

**Begründung  
zur  
43. Änderung  
des Flächennutzungsplanes  
der  
Gemeinde Scharbeutz  
Kreis Ostholstein**



**Genehmigung  
28. März 2018**

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Gebietsbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsplan 2010	7
3.2	Regionalplan 2004	8
3.3	Landschaftsplan	9
<b>4</b>	<b>Erfordernis/Ziel des Bauleitplans</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt des Bauleitplans</b>	<b>11</b>
5.1	Verkehrserschließung	11
5.2	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
5.3	Entwässerungskonzepte (Niederschlagswasserbeseitigung)	12
5.4	Gemeinsames Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand (CIMA Beratung + Management GmbH)	15
5.5	Schallschutz	18
5.6	Artenschutz	18
5.7	Eingriffsregelung	19
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>19</b>
6.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	20
6.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	20
6.3	Ausgangssituation/ Bestand	21
6.4	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	21
6.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	21
6.6	Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	22
6.7	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	22
6.8	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	22
6.9	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	22
6.10	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	23
6.11	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	25

6.12	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
6.13	Beschreibung der Methodik und Herangehensweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	25
6.14	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	26
6.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
<b>7</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>26</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Auszug aus dem gültigen F-Plan der Gemeinde Scharbeutz .....	5
Abbildung 2 - Lage des Plangebietes im Raum .....	6
Abbildung 3 - Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2010) .....	7
Abbildung 4 - Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum II (2004).....	8
Abbildung 5 - Auszug aus der 43. Änderung des F-Planes .....	10
Abbildung 6 - Auszug aus dem Entwässerungskonzept für das Sonstige Sondergebiet (Nahversorger).....	13
Abbildung 7 - Lageplan zum Entwässerungskonzept der Gewerbliche Baufläche (G) .....	14
Abbildung 8 - Zentrenstruktur Timmendorfer Strand und Scharbeutz (CIMA 2017).....	17

## 1 Einleitung

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Scharbeutz wurde am 04.06.1997 rechtsgültig und hat bisher 25 wirksame Änderungen erfahren. Bei diesem Verfahren handelt es sich um die 43. Änderung des F-Planes. Parallel zu der Änderung des F-Planes wird der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 89 -Sch- aufgestellt.

In der zurzeit geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz, Kreis Ostholstein, sind die Ergebnisse des Landschaftsplanes eingearbeitet.

Die Flächen im Geltungsbereich der 43. Änderung des F-Planes sind im gültigen F-Plan im westlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche, im östlichen Bereich als Gemischte Baufläche (M) sowie im zentralen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ ausgewiesen. An die Grünfläche schließt nördlich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ (ehemalige Sportanlagen des Sportvereins Pönitz) an.

Um ihrer Funktion als Unterzentrum gerecht zu werden, ist es Aufgabe der Gemeinde Scharbeutz, für die Vorhaltung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen zu sorgen, die in der Gemeinde vorhandenen Flächenpotentiale zu prüfen und diese einer effektiveren Nutzung zu zuführen.

Aus diesem Grund soll für einen großen Teil der westlichen Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ sowie für den nördlichen Bereich der hier südlich anschließenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ (ehemalige Sportanlagen des Sportvereins Pönitz, welche nicht mehr genutzt werden) die Änderung in eine Fläche für Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt‘ mit einer zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 1.100 m<sup>2</sup> erfolgen, um die Realisierung eines Nahversorgers zu ermöglichen.

Weiterhin befinden sich ungenutzte Flächen im südlichen Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ sowie auf der westlich hier anschließenden Gemischten Baufläche (M) mit zwei bestehenden Lagerhallen des Weidemann Landhandels (Grundstückseigentümer). Diese Flächen möchte der Grundstückseigentümer künftig als Erweiterung seines bereits teilweise gewerblich genutzten Grundstückes nutzen, da er seinen Standort von dem Zentralort Ahrensbök nach Pönitz verlegen möchte. Daher ist für diesen Bereich die Änderung in Gewerbliche Baufläche (G) vorgesehen.

Der östliche Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ soll anknüpfend an die hier angrenzenden vorhandenen Gemischten Bauflächen (außerhalb des Geltungsbereichs der 43. Änderung des F-Planes), ebenfalls in eine Gemischte Baufläche (M) geändert werden, um der Forderung nach wohnbaulicher Entwicklung Rechnung zu tragen.

Die im westlichen Bereich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Flächen sowie ein südwestlicher Teilbereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ werden im Zuge der 43. Änderung des F-Planes als Grünfläche und zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung ‚Ausgleichsfläche (A)‘ ausgewiesen.

Die Änderungen des F-Planes sind notwendig, um die vorgenannten Planungen zu realisieren.

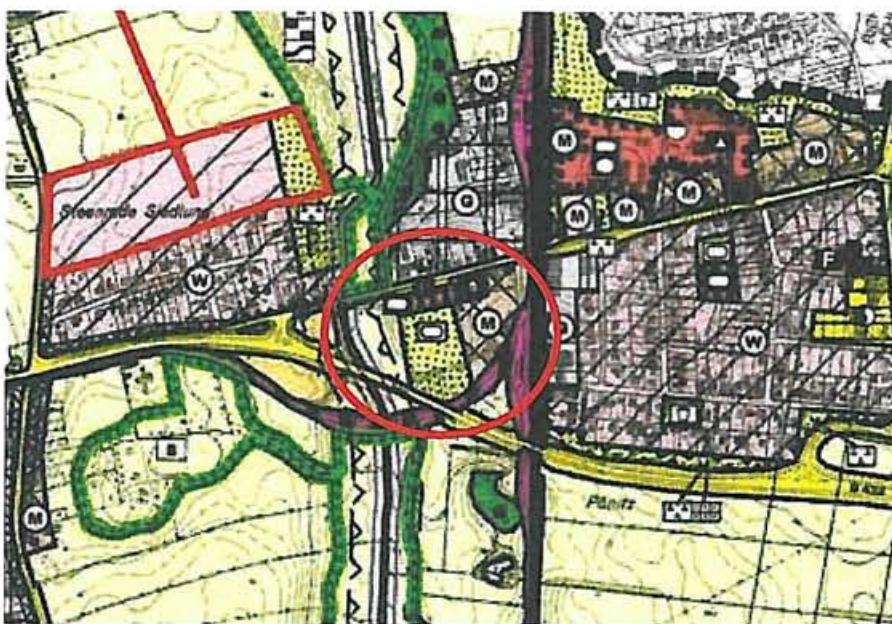


Abbildung 1 - Auszug aus dem gültigen F-Plan der Gemeinde Scharbeutz

## 2 Gebietsbeschreibung

Die Gemeinde Scharbeutz liegt im östlichen Bereich des Kreises Ostholstein und befindet sich unmittelbar an der Lübecker Bucht der Ostseeküste Schleswig-Holsteins.

Der Geltungsbereich der 43. Änderung des F-Planes befindet sich in der Ortschaft Pönitz, welche westlich im Gemeindegebiet Schabeutz liegt. Pönitz ist eine von zehn Ortschaften, die zur Gemeinde Scharbeutz gehören. Pönitz und Scharbeutz bilden die zwei Hauptorte in der Gemeinde.

Der Änderungsbereich liegt südlich der Ahrensböker Straße, nördlich der B 432, westlich des Ladeweges und östlich der Schwartau.

Er beinhaltet einen großen Teil des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 89 -Sch- und umfasst eine Fläche von ca. 3,64 ha.

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 2 zu entnehmen.

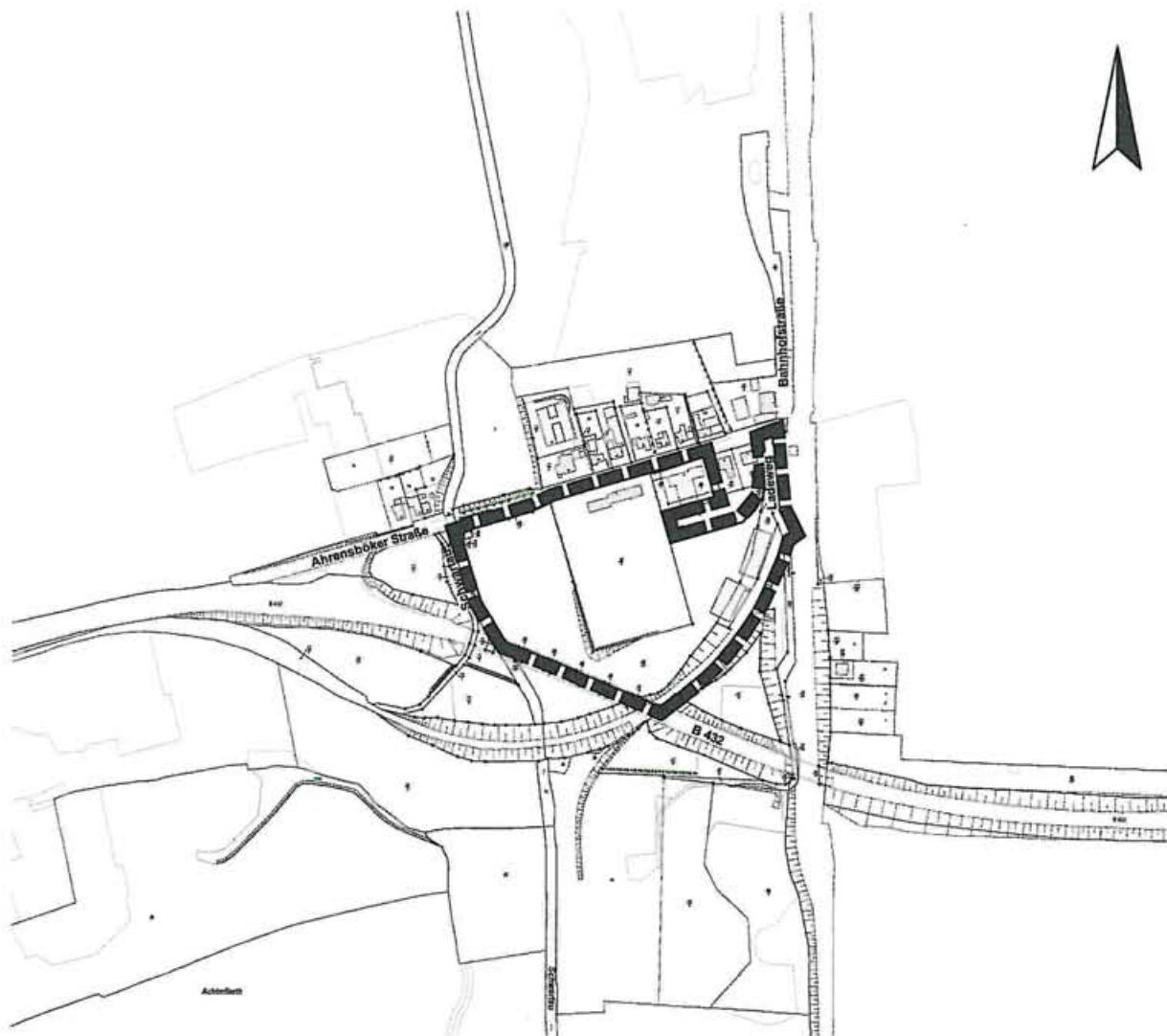


Abbildung 2 – Lage des Plangebietes im Raum

### 3 Planerische Vorgaben

#### 3.1 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 stellt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2025 auf. Scharbeutz wird nach Aussage des Landesentwicklungsplanes zusammen mit Timmendorfer Strand als Unterzentrum eingestuft und befindet sich im Ordnungsraum Lübeck. Ordnungsräume sind Verdichtungsräume, in denen verstärkt Entwicklungen stattfinden. Unterzentren stellen wichtige Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkte für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs dar.

Ziel von zentralen Orten ist unter anderem, Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung zu sein. Für die Entwicklungsvorgaben ist es notwendig, bedarfsgerechte Wohnbauflächen auszuweisen. Dabei sollen vor der Neuausweisung von Flächen in der Gemeinde geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden.

Von Hamburg entlang der Bundesautobahn 1 / Bundesstraße 207 über Lübeck und Puttgarden Richtung Kopenhagen und Malmö verläuft eine Landesentwicklungsachse durch das Gemeindegebiet von Scharbeutz, wobei sich der Ortsteil Pönitz am Rand dieser Achse befindet.

Südlich von Pönitz verläuft die B 432, welche zum westlich von Pönitz gelegenen ländlichen Zentralort Ahrensböök führt. Westlich am Rand des Ortsteils befinden sich eine eingleisige Bahnstrecke der Trasse Eutin - Lübeck sowie eine Biotopverbundsachse.

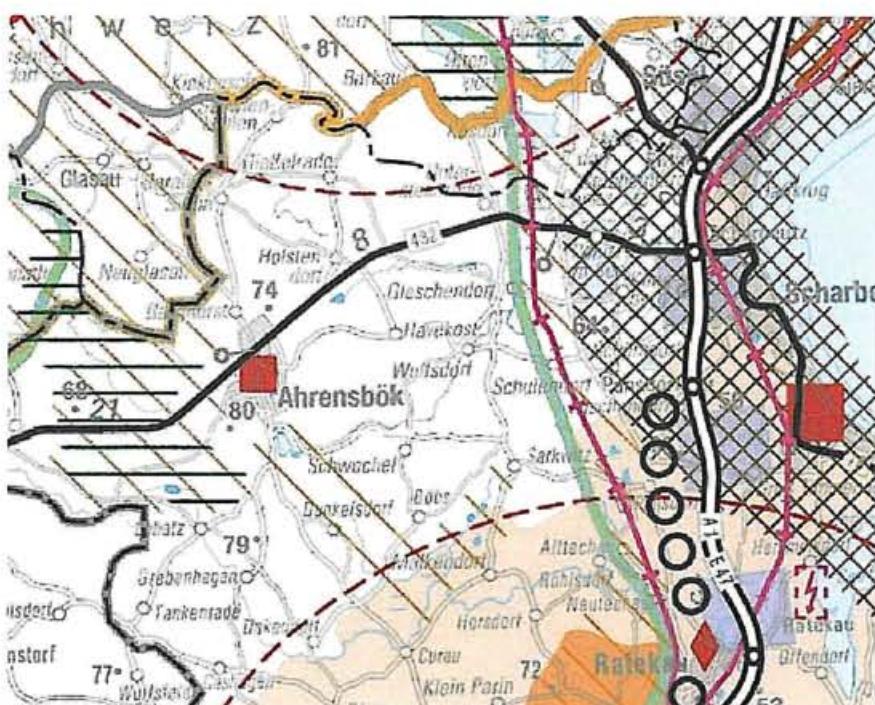


Abbildung 3 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2010)

### 3.2 Regionalplan 2004

Der Regionalplan für den Planungsraum II (Schleswig-Holstein Ost) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein – Gesamtfortschreibung 2004 basiert auf dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen aus dem Regionalplan zusammengestellt, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind.

Die Gemeinde Scharbeutz mit dem Ortsteil Pönitz gehört zum Ordnungsraum Lübeck. „Der Ordnungsraum Lübeck ist ein vielfältiger Siedlungs-, Wirtschafts-, Verkehrs- und Landschaftsraum, der durch eine höhere Einwohner- und Arbeitsplatzdichte, einen höheren Siedlungsflächenanteil, ein dichteres Verkehrsnetz im Vergleich zu den ländlichen Räumen des Planungsraums gekennzeichnet ist.“ (Regionalplan für den Planungsraum II (2004): Text-Ziffer 4.1).

Hinsichtlich der regionalen Siedlungsstruktur ist Scharbeutz zusammen mit Timmendorfer Strand als Unterzentrum eingestuft, den Gemeinden kommt eine Funktion mit Schwerpunkt Tourismus und Erholung zu. Allerdings liegen nur die Ortsteile östlich der A 1 (Kamp, Kiepenberg, Fuchsberg und Scharbeutz) im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums. Das bedeutet, dass nur dieser Teil der Gemeinde als Zentraler Ort entwickelt werden soll. Der restliche Teil des Gemeindegebiets liegt somit im ländlichen Raum. Der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde soll nach dem Regionalplan in der Ortschaft Scharbeutz liegen. Des Weiteren sind Potenziale im Rahmen des örtlichen Bedarfs in Pönitz und Gleschendorf zu prüfen.

Hierbei sollen sich Timmendorfer Strand und Scharbeutz gegenseitig ergänzen und die Entwicklung auf struktur- sowie bestandsergänzende Maßnahmen ausrichten.

Der westliche Teil der Gemeinde Scharbeutz ist als ländlicher Raum eingestuft. Hier nimmt insbesondere die Ortschaft Pönitz aufgrund ihrer infrastrukturellen Ausstattung als Schul- und Versorgungsstandort ergänzende Versorgungsfunktion für das Hinterland wahr.

Die weitere wohnbauliche Entwicklung im Nahbereich soll sich schwerpunktmäßig auf die Ortschaften Scharbeutz und Timmendorfer Strand beziehen. Potenziale im Rahmen des örtlichen Bedarfs sind vor allem in Pönitz und Gleschendorf zu prüfen. Pönitz befindet sich östlich eines Bereichs für Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Bahnstrecke Eutin - Lübeck sowie ein besonderes Gebiet für Erholung und Tourismus werden im Regionalplan im Bereich von Pönitz gezeigt.

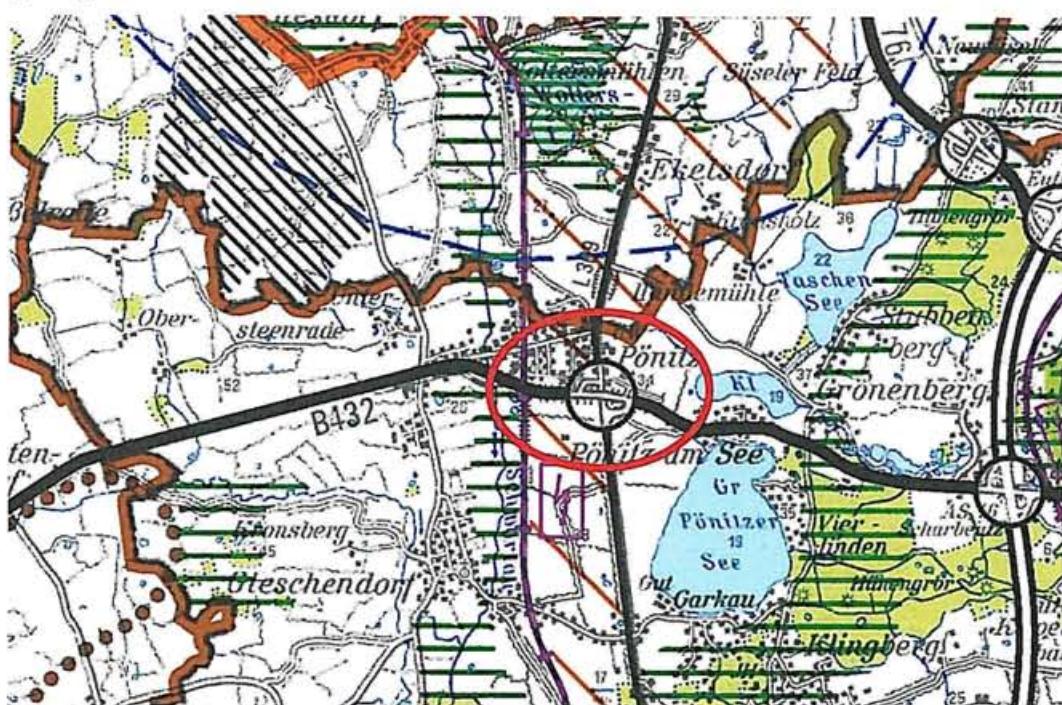


Abbildung 4 – Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum II (2004)

### 3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Gebiet wie vorgenannt im F-Plan gekennzeichnet (siehe Pkt. 1). Laut Aussage des Landschaftsplanes befindet sich kein Knick im Plangebiet.

Gründe, die nach dem Landschaftsplan grundsätzlich gegen eine Änderung der Fläche sprechen, sind nicht bekannt.

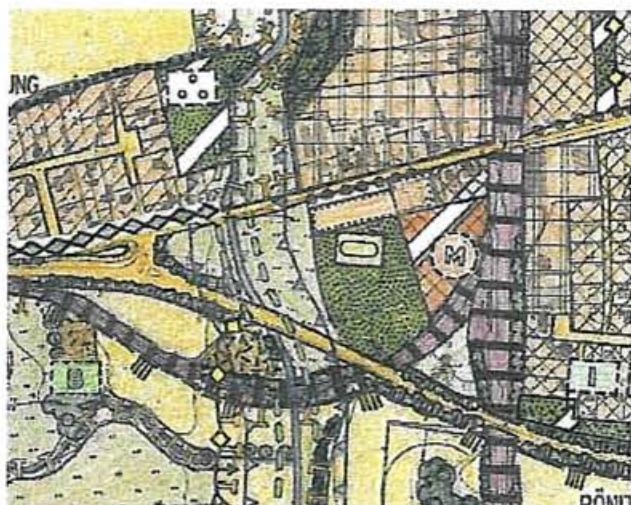


Abbildung 5 – Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz

## 4 Erfordernis/Ziel des Bauleitplans

Aufgabe der Gemeinde Scharbeutz ist die Vorhaltung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, um ihrer Funktion als Unterzentrum gerecht zu werden. Pönitz liegt, dem Regionalplan für den Planungsraum II folgend, im ländlichen Raum. Da der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde in der Ortschaft Scharbeutz liegen soll, sind Potenziale im Rahmen des örtlichen Bedarfs in Pönitz und Gleschendorf zu prüfen.

Die Gemeinde Scharbeutz möchte die in ihrem Gemeindegebiet vorhandenen Flächenpotentiale jedoch nicht nur in Bezug auf wohnbauliche, sondern gleichermaßen auf gewerbliche Entwicklung der Flächen prüfen. Ebenfalls sollen brachliegende Bereiche einer sinnvollen, effektiven Nutzung zugeführt werden. Ein Ergebnis dieser Prüfung sind die Flächen der 43. Änderung des F-Planes in Verbindung mit der Entscheidung, hier ebenso der Forderung nach Vorhaltung für Versorgungseinrichtungen gerecht zu werden, indem ein Nahversorger angesiedelt werden soll.

Im Plangebiet befinden sich die ehemaligen Sportanlagen des Sportvereins Pönitz, welche nicht mehr genutzt werden. Hier soll der vorgenannte Nahversorger realisiert werden.

Weiterhin gibt es ungenutzte Flächen im südlichen Bereich sowie westlich der Fläche der ehemaligen Sportanlagen, welche von dem Grundstückseigentümer (Weidemann Landhandel) künftig als Erweiterung seines bereits teilweise gewerblich genutzten Grundstückes genutzt werden sollen. Der Weidemann Landhandel will seinen Standort von dem Zentralort Ahrensbök nach Pönitz verlegen und künftig ausschließlich hier die Flächen für seinen Handel nutzen. Der Betrieb widmet sich hauptsächlich der Saatgutvermehrung sowie dem Vertrieb von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie der Getreidebeizung.

Die Ergänzung der vorhandenen Gemischten Baufläche in nordwestlicher Richtung trägt der Forderung nach wohnbaulicher Entwicklung Rechnung.

Wesentliches Ziel der 43. Änderung des F-Planes ist folglich die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Fortentwicklung vorhandener baulicher Strukturen, die Vorhaltung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie die Nutzung brachliegender Bereiche, um die Flächenpotenziale effektiver zu nutzen.

Hinsichtlich der Ansiedlung des Nahversorgers (Verbrauchermarkt) auf der Fläche für Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt‘ mit einer zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 1.100 m<sup>2</sup> wurde eine Vorabprüfung der landes- und regionalplanerischen Ziele beauftragt. Die wesentlichen Aussagen dieser Stellungnahme sind:

- Die Ortschaft Pönnitz nimmt aufgrund ihrer infrastrukturellen Ausstattung als Schul- und Versorgungsstandort eine ergänzende Versorgungsfunktion für das Hinterland wahr.
- Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in der Gemeinde Scharbeutz steht im Einklang mit dem landesplanerischen Zentralitätsgebot.
- Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Planstandort Ahrensböker Straße im Ortsteil Pönnitz steht im Einklang mit dem landesplanerischen Ziel der siedlungsstrukturellen Integration.



Abbildung 5 - Auszug aus der 43. Änderung des F-Planes

## 5 Inhalt des Bauleitplans

### 5.1 Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich liegt südlich der Ahrensböker Straße, nördlich der B 432 und westlich (und einschließlich) des Ladeweges. Die jeweils östliche Plangebietsgrenze liegt an - bzw. in unmittelbarer Nähe zu - der Eisenbahnstrecke Nr. 1110, Eutin - Bad Schwartau.

Die Fläche für den Nahversorger liegt direkt an der Ahrensböker Straße und wird über zwei Zu- und Ausfahrten der im Zuge der Planung für den Nahversorger vorgesehenen Stellplatzanlage erschlossen.

Die Erschließung der Gewerblichen Bauflächen, die sich südlich im Plangebiet befinden, erfolgt über eine private Erschließungstraße sowie über den bestehenden Ladeweg, welcher sich am westlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches befindet.

### 5.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die **Stromversorgung** erfolgt durch die Westnetz GmbH. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

Die **Gasversorgung** erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbands Ostholstein.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das Trink- und Brauchwasser ist aus dem vorhandenen und auszubauenden Versorgungsnetz zu entnehmen.

Die **Löschwasserversorgung/der Feuerschutz** wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 - 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf in MI-Gebieten - mit harter Bedachung und feuerhemmenden Umfassungswänden - von 48 m<sup>3</sup>/h und in GE und SO-Gebieten mit 96 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 Stunden abzusichern.

Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und dem ZVO zu vereinbaren.

Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen kostenpflichtigen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Mit diesem Test wird der ZVO beauftragt.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über das vorhandene und weiter auszubauende Trennsystem des Zweckverbandes Ostholstein. Zusätzlich wird eine Fläche für Versorgungsanlagen der Abwasserentsorgung (Pumpstation, Regenrückhaltebecken) östlich an das Sonstige Sondergebiet und südlich an die Gemischte Baufläche anschließend, vorgesehen. Das überschüssige Niederschlagswasser wird hier gespeichert, bevor es in das Trennsystem geleitet wird.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Zwei Müllstandorte (Sammelplätze) sind an der Ahrensböker Straße festgesetzt. Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen. Betroffene Anwohner haben die Behältnisse nach der Abfuhr wieder zu entfernen. Diese werden darüber informiert, dass die Behältnisse nach der Abfuhr wieder zu entfernen sind und der Sammelstellplatz wird mit einem Schild „Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr“ versehen.

### 5.3 Entwässerungskonzepte (Niederschlagswasserbeseitigung)

Im Plangebiet ist der Nachweis für die Beseitigung von Niederschlagswasser für zwei Bereiche separat zu erbringen. Zum einen für das Sonstige Sondergebiet (SO) und zum anderen für die Gewerblichen Bauflächen (G). Im Folgenden sind die Ergebnisse der Entwässerungskonzepte, welche zu diesem Zweck erstellt wurden, aufgeführt.

#### Sonstiges Sondergebiet (SO) -

##### Konzept zur Beseitigung von Niederschlagswasser (BAUING. Hofer IB für Bauwesen)

Lt. dem Baugrundgutachten des Ing. Büro Reinberg vom 11.07.2007 ist eine Versickerung auf dem zu bebauenden Grundstück nicht möglich.

Es wird geplant, das Regenwasser in die Schwartau einzuleiten. Das von den Stellplätzen und Zufahrten einzuleitende Regenwasser wird über eine Regenwasserbehandlungsanlage (Sedimentationsanlage) gereinigt.

#### Angaben zur Regenwasserreinigung

Das Regenwasser der Stellplätze und Fahrbahnen wird durch 2 Sedimentationsanlagen gereinigt und mittels eines Pumpwerkes zur Schwartau gepumpt.

Das Regenwasser der Dachflächen wird direkt dem Pumpwerk beigefügt. Die Anlage erhält eine Rückstauvorrichtung.

Weiterhin wurden zwei Bewertungsverfahren zum einen nach dem **Merkblatt DWA-M 153** (DWA-Regelwerk – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser 2007) und zum anderen nach dem **Merkblatt M 2 „Hinweise zur Bewertung hydraulischer Auswirkungen in Fließgewässern bei der Einleitung aus Trennkanalisationen“** (Herausgeber: Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) für das Sonstiges Sondergebiet (SO) vom Entwässerungsplaner durchgeführt um die Beseitigung des Niederschlagswassers zu gewährleisten..

#### Merkblatt DWA-M 153

Das Ergebnis des Nachweises zum **Merkblatt DWA-M 153** zeigt, dass das Niederschlagswasser der Stellplätze und Fahrbahnen des geplanten Nahversorgers vor Einleitung in die Schwartau in einer Behandlungsanlage mit einem Durchgangswert von kleiner, gleich 0,49 gereinigt werden muss. Geplant ist die Errichtung von 2 Sedimentationsanlagen, die mit ausreichend dimensionierten Leichtstoftrückhaltevorrichtungen zu versehen sind.

#### Merkblatt M 2 „Hinweise zur Bewertung hydraulischer Auswirkungen in Fließgewässern bei der Einleitung aus Trennkanalisationen“ des Landesamts für Natur und Umwelt (LANU)

Gemäß dem Merkblatt M 2 des LANU sind die hydraulischen Bedingungen der Regenwassereinleitung in die Schwartau zu bewerten.

Der Nachweis gem. Punkt 4.2 des Merkblatts kann wegen fehlender Daten erst mit dem Bauantrag geführt werden.

Ausgehend von einer geschätzten zulässigen Einleitmenge von 2 l/s bezogen auf die angeschlossenen Flächen wird ein Tank für Regenwasserrückhaltung im Bereich der Stellplatzanlage des Nahversorgers gem. der Berechnung des zuständigen Ingenieurs mit folgendem Rückhaltevolumen vorgesehen :

**Volumen 105.000 Liter.**

Die Detaillierung der Gesamtanlage sowie die Nachweise gem. ATV-DVWK sowie dem LANU-Merkblatt M 2 erfolgen im Zuge des Bauantrages.

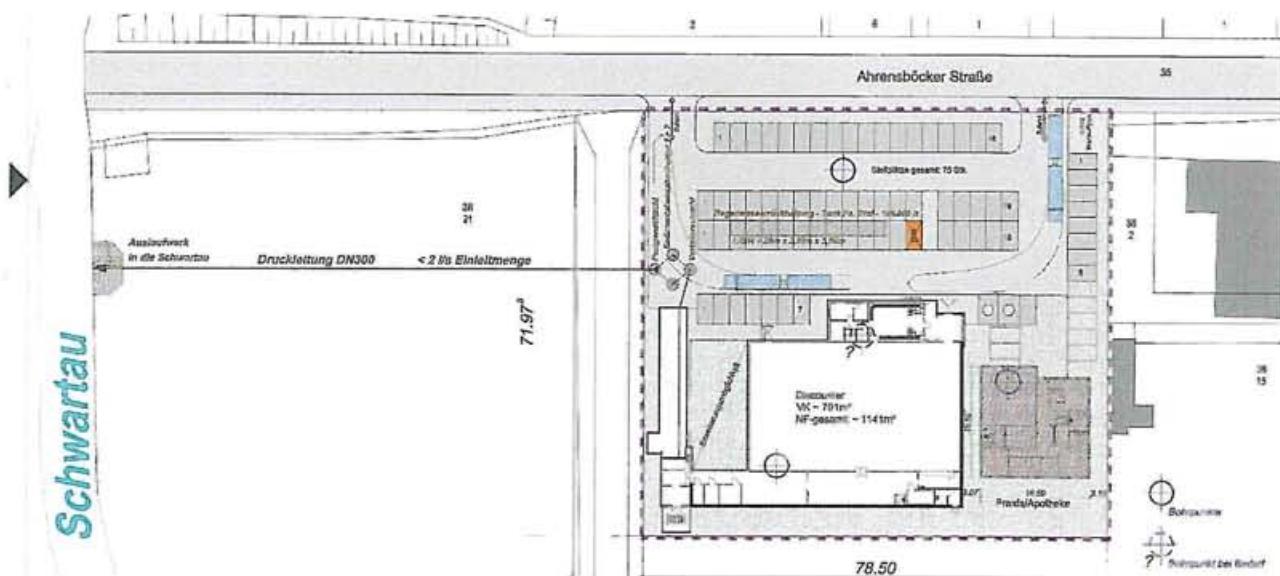


Abbildung 6 - Auszug aus dem Entwässerungskonzept für das Sonstige Sondergebiet (Nahversorger)

#### Gewerbliche Bauflächen (G)-

#### Konzept zur Beseitigung von Niederschlagswasser (Ingenieurbüro Höger und Partner GmbH)

Der zuständige Ingenieur vom Ingenieurbüro Höger und Partner war zu einem Abstimmungsgespräch bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers für das geplante Gewerbliche Bauflächen beim Kreis OH, welches folgende Ergebnisse hervorbrachte.

#### Aussagen Fachbereich Boden- und Gewässerschutz:

Der Fachbereich Boden- und Gewässerschutz favorisiert die Regenwasserbehandlung (RW-Behandlung) in Retentionsfiltern. Die geplante Pflanzenbeetanlage wird akzeptiert.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen kann direkt zur Vorflut abgeleitet werden, da die Niederschläge nicht verschmutzt sind.

Weiterhin bewertet der Fachbereich eine oberflächige Ableitung über das östliche Dauergrünland als positiv für die Gesamtrenigung und Rückhaltung.

Für die Bescheinigung einer gesicherten Erschließung genügt die Vorlage eines Entwässerungskonzepts ohne konkrete Antragstellung. Jedoch muss die Umsetzung dieses Konzeptes bei einer konkreten Erschließung gesichert sein.

#### Aussagen Fachbereich Naturschutz

Der Fachbereich Naturschutz beurteilt die RW-Ableitung über das östliche Dauergrünland als unproblematisch, dies sollte dann möglichst breitflächig erfolgen.

Bei der Flächeninanspruchnahme, auch mit baulichen Maßnahmen, ist ggf. die Ökobilanz zu prüfen.

#### Aussagen Wasser- und Bodenverband Ostholstein (WBV OH)

Der WBV OH sagt aus, dass die zulässige Ableitungsmenge in die Schwartau max. 1,2 l/sha beträgt, weil bereits hydraulische Probleme mit der Vorflut bestehen. Das angedachte Ableitungskonzept wird akzeptiert. Entlang der Schwartau ist der 5 m breite Unterhaltungsstreifen zu berücksichtigen.

## Allgemeines zum Entwässerungskonzept

Die geplante Pflanzenbeetanlage besitzt eine umlaufende Verwallung, welche mit zur Abwasseranlage gehört und bei der Übernahme in die Planzeichnung berücksichtigt wurde. Die Zuwegung zur Abwasseranlage wird durch ein 5 m breites GFL-Recht (B-Plan Nr. 89) gesichert. Die Anlage selbst benötigt keine direkte Umfahrung, weil diese ohne Einzäunung naturnah in das Umfeld hinein profiliert wird. Das Auslaufwasser wird aus der Anlage oberflächennah in die Sukzessionsfläche geleitet, so dass keine direkte Einleitung in die Schwartau erfolgt. An der Ableitung im südlichen Bereich der Pflanzenbeetanlage befindet sich die ‚Einleitungsstelle 1‘, da hier die Regelableitung erfolgt. Die nördlich gelegene Ableitung (freier Auslauf in die Fläche) fungiert als Notüberlauf bei extremen Regenereignissen.

Die gesamte Pflanzenbeetanlage wurde als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ in die 43. Änderung des F-Planes übernommen.

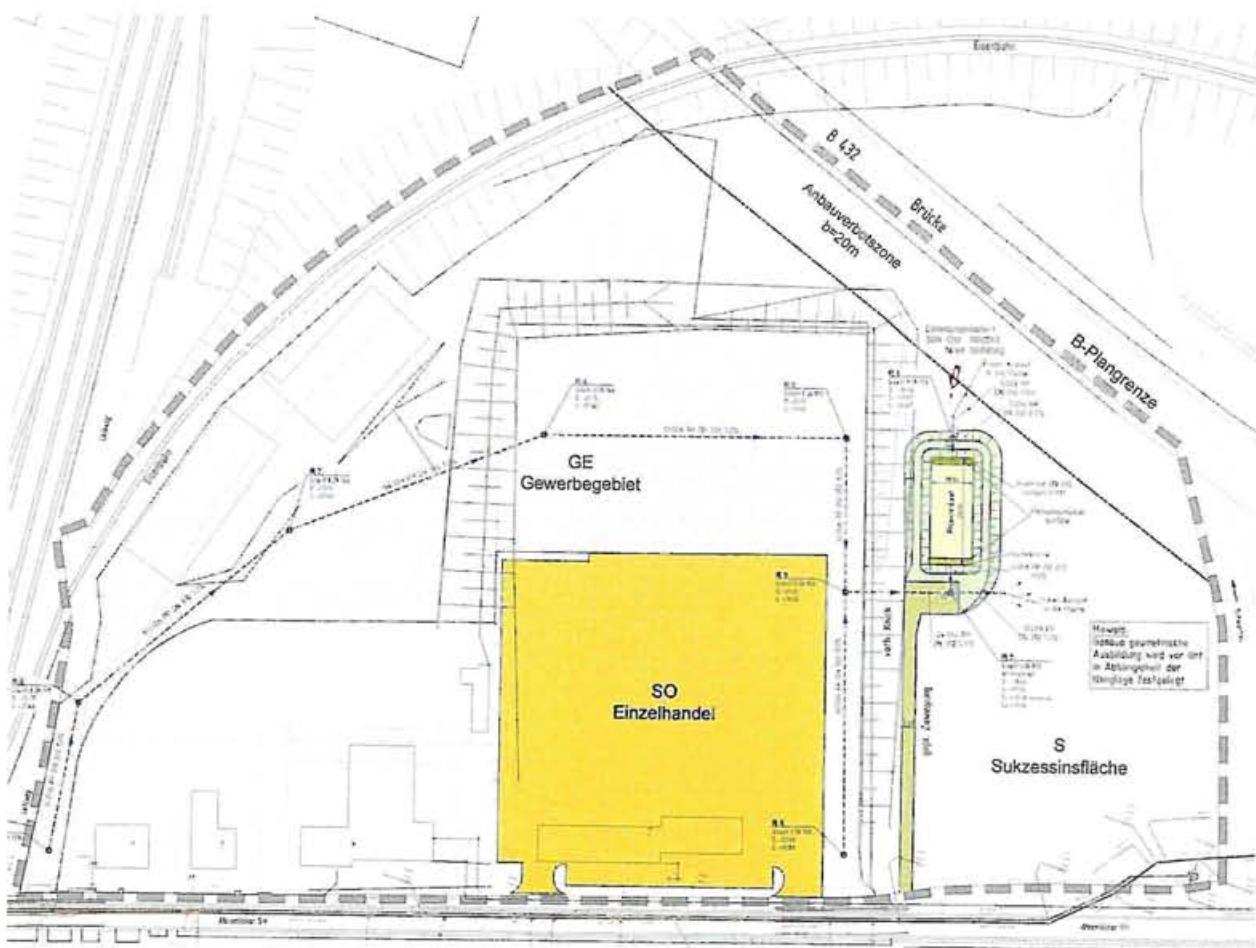


Abbildung 7 – Lageplan zum Entwässerungskonzept der Gewerbliche Baufläche (G)

## 5.4 Gemeinsames Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand (CIMA Beratung + Management GmbH)

### **Vermerk zum Abstimmungsgespräch vom 4. März 2016 der Staatskanzlei zur Errichtung eines Nahversorgers OT Pönitz (Gemeinde Scharbeutz)**

Im Zuge der Planung der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes erfolgte im März 2016 ein Abstimmungsgespräch bei der Landesplanungsbehörde. Kernpunkte des Sachstandes dieses Vermerkes sind, dass die Gemeinde Scharbeutz insgesamt über eine gute Infrastruktur verfügt. Sowohl als Tourismusstandort als auch als Wohnstandort ist die Gemeinde gut aufgestellt und verzeichnet eine aufstrebende Entwicklung. Der Ortsteil Pönitz liegt verkehrsgünstig an der B 432 und L 309 außerhalb des Achsenraumes in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus. Hinzukommend besteht eine gute Infrastruktur (Schulstandort, KiTa, Bahnhof) sowie Wachstumspotenzial im Bereich Wohnen. Allerdings sind in Pönitz heute lediglich ein Bäcker und ein Getränkehandel ansässig. Die Gemeinde Scharbeutz bildet ein gemeinsames Unterzentrum mit der Gemeinde Timmendorfer Strand. Der raumordnerisch zugewiesene Nahbereich bzw. Versorgungsbereich des gemeinsamen Unterzentrums umfasst die Gemeindegebiete der beiden Gemeinden, wobei der Ortsteil Pönitz über keine zentralörtliche (unterzentrale) Versorgungsfunktion verfügt, sondern lediglich über eine örtliche Versorgungsfunktion.

Aus diesem Grund sollte aus zentralörtlicher Sicht - der Kreisplanung (Kreis Ostholstein) und der UNB folgend – bei Ansiedlung eines Verbrauchermarktes die Verkaufsfläche max. 1.200 m<sup>2</sup> betragen. Auch laut Landesplanung nimmt der OT Pönitz aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung eine ergänzende Versorgungsfunktion für das Hinterland wahr. Die Landesplanung stimmt daher der Größenordnung bis max. 1.200 m<sup>2</sup> VK zu. Voraussetzung ist allerdings eine mit der Gemeinde Timmendorfer Strand abgestimmte Entwicklungsplanung des Einzelhandels für das gemeinsame Unterzentrum.

### **Auszüge aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Scharbeutz und Timmendorfer Strand (CIMA Beratung + Management GmbH vom 10.04.2017)**

Die Gemeinde Scharbeutz ist gem. § 4 der Verordnung zum zentralörtlichen System gemeinsam mit der Gemeinde Timmendorfer Strand als Unterzentrum eingestuft und grundsätzlich für Einzelhandelseinrichtungen bis 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geeignet. Zum mindest saisonal verfügt das gemeinsame Unterzentrum Scharbeutz/Timmendorfer Strand inkl. der Tages- und Übernachtungsgäste sogar über ein noch wesentlich höheres Einwohnerpotential. Es wurde ein gemeinsames Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand von der CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitet, dessen Aussagen/ Ergebnisse, die mit dieser Planung in Zusammenhang gebracht werden können, im Folgenden zusammengefasst aufgeführt werden:

#### Allgemeines zur Einzelhandels- und Nahversorgungssituation

Alle Überlegungen zur nachhaltigen Weiterentwicklung und Profilierung des gemeinsamen Unterzentrum Timmendorfer Strand und Scharbeutz sollten auf dem zentralörtlichen Versorgungscharakter eines Unterzentrums aufbauen, d.h. es sollte das Ziel der Gemeinde- und Einzelhandelsentwicklung sein, eine ausreichende Nahversorgung der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen und eine darüber hinaus gehende Grundversorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu erreichen. Die Analyse der Einzelhandelssituation in den Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz hat aufgezeigt, dass die Versorgung der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs unter quantitativen Aspekten zwar sichergestellt ist, bei einer Einbeziehung von ergänzenden qualitativen Bewertungskriterien im Vergleich jedoch z.T. deutliche Versorgungsdefizite bestehen.

Die Einzelhandelssituation im gemeinsamen Unterzentrum Timmendorfer Strand und Scharbeutz ist im Ergebnis insgesamt als gut zu bewerten. Im Rahmen der Bestandserhebung (Oktober 2016) wurden 274 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 42.730 m<sup>2</sup> erfasst. Sie

erwirtschafteten einen Einzelhandelsumsatz von 153,1 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei insgesamt 109.

Neuansiedlungen für Nahversorger sollten dort möglich sein, wo für den betreffenden Nahbereich eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und/ oder der Nahversorgungsqualität erreicht werden kann.

Grundsätzlich muss bei Modernisierung/ Erweiterung im Bestand, genauso wie bei geplanten Neuansiedlungen, die Verträglichkeit gegenüber den Zentralen Versorgungsbereichen berücksichtigt werden.

#### Aktuelle Nahversorgungssituation

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz getroffen werden.

- Die Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren von 8.890 m<sup>2</sup> (Timmendorfer Strand 4.130 m<sup>2</sup>; Scharbeutz 4.760 m<sup>2</sup>).
- Für die Branche Lebensmittel/ Reformwaren hat die cima eine Handelszentralität von 109 ermittelt. Einem Einzelhandelsumsatz von 56,0 Mio. € (Timmendorfer Strand 26,6, Mio. €; Scharbeutz 29,3) steht ein Nachfragevolumen von 51,4 Mio. € (Timmendorfer Strand 23,2 Mio. €; Scharbeutz 28,2) gegenüber.

In der Gemeinde Scharbeutz sind zwei Lebensmittelvollsortimenter und zwei Lebensmitteldiscounter vorhanden. Im Kernort befindet sich am Hamburger Ring der Verbundstandort aus den Lebensmitteldiscountern ALDI und PENNY und dem Lebensmittelfrischemarkt SKY. Darüber hinaus ist im Ortsteil Haffkrug ein weiterer SKY Lebensmittelmarkt adressiert.

#### Fußläufige Erreichbarkeit und PKW-Kunden

Aus Sicht der cima sollte die Versorgung mit Lebensmitteln möglichst wohnortnah bzw. flächendeckend erfolgen.

Die Analyse der fußläufigen Erreichbarkeitszonen macht deutlich, dass nur wenige Bewohner der Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz die Möglichkeit haben, den nächstgelegenen Nahversorger innerhalb von 10 Minuten zu erreichen.

Für den PKW-Kunden sind die Lebensmittelmärkte in Timmendorfer Strand und Scharbeutz innerhalb von 10 Minuten erreichbar. Die Bewohner der westlichen Siedlungsrandbereiche benötigen jedoch z.T. eine Fahrtzeit mehr als zehn Minuten, um die Nahversorgungsstandorte aufzusuchen.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 89 biete eine sehr gute fußläufige Anbindung für den Großteil der Anwohner in Pönitz sowie für die PKW-Kunden/Bewohner der westlichen Siedlungsbereiche innerhalb von 10 Minuten was wiederum für den geplanten Nahversorger spricht.

#### Entwicklung einer zukunftsähnlichen Nahversorgungsstruktur

Die Entwicklung einer zukunftsähnlichen Nahversorgungsstruktur in den Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz beinhaltet somit einerseits das Ziel, den derzeitigen Bestand zu sichern und zu erhalten und darüber hinaus dort Neuansiedlungen des Lebensmitteleinzelhandels zuzulassen wo heute die „nah“- Versorgungssituation nicht hinreichend sichergestellt ist. Das gemeinsame Unterzentrum Timmendorfer Strand und Scharbeutz nimmt jedoch nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die eigene Bevölkerung wahr, sondern übernimmt zudem eine Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs für die Touristen und Feriengäste.

Aus Sicht der cima bestehen ein eindeutiger Entwicklungsspielraum und ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial für die Realisierung weiterer Nahversorgungsstrukturen. Das entwicklungspolitische Ziel sollte dabei die Angebotsverbesserung für die Bewohner von Timmendorfer Strand und Scharbeutz sein.

Das Gutachten deklariert ergänzende Nahversorgungsbereiche als Nahversorgungsstandorte, die einen Lebensmitteldiscounter und/oder einen Frischemarkt, bestenfalls mit einem kleinteiligen Ergänzungsbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs bereitstellen. Als perspektivischer Nahversorgungsbereich wurde u.a. der Standort der Nahversorgungsbereiche Vogelsang in Klein Timmendorf und **Pönitz** definiert. Die Standortbereiche sind heute noch nicht vollständig entwickelt, aufgrund bestehender Planvorhaben sind die Standorte jedoch bereits als perspektivische Nahversorgungsbereiche abgegrenzt.

#### Perspektivischer Nahversorgungsbereich Pönitz

Die Einzelhandelsbestandsanalyse hat aufgezeigt, dass insbesondere in den Ortsteillagen der Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand z.T. keine qualifizierten Nahversorgungsstrukturen vorhanden sind; dies trifft nicht zuletzt auch für den Scharbeutzer Ortsteil Pönitz zu. Mit den Planungen zur Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters könnten bestehende Angebotslücken geschlossen werden; die Nahversorgungssituation würde sich darüber hinaus für die weiteren westlichen Ortsteillagen verbessern. Der geplante Lebensmitteldiscounter hat bereits Baurecht; das B-Plangebiet entspricht der Abgrenzung des perspektivischen Nahversorgungsbereiches. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen touristischen Kaufkraftpotenziale wird jedoch insbesondere in den Branchen des periodischen Bedarfs deutlich, dass das vorhandene Angebot die rechnerischen Kaufkraftpotenziale nicht hinreichend vor Ort binden kann. Ohne einen direkten Verdrängungswettbewerb zu befürworten, besteht hier ein zusätzlicher Flächenbedarf.



Abbildung 8 - Zentrenstruktur Timmendorfer Strand und Scharbeutz (CIMA 2017)

#### Neuansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel – Fazit für 43. Änderungen des F-Planes der Gemeinde Scharbeutz

Im Ortsteil Pönitz der Gemeinde Scharbeutz ist die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) geplant. Der potenzielle Entwicklungsstandort ist als perspektivischer Nahversorgungsbereich Pönitz definiert. Unter Berücksichtigung der in vorgenannter Überschrift 'Aktuelle Nahversorgungssituation' und 'Entwicklung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur' beschriebenen Nahversorgungssituation in den Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz und den identifizierten räumlichen Nahversorgungslücken im westlichen Gemeindegebiet, eignet sich der Planvorhabenstandort in Pönitz für die Realisierung bzw. die Neuansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.

Die westlichen Siedlungsbereiche von Scharbeutz sind durch eine unbefriedigende Nahversorgungssituation gekennzeichnet; das Planvorhaben ist entsprechend positiv zu bewerten.

Die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche wurde im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens belegt.

## 5.5 Schallschutz

Zur Beurteilung von be- sowie entstehenden Lärmemissionen wurde von LAiRM Consult ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Wesentliche Ergebnisse des Gutachtens werden nachfolgend zusammengefasst.

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Ahrensöker Straße belastet. Zusatzverkehre, die aus dem Vorhaben resultieren, ergeben sich für den geplanten Nahversorger. Für den vorgesehenen Lebensmitteldiscounter mit Backshop und Stellplatzanlage wird eine maximale Zusatzbelastung von rd. 1.033 Neuverkehren in Bereich der Ahrensöker Straße, nördlich und östlich des Plangeltungsbereiches abgeschätzt. Zudem werden auch die Neuverkehre der Bundesstraße 432 berechnet. Im Kreuzungsbereich der B 432 und der Ahrensöker Straße wird laut Schallgutachten von 688 Neuverkehren ausgegangen. Die Emissionspegel werden entsprechend den Rechenregeln gemäß RLS-90 berechnet, dessen Resultat ist, dass der zusätzlich durch die Planung im Gebiet entstehende Verkehrs- und Gewerbelärm zu einer Erhöhung des Gesamtlärms führt. Die Zunahme beläuft sich auf tagsüber bis zu etwa 3,0 dB(A) und nachts bis zu 2,8 dB(A). Die Erhöhungen der Emissionspegel liegen jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3,0 dB(A) und sind daher als nicht beurteilungsrelevant eingestuft.

Dem Schallgutachten folgend, werden aufgrund des Gewerbelärms im Rahmen der parallel laufenden Bebauungsplanung Festsetzungen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung getroffen.

Zusammenfassend ist im Plangebiet der Prognose-Planfall im Tageszeitraum mit Beurteilungspegeln von 58,5 dB(A) bis 63,9 dB(A) und im Nachtzeitraum mit Beurteilungspegeln von 51,2 dB(A) bis 57,1 dB(A) durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu rechnen. Die Anhaltswerte der Grenze der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden damit im gesamten Plangeltungsbereich nicht erreicht.

Bei der Untersuchung der Einhaltung von Spitzenpegel im Schallgutachten, wurden die beschleunigte Pkw- und Lkw-Abfahrt, das Türen bzw. Kofferraumschließen auf den Stellplätzen, das Einstapeln der Einkaufswagen sowie kurzzeitige Geräuschspitzen bei der Entladung bedacht. Ergebnis ist, dass die erforderlichen Mindestabstände tagsüber und nachts zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten werden, sodass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird.

## 5.6 Artenschutz

Die Beurteilung der Auswirkungen auf Arten basiert auf dem Fachbeitrag zum Artenschutz der ALSE GmbH Landschaftsarchitektur, in dessen Rahmen am 17.11.2016 eine Geländeuntersuchung zur Erfassung der floristisch-faunistischen Daten erfolgte. Betrachtet werden gemäß den rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose. Es erfolgt eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben. Wesentliche Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend zusammengefasst und sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 89 -Sch-.

Europäische Brutvögel können während der Brutzeit gestört werden. Bei Gehölzentsnahmen sowie beim Gebäudeabriss ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § BNatSchG 39 Abs. 5(2) vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten. Das Plangebiet liegt im Hauptverbreitungsgebiet der Haselmaus in Schleswig-Holstein und die Fläche weist in Form von dichtem Gebüsch im Süden der Fläche sowie in den Gehölzstreifen geeignete Habitatstrukturen auf. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden ist der Erhalt des Brombeergebüsches im Süden als Lebensraum der Haselmaus nötig. Das Gewässer die

„Schwartau“ am Westrand des Plangebietes ist Lebensraum des Fischotters, regelmäßige Vorkommen sind bekannt. Die Tiere sind dämmerungs- und nachtaktiv und bewegen sich entlang des Gewässerlaufes fort. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten des Fischotters werden im Geltungsbereich nicht festgestellt. Die dämmerungs- und nachtaktiven Tiere reagieren sehr sensibel auf Störungen durch Licht und Lärm. Da die Zufahrt zu den zwei Lagerhallen sowie zur Anlieferung des Verbrauchermarktes der Schwartau zugewandt gelegen ist, dringt der Verkehrs- und Verladelärm direkt in die Schwartau niederung. Der Verbotstatbestand der „Störung“ im Sinne des § 44 BNatSchG ist erfüllt, kann jedoch durch geeignete Maßnahmen umgangen werden. Zur Vermeidung von Störungen des Fischotters sowie als Brutvogelhabitat die Gehölzreihe zwischen Grünland und Westrand des heutigen Sportplatzes als Knick mit oberhalb befindlichem, hohem Knickwall und mehrreihiger Gehölzbepflanzung entwickelt. Hinzukommend werden zwei Lesesteinhaufen errichtet. Um Störungen des Fischotters durch den Liefer- und Kundenverkehr weiterhin zu vermindern, ist der Bereich der Anlieferzone einzuhauen.

Sperrfristen für den Gebäudeabbruch sehen gem. BNatSchG § 44 Abs. 3 vor, dass der Abriss bei einer Ganzjahresnutzung als Fledermausquartiere in der Zeit zwischen 15. August und 30. September, bei einer reinen Wochenstübennutzung zwischen 1. Dezember und 28. Februar und bei einer reinen Winterquartierung zwischen 15. Mai und 31. Juli durchzuführen ist.

Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) erwarten lassen. Da keine streng geschützten Pflanzen verzeichnet wurden, besteht diesbezüglich keine artenschutzrechtliche Relevanz gemäß § 44 BNatSchG (s. auch Pkt. 6 „Umweltbericht“).

## 5.7 Eingriffsregelung

Durch das geplante Vorhaben sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten. Die Errichtung von Gebäuden, Befestigung bzw. Versiegelung von Flächen und die Bodenverdichtung haben vielfältige Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 a BauGB ist u. a. der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung § 18 BNatSchG). Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weiterhin sind Eingriffe zu vermeiden und zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Geregelt wird das Verhältnis Beeinträchtigung – Ausgleichsmaßnahmen im gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12. 2013.

Knicks unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V. m. § 21 LNatSchG. Unumgängliche Eingriffe in Knicks sind gemäß Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 13. Juni 2013 „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ auszugleichen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen.

## 6 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine **Umweltpflege** (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** nach der Anlage zum BauGB

beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

## 6.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Durch die Aufstellung der 43. Änderung des F-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nahversorger mit Praxis/Apotheke in einem Sonstigen Sondergebiet, Wohnbebauung in Gemischten Bauflächen, der Erhalt und die Errichtung mehrerer Lagerhallen in einer Gewerblichen Baufläche sowie Erhalt der öffentlichen Grünfläche und Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche, Anlage einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser (Pflanzenbeet) innerhalb der vorhandenen Grünfläche geschaffen werden.

## 6.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Zur Beurteilung von be- sowie entstehenden Lärmemissionen wird das erarbeitete schalltechnische Gutachten (LAiRM Consult) herangezogen. Die Beurteilung der Auswirkungen auf Arten basiert auf dem Fachbeitrag zum Artenschutz der ALSE GmbH Landschaftsarchitektur, in dessen Rahmen am 17.11.2016 eine Geländeuntersuchung zur Erfassung der floristisch-faunistischen Daten erfolgte. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie sind in Kapitel 3 „Planerische Vorgaben“ der Begründung aufgeführt und finden Eingang in die Bauleitplanung. Die Planung entspricht somit den in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches sind grundsätzlich zu beachten. Darüber hinaus betreffen nachfolgend stichpunktartig aufgeführte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne das Plangebiet und treffen nachstehende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<b>BNatSchG</b>	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung  Artenschutz
<b>BBodSchG</b>	Wiederherstellung und Sicherung der nachhaltigen Funktionen des Bodens	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
<b>BlmSchG</b>	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen
<b>Landschaftsplan</b>	Im Landschaftsplan ist das Gebiet wie im F-Plan gekennzeichnet. (siehe Pkt. 3.3 der Begründung). Laut Aussage des Landschaftsplanes befindet sich kein Knick im Plangebiet.	Gründe, die nach dem Landschaftsplan grundsätzlich gegen eine Ausweisung der Fläche sprechen, sind nicht bekannt.

### 6.3 Ausgangssituation/ Bestand

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortschaft Pönitz, südlich der Ahrensböker Straße, westlich des Ladeweges und nördlich der B432, die an dem Plangebiet auf einer Brücke vorbeiführt. Die Schwartau, ein FFH- Schutzgebiet („Schwartautal und Curauer Moor“, DE 2030-328) fließt am Westrand des Geltungsbereiches. Derzeit ist der Westen der Fläche frei zugängliches, artenarmes Grünland. Der zentrale Bereich wurde als Sportplatz genutzt, dessen Betrieb eingestellt ist. Dem Sportplatz zugehörig befinden sich eine Vereinsstätte im Norden des Plangebietes sowie ein weiteres Gebäude am Ostrand des Platzes. Zum Grünland hin fällt das Gelände bis 2 m ab und ist mit Gehölzen (u.a. Stieleiche, Hasel, Pappel, Feldahorn, Buche) bepflanzt. Südlich des Sportplatzes bildet dichtes Brombeergebüsch den Übergang zu den Lagerflächen im Südosten. Richtung Osten grenzt eine weitere Gehölzreihe (u.a. Stieleiche, Buche, Apfel, Traubenkirsche, Tanne) auf einem etwa 1,5 hohen Wall die Wohn- und Gewerbegebäude im Nordosten des Geltungsbereiches sowie die Lagerfläche im Südosten ab. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands des Gebiets durch das geplante Vorhaben kann nicht ausgeschlossen werden.

### 6.4 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Im Plangebiet können 19 Brutvogelarten (Europäische Vogelarten) nachgewiesen oder können aufgrund der Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet weist Gehölzstrukturen und Gebäude auf, die verschiedenen Vogelarten als Habitat und Brutplatz dienen können. Die den derzeitigen Sportplatz umsäumende Gehölzreihe, die sich artenreich aus Laub- und Nadelgehölzen zusammensetzt, bildet das wesentliche Grünelement der Fläche. Der im Südosten an die Fläche angrenzende Baumbestand bietet weiterhin Lebensraum und Rückzugs- sowie Brutmöglichkeit. Als Brutvögel werden diejenigen Arten betrachtet, für die im Plangebiet geeignete Brutplatz-Strukturen vorhanden sind. Gefährdete Arten wurden im Plangebiet als Brutvögel jedoch nicht festgestellt und sind aufgrund der Habitatbeschaffenheit nicht zu erwarten. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten geschützt und artenschutzrechtlich relevant. Horste von Greifvögeln können im Plangebiet nicht beobachtet werden.

Der Verbotstatbestand ‚Fangen, Töten, Verletzen‘ kann durch Einhaltung der Eingriffsfrist ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand ‚Störung‘ gemäß § 44 BNatSchG kann jedoch bei einzelnen Gehölzentnahmen und Gebäudeabriss in der Bauphase während der Brutzeit in ihren unbeweglichen Entwicklungsformen, Eier und Jungvögel, erfüllt werden. Insgesamt sind Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten als besonders geschützte Arten nicht zu erwarten bzw. können durch Einhaltung der Eingriffsfrist für Gehölzentnahmen und der Frist für Gebäudeabriss sowie Ersatzpflanzungen vermieden werden. Geplant ist im Frühjahr 2017 eine Kontrolle auf Fledermausquartiere im Sportvereinsgebäude im Norden des Plangebietes vorzunehmen. Aus den Ergebnissen resultieren genaue Sperrfristen für den Gebäudeabbruch. Die Sperrfristen sind im Rahmen der Bauanträge für die neuen Gebäude zu berücksichtigen. Um BNatSchG § 44 Abs. 3 gerecht zu werden, ist der Abriss des Gebäudes bei einer Ganzjahresnutzung durch Fledermausquartiere in der Zeit zwischen 15. August und 30. September, bei einer reinen Wochenstubbennutzung zwischen 1. Dezember und 28. Februar und bei einer reinen Winterquartierung zwischen 15. Mai und 31. Juli durchzuführen.

### 6.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach den Angaben des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holsteins befindet sich ein Objekt der Archäologischen Landesaufnahme im Plangeltungsbereich. Hierbei handelt es sich um einen Urnenfriedhof (LA 115), weswegen auf der Fläche mit archäologischer Substanz bzw. Denkmalen zu rechnen ist. Das archäologische Objekt wird als ‚Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen‘

in die Planung integriert, weswegen nicht von einer Erheblichkeit auszugehen ist. Die vorgesehene Planung hat ebenfalls Auswirkungen auf den Wert von Sachgütern, womit die Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke und die Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke gemeint sind. Bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird jedoch nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

## **6.6 Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind in ihrer derzeit geltenden Fassung anzuwenden. Eine Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Auch bei dem Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll je nach Möglichkeit weitestgehend auf den Grundstücken versickert werden. Der anfallende Überschuss wird über die im Plangebiet vorgesehene Regenrückhaltung (Fläche für Versorgungsanlagen) abgeleitet. Von einer Erheblichkeit ist daher nicht auszugehen.

## **6.7 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger der Westnetz GmbH. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind ebenfalls die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind auf den Dächern der Objekte zulässig. Weitere Festsetzungen zum Klimaschutz sind im Hinblick auf die detaillierten Regelungen, beispielsweise bezüglich der Wärmeversorgung durch Erneuerbare Energien (EEWärmeG) oder bezüglich der energetischen Sanierung (EnEV2014) sind nicht vorgesehen. Von einer Erheblichkeit ist nicht auszugehen.

## **6.8 Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzes**

Im Landschaftsplan ist das Gebiet wie im wirksamen F-Plan gekennzeichnet (siehe Pkt. 1/ Pkt. 3.3). Laut Aussage des Landschaftsplans befindet sich kein Knick im Plangebiet. Gründe, die nach dem Landschaftsplan grundsätzlich gegen eine Ausweisung der Fläche sprechen, sind nicht bekannt. Von einer Erheblichkeit ist daher nicht auszugehen.

## **6.9 Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden sowie einzuhalten. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BlmSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

## 6.10 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

#### Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet liegt im Hauptverbreitungsgebiet der Haselmaus in Schleswig-Holstein und die Fläche weist in Form von dichtem Gebüsch im Süden der Fläche sowie in den Gehölzstreifen geeignete Habitatstrukturen auf. Die Haselmaus ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet. Der Verbotstatbestand ‚Fangen, Töten, Verletzen‘ kann bei Gehölzentnahmen nicht ausgeschlossen werden. Die Gehölzstrukturen und dichten Gebüsche im Süden des Plangebietes bilden geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sodass bei Entnahmen der Verbotstatbestand ‚Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten‘ erfüllt wird. Der Verbotstatbestand ‚Störung‘ gemäß § 44 BNatSchG kann bei Gehölzentnahmen ebenfalls erfüllt sein. Daher sind Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf die Haselmaus betroffen, sofern das Gebüsch südlich des Sportplatzes entfernt wird (zur Vermeidung s. Pkt. 6.11 des Umweltberichts). Da die Haselmaus eine nach EU-Recht geschützte Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist, gilt allgemeines Verschlechterungsverbot für die Lebensbedingungen dieser Art.

Das Gewässer die ‚Schwartau‘ am Westrand des Plangebietes ist Lebensraum des Fischotters, regelmäßige Vorkommen sind bekannt. Der Fischotter ist sowohl in Anhang II als auch Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet. Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz. Die Tiere sind dämmerungs- und nachtaktiv und bewegen sich entlang des Gewässerlaufes fort. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten des Fischotters wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt. Die dämmerungs- und nachtaktiven Tiere reagieren sehr sensibel auf Störungen durch Licht und Lärm. Da die Zufahrt zu den zwei Lagerhallen sowie zur Anlieferung des Verbrauchermarktes der Schwartau zugewandt gelegen ist, dringt der Verkehrs- und Verladelärm direkt in die Schwartau niederung. Der Verbotstatbestand der ‚Störung‘ im Sinne des § 44 BNatSchG ist erfüllt, kann jedoch durch geeignete Maßnahmen umgangen werden (s. Pkt. 6.11 des Umweltberichts).

Die Brutvögel des Plangebietes können vorhabensbedingt von einzelnen Gehölzentnahmen sowie von Gebäudeabriß betroffen sein. Vorstände an Gebäuden bieten ebenfalls potentielle Brutplätze (s. Pkt. 6.3/ Pkt. 6.4 des Umweltberichts).

Insbesondere das Bauwerk der Sportvereinsstätte am Nordrand des Plangebietes, dessen Abriss geplant ist, weist zahlreiche Nischen, Dachkästen und Überstände auf, die Fledermäusen Unterschlupf bieten können. Das kleinere Gebäude am Ostrand des Sportplatzes zeigt keine Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse. Im Plangebiet kann also weder eine Nutzung als Wochenstuben noch als Winterquartier ausgeschlossen werden. Da der Abriss der Sportvereinsgebäude geplant ist, kann ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) nicht ausgeschlossen werden. Daher ist die gesetzliche Sperrfrist einzuhalten und wird textlich festgesetzt.

Die Sperrfristen sehen gem. BNatSchG § 44 Abs. 3 vor, dass der Abriss des Gebäudes bei einer Ganzjahresnutzung durch Fledermausquartiere in der Zeit zwischen 15. August und 30. September, bei einer reinen Wochenstubbennutzung zwischen 1. Dezember und 28. Februar und bei einer reinen Winterquartierung zwischen 15. Mai und 31. Juli durchzuführen ist.

Altbäume mit Baumhöhlen oder Astlöcher, die als Quartiere dienen können, sind direkt im Plangebiet allerdings nicht zu finden. Somit sind im Plangebiet die Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Breitflügelfledermaus nicht auszuschließen. Auch als Nahrungshabitat hat der Geltungsbereich durch die direkte Nähe zur Schwartau eine hohe Bedeutung.

Die Kombination aus Trockenhabitaten auf den Böschungskanten um den Sportplatz und den feuchten Ufern der Schwartau stellt potentielle Habitate für Reptilien dar. Eine vorhabensbedingte Verschlechterung der Populationen ist jedoch nicht anzunehmen. Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

Da das künftig als Ausgleich deklarierte und im Zuge dessen extensivierte Grünland in direkter Nachbarschaft zur Schwartau erhalten bleibt, besteht in Hinblick auf Libellen keine artenschutzrechtliche Relevanz. Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) erwarten lassen.

Da keine streng geschützten Pflanzen verzeichnet wurden, besteht diesbezüglich keine artenschutzrechtliche Relevanz gemäß § 44 BNatSchG.

#### Boden

Die Gemeinde Scharbeutz liegt im Hauptnaturraum ‚Östliches Hügelland‘ (Jungmoränengebiet). Das Relief des ‚Östlichen Hügellandes‘ ist stark bewegt. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung der Flächen, ist jedoch eine anthropogene Überprägung des Bodengefüges gegeben. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts wird durch die im Baugebiet geplanten Versiegelungen hervorgerufen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen an diesen Stellen verloren.

#### Wasser

Im geplanten Baugebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts wird durch die im Baugebiet geplanten Versiegelungen hervorgerufen, wodurch die Grundwasserneubildung eingeschränkt wird.

#### Luft, Klima

Das Klima kann als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima im Übergangsbereich zwischen der europäischen Festlandmasse und dem Nordatlantik bezeichnet werden. Aufgrund der küstennahen Lage des Plangebietes und der Lage am Siedlungsrand sowie dem Fehlen von starken gewerblichen Emittenten ist von unbelasteten klimatischen Voraussetzungen auszugehen. Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, da durch das Baugebiet keine Kaltluftentstehungsflächen berührt werden und die Fläche für den Luftaustausch ohne Bedeutung ist.

#### Landschaft

Durch die Planung wird sich der Siedlungsrand in Richtung Westen verschieben. Die derzeitigen Blickbeziehungen über den Naturraum entfallen an dieser Stelle.

#### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Auf der offenen Fläche des Plangebietes ist die biologische Vielfalt gering. Wirkungsgefüge sind jedoch in und um die Baumreihen sowie Gehölzgruppen und entlang der Schwartau zu erwarten. Dort ist auch eine höhere biologische Vielfalt anzunehmen. Die biologische Vielfalt und die Wirkungsgefüge werden sich in der Summe durch die Extensivierung der Sportflächen, der Ausgleichsfläche und den umfangreichen geplanten Bepflanzungen verbessern.

#### Mensch

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Ahrensböker Straße belastet. Weiterhin wird laut Schallgutachten eine Festsetzung aufgrund des Gewerbelärms für sinnvoll erachtet. Zusatzverkehre, die aus dem Vorhaben resultieren, ergeben sich für den geplanten Nahversorger. Für den vorgesehenen Lebensmitteldiscounter mit Praxis/Apotheke und Stellplatzanlage wurde eine maximale Zusatzbelastung von ca. 1.033 Neuverkehren in Bereich der Ahrensböker Straße, nördlich und östlich des Plangeltungsbereiches abgeschätzt (s. Schalltechnische Untersuchung der LAiRM Consult GmbH). Zudem wurden auch die Neuverkehre der Bundesstraße 432 berechnet. Im Kreuzungsbereich der B 432 und der Ahrensböker Straße wird laut Schallgutachten von 688 Neuverkehren ausgegangen. Die Emissionspegel wurden entsprechend den Rechenregeln gemäß RLS-90 berechnet. Der zusätzlich durch die Planung im Gebiet entstehende Verkehrs- und Gewerbelärm führt zu einer Erhöhung des Gesamtlärms im Gebiet. Tagsüber bis zu etwa 3,0 dB(A) und nachts bis zu 2,8 dB(A). Die Zunahme der Emissionspegel liegt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3,0 dB(A) und ist daher als nicht beurteilungsrelevant eingestuft.

Im Plangebiet ist im Prognose-Planfall im Tageszeitraum mit Beurteilungspegeln von 58,5 dB(A) bis 63,9 dB(A) und im Nachtzeitraum mit Beurteilungspegeln von 51,2 dB(A) bis 57,1 dB(A) durch

Verkehrs- und Gewerbelärm zu rechnen. Die Anhaltswerte der Grenze der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden damit im gesamten Plangeltungsbereich nicht erreicht.

Die Einhaltung der zulässigen Spitzenpegel wurde im Schallgutachten untersucht. Beschleunigte Pkw- und Lkw-Abfahrt, das Türen bzw. Kofferraumschließen auf den Stellplätzen, das Einstapeln der Einkaufswagen, sowie kurzzeitige Geräuschspitzen bei der Entladung wurden bedacht. Die erforderlichen Mindestabstände werden tagsüber und nachts zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird.

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

### **6.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Nach Ermittlung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter durch die Planung, zeigt sich eine Notwendigkeit für Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden sowie Wasser.

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

Westlich im Plangebiet befindet sich heute eine Ackerfläche/ ein artenarmes Grünland, welche in der Änderung des F-Planes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „als extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln“ dargestellt und als Ausgleichsfläche (A) vorgesehen ist. Geplant ist, diese Maßnahmenfläche als extensiv genutzte Wiese mit potentiellen Nahrungshabiten für einheimische Vögel zu entwickeln. Der Bereich wird als öffentliche Grünfläche sowie Ausgleichsfläche (A) ausgewiesen und umfasst 7.548 m<sup>2</sup>.

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

### **6.12 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine Prüfung von grundsätzlich anderen Standortalternativen ist durch die Gemeinde Scharbeutz im Rahmen der Aufstellungen der 43. Änderung des F-Planes und des Bebauungsplanes Nr. 89 - Sch- erfolgt. Hierbei ist vor allem die Fläche der alten Schule, welche sich nördlich der Ahrensböker Straße befindet, geprüft worden. Diese verfügt jedoch nicht über eine ausreichende Flächengröße für das geplante Vorhaben. Somit stehen in der Gemeinde keine vergleichbaren Flächen für die Errichtung eines solchen Sonstigen Sondergebietes zur Verfügung. Hinzukommend hat der heute schon im Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb seit mehreren Generationen seinen Standort in dem Bereich.

### **6.13 Beschreibung der Methodik und Herangehensweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

## 6.14 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im § 4c BauGB ist das Monitoring aufgeführt. Danach überwachen Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um vor allem unvorhergesehene, negative Auswirkungen schnell erfassen zu können. Im Fall der 43. Änderung des F-Planes ist ein Monitoring im Hinblick auf eine Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen der Lärmemissionen sowie des Artenschutzes sinnvoll.

## 6.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung ist mit Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt verbunden. Die Eingriffsregelung erfolgt auf Bebauungsplanebene. Die 43. Änderung des F-Planes stellt eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 7.548 m<sup>2</sup> dar.

## 7 Beschluss der Begründung

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Begründung am **28. MRZ. 2018** .... gebilligt.

Scharbeutz, den **08. OKT. 2018**

  
Owerien  
Bürgermeister

