

BEGRÜNDUNG

ZUR 5. ABRUNDUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

GEBIET: GLESCENDORF,
FÜR DEN SÜDWESTLICHEN ORTSRAND VON GLESCENDORF,
BEIDSEITIG DER DORFSTRASSE

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ANSCHREIBEN DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 1 BAUGB)
ODER
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- 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

ÜBERSICHTSPLAN



INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Planung	5
3.1	Bebauung	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Grünplanung	7
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	7
3.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	12
4	Immissionen und Emissionen	12
4.1	Emissionen	12
4.2	Immissionen	13
5	Ver- und Entsorgung	15
5.1	Stromversorgung	15
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	15
5.3	Müllentsorgung	15
5.4	Löschwasserversorgung	15
5.5	Gasversorgung	15
6	Hinweise zum Bodenschutz	16
7	Kosten	16
8	Beschluss der Begründung	16

Anlage: Immissionsschutzstellungnahme, erstellt von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein hat mit Stand vom 3. Juli 2006

B E G R Ü N D U N G

zur **5. Abrundungssatzung** der Gemeinde Scharbeutz für den südwestlichen Ortsrand von Gleschendorf; beidseitig der Dorfstraße.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) ordnet Gleschendorf dem ländlichen Raum zu. Er definiert die Flächen u.a. wie folgt:

„Die ländlichen Räume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.“

Weiterhin wird auf die ca. 300 m entfernt gelegene Schwerpunkt- und Verbundachse des Landes verwiesen, die parallel des Fließgewässers „Schwartau“ verläuft.

Auch nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt Gleschendorf ebenfalls im ländlichen Raum. Gemäß den in Ziffer 6.5 aufgeführten Grundsätzen *„soll sich die wohnbauliche Entwicklung im Nahbereich auf die Ortschaften Scharbeutz und Timmendorfer Strand konzentrieren. Potenziale im Rahmen des örtlichen Bedarfs sind vor allem in Pönitz/Gleschendorf zu prüfen.“* Weiterhin sind die Flächen im Nahbereich der Schwartau als „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ signiert.

Der Flächennutzungsplan stellt alle straßenparallel verlaufenden Bereiche als „gemischte Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung dar und die verbleibenden Flächen als *„Fläche für die Landwirtschaft“* nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Bau-gesetzbuch. Somit entwickelt sich die Abrundungssatzung in den Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan steht bezüglich der Bauflächen und landwirtschaftlichen Flächen mit dem Flächennutzungsplan im Einklang.

Das Landschaftsprogramm (1998) trifft keine Aussagen zum Umgebungsbereich der Ortslage.

Der Bauausschuss beschloss am 28. März 2006 die Aufstellung der 5. Abrundungssatzung für die Ortslage Gleschendorf.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

In der Ortslage Gleschendorf besteht bei der jungen Bevölkerung, die im Dorf aufgewachsen ist, eine Nachfrage an Bauland vor Ort. Allerdings fehlt es an kurzfristig verfügbaren Bauplätzen. Daher beabsichtigt die Gemeinde über eine Abrundungssatzung ca. 5 neue Bauflächen zu schaffen.

Beide potentiellen Bauflächen beidseitig der Dorfstraße sind im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Bauflächen dargestellt. Somit dient dieses Vorhaben der Umsetzung der langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung im Ort.

Gemäß den in Ziffer 1.1 zitierten Grundsätzen des Regionalplanes 2004 für den Planungsraum II sind in Gleschendorf die Potentiale im Rahmen des örtlichen Bedarfes zu prüfen. Diesem Grundsatz wird durch diese Planung entsprochen.

Weiterhin befindet sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser will sich um eine Halle im östlichen, mittleren Teil des Plangebietes erweitern. Zudem ist beabsichtigt, im westlichen Teil des Plangebietes den Hauptstandort eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes anzusiedeln, der der Gallowayrind-Züchtung dient. Dazu soll u.a. auch eine Halle errichtet werden, in der zukünftig die Zerteilung, Verpackung und Lagerung des Fleisches erfolgt. Der südwestliche Ortsteil von Gleschendorf ist charakterisiert durch eine gesunde Mischung von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung. Diese Situation soll auch zukünftig gesichert und verfestigt werden. Daher besteht das planerische Ziel der Gemeinde, den genannten Betrieben Ansiedlungs- und auch zukünftig ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

2 Bestandsaufnahme

Das gesamte Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Gleschendorf und ist durch die Dorfstraße/Kreisstraße K 36 erschlossen.

Der westlich der Dorfstraße gelegene Teilbereich 1 ist im Norden mit Wohngebäuden bebaut. Im Süden befindet sich eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche. Sie ist im Süden durch einen Knick und im Osten durch eine Gehölzanpflanzung begrenzt. An der nordöstlichen Ecke besteht eine geteerte Zufahrt zur Dorfstraße.

Der Teilbereich 2 liegt östlich der Dorfstraße. Der nördliche Bereich ist geprägt von wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden. Im Süden stehen ebenfalls zwei Wohngebäude. Südlich von diesen verläuft das Fließgewässer „Mühlenaue“. Die verbleibende

Fläche des Teilbereiches dient als landwirtschaftliche Fläche.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Flächen nach § 34 BauGB	23.350 m ²	95 %
Grünflächen	1.210 m ²	5 %
Größe Baugebiet insgesamt:	24.560 m²	100 %
	(2,5 ha)	

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass:

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Der Nachweis für die Einhaltung der Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung wird in den folgenden Punkten erbracht:

3.1 Bebauung

Die nördlich gelegenen Hälften beider Teilbereiche liegen eindeutig im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne § 34 Baugesetzbuch. Sie sind vollständig bebaut. Im Rahmen dieser Abrundungssatzung wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch nur festgelegt. Nur für das recht große westlich gelegene Grundstück Dorfstraße 26 erfolgt die Festsetzung einer überbauenden Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich, um auch hier eine zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Die im südlichen Bereich des Teilbereiches 2 gelegenen Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut. Sie liegen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Aus verkehrlicher Sicht sind sie somit dem Innenbereich zugeordnet. Da durch die Einbeziehung dieser Flächen sich keine zusätzlichen Gebäude ergeben, werden sie – mit Ausnahme der Böschung zur Flörkendorfer Mühlenau – in der Abrundungssatzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne § 34 Baugesetzbuch eingestuft. Allerdings sind bei zukünftigen Neu- und Erweiterungsmaßnahmen die Anbaufreihaltezone von 15 m zur Kreisstraße K 36 zu berücksichtigen. Da beide Grundstücke im 50 m Gewässer- und Erholungsschutzstreifen zum Fließgewässer „Mühlenuaue“ liegen, ist zudem im Vorwege ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot nach § 11 Abs. 1 LNatSchG gemäß § 11 Abs. 5 Landesnaturschutzgesetz zu stellen.

Die verbleibenden Flächen sind Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch einbezogen werden. Da für die zusätzlich einbezogenen Bauflächen eine vergleichbare zu überbauende Grundstücksfläche nicht der näheren Umgebung zu entnehmen sind, werden überbaubare Grundstückeflächen festgesetzt. Zur Vermeidung einer unnötigen Beanspruchung des Außenbereichs werden diese Flächen möglichst nah an den vorhandenen Siedlungsrändern angeordnet. Durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche sind sie bereits entsprechend baulich geprägt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen den Bau von weiteren Wohn-, gewerblich- und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Die übrigen Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet regelt der § 34 Baugesetzbuch.

Eine Abrundungssatzung hat nur die Aufgabe, den Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch vom Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zu trennen. Die Nutzung der Grundstücke selbst kann sie nicht regeln. Wie beschrieben, sollen auf beiden Flächen je 1 landwirtschaftliche Halle sowie Wohngebäude errichtet werden. Wo die Wohngebäude entstehen sollen, kann die Abrundungssatzung zwar nicht regeln. Sie kann aber Mindestgrößen für Grundstücke etc. nach dem Baugesetzbuch festsetzen, um eine übermäßige Verdichtung des Ortes zu unterbinden. Daher erfolgen eine Festsetzung der Mindestbreiten der Grundstücke sowie eine Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (siehe Text-Teil).

Fazit zu 3a): Der Geltungsbereich der Satzung grenzt den Innenbereich vom Außenbereich in einer städtebaulich verträglichen Form ab. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass nur eine dem Bestand angepasste bauliche Entwicklung möglich ist. Somit ist die Abrundungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3.2 Erschließung

Beide Teilbereiche werden über die Dorfstraße/Kreisstraße K 36 erschlossen. Zu allen Grundstücken bestehen vorhandene Zufahrtsmöglichkeiten.

Die Fahrbahnbreite der Dorfstraße/Kreisstraße K 36 ist ausreichend dimensioniert, um weiteren Fahrverkehr aufnehmen zu können.

Über die Dorfstraße/Kreisstraße K 36 erfolgt eine kurze Anbindung in Richtung Nor-

den nach Eutin, in Richtung Osten zur Autobahn A 1 und in Richtung Süden nach Lübeck. Somit verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Durch Gleschendorf verkehren diverse Buslinien. Ab Scharbeutz können die Bahntrasse Lübeck/ Puttgarden und ab Pönitz die Bahntrasse Lübeck/Kiel genutzt werden.

3.3 Grünplanung

Im Teilbereich 1 wird der südlich gelegene Knick sowie die östlich angrenzende Gehölzbepflanzung gesichert. Zusätzlich ist die Anlage eines Gehölzschutzstreifens am westlichen Ortsrand geplant. Hier sind mindestens 5 Bäume und je Quadratmeter ein Strauch zu pflanzen. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich für alle Eingriffe innerhalb der Teilfläche 1 sowie der Abgrünung der zukünftigen Weide von der angrenzenden Wohnbebauung.

An der östlichen Grenze des Teilbereiches 2 ist die Ausweisung des erforderlichen Ausgleiches für alle Eingriffe in den zusätzlich einbezogenen Bauflächen im Teilbereich 2 vorgesehen. Zur Abgrünung des neuen Ortsrandes in Richtung freier Landschaft und zur Ergänzung der bestehenden Pappelallee erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“. In diesem Bereich sind ebenfalls mindestens 5 Bäume und je Quadratmeter ein Strauch zu pflanzen.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Flörkendorfer Mühlenau – Gewässer 1.23. Daher sind bei der Nutzung des angrenzenden Grundstückes hinsichtlich des Verfügungstreifens die entsprechenden Regelungen der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Ostholstein zu beachten.

Gemeldete Vogelschutz- oder FFH-Gebiete befinden sich nicht in der Nähe von Gleschendorf.

Fazit zu 3c): Folglich führt die Planung zu keinen Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Ein Erfordernis für eine FFH-Prüfung besteht daher nicht.

3.3.1 Eingriff und Ausgleich

I. Bewertung

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 zu 100 % erbracht wird.

Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 i.V. mit Ziffer 3 gilt die Überplanung des baulichen Bestandes nicht als Eingriff nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG. Deshalb entfällt die Ausgleichspflicht für die Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch festgesetzt sind. Im übrigen Plangebiet wird der Bau von maximal 5 Wohngebäuden und zwei landwirtschaftlicher Hallen von ca. 200 m² bzw. 400 m² auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Somit führen auch nur diese Änderungen zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genannten 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 Planung ermöglicht die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Bauflächen wie folgt:

Nutzung	Gesamt		Bestand		Neueingriff
Teilbereich 1:					
Gebäude	145 m ² x 2	-	0 m ²	=	290 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	74 m ² x 2	-	0 m ²	=	145 m ²
Halle	400 m ² x 1	-	0 m ²	=	400 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	200 m ² x 1	-	0 m ²	=	200 m ²
Teilbereich 2:					
Halle	400 m ² x 1	-	0 m ²	=	400 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	200 m ² x 1	-	0 m ²	=	200 m ²
Gebäude	130 m ² x 3	-	0 m ²	=	390 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	65 m ² x 3	-	0 m ²	=	195 m ²
Gesamt:					2.220 m²

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

Pflanzen und Tiere.

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 (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

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

Bauflächen	ca. 1.480 m ²
Zufahrten	ca. 740 m ² (nach § 19 (4) BauNVO)
insgesamt	ca. 2.220 m²

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 2.220 m²) in den Baugebieten 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 Ackerfläche 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 in den Gebieten eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

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

Landschaftsbild

Der Teilbereiches 1 ist im Osten durch einen Gehölzstreifen und im Süden und Osten durch einen Knick abgegrenzt. Diese intakten Strukturen werden durch die Planung nicht berührt. Daher resultiert aus der Änderung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Der Teilbereich 2 ist bisher nur durch eine locker angeordnete Pappelallee eingegrünt. Somit sind die vorhandenen – z.T. hohen – landwirtschaftlichen Gebäude be-

reits weit sichtbar. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch diese Planung daher nicht erkennbar.

II. Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Durch die Anpflanzung von neuen Gehölzschutzstreifen in den Plangebieten werden jedoch 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. Für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum bestehen jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 2.220 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist keine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Terrassen) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m²)
Teilbereich 1			
Bauflächen	690	0,5	345
Stellplätze	345	0,5	175
Summen			520
Teilbereich 1			
Bauflächen	790	0,5	395
Stellplätze	395	0,5	200
Summen			595

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf im Teilbereich 1 von 520 m² und im Teilbereich 2 von ca. 600 m² festgestellt.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Teilbereich 1 wird eine ca. 50 m lange und 11 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“ (= 550 m²) fest-

gesetzt.

Für den Teilbereich 2 wird eine ortsrandabgrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“ (= 600 m²) festgesetzt.

Wasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt vor Ort. Nur das Überschusswasser wird der zentralen Entwässerung zugeführt.

Landschaftsbild/Ortsbild

Durch die Anpflanzung von Gehölzschutzstreifen erfolgen die Aufwertungen des Landschaftsbildes in Richtung Westen und Süden.

Zusammenfassung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen und die baurechtliche Sicherung der Zufahrten und Terrassenflächen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf Flächen, die bisher ackerbaulich genutzt werden. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte der Abrundungssatzung teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Gehölzanpflanzungen) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die in der Abrundungssatzung festgesetzten 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

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für die Bauflächen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer umzusetzen. Diese führen auch alle Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen durch. Dafür erhalten sie einen entsprechenden Kostenanteil von den Bevorteiligten.

Die Umsetzung wird im Rahmen der Baufertigstellung erbracht. Dies wird als Bestandteil der Baugenehmigung abgesichert.

IV. Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von den Begünstigten anteilig zu tragen sind:

Teilfläche 1:		
A.	<u>Gehölzanpflanzungen:</u> Strauchpflanzungen, leichte Heister, leichte Sträucher 550 m ² x 5 €	2.750,-- €
B.	<u>Baumanpflanzungen:</u> Ergänzende Baumpflanzung, Hochstamm oder Stammbusch, 2 xv., StU 10/12, 5 Stück x 100,-- €	500,-- €
Summe:		3.250,-- €

Teilfläche 2:		
C.	<u>Gehölzanpflanzungen:</u> Strauchpflanzungen, leichte Heister, leichte Sträucher 600 m ² x 5 €	3.000,-- €
D.	<u>Baumanpflanzungen:</u> Ergänzende Baumpflanzung, Hochstamm oder Stammbusch, 2 xv., StU 10/12, 5 Stück x 100,-- €	500,-- €
Summe		3.500,-- €

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.

Weiterhin ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt, so dass zu kleine Baugrundstücke ausgeschlossen sind, die vor allem kleineren Kindern auf dem elterlichen Grundstück keine Entwicklungsmöglichkeiten geben.

Für ältere Kinder und Jugendliche stehen in Gleschendorf und Umgebung ausreichend Spielmöglichkeiten zur Verfügung.

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:

Im Plangebiet sind max. 10 neue Wohnungen zulässig. Zur morgendlichen Spitzenszene zwischen 7 Uhr und 8 Uhr (MGS) sind hierfür ca. (10 Pkw x 0,35 =) 3,5 Pkw's mehr anzunehmen, als es nach der bisher zulässigen Planung möglich war. Diese 3,5 Pkw's verteilen sich in beide Richtungen der Dorfstraße/K 36. Eine erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn oder eine unzumutbare Mehrbelastung der Dorfstraße ist durch diese Nachverdichtung nicht erkennbar. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN

18005 sind somit nicht erforderlich.

Weiterhin ermöglicht der Abrundungssatzung zukünftig den Bau einer weiteren landwirtschaftlichen Halle. Im Rahmen der dafür erforderlichen Projektplanung ist nachzuweisen, dass die von ihr ausgehenden Emissionen (Lärm, Gerüche, Gase) die zulässigen Orientierungswerte für „gemischte Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung einhalten. Diese Orientierungswerte gewährleisten, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auch zukünftig möglich bleibt.

Zusätzliche, gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

Fazit zu 3b): Innerhalb des Plangebietes wird der Bestand gesichert. Dieses sind Wohn- und Landwirtschaftsgebäude. Zudem sind auch wohnlichbauliche, gewerbliche und landwirtschaftliche Neubauten möglich, die sich in die „gemischten Bauflächen“ einpassen müssen. Auf Grund der in Gleschendorf vorhandenen Struktur kann davon ausgegangen werden, dass Gewerbebetriebe, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, hier nicht zulässig sein werden. Somit wird die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Abrundungssatzung erfüllt.

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:

Das Plangebiet liegt direkt an die Kreisstraße K 36. Gemäß der Verkehrsmengekarte von 1995 wurden auf der K 36 im Mittel ca. 802 Kfz/24h 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 bei 9 m Entfernung ab Straßenmitte zu einer gemischten Baufläche im Sinne § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung gemäß dem Bild A.1 tags ca. 59 dB zu erwarten und nachts ca. 48 dB. Somit werden die zulässigen Orientierungswerte für Dorf-/Mischgebieten (tags 60 dB und nachts 50 dB) nicht überschritten. Da die erreichten Immissionswerte zu keinen erkennbaren gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen, sind keine weiteren aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich folgende landwirtschaftliche Betriebe:

- ⇒ Dorfstraße 22, Schweinehaltung,
- ⇒ Dorfstraße 13, Schweinehaltung,

- ⇒ Dorfstraße 3, Rinderhaltung,
- ⇒ Dorfstraße 18, Rinderhaltung,
- ⇒ Am Brink 3, Rinderhaltung.

Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein hat mit Stand vom 3. Juli 2006 eine Immissionsschutzstellungnahme erstellt, in dem sie die Mindestabstände zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und den geplanten Wohnungen ermittelt haben (siehe Anlage). Daraus ist ersichtlich, dass vor allem die Immissionen vom Betrieb – Dorfsstraße 22 – auf die zusätzlich einbezogenen Bauflächen wirken. Dieser Betrieb wirtschaftet bereits seit mehr als 2 Jahren nicht mehr. Er hat aus gesetzlicher Sicht jedoch noch einen Schutzanspruch. Jetzt teilte der Eigentümer dieses Grundstückes der Gemeinde mit Schreiben vom 28.08.2006 verbindlich mit, dass er – im Falle der Wiederaufnahme des Betriebes - entweder die Tierhaltung von bisher 88,4 Großvieheinheiten auf die Grenze von 50 Großvieheinheiten reduzieren oder alternativ bei 88,4 Großvieheinheiten durch bauliche Vorkehrungen die Emissionen so reduzieren will, dass ein Mindestabstand erforderlich wird, der vergleichbar ist mit 50 Großvieheinheiten. Nach der genannten VDI-Richtlinie reduziert sich somit der jetzt erforderliche Abstand von 124 m auf 100 m.

Somit liegt zukünftig nur noch eine zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche im genannten Emissionsradius. Dort ist jedoch eine landwirtschaftliche Halle geplant. Diese Nutzung ist im Emissionsradius zulässig.

Die übrigen Immissionsradien sollten von der Bebauung freigehalten werden, bis:

1. die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird,
2. der Landwirt technische Maßnahmen ergreift und dadurch sich der Emissionsradius verkleinert oder
3. ein detaillierteres Gutachten erbracht wird (mit Beachtung der Hauptwindrichtung etc.), welches den Nachweis erbringt, dass die Emissionen sich doch nicht so intensiv auf das betroffene Grundstück auswirken.

Die Ziffern 2 und 3 sind im Rahmen von Bauanträgen von Grundstücken in den betroffenen Emissionsradien nachzuweisen. Somit gelten die Emissionen aus gemeindlicher Sicht nicht als Bauverbote, sondern als Orientierung für weitergehende Maßnahmen und Untersuchungen.

Auf dem Grundstück Dorfstraße 13 wird im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb das Einlagern, Trocknen und Mahlen von Getreide durchgeführt. Dadurch entstehen zusätzliche Staub –und Geruchsimmissionen. Für den Betrieb wird im Rahmen dieser Planung ein Schutzradius von 153,5 m sicherzustellen, damit er in seiner Existenz nicht beeinträchtigt wird. Bisher sind im Ort – außerhalb dieses Radi-

us - allerdings keine wesentlich störenden Staubemissionen bekannt. Daher wird auf die Durchführung entsprechender Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet.

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 ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Nur das Überschusswasser ist dem zentralen Trennsystem zuzuführen.

Soll das Überschusswassers jedoch in den südlich angrenzenden Vorfluter (Flörkendorfer Mühlenau – Gewässer 1.23) eingeleitet werden, dann ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Scharbeutz" gewährleistet. Der Ort Gleschendorf 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 MI-/MD-Gebieten – mit harter Bedachung und feuerhemmenden Umfassungswänden - von 48 m³/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 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.

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.

7 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 Beschluss der Begründung

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

Scharbeutz, 07. JUN. 2007




(Owerfen)
-Bürgermeister-