

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 3. ÄNDERUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 -G-**

### **DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

FÜR DIE GEBIETE IN PÖNITZ AM SEE, SCHARBEUTZER STRASSE 2  
(FLURSTÜCKE 320, 321 UND 322) SOWIE SCHARBEUTZER STRASSE 15 UND 17  
(FLURSTÜCKE 273/32 UND 273/31)

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

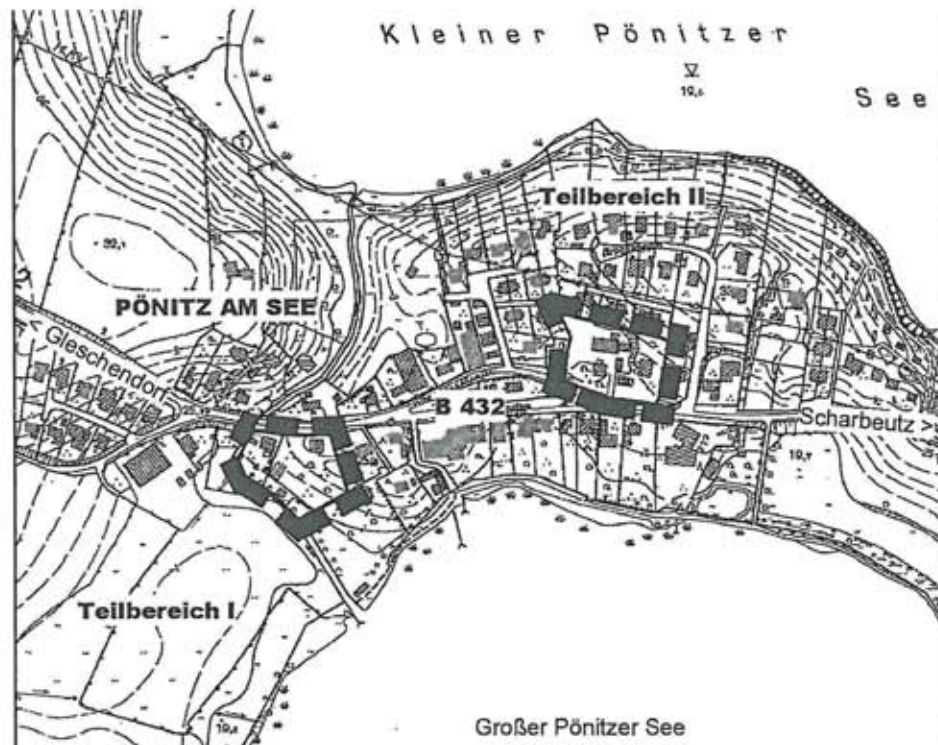
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>6</b>
3.1	Bebauung	6
3.2	Erschließung	8
3.3	Grünplanung	9
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	9
3.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	17
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>17</b>
4.1	Emissionen	17
4.2	Immissionen	17
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
5.1	Stromversorgung	19
5.2	Wasserver- / und –entsorgung	19
5.3	Müllentsorgung	20
5.4	Löschwasserversorgung	20
5.5	Gasversorgung	20
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>20</b>
6.1	Einleitung	21
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	21
6.3	Zusätzliche Angaben	28
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Bodenschutz</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>30</b>

Anlage: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

## ÜBERSICHT



## BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G– der Gemeinde Scharbeutz für die Gebiete in Pönitz am See, Scharbeutzer Straße 2 (Flurstücke 320, 321 und 322) sowie Scharbeutzer Straße 15 und 17 (Flurstücke 273/32 und 273/31).

### 1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

#### 1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G–. Auf Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Scharbeutz vom 17. August 2004 erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G–.

#### 1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Für den Teilbereich I setzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G– parallel der Bundesstraße B 432 drei überbaubare Grundstücksflächen fest, in denen je ein Einzelhaus bis zu 180 m<sup>2</sup> Grundfläche entstehen darf. Der Teilbereich I umfasst eine Fläche von ca. 5.310 m<sup>2</sup>. Folglich beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße je

überbaubarer Fläche ca. 1.770 m<sup>2</sup>. Südöstlich des Teilbereiches I stehen bereits Einzelhäuser in einer zweiten Baureihe. In Anlehnung an diese begonnene Struktur bietet es sich aus städtebaulicher Sicht an, diese bauliche Entwicklung auch im Plangebiet fortzuführen.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Weiterhin besagt der Landesraumordnungsplan unter Ziffer 7.2, Abs. 3 (Grundsatz):

*„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen:*

- ⇒ Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden;*
- ⇒ die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, .... vorangetrieben und die Baulandreserven mobilisiert werden.“*

Da Grund und Boden nicht vermehrbar sind, soll auf eine Aktivierung von noch ungenutzten bebaubaren Flächen hingewirkt werden. Diesem Ziel entspricht die Gemeinde, indem sie die Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung im Plangebiet bzw. im Ortskern schafft. Somit erfüllt sie die städtebaulichen Grundsätze für:

- ⇒ einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden,
- ⇒ eine städtebauliche Arrondierung,
- ⇒ die Schaffung von innerörtlichen Baumöglichkeiten.

Weiterhin wurde in der Vergangenheit deutlich, dass die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- festgesetzte Verkehrsfläche für die Bundesstraße B 432 nicht ausreichend breit ist, um auch auf der südlich gelegenen Straßenfläche einen verkehrssicheren Geh- und Radweg errichten zu können. Daher ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche erforderlich.

Aus den genannten Gründen besteht ein städtebauliches Planungserfordernis.

Im Teilbereich II besteht ein kleiner Laden, in den Figuren und Gartenmöbel für Außenanlagen verkauft werden. Zu diesem Geschäft gehören umfangreiche Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die sich weitgehend im Freien befinden. Gewerblich genutzte Verkaufs- und Ausstellungsflächen gelten nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung, sondern als Teil der Hauptnutzung. Somit sind sie bei der Berechnung der Grundflächenzahl bzw. Grundfläche mit anzurechnen. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- festgesetzte Grundfläche von 550 m<sup>2</sup> ist nicht ausreichend groß bemessen, um den vorhandenen Gebäudebestand und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen baurechtlich abzudecken. Um den existierenden Laden langfristig planungsrechtlich abzusichern, besteht daher auch hier ein städte-



baulicher Planungsbedarf.

## 2 Bestandsaufnahme

Der Teilbereich I liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Pönitz am See. Im Südwesten grenzt diese Fläche an einen zum Teil verrohrten Graben, dem sich eine Wiese anschließt. Diese ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“ und des FFH-Gebietes P 1930-353 „Pönitzer Seengebiet“.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein ca. 25 m breiter Gehölzstreifen, der ebenfalls Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist. Hinter diesem Gehölzstreifen, wie auch im übrigen Plangebiet, schließt sich weitere eingeschossige Bebauung an.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes steht ein eingeschossiges Wohngebäude. Weiterhin konzentrieren sich im Südwesten diverse Nebenanlagen. Der verbleibende Bereich wird als Garten genutzt.

Im nordöstlichen Teil liegt eine z.T. 1,85 m tiefe Grube. Das verbleibende Gelände fällt im natürlichen Gefälle von Nordost nach Südwest.

Der Teilbereich II liegt im Ortskern. Er ist von allen Seiten mit Bebauung umgeben.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich - parallel zur Scharbeutzer Straße/ Bundesstraße B 432 - ein zweigeschossiges Wohngebäude. In 2. Baureihe liegt ein weiteres eingeschossiges Wohngebäude. Innerhalb der Gebäude wird der Verkauf von Dekorationen (Leuchttürme, Gartendekor, Windspiele) angeboten. Großflächige Außenverkaufsflächen bestehen jedoch nicht. Die Freiflächen werden hier gärtnerisch genutzt.

Im östlichen Teil des Plangebietes steht in der Mitte des Grundstückes ein zweigeschossiges Wohngebäude. Zwischen diesem und der Bundesstraße B 432 sind kleinere Nebenanlagen angeordnet. In einer erfolgt der Verkauf von Figuren und Gartenmöbel für Außenanlagen. Die für dieses Geschäft erforderlichen Ausstellungs- und Verkaufsflächen liegen auf der Freifläche zwischen dem Wohnhaus und der Bundesstraße B 432.

Das westlich gelegene Flurstück befindet sich in einer ehemaligen Abgrabungsfläche. Das Gelände fällt von Nord nach Süd um ca. 2 m. Das östlich gelegene Flurstück wurde zwischen der Bundesstraße B 432 und dem Wohnhaus um ca. 4 m abgegraben. Das verbleibende Gelände fällt recht stark von Nord nach Süd.

### 3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA Teilbereich 1	4.640 m <sup>2</sup>	44 %
WA Teilbereich 2	5.310 m <sup>2</sup>	50 %
Verkehrsfläche	100 m <sup>2</sup>	1 %
Grünfläche	500 m <sup>2</sup>	5 %
Größe Baugebiet insgesamt:	10.550 m <sup>2</sup>	100 %
	(1,1 ha)	

#### 3.1 Bebauung

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderungen:

##### Planzeichnung:

##### Teilbereich I:

- ⇒ Das WA-Gebiet wird um die zusätzlich erforderliche Verkehrsfläche verkleinert.
- ⇒ Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Scharbeutzer Straße/ Bundesstraße B 432 werden geringfügig verkleinert. Dabei bleibt jedoch die Bauflucht aus dem Ursprungsplan beibehalten.
- ⇒ In einer zweiten Baureihe erfolgt die Festsetzung von drei weiteren überbaubaren Grundstücksflächen.
- ⇒ In Anlehnung an den Ursprungsplan erfolgt die Festsetzung einer offenen, eingeschossigen Bebauung sowie einer Dachneigung von 36° bis 41° für den gesamten Teilbereich.
- ⇒ Um eine für den Bereich angepasste Baudichte zu erzielen, erfolgt die Einschränkung der zulässigen Grundfläche auf 130 m<sup>2</sup> je Gebäude.
- ⇒ Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet, da die Nutzung der Nichtvollgeschosse in § 2 (5) der Landesbauordnung ausreichend geregelt ist.

##### Teilbereich II:

- ⇒ Aufgrund des Sortimentes dient der südöstlich gelegene Laden „nicht nur der Versorgung des Gebietes“. Daher wird die Art der baulichen Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung in ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung geändert.
- ⇒ Die überbaubaren Grundstücksflächen im MI-Gebiet und im verbleibenden WA-Gebiet werden dem heute vorhandenen Bestand angepasst. Weiterhin erfolgt eine entsprechende Erhöhung der bebaubaren Grundfläche von 550 m<sup>2</sup> auf 750 m<sup>2</sup>.
- ⇒ Die Geschossigkeiten im gesamten Teilbereich 2 werden ebenfalls dem Bestand angepasst. Innerhalb der beiden neuen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nur die Festsetzung einer Eingeschossigkeit, um das vorhandene Gesamtgefüge in seiner jetzigen Form zu erhalten.
- ⇒ In Anlehnung an den Ursprungsplan erfolgt die Festsetzung einer offenen Bebauung sowie einer Dachneigung von 36° bis 51° für den gesamten Teilbereich 2.

Text:

- ⇒ Die Art der baulichen Nutzung wird an die aktuelle Baunutzungsverordnung (vom 23.02.1990; zuletzt geändert am 22.04.1993) angepasst. So werden im WA-Gebiet die in § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung) allgemein zugelassen. Der Bau von Tankstellen, Gartenbaubetrieben oder von Anlagen für sportliche Zwecke ist aufgrund der Größe und der Lage der Teilbereiche im Plangebiet kaum zu erwarten. Daher werden diese Nutzungen zukünftig nicht allgemein zugelassen. Die Zulässigkeit von „Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“ (früher § 4(3) 6 BauNVO) wird in der heute verbindlichen Baunutzungsverordnung nicht mehr geregelt. Daher werden dazu keine weiteren Festsetzungen getroffen. Um den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren, werden zudem im Mischgebiet Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen.
- ⇒ Gemäß der Ziffer 1.2 soll der im Teilbereich 2 gelegene Laden im MI-Gebiet mit seinen Verkaufs- und Ausstellungsflächen planungsrechtlich gesichert werden. Gewerblich genutzte Verkaufs- und Ausstellungsflächen gelten als Teil der Hauptnutzung und sind somit bei der Berechnung der Grundflächenzahl bzw. Grundfläche mit anzurechnen. Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht sinnvoll, dieses in der Planzeichnung zu berücksichtigen. Die Grundfläche zu erhöhen und die Baufenster zu vergrößern, kann z. B. bei einer Aufgabe der gewerblichen Verkaufs- und Ausstellungsflächen zu einer deutlichen baulichen Verdichtung führen. Auch können z. B. Baufluchten beeinträchtigt werden. Um dieses zu unterbinden erfolgen für das betroffene Flurstück 273/31 (hier MI) die Festsetzungen, dass „die im MI-Gebiet festgesetzten Grundflächen ausnahmsweise für gewerblich genutzte Außenverkaufsflächen um 620 m<sup>2</sup> überschritten werden können“ und „die im MI-Gebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) für gewerblich genutzte Außenverkaufsflächen überschritten werden können.“
- ⇒ Gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung dürfen nur 50 % der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen, etc. versiegelt werden. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung im Teilbereich I (WA-2-Gebiet) soll privatrechtlich gesichert werden. Hierfür reicht der nach der Baunutzungsverordnung zulässige Versiegelungsgrad nicht aus. Daher wird der zulässige Versiegelungsgrad von 50 % auf 120 % erhöht.
- ⇒ Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 darf die zulässige Grundfläche im MI-Gebiet für Verkaufs- und Ausstellungsflächen um 620 m<sup>2</sup> überschritten werden. Da es sich hierbei nicht um Gebäude handelt, bleibt diese Überschreitung der Grundflächen bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung unberücksichtigt.
- ⇒ Der Ursprungsplan lässt Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu. Ausgenommen sind offene oder gedeckte Freibäder. Wie vor Ort zu sehen ist, stehen die meisten Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Daher wird auf die Beibehaltung dieser Festsetzung verzichtet.
- ⇒ Weiterhin besagt der Ursprungsplan, dass „bei baulichen Anlagen in Hanglage das natürliche Gefälle wieder herzustellen ist. Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar erforderlich sind, untersagt“. Damit Terrassen als bauliche Anlagen auch zukünftig in einer ebenen Form gebaut werden können, bleiben diese zukünftig von der zi-

tierten Festsetzung ausgenommen.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G-, die für das Plangebiet relevant sind, gelten unverändert fort. Hierzu gelten auch die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes inhaltlich weiter.

### 3.2 Erschließung

Neu aufgenommen wird folgende Änderung:

#### Planzeichnung:

- ⇒ Die nördlich gelegene Verkehrsfläche parallel des Teilbereiches I wird um 2,25 m in den Teilbereich I hinein erweitert. Hier soll ein Rad- und Fußweg angelegt werden. Um die Verkehrssicherheit im Kurvenbereich zu erreichen, soll zusätzlich der bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- festgesetzte Grünstreifen in einer Breite von mindestens 2,25 m angelegt werden.
- ⇒ Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Teilbereich I (hier: WA-2-Gebiet) erfolgt zukünftig über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr.
- ⇒ Der Ursprungsplan setzt für den Kreuzungsbereich Brookkoppel/Scharbeutzer Straße ein Sichtdreieck mit Schenkellängen von 85 m fest. Nach den aktuellen Verordnungen ist in diesem Bereich nur noch eine Schenkellänge von 70 m abzusichern. Daher wird auf die Beibehaltung des Sichtdreieckes und den damit verbundenen Festsetzungen verzichtet.
- ⇒ Parallel der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze verläuft das Verbandsgewässer Nr. 1.7 von Station 1 + 900 bis 1 + 965 des Wasser- und Bodenverbandes OSTSEE. Da dieses verrohrte Gewässer wegen der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durch den Verband zu unterhalten ist, wird der dafür erforderliche Verfügungstreifen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Dieses Recht dient der Durchführung der Unterhaltungsarbeiten und wird daher nicht ständig genutzt. Somit steht es nicht im Widerspruch zur Ausgleichsfunktion des in einem Teilbereich geplanten Uferschutzstreifens. Allerdings ist auf eine Bepflanzung mit dichten Laubgehölzen und großen Bäumen zu verzichten, damit der Wasserabfluss und die Unterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband nicht behindert werden.

Die verbleibenden textlichen Festsetzungen berühren das Plangebiet nicht. Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes gelten in Bezug auf das Gesamterschließungskonzept unverändert weiter.

Die Änderung ermöglicht den Bau von ca. 3 neuen Einzelhäusern mit maximal 6 Wohnungen. Die Scharbeutzer Straße/ Bundesstraße B 432 ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Erschließungs- und Besucherverkehr aufnehmen zu können.

Gemäß der EAE 85/95 sind für 6 neue Wohnungen ca. 1 bis 2 Parkplätze nachzuweisen. Der Ort Pönitz am See ist an den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden.



Daher erscheint ein zusätzlicher Parkplatz als ausreichend. Die Scharbeutzer Straße/ Bundesstraße B 432 ist breit genug, um einen weiteren Parkplatz aufnehmen zu können.

### 3.3 Grünplanung

Neu aufgenommen werden folgende Änderungen:

#### Planzeichnung

⇒ An der südwestlichen Grenze des Teilbereiches I erfolgt die Festsetzung einer „Grün- und Maßnahmenfläche“ mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“. In dieser Fläche werden alle bestehenden und markanten Bäume gesichert.

#### Text:

- ⇒ Es erfolgt die Festsetzung, dass ca. 110 m<sup>2</sup> des Uferschutzstreifens mit mindestens 3 standortgerechten Laubbäumen und je Quadratmeter mit einem standortgerechten Laubgehölz zu bepflanzen sind. Die übrige Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Eine vollständige Bepflanzung ist nicht gewollt, damit der Graben auch zukünftig bewirtschaftet werden kann.
- ⇒ Die Grün- und Maßnahmenfläche dient als Ausgleichsfläche für alle Eingriffe im Teilbereich I. Im Text-Teil erfolgt dazu eine entsprechende Festsetzung. Der Uferschutzstreifen ist standortgerecht anzulegen. Ein entsprechender Nachweis über die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen.
- ⇒ Der Ursprungsplan trifft die Festsetzung, dass „*Einfriedigungen mit freistehenden Mauern und geschnittenen Hecken als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig sind*“. Damit ist vermutlich der Bereich parallel zum offenen Graben im Teilbereich I gemeint. Aus heutiger Sicht ist eher eine markante Abgrenzung zwischen der Baufläche und dem Uferschutzstreifen gewollt, um eine naturnahe Entwicklung der Ausgleichsfläche abzusichern. Daher regelt die Text-Ziffer 6 die Gestaltung dieses Ortsrandes neu.

Ansonsten werden nur die vorhandenen markanten Bäume aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Aussagen der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- gelten zu den verbleibenden Punkten inhaltlich weiter.

#### 3.3.1 Eingriff und Ausgleich

##### I. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 gelten die bereits nach § 30 BauGB zulässigen Vorhaben nicht als Eingriffe (nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Deshalb entfällt dafür die Ausgleichspflicht.

In die Ausgleichsbilanzierung fließen daher nur die Vorhaben, die über den Bestand und die bisherige Planung hinausgehend ermöglicht werden sollen.

Die Gemeinde Scharbeutz ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach den geltenden Richtlinien zu mindestens 100 % erbracht wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- lässt im Teilbereich I den Bau von 3 Gebäuden mit je 180 m<sup>2</sup> Grundfläche zu. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung hat die damals verbindliche Baunutzungsverordnung den zulässigen Versiegelungsgrad für Nebenanlagen etc. noch nicht geregelt. Da im Teilbereich I keine großflächigen Versiegelungen entstanden, wird für diese 50 % der festgesetzten Grundflächen als zulässige Versiegelungsflächen im Sinne § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung angenommen. Daraus resultiert bereits heute eine zulässige Versiegelung von:

3 Gebäude:	540 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO:	<u>270 m<sup>2</sup></u>
	810 m <sup>2</sup> .

Folglich sind alle Eingriffe auszugleichen, die über dieses Maß hinausgehen.

Im Teilbereich II ist nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- eine bebaubare Grundfläche von 550 m<sup>2</sup> zulässig. Zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung waren bereits diverse Nebenanlagen vorhanden. Diese sind zwischenzeitlich zu Wohn- oder Geschäftsräumen umgenutzt worden. Da die zum Zeitpunkt der Planaufstellung verbindliche Baunutzungsverordnung den zulässigen Versiegelungsgrad für Nebenanlagen etc. nicht geregelt hat, durften großflächig Flächen versiegelt werden. Nur der bauliche Bestand soll nun planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinausgehende Erweiterungsbauten sind nicht geplant. Ausgleichspflichtige Eingriffe entstehen folglich nicht.

Folglich führen auch nur die Änderungen im Teilbereich I zu neuen Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft:

#### **Bewertungsgrundlage**

Nach genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

### Arten und Lebensgemeinschaften

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- setzt den Teilbereich I als WA-Gebiet fest. Im nördlichen Bereich sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Der verbleibende Teil ist somit der privaten Gartennutzung und Grüngestaltung vorbehalten. Gemäß den Vorgaben des verbindlichen Bebauungsplanes wird die unbebaute Fläche auch gärtnerisch genutzt. Es sind keine höherwertigen Grünstrukturen vorhanden. Ein erhöhter Ausgleichsbedarf resultiert aus der jetzigen Situation nicht.

Die Änderungsplanung führt – gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- – zu folgender zusätzlicher Versiegelung:

Nutzung	Gesamtplanung		B-3 –G-, 1. Ä.		Neueingriff
Bisheriges WA-Gebiet	180 m <sup>2</sup> x 3 = 540 m <sup>2</sup>				
Zufahrten	270 m <sup>2</sup>				
Verkehrsfläche	100 m <sup>2</sup> x 1 = 100 m <sup>2</sup>			=	100 m <sup>2</sup>
Geplantes WA-Gebiet	130 m <sup>2</sup> x 6 = 780 m <sup>2</sup>	-	540 m <sup>2</sup>	=	240 m <sup>2</sup>
Versiegelung WA-1	156 m <sup>2</sup> x 3 = 468 m <sup>2</sup>	-	270 m <sup>2</sup>	=	393 m <sup>2</sup>
Versiegelung WA	56 m <sup>2</sup> x 3 = 195 m <sup>2</sup>				
<b>Gesamt:</b>					<b>733 m<sup>2</sup></b>

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und - im geringen Maße - als Lebensraum für Pflanzen.

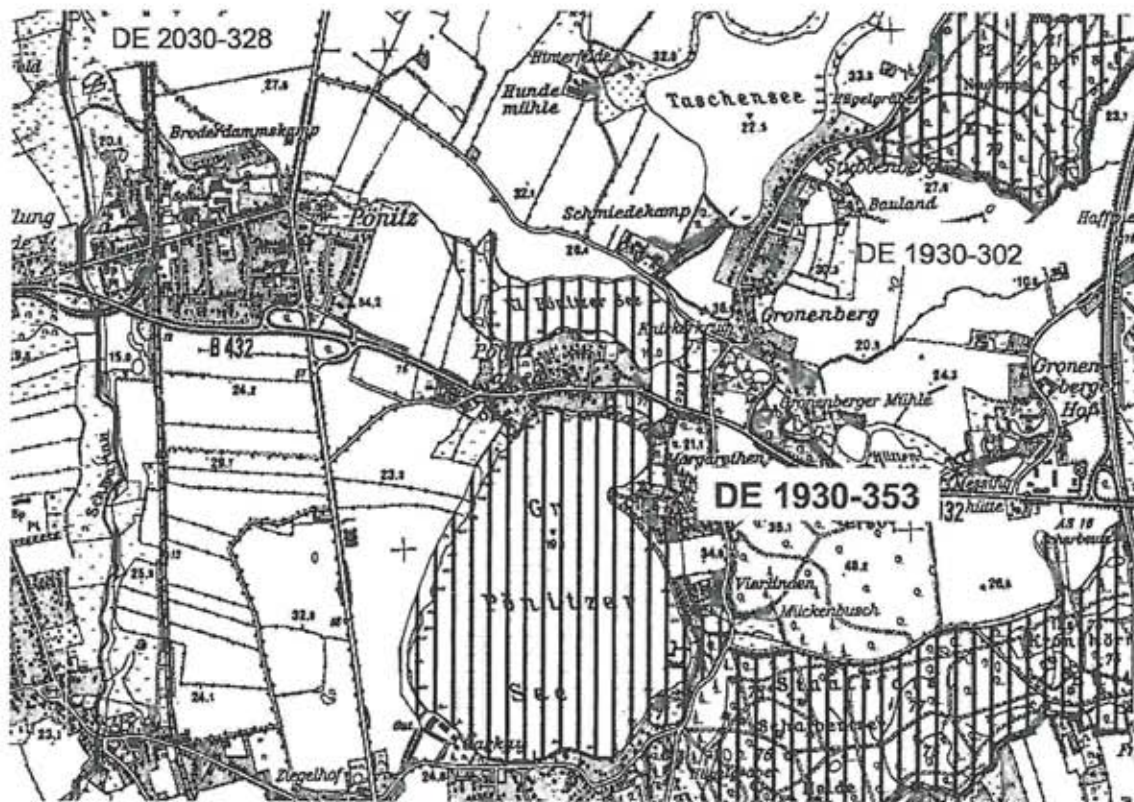
Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass vom 3. Juli 1998 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden.

Der „Große Pönitzer See“ liegt mindestens 75 m vom Plangebiet entfernt. Er ist Bestandteil des FFH-Gebietes DE 1930-353 „Pönitzer Seengebiet“.

Der maximal 19 m tiefe, kalkreiche Große Pönitzer See ist mit seinen ausgedehnten Characeen- (Armleuchteralgen-) Rasen bis in Tiefen von 3 - 4 m und nach der Bewertung weiterer hydrologischer Parameter besonders schutzwürdig. Die Unterwasservegetation ist gut ausgeprägt und u.a. durch Vorkommen mehrerer gefährdeter Pflanzenarten von landesweiter Bedeutung. Bemerkenswert ist das Steilufer am Ostufer. Dort lebt auch die bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*).



Bild 1: Lage des potentiellen FFH-Gebietes



Gebiete gem. §33 Abs.1 in Verbindung mit §10 BNatSchG (i.d.F. vom 25.03.2002)

FFH-Gebiete (§20b 1 NatSchG)

DE 1930-353 Laufende Nummer des Gebietes

nachrichtlich:

Vogelschutzgebiete (§20a LNatSchG)

M = 1 : 25.000  
0 0,5 1 5 Kilometer

Bearbeitung: Landschaft für Natur und Umwelt  
des Landes Schleswig-Holstein

25.11.2005

Die Planung führt zu keiner Erhöhung der Regenwassermengen im Großen Pönitzer See, da diese im Teilbereich I zurückgehalten oder dem öffentlichen Regenwasser-  
netz zugeleitet werden. Sie führt zu keinen beeinträchtigenden Emissionen und greift nicht unmittelbar in den Steiluferbereich oder in den Seebereich ein. Auf Grund der  
Entfernung sind daher keine erkennbaren Auswirkungen durch diese Planung auf die Ufervegetation bzw. auf die im See lebenden Muscheln und Pflanzen zu erwarten.  
Folglich bestehen keine Zusammenhänge zwischen dem Plangebiet und dem FFH-  
Gebiet, die zu Beeinträchtigungen im FFH-Gebiet führen könnten. Ein Erfordernis für  
eine FFH-Prüfung besteht daher nicht.

Die Flächen südlich bzw. westlich des Teilbereiches I sind Bestandteil des Land-  
schaftsschutzgebietes „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“ (siehe dazu Kreisver-  
ordnung im Kreis Ostholstein vom 26.02.2003, Nr. 1). Die Schutzzwecke in den Na-



tur- und Kulturräumen sind:

1. die Funktions- und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und
3. die Natur wegen ihrer Bedeutung für die naturverträgliche Erholung vor negativen Einflüssen zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, zu verbessern.

Die Änderungen im Teilbereich I greifen nicht direkt in das Landschaftsschutzgebiet ein. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gewährleistet, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung unterbindet die Ansiedlungen von Nutzungen, die beeinträchtigende Emissionen verursachen könnten. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind durch die Änderungen im Teilbereich I nicht zu erwarten.

### **Boden**

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskoffierungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

Bauflächen	ca.	240 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca.	100 m <sup>2</sup>
Zufahrten	ca.	393 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>733 m<sup>2</sup></b>

### **Wasser**

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 733 m<sup>2</sup>) im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

### **Klima/Luft**

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenland genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

### **Landschaftsbild**

Im Südwesten grenzt der Teilbereich I an einem Graben, dem sich eine Grünfläche anschließt. Hier besteht der einzige Bezug zur freien Landschaft. Die 3 neuen Gebäude müssen sich den bisher zulässigen gestalterischen Vorgaben (Geschossigkeit, Dachneigung, Bezugspunkt) anpassen. Somit ist keine darüber hinaus gehende Höhenentwicklung zu erwarten. Zudem schließt die Änderung den Bau von kompakten Gebäuden aus. Somit passt sich die Neuplanung in die vorhandene Baustruktur ein. Die Änderung führt daher zu keiner neuen und wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

## **II. Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen**

### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

#### **A. Sonstige Lebensräume**

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer maximal 733 m<sup>2</sup> großen Hausgartenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, sind gering und aus Sicht der Gemeinde unerheblich. Durch die Aufwertung einer Grünfläche zu einem Uferschutzstreifen parallel eines vorhandenen Bachlaufs werden weit aus mehr und vielfältigere Lebensräume geschaffen.

### **Boden**

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 633 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB sowie der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 ist nur im WA-I-1-Gebiet eine Überschreitung der Grundfläche von maximal 120 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Stellplätze, Garagen ...) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m <sup>2</sup> )
Bauflächen	240	0,5	120
Verkehrsfläche	100	0,5	50
Stellplätze etc.	393	0,5	200
Summen			<b>370</b>

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 370 m<sup>2</sup> festgestellt.

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft auf ca. 48 m Länge ein offener Graben. Um das Gewässer in diesem Bereich aufzuwerten, sieht der Bebauungsplan die Anlage eines standortgerechten Uferschutzstreifens vor. Da dieser Uferschutzstreifen zum Teil als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes dient, wird die Ausgleichsfläche nach Nordosten ausgedehnt. Somit dienen insgesamt 500 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche.

Davon sind 110 m<sup>2</sup> mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Als Arten kommen dafür in Betracht:

- ⇒ Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
- ⇒ Korb-Weide (*Salix viminalis*) und
- ⇒ Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*).

Diese Gehölze sollen folgende Mindestqualitäten haben:

- ⇒ Sträucher: 2 x verpflanzt ohne Ballen,
- ⇒ Bäume: Hochstamm 2 x verpflanzt ohne Ballen; STU 10 – 12.

Die restlichen 390 m<sup>2</sup> sind als Extensivgrünland anzulegen; d.h., die Fläche ist sich selbst zu überlassen und maximal 2x im Jahr zu mähen.

Somit gilt der Eingriff als ausgeglichen.

### **Wasser**

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt vor Ort oder über das zentrale Kanalisationsnetz des Ortes. Das Regenwasser fließt somit nicht unmittelbar in den Großen Pönitzer See.

### **Landschaftsbild/Ortsbild**

Die Bebauung passt sich in die angrenzende Bebauung und Umgebung ein. Daher sind keine wesentlichen Eingriffe in das Ortsbild zu erwarten.

### Zusammenfassung

Die bauliche Nachverdichtung bzw. geringfügige Erweiterung des Plangebietes und die baurechtliche Sicherung der Zufahrten und Stellplatzflächen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf Flächen, die bereits in einem bebauten Gebiet liegen. Auf diesen Flächen steht bereits ein Wohnhaus mit diversen Nebenanlagen. Zudem werden die Restflächen als Hausgarten intensiv genutzt. Ausgehend von dieser Situation bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Herstellung eines Uferschutzstreifens) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die in dem Bebauungsplan geregelten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

### III. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Der gesamte Ausgleich wird im Teilbereich I erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsfläche bleibt im Eigentum des Vorgabenträgers und ist somit verfügbar. Der Eigentümer der Fläche wird die Ausgleichsmaßnahmen auf Kosten der Begünstigten anlegen und pflegen. An den Eigentumsverhältnissen ändert sich jedoch nichts.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist spätestens nach Vorlage der jeweiligen Baugenehmigungen zu beginnen. Für die Straßenerweiterung sind dann mindestens 13 % und je Einzelhaus jeweils mindestens 29 % der Gehölze und des Extensivgrünlandes anzulegen.

### IV. Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Folgende Kosten entstehen für die Begünstigten:

- |    |   |                      |
|----|---|----------------------|
| 1. | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: einmalige Mahd ab dem 15. Juli in fünf aufeinanderfolgenden Jahren mit jeweiliger Entfernung des Mähgutes |                      |
|    | 390 m <sup>2</sup> x EURO 0,13 x 5 Jahre  | EURO 254,--          |
| 2. | Bepflanzung des Schutzgrünes mit Bäumen und Sträuchern (1 Pflanze je 2 m <sup>2</sup> , Schutz vor Wildschäden, Bodenvorbereitung und Herstellungspflege)   |                      |
|    | 110 m <sup>2</sup> x EURO 10,00   | EURO 1.100,--        |
|    | <b>Gesamtkosten ca.</b>   | <b>EURO 1.355,--</b> |



Für die Verkehrsfläche entsteht ein Ausgleichsbedarf von 50 m<sup>2</sup>. Dieses ist 13,5 % der Ausgleichsfläche. Somit trägt die Gemeinde auch 13,5 % der Ausgleichskosten. Dies sind ca. 183,00 Euro. Die restlichen Kosten übernehmen die Begünstigten des WA<sup>1</sup>-Gebietes zu je einem Drittel (= je 390 Euro).

### **3.3.2 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten.

Durch die Planung entstehen 3 neue Baugrundstücke. Diese sind so bemessen, dass auf ihnen eigene Spielflächen für Kleinkinder angelegt werden können. Somit bieten sie Platz, um Kindern die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Weiterhin befindet sich südwestlich des Plangebietes – in einer Entfernung von 100 m - ein Spielplatz. Weitere Spiel- und Erlebnisräume bietet der angrenzende Große Pönitzer See.

## **4 Immissionen und Emissionen**

### **4.1 Emissionen**

In dem Absatz „Emissionen“ wird prognostiziert, ob die Planung das Ausströmen von zusätzlichen luftverunreinigenden Stoffen (wie Lärm, Stäube oder Gerüche) verursachen kann. Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Planung ermöglicht den Bau von 6 neuen Wohnungen. Zur morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7 Uhr und 8 Uhr (MGS) sind hierfür ca. (6 Pkw x 0,35 =) 2,1 Pkw's mehr anzunehmen, als es nach der bisher zulässigen Planung möglich war. Diese 2,1 Pkw's verteilen sich in beide Richtungen der Scharbeutzer Straße/ Bundesstraße B 432. Eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn oder eine unzumutbare Mehrbelastung der Scharbeutzer Straße/ Bundesstraße B 432 ist durch diese Nachverdichtung nicht erkennbar. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

Die Änderungen im Teilbereich II sichern den Bestand ab. Hier sind bisher keine Beeinträchtigungen bekannt.

### **4.2 Immissionen**

In dem Absatz „Immissionen“ wird die Wirkung von möglichen Verunreinigungen, Lärm und Strahlen aus der angrenzenden Umgebung auf das Plangebiet untersucht.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Plangebiete grenzen direkt an die Bundesstraße B 432. Gemäß der Verkehrsmengekarte von 2000 wurden auf ihr im Mittel ca. 7.228 Kfz/24 h gezählt. Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 sind von einer innerörtlichen, geteerten Straße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h in 14 m Entfernung ab Straßenmitte zur „Allgemeinen Wohnbaufläche“ nach § 4 Baunutzungsverordnung gemäß dem Bild A.1 dort ca. 67 dB am Tage zu erwarten und ca. 56 dB in der Nacht. Die zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 55 dB und nachts 45 dB. Folglich werden die Orientierungswerte tags um 12 dB überschritten und nachts um 11 dB. Somit müsste ein aktiver Schallschutz (= Schallschutzwand/-wall) errichtet werden.

Beide Teilbereiche liegen innerhalb eines bebauten Ortes. Ein aktiver Schallschutz würde das Ortsbild zerstören und würde gegen den Grundsatz der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 letzter Satz Baugesetzbuch verstoßen, wonach „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln sind“. Beide Teilbereiche liegen nur ca. 70 m parallel zur imitierenden Straße. Diesen Abschnitten schließen sich zu beiden Seiten bebaute Grundstücke bzw. ein Verbandsgewässer 2. Ordnung an. Der Bau von effektiv wirkenden Schallschutzwänden, die auch um die Ecken herum gehen, ist auf Grund der einzuhaltenden Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein zu den anderen Grundstücken und auf Grund des vorhandenen baulichen Bestands auf den Teilbereichen selbst kaum möglich. Daher wird von aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

Stattdessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind wie folgt:

- ⇒ Im Abstand von 0 m bis 16 m ab Mitte der B 432 → Lärmschutzpegel IV.
- ⇒ Im Abstand von 16 m bis 40 m ab Mitte der B 432 → Lärmschutzpegel III.
- ⇒ Im Abstand von 40 m bis 90 m ab Mitte der B 432 → Lärmschutzpegel II.

Alle vorhandenen und geplanten Gebäude liegen weitgehend im Lärmpegelbereich III. Die somit zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von 35 dB in den Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder, Hausarbeitsräumen) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssystemen eingehalten gehalten werden. Dies ist in der Projektplanung nachzuweisen.

Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen in den Räumen.

Bei Festsetzung eines passiven Schallschutzes bleibt somit der Schallschutz der Freiflächen in historisch gewachsenen Orten mit verstärkten Verkehrsaufkommen ein Defizit. Der überwiegenden Bereiche der Freiflächen liegen im Lärmpegelbereich III (tags 60 bis 65 dB) und im Lärmpegelbereich II (tags 55 bis 60 dB). Diese Immissionen sind nicht ungewöhnlich für innerörtliche Bereiche. Da sich die Anwohner nicht dauerhaft auf den Freiflächen aufhalten, bewirken diese Immissionen auch keine Gesundheitsschädigungen. Die vorhandenen Gebäude stehen auf Grundstücken, die noch Freiflächen auf der Nordseite haben. Alle neu geplanten Gebäude haben ihre Gartenflächen nach Süden ausgerichtet. Bei der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf nach der DIN 4109 bei offener Bebauung eine Lärminderung von 5 dB angenommen werden. Somit verfügen alle Grundstücke über Freiflächenbereichen, auf denen am Tage Immissionen zwischen 55 bis 60 dB und weniger auftreten.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

### **5.2 Wasserver-/ und -entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen und auszubauenden Versorgungsnetz vorzunehmen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene und weiter auszubauende Trennsystem.

Das anfallende Oberflächenwasser wird den vorhandenen Vorflutern zugeführt.

Der Wasser- und Bodenverband (WBV) OSTSEE ist durch die Planung an dem Gewässer II. Ordnung Nr. 1.7 betroffen. Neben dem offenen Gewässer ist für die Erfüllung der Unterhaltspflicht durch den Verband ein Verfügungstreifen von mindestens 6 m Breite (gemessen ab der Rohrmittelachse) durchgängig freizuhalten. Sollten Gewässerbenutzungen (z. B. Einleitungen) von Oberflächenwasser aus dem B-Plan-Gebiet in Gewässer II. Ordnung erfolgen, sind hierfür die wasserrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die rückwärtige Erschließung des Teilbereiches I erfolgt privatrechtlich. Daher sind die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich der Scharbeutzer Straße/B 432 abzustellen.

### **5.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Scharbeutz" gewährleistet. Der Ort Pönitz am See ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf in WA-Gebieten – mit harter Bedachung und feuerhemmenden Umfassungswänden - von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern. Um eine ausreichende Löschwassermenge bereitstellen zu können, ist von anderen Bedachungen abzusehen. Das Löschwasser kann aus dem Trinkwasserrohrnetz entnommen werden.

### **5.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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

### Vorbemerkung:

**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:**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Änderungen im Innenbereich. Da durch die Änderungen keine bekannten ökologisch hochwertigen Flächen nach heutigem Kenntnisstand berührt werden, beschränkt sich die Umweltprüfung auf die Plangebiete. Die Gemeinde führt eine allgemein anerkannte verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht.

Parallel dazu fordert die Gemeinde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.



## **6.1 Einleitung**

### **a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Änderungen den Ziffern 3.1 bis 3.3.

### **b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

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

Landschaftsplan: Er stellt beide Teilbereiche als Wohnbauflächen dar. Parallel der Bundesstraße B 432 empfiehlt er die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen. Zudem sollte der an den Teilbereich I grenzende Graben mit einem Pufferstreifen und einer Baumreihe versehen werden. Der Landschaftsplan verweist auf die Grünlandfläche, die südwestlich des Teilbereiches I liegt und Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 und der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 treffen keine bedeutsamen Aussagen zum Plangebiet.

Fazit: Eine besondere Berücksichtigung von Umweltbelangen resultiert aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen nicht.

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

### **a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:**

Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 2 der Begründung zu entnehmen.

Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

Wie der Ziffer 3.3.2 zu entnehmen ist, entstehen durch die Änderungen im **Teilbereich II** keine ausgleichspflichtigen Eingriffe. Daher bleibt diese Teilfläche in den weitergehenden Betrachtungen **unberücksichtigt**.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere:

Die Änderungen im Teilbereich I führen zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 733 m<sup>2</sup> Boden. Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Im Südwesten grenzt der Teilbereich I an einem Graben, dem sich eine Grünfläche anschließt. Ansonsten ist die Fläche von vorhandener Bebauung umgeben. Somit liegt der Teilbereich im Ort. Zudem wird die Fläche bereits als Wohn- und Gartenland bewirtschaftet. Eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt ist durch diese Änderung nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 733 m<sup>2</sup> Boden. Dadurch kommt es im geringen Maße zum Verlust dieser Fläche als Lebensraum für Pflanzen.

Wie Ziffer 2.1a „Tier“ zu entnehmen ist, liegt der Teilbereich im Ort und wird als Wohn- und Gartenland bewirtschaftet. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Boden:

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen von zusätzlich 733 m<sup>2</sup> Boden durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch kann der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Wie Ziffer 2.1a „Tier“ zu entnehmen ist, liegt der Teilbereich im Ort. Die zusätzliche Versiegelungsfläche hat eine geringe Größe. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Bodens durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Wasser:

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 733 m<sup>2</sup>) im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die

Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

Wie Ziffer 2.1a „Tier“ zu entnehmen ist, liegt der Teilbereich im Ort. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Klima/ Luft:

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenland genutzten Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Wie Ziffer 2.1a „Tier“ zu entnehmen ist, liegt der Teilbereich im Ort. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Klimas und der Luft durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Auswirkungen dieser Planung sind der Ziffer 3.3.2 Ziffer „I Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich“, Punkt „Landschaftsbild“ zu entnehmen.

Die Änderung führt daher voraussichtlich nicht zu einer neuen und wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

biologische Vielfalt:

Das Plangebiet liegt unmittelbar in einem bebauten Gebiet. Es dient bereits für Wohnzwecke. Eine natürliche biologische Vielfalt konnte und kann sich auch zukünftig nicht in der Lage entwickeln.

B \_\_\_\_\_ Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Der Teilbereich I grenzt im Südwesten an ein Landschaftsschutzgebiet. Zudem befindet sich im Süden (Entfernung ca. 75 m) ein FFH-Prüfgebiet. Die Auswirkungen dieser Planung sind der Ziffer 3.3.2 Ziffer „I Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich“, Punkt „Arten und Lebensgemeinschaften“ zu entnehmen.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Wie der Begründung unter Ziffer 4.1 zu entnehmen ist, erhöht sich der Zielverkehr durch diese Änderung in und aus Richtung Plangebiet zur morgendlichen Spitzensunde zwischen 7 Uhr und 8 Uhr (MGS) um ca.  $(6 \text{ Pkw} \times 0,35 =) 2,1 \text{ Pkw's}$ . Diese 2,1 Pkw's verteilen sich in beide Richtungen der Scharbeutzer Straße/B 432. Diese Erhöhung führt voraussichtlich zu keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn bzw. zu keiner Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte für WA-Gebiete gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Gemäß den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist die Ansiedlung von emittierenden Nutzungen nicht möglich.

Wie der Ziffer 7 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Pönitz am See und somit auch des Plangebietes.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Auf Grund der Kleinteiligkeit der Änderung wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer „Luft/ Boden“

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2a „Tiere“, „Boden“ und „Wasser“:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

b) **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Schutzgut Mensch:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Lärmimmissionen für die angrenzenden Nachbarn etwas erhöhen könnten. Wie der Ziffer 2.1c zu entnehmen ist, wird dies sicherlich geringfügig sein.

Die Pönitzer Seenplatte hat eine hohe Anziehungskraft. Daher besteht in der Umgebung eine entsprechende Nachfrage an Bauland. Um diesen Bedarf zu entsprechen, würden die neuen Baugrundstücke an einem Ortsrand entstehen. Dort wären die Eingriffe in Natur und Landschaft wesentlich höher.

Einer Nachverdichtung im Innenbereich ist aus den genannten Gründen der Vorzug zu geben (siehe dazu § 1a (2) Satz 1 Baugesetzbuch).

Schutzgut Tiere:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere reduziert.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nach wie vor eine intensive Gartennutzung zulässig. Diese würde kaum Platz für neue Lebensräume heimischer Tiere schaffen. der Planung würde das Plangebiet genauso intensiv weiter genutzt werden, wie bisher.

Schutzgut Pflanzen:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen reduziert.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nach wie vor eine intensive Gartennutzung zulässig. Diese würde kaum Platz für neue Lebensräume heimischer, wildwachsender Pflanzen schaffen.

Schutzgut Boden:

Bei Durchführung der Planung dürfen 633 m<sup>2</sup> mehr versiegelt werden, als es die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- bisher zulässt. Allerdings entspricht diese Planung den Zielen des § 1a (2) Satz 1 Baugesetzbuch, der einer Nachverdichtung des Innenbereiches den Vorrang gibt, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Außenbereich zu erzielen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die im Änderungsbereich geplanten Häuser sicherlich irgendwo am Ortsrand gebaut, da ein Wohnungsbedarf in Seenähe



nach wie vor besteht. Zudem könnte die Verkehrssicherheit nicht verbessert werden.

#### Schutzgut Wasser

Bei Durchführung der Planung reduziert sich die Bedeutung des Plangebietes für die Wasserneubildung. Dafür bleiben Flächen am Ortsrand von einer Bebauung verschont, deren Nutzen für die Grundwasserneubildung wesentlich höher ist, als ein bebauter Innenbereich.

#### Schutzgut Klima/ Luft:

Die Bedeutung des Plangebietes mit ca. 4.640 m<sup>2</sup> ist für das Klima bzw. für die Luft gering. Eine Nachverdichtung im Innenbereich hält Flächen am Ortsrand von einer Bebauung frei. Diese Freiflächen wiederum haben wesentlich mehr Bedeutung für die Luft und das Klima. Daher ist diese Änderung einer Nullvariante vorzuziehen.

#### Landschaft:

Das Plangebiet ist bereits be- und umbaut. Daher ist es für das Landschaftsbild unbedeutend, ob das Plangebiet nachverdichtet wird oder nicht.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

#### Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

#### Emissionen:

- Siehe 6.2b „Mensch“ -

#### Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

#### Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 6.2b –

### c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Im Plangebiet sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der

nachteiligen Auswirkungen vorgesehen. Hier soll der ortsverträglichen Nachverdichtung des Innenbereiches der Vorrang gegeben werden, um bisher im Außenbereich gelegene Flächen von der Bebauung freizuhalten. Diese Vorgehensweise entspricht der Zielvorgabe des Gesetzgebers, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Daher dient sie auch der Vermeidung oder Verringerung von nachteiligen Auswirkungen.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Die Festsetzung einer Grundfläche von 780 m<sup>2</sup> und ein Versiegelungsgrad von 120 % (nach § 19 (4) BauNVO) im WA-1-Gebiet führen zu einer zusätzlichen Versiegelung von 633 m<sup>2</sup>.

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß der Ziffer 3.3.2 der Begründung resultiert aus der Planung folgender Ausgleichsbedarf:

<b>Schutzgut</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
Arten und Lebensgemeinschaften	Kein Ausgleichsbedarf
Boden	370 m <sup>2</sup>
Wasser	Kein Ausgleichsbedarf
Klima/Luft	Kein Ausgleichsbedarf
Landschaftsbild	Kein Ausgleichsbedarf
Insgesamt	<b>370 m<sup>2</sup></b>

Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ausgleichsmaßnahme ist der im Teilbereich I festgesetzte Uferschutzstreifen anzulegen (siehe dazu Ziffer 3.3.2, Ziffer „II Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen – Boden“ sowie Ziffer III und IV). Diese Maßnahme entspricht den Vorgaben des Landschaftsplanes.

**d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Das Ziel der Planung ist eine Verdichtung des Innenbereiches, die städtebauliche Orientierung an die angrenzende Bebauung und die Schaffung von Einzelhäusern in Seenähe. Hierfür besteht ein erhöhter Bedarf.

Auf der kleinen Fläche (4.640 m<sup>2</sup>) des Teilbereiches I können diese Ziele in keiner anderen Art und Weise umgesetzt werden.

### **6.3 Zusätzliche Angaben**

- a) **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.

Wesentliche Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich auch im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht.

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

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, wird auf die Überwachung der Umweltauswirkungen verzichtet.

- c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Im Teilbereich I darf nach der verbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –G- bereits eine straßenparallele Bauflucht mit 3 Gebäuden von je 180 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut werden. Allerdings sind die Grundstücke so groß, dass eine Veräußerung der Baugrundstücke bisher nicht möglich war. Daher soll nun eine wesentlich höhere Baudichte ermöglicht werden. Ziel ist die Ausweisung von 6 Baufenstern, die den Bau von Gebäuden mit einer maximalen Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> zulassen. Östlich des Plangebietes ist bereits eine 2. Baureihe vorhanden. In Anlehnung an diese Baustruktur soll eine entsprechende Änderung des Plangebietes erfolgen. Weiterhin soll die Verkehrsfläche der Bundesstraße B 432 um einen Fuß- und Radweg erweitert werden. Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

## 7 Hinweise zum 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 Baustelleneinrichtung (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 abgeschobenen 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 wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

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



## 8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist für die festgesetzte Verkehrsfläche vorgesehen (§ 24 BauGB). Sie ist nicht im Eigentum der Gemeinde.
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- ⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 Baugesetzbuch vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 9 Kosten

Es entstehen der Gemeinde folgende Kosten:

Maßnahme	Kosten je m <sup>2</sup>	Gesamtkosten in Euro
100 m <sup>2</sup> Flächenerwerb	50 Euro	5.000
100 m <sup>2</sup> Bau eines asphaltierten Fuß- und Radweges	50 Euro	5.000
		<b>10.000</b>

## 10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 27. März 2007 gebilligt.

Scharbeutz, 21. JAN. 2008



  
(Owerien)  
- Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 3 –G-, 3. Änderung ist am ... 30. JAN. 2008 ... in Kraft getreten.