Bauarbeiten dürfen nur zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang stattfinden (Nachtbauverbot, im Zeitraum ab ½ h vor Sonnenaufgang und ½ h nach Sonnenuntergang). Die Baustellenbeleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren.</p> <p>Die Bautätigkeit ist dann ohne Unterbrechung anzuschließen. Wenn die Bautätigkeiten nicht unmittelbar an die Baufeldberäumung anschließen und in die Brutperiode fallen, ist durch frühzeitige Vergrämungs-</p>

	<p>maßnahmen vor Beginn der Brutsaison sicherzustellen, dass die beanspruchten Bereiche nicht zur Anlage eines Geleges genutzt werden. Dazu sind vor dem 1. März mindestens 3 m lange Flatterbänder (rot-weiße Warnbänder aus Kunststoff) – einseitig befestigt an der Oberseite von Pflöcken – im Abstand von 15 m aufzustellen und während der gesamten Bauzeit zu erhalten. Die Höhe der Pflöcke muss mindestens 1,20 m über dem Geländeniveau betragen. Als Abstand zwischen den Pfählen sind 10 m an Wegtrassen und 20 m an Stellflächen einzuhalten. Kommt es zur Bauunterbrechung von mehr als 8 Tagen, ist die Vergrämungsmaßnahme erneut aufzubauen. Die Maßnahme bedarf der ökologischen Baubegleitung.</p> <p>Zum Schutz der Gehölzbrüter sind die Gehölzschnittzeiten gem. § 39 (5) 2 BNatSchG einzuhalten. Der Gehölzschnitt, das auf den Stock setzen oder die Beseitigung von Gehölzen dürfen nur außerhalb des Zeitraums zwischen dem 01. März bis zum 30. September erfolgen.</p> <p>Die Beleuchtung für das Plangebiet ist so zu wählen, dass der Insektenanflug so weit wie möglich reduziert wird und Fledermäuse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Zu verwenden sind dimmbare Leuchtmittel und soweit möglich Bewegungsmelder (LEDs mit warmweißem Licht unter 2.500 K, vorzugsweise bernsteinfarben (Amber) mit 1.800 K) und Lampengehäuse, die nur einen geringen Lichtanteil in die Umgebung, abstrahlen. Zum Schutz rastender Insekten dürfen Lampengehäuse eine Maximaltemperatur von 35 °C nicht überschreiten. Die Beleuchtungskörper sind himmelwärts abzuschirmen. Zur Vermeidung von Streulicht sind die Lampen nur auf den unmittelbar zu beleuchtenden Bereich (Wege, Eingänge, sicherheitsrelevante Bereiche) auszurichten. Eine flächige Ausstrahlung oder das flächige Anstrahlen von Baukörpern dürfen nicht erfolgen.</p> <p>Fallen die Bauarbeiten in die Aktivitätsperiode (01.03 bis 31.10.) der Amphibien, so ist vor Beginn der Baufeldvorbereitung und der Baumaßnahmen der Arbeitsbereich mit einem Amphibienschutzzaun auszustatten und regelmäßig zu kontrollieren. Die Höhe des Schutzzaunes beträgt mindestens 40 cm. Das Zaunmaterial wird ca. 10 cm tief eingegraben. Um zu verhindern, dass Reptilien den Zaun überklettern, sollte dieser aus einem glatten Material bestehen. Damit lässt sich vermeiden, dass wandernde Amphibien in die Baugruben geraten. Die Maßnahme bedarf der ökologischen Baubegleitung.</p> <p>Tiefe Baugruben und Kabelgraben ohne Rampe, die über Nacht bestehen bleiben, sind zum Schutz von Kleintieren zu sichern.</p> <p>Die Durchführung der ökologischen Baubegleitung erfolgt im 10- bis 14tägigen Rhythmus durch eine fachkundige Person.</p>
Schutzgut Boden	<p>Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden liegen die Vorgaben des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ zu Grunde.</p>

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Gesamtfläche von 3.240 m² geplant. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen nehmen dabei 520 m² ein. Für die Grünfläche sind 210 m² vorgesehen. Das MD-Gebiet weist eine Größe von 2.510 m² auf.

Bei der Berechnung wird von der überbaubaren Fläche ausgegangen. Als Gesamtfläche werden 2.510 m² berücksichtigt, die GRZ beträgt 0,4. Daraus ergibt sich für den Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{GRZ} = \text{zulässige Grundfläche}$$

$$2.510 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.004 \text{ m}^2.$$

Die zulässige Überbauung im Geltungsbereich beträgt somit 1.004 m².

In § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO heißt es „Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Demnach kann die festgesetzten GRZ zusätzlich um bis zu 50 % überschritten werden.

	beanspruchte Fläche (m ²)	x Faktor	= Kompensationsbedarf (m ²)
Grundfläche GR	1.004 m ²	0,5	502 m ²
50 % zulässige Überschreitung der GR durch Nebenanlagen	502 m ²	0,5	251 m ²
			<u>753 m²</u>

Das Kompensationserfordernis für den zu erwartenden Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt damit 753 m².

Im Zuge der Zufahrtsplanung, ist eine Rodung des Gehölzstreifens nicht auszuschließen. Der Gehölzstreifen ist weder nach § 30 Abs. 2 BNatSchG noch nach § 21 Abs.1 LNatSchG geschützt. Der Gehölzstreifen hat eine Fläche von 47 m². Es handelt sich dabei um engstehende Bäume, die in sich keine Stabilität haben. Der Ausgleich erfolgt demnach im Verhältnis 1:1, sodass sich der Ausgleichsbedarf auf insgesamt 800 m² erhöht.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für den Eingriff in den Boden und das Landschaftsbild ist als multifunktionale Kompensationsmaßnahme umzusetzen. Dabei sind Aufwertungen auf einer Fläche von etwa 800 m² durchzuführen. Vorgesehen ist eine Knickneupflanzung, die nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04) und dem Merkblatt für Knickneuanlagen (Kreis Ostholstein) neu anzulegen sind.

Lage: Flurstück 234/9, Flur 0



Abbildung 7: Lage der geplanten Knickstrukturen

Ziel: Das Ziel der Maßnahme besteht in der Eingrünung des Grundstücks durch die Neupflanzung einer Knickanlage. Die Neuanlage dient der Reduzierung von Sichtbeziehungen zu der südlich liegenden Hofanlage und somit zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Der westlich geplante Knick grenzt dabei an einen bereits bestehenden Knick an. Für den vorhandenen Knick gilt ein Bestandsschutz. Um die Zugänglichkeit des Grundstücks weiterhin zu bewahren, bleibt die vorhandene Zufahrt erhalten.

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Die Länge der zu pflanzenden Knickanlagen beträgt insgesamt etwa 181 m.

Zudem ist der Knickschutzstreifen von 0,5 m zu berücksichtigen. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ist bei der Neuanlage der Knicks der Wall mindestens ein halbes Jahr vor der Bepflanzung aufzuschütten. Dies führt zu einer Verbesserung der Aufnahmefähigkeit des Bodens, nachdem dieser sich gesetzt hat.

Die Basis des Walls hat 3,5 m Breite und die Krone 1,5 m Breite aufzuweisen. Hinzu kommen beidseitig 0,5 m Knickschutzstreifen. Es ergibt sich daraus insgesamt eine Maßnahmenfläche von rund 815 m².

Die Artenzusammensetzung des neu anzulegenden Knickes orientiert sich an den für diesen Naturraum typischerweise vorkommenden Arten (Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ (VkG 1) sowie an der Artenliste der Knickgehölze in Anlehnung an Anhang C der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz.

Straucharten: Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Gemeine Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Baumarten als Überhälter: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*)

Es sind verpflanzte viertriebige Sträucher in der Größe 60/ 100 cm zweireihig anzupflanzen. Zusätzlich sind leichte Heister in einer Größe von 80 bis 100 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand hat 1,5 m zu betragen. Als Überhälter sind Hochstämme, 2-mal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 8 bis 10 cm zu wählen. Diese werden in einem Pflanzabstand von 20 m gepflanzt.

Die Bäume sind mit einer Zweibocksicherung und einem Schutz vor übermäßiger Verdunstung bzw. Sonnenschäden zu versehen. Die gesamte Maßnahme ist gegen Wildverbiss mit einer Zäunung abzusichern.

Vorgaben zur Unterhaltungspflege: Innerhalb der ersten 5 Jahre ist die Pflanzung durch ein- bis zweimalige Mahd von Aufwuchs freizuhalten.

Überhälter

- Stammbausbildung (Jahr 1 bis ca. Jahr 6): manueller Rückschnitt der Seitentriebe (je nach Wuchsleistung jährlich/ alle zwei Jahre bis 200 cm Stammlänge erreicht ist)
- Erziehung Jungbaum (ca. Jahr 6. bis Jahr 15, je nach Entwicklungsgeschwindigkeit und Konkurrenzkraft der aufwachsenden Knickgehölze): Rückschnitt der Seitentriebe (ca. alle zwei Jahre)
- Kronenaufbau (ca. ab Jahr 15): Erziehungsschnitt je nach Baumart

Bei Ausfällen sind die Bäume artgleich nachzupflanzen. Fallen mehr als 10 % der Sträucher aus, sind diese ebenfalls artgleich zu ersetzen. Im Bedarfsfall sind die Schutzeinrichtungen Instand zu setzen. Auch die Bewässerung hat bedarfsgerecht zu erfolgen. Nach dem 5. Standjahr wird die Verankerung der Überhälter entfernt und weitere Schutzeinrichtungen sind bei gesicherter Entwicklung der Pflanzung zu entfernen.

Die Mahd der krautigen Vegetation sowie der holzigen Wurzelaustriebe auf den Knickwallflanken ist zwischen dem 15. November und dem letzten Tag des Monats Februar durchzuführen.

	<p>Im Turnus von 10 bis 15 Jahren jeweils im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag des Monats Februar sind die Gehölze auf den Stock zu setzen. Dabei erfolgt der Schnitt etwa eine Handbreit über dem Boden bzw. dicht über dem Stockausschlag. Es ist auf eine glatte Schnittfläche zu achten. Das Auf-den Stock-setzen hat abschnittsweise zu erfolgen. Im Zuge dieses Arbeitsganges ist bei Bedarf der Knickwall auszubessern oder neu aufzufüllen.</p> <p>Ist ein seitlicher Rückschnitt erforderlich, so ist dieser im Zeitraum zwischen dem 01. Januar und dem letzten Tag des Monats Februar durchzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass die Schnittmaßnahme in 1 m Entfernung zum Knickwallfuß anzusetzen ist und max. bis in eine Höhe von 4 m zu erfolgen hat. Ein seitlicher Schnitt ist in einem zeitlichen Abstand von mindestens 3 Jahren zulässig.</p>
7.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	
	<p>Grundlage für die Planung ist die Ausweisung von Bauflächen im Siedlungsbereich von Gleschendorf. Das Plangebiet dient als Erweiterungsfläche des Dorfgebietes. Durch entsprechende Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen fördert diese die Weiterentwicklung des dörflichen Ortsbildes.</p>
7.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	
	<p>Von der geplanten Nutzung gehen keine Risiken für die Umwelt aus, weil hier keine gefährlichen Stoffe Bestandteil der Nutzung sind. Das Vorhaben ist nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt bzw. Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind daher nicht erforderlich.</p>
7.7 Zusätzliche Angaben	
<p>Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</p>	<p>Durchführung einer einfachen verbal-argumentativen Methode der Umweltprüfung, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen anerkannten planerischen Grundsätzen gem. der aktuellen Rechtslage entspricht.</p>
<p>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des</p>	<p>Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes von der Gemeinde im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.</p>

Bauleitplans auf die Umwelt	
Allgemein verständliche Zusammenfassung	<p>Das Ziel der Planung besteht darin, die planerischen Voraussetzungen für die Sicherung der künftigen städtischen Siedlungsentwicklung als Wohnbaufläche zu schaffen. Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit insgesamt 8 Wohnungen.</p> <p>Die Einzelbäume bleiben in ihrem Bestand erhalten. Als Ausgleich durch den Eingriff in das Schutzgut Boden und zur Eingrünung des Grundstücks ist die Neuanlage von insgesamt 181 m Knickstrukturen im Süden und Westen vorgesehen.</p> <p>Der durch den Eingriff ermittelte Bedarf an Ausgleichsfläche beträgt 800 m². Mit der genannten Kompensationsmaßnahme wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 815 m² erreicht. Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.</p> <p>Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind für Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umzusetzen.</p> <p>Folgende artenschutzrechtliche Festsetzungen leiten sich aus den Inhalten des Umweltberichtes ab:</p> <p><u>VM 1 Bauzeitenregelung</u> Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die unabsichtliche Tötung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere für die Artengruppe der Vögel, sind die Baufeldberäumung und Bautätigkeit im Zeitraum vom 30.09. bis 01.03. durchzuführen. Bauarbeiten dürfen nur zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang stattfinden (Nachtbauverbot, im Zeitraum ab ½ h vor Sonnenaufgang und ½ h nach Sonnenuntergang). Die Baustellenbeleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren.</p> <p><u>VM 2 Bodenbrüter</u> Fallen die Baumaßnahmen in die Zeit der Brutperiode oder schließen die Bautätigkeiten nicht unmittelbar an die Baufeldberäumung an, sind Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen. Die Einrichtung der Vergrämnungsmaßnahme ist vor Baubeginn erforderlich. Kommt es zur Bauunterbrechung von mehr als 8 Tagen, ist die Vergrämnungsmaßnahme erneut aufzubauen. Die Maßnahme bedarf einer ökologischen Baubegleitung.</p>

	<p><u>VM 3 Gehölzschnitte</u> Zum Schutz der Gehölzbrüter sind Gehölzschnitte, das auf den Stock setzen oder die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraums zwischen dem 01. März bis zum 30. September durchzuführen. Eine Ausnahme für Gehölzschnittmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt kann nach vorheriger Abstimmung mit der UNB gestattet werden sofern nachweislich keine Brutstätten oder Fledermausquartiere vorhanden sind. Die Feststellung möglicher Brutstätten oder Fledermausquartiere ist durch eine fachkundige Person durchzuführen.</p> <p><u>VM 4 Amphibien</u> Fallen die Bauarbeiten in die Aktivitätsperiode (01.03 bis 31.10.) der Amphibien, so ist vor Beginn der Bauaufeldvorbereitung und der Baumaßnahmen der Arbeitsbereich mit einem Amphibienschutzzaun auszustatten und regelmäßig zu kontrollieren. Die Höhe des Schutzzaunes beträgt mindestens 40 cm. Das Zaunmaterial wird ca. 10 cm tief eingegraben. Um zu verhindern, dass Reptilien den Zaun überklettern, sollte dieser aus einem glatten Material bestehen. Die Maßnahme bedarf einer ökologischen Baubegleitung.</p> <p><u>VM 5 Kleinsäuger</u> Tiefe Baugruben und Kabelgraben ohne Rampe, die über Nacht bestehen bleiben, sind zum Schutz von Kleintieren zu sichern.</p> <p><u>VM 6 Ökologische Baubegleitung</u> Die Durchführung der ökologischen Baubegleitung erfolgt im 10- bis 14tägigen Rhythmus durch eine fachkundige Person.</p> <p><u>VM 7 Beleuchtung</u> Um Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen durch Beleuchtung zu vermeiden, sind neue Beleuchtungen im Außenbereich so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen geschützt sind</p> <p>Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz verursacht, unter der Voraussetzung, dass die Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Boden, Klima, Luft, Wasser, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Das Vorhaben ist somit als umweltverträglich anzusehen.</p>
Quellen	<ul style="list-style-type: none"> - Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz (1997): Übersichtsplan - Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz (1995) - Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (2020): Landschaftsrahmenplan Planungsraum III: Kreisfreie Hansestadt Lübeck. Kreis

	<p>Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II: Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. - Gemeinde Scharbeutz, https://www.gemeinde-scharbeutz.de - Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung in der Fassung vom 08. Dezember 2013 - Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2017): Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz. Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04. - Kreis Ostholstein: Merkblatt für Knickneuanlagen - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323) - Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18. August 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 59) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. BGBl. I Nr. 176) - Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert (Art. 3 Ges. v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734) - Landeswassergesetz (LWG) vom 13. November 2019, mehrfach geändert; §§ 59a, 82a und 84a eingefügt sowie §§ 71, 77, 107 und Teil 9 neu gefasst; Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. S. 875) - Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 30. Dezember 2014, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 01. September 2020 (GVOBl. S. 508) - Landesbauverordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauverordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024, letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)
--	---

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
MD-Gebiet	2.510 m ²
Verkehrsfläche	520 m ²
Grünfläche	210 m ²
Gesamt	3.240 m² (0,32 ha)

8.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung wird der Bau von ca. 8 neuen Wohnungen vorbereitet.

9. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

10. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den B-Plan Nr. 19 – Sch -, 1. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ^{24.9.25} 24.9.25 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, 09. JUNI 2026



Bettina Schäfer
(Bettina Schäfer)
Bürgermeisterin

Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 29.04.2026 vor.

Der B-Plan Nr. 19 – Sch -, 1. Änderung und Ergänzung tritt am ^{18.06.2026} 18.06.2026 in Kraft.

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Enno Meier-Schomburg

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Friederike Schüller

B.Sc. Landschaftsplanung