

**BEGRÜNDUNG
ZUR
2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLAN NR. 27 -SCH-
DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ,
NÖRDLICH DER BEBAUUNG DER WENNSEESTRASSE,
SÜDLICH DER BEBAUUNG DER LUSCHENDORFER STRASSE
UND ÖSTLICH DER BEBAUUNG DER STRASSE LÜTT KIEPENBARG
- WESTLICH KÖNIGSBERGER STRASSE -

VERFAHRENSSTAND

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

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

OSTHOLSTEIN
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Bebauungskonzept	6
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	9
4	Ver- und Entsorgung	15
4.1	Stromversorgung	15
4.2	Gasversorgung	16
4.3	Wasserver- und –entsorgung	16
4.4	Müllentsorgung	17
4.5	Löschwasserversorgung	17
5	Hinweise	17
5.1	Bodenschutz	17
5.2	Archäologie	18
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
7	Kosten	18
8	Billigung der Begründung	18

Anlage: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 (1) BNatSchG im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 27 -SCH-“, BIOPLAN, Dipl.-Biol. Dr. Schumann, Schellhorn, 29.10.2018 / ergänzt 29.04.2019

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.27 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, nördlich der Bebauung der Wennseestraße, südlich der Bebauung der Luschendorfer Straße und östlich der Bebauung der Straße Lütt Kiepenbang - westlich Königsberger Straße -.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Gemeinde plant eine geordnete, städtebauliche Nachverdichtung im westlichen Teil des Siedlungsgebietes, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Das vorhandene Siedlungsgefüge im Bereich Königsberger Straße / Luschendorfer Straße soll durch Geschosswohnungsbau behutsam ergänzt werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.000 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 15.02.2017 die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 27 -SCH- beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Ordnungsraumes um Lübeck* sowie innerhalb eines *Schwerpunkttraumes für Tourismus und Erholung*. Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung zeichnen sich wie die Ordnungsräume durch einen erheblichen Siedlungsdruck, eine hohe Siedlungsdichte sowie ein, wenn auch nur zeitweilig, hohes Personenaufkommen aus. Die Schwerpunkträume erfordern daher ebenfalls ordnende Maßnahmen für die Siedlungstätigkeit und zur Sicherung der für den Tourismus und die Erholung wichtigen Freiräume.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt das Plangebiet im *bauliche zusammenhängendem Siedlungsgebiet* von Scharbeutz. Zudem verweist der Regionalplan

in seiner Nebenkarte ebenfalls auf einen *Ordnungsraum*. Das Vorhaben entspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz von 2015 stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche und in einem kleineren Teilbereich als Grünfläche - Parkanlage - dar. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Abweichung und da der Bereich der Grünfläche nach wie vor nicht für eine Bebauung vorgesehen ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich und das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB somit gegeben.

Der Landschaftsplan von 1992 zeigt das Plangebiet als Wohnbaufläche für das Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes vorgesehen sind.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 - SCH-, 1. Änderung aus dem Jahr 1984. Dieser setzt für einen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und maximal einem Vollgeschoss fest. Für den nordwestlichen Abschnitt wurde eine private Gartenfläche ausgewiesen.



Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr.27 -SCH-, 1984

Darüber hinaus wurde der südliche Bereich großräumig durch den Bebauungsplan Nr. 8 - SCH- aus dem Jahr 1975 überplant, wobei dieser Bauleitplan aufgrund eines Ausfertigungsmangels nicht anzuwenden ist. Somit sind alle Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Gemeindegrenze zu Ratekau, zwischen der Bahnlinie Lübeck – Puttgarden a.F. und der Bundesautobahn 1. Westlich an den Geltungsbereich schließt sich die Einzelhausbebauung des Lütt Kiepenbarg an, östlich führt die mit Einzel- / Reihenhäusern beidseitig bebaute Königsberger Straße zentral auf das Plangebiet zu. Im Süden besteht Geschosswohnungsbau in Form einer Zeilenbebauung. Nördlich schließen sich die rückwärtigen Hausgärten der Wohnbebauung an der Luschendorfer Straße an. Das Plangebiet selbst besteht aus derzeit drei Grundstücken, welche im Osten durch eine Reihen- bzw. Doppelhausbebauung geprägt sind. Der überwiegende Teil des zu beplanenden Bereiches stellt sich als Hausgartenfläche dar. Vereinzelt stehen Bäume, teilweise sind die Gärten verwildert und mit Brombeerfluren bewachsen. Im südlichen Bereich besteht ein stark eingewachsenes Kleingewässer.



Abb.: Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	7.630 m ²
Grünfläche	640 m ²
Wasserfläche	66 m ²
Gesamt:	0,83 ha

3.2 Bebauungskonzept

Das vorliegende und mit der Gemeinde abgestimmte Konzept sieht im Plangebiet insgesamt drei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vor. Die Zufahrt soll in Verlängerung der Königsberger Straße erfolgen und der ruhende Verkehr soll jeweils über eine Tiefgarage unter jedem Wohnhaus untergebracht werden. Terrassen und Balkone sind jeweils nach Süden und Westen ausgerichtet. Insgesamt können bis zu 40 Wohneinheiten entstehen. Die Umsetzung ist in drei Bauabschnitten vorgesehen.

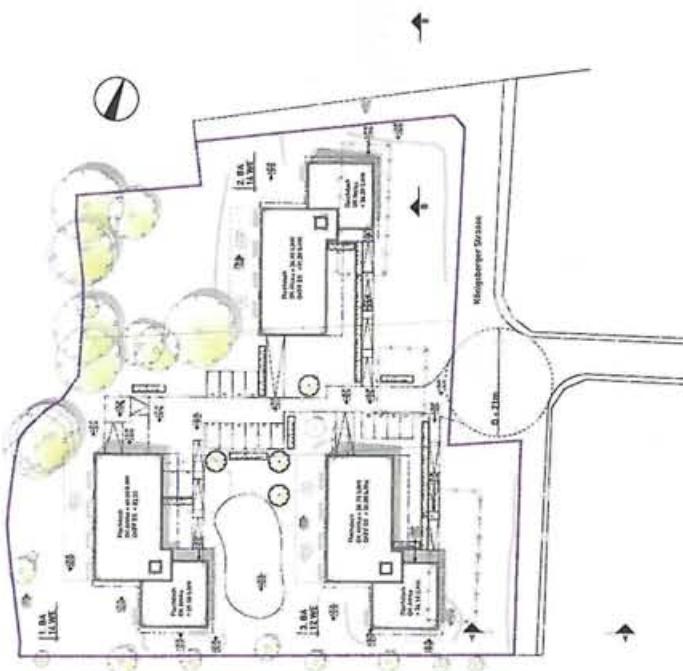


Abb.: Lageplan Neubau Mehrfamilienhäuser, Architekturbüro Bielke & Struve, Eutin, Januar 2018

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Mit der Nachverdichtung/Wiedernutzbarmachung der Hausgartenflächen zu Wohnzwecken werden den umweltschützenden Ziele des Baugesetzbuches beachtet. Die Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden zudem verdichtete Bauformen vorgesehen.

Ein Großteil der bestehenden Gehölze bleiben weitgehend erhalten, so dass Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Artenschutz möglichst minimiert werden. Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt (*„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 (1) BNatSchG im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 27 -SCH-“, BIOPLAN, Dipl.-Biol. Dr. Schumann, Schellhorn, 29.10.2018 / ergänzt 29.04.2019*). Die artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Scharbeutz kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen für Baum- und Gebäudebeseitigungen und dem Erhalt des vorhandenen Gewässers keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energie sparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bau leitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es sind dort Wohngebäude geplant. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind daher nicht zulässig.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen die geplanten Vorhaben. Die Obergrenzen des § 17 der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.

Zur Realisierung der Tiefgarage unterhalb der geplanten Baukörper ist eine deutliche Anhebung der zulässigen Überschreitung durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich, da diese nicht vollständig durch die geplanten Baukörper überdeckt werden und somit gemeinsam mit der geplanten langen Zufahrt und den einzelnen oberirdisch angeordneten Besucherstellplätzen in der Summe eine höhere Grundfläche aufweisen. Als Ausgleich wird durch die geplanten Tiefgaragen eine ortsbildverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs ermöglicht und somit werden großzügigere Garten- und Freiflächen erzeugt.

Die Bereich der Tiefgarage, die nicht durch die geplanten Wohngebäude überdeckt werden, sollen als Terrassenflächen genutzt werden. Somit wird zusätzlich eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 25 % (= GRZ 0,0625) für Balkone und Terrassen zugelassen.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen dem Bebauungskonzept, eröffnen für die Mehrfamilienhäuser aber etwas Spielraum bei der Platzierung der Gebäude. Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Es wird eine Festsetzung getroffen, die den Erhalt der Einzelbäume im Plangebiet vorsieht. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Das gesetzlich geschützte Kleingewässer im südwestlichen Plangebiet wird abgesichert und in eine private Grünfläche eingebettet. In dieser Grünfläche sollen keine baulichen Anlagen entstehen und das nicht erlaubte Ablagern von Grünabfällen zusätzlich als unzulässig erklärt.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Königsbergerstraße, die derzeit am Plangebiet nach Norden abknickt und dort endet. Es ist vorgesehen gemäß dem Bebauungskonzept im Kreuzungsbereich der Königsberger Straße eine Wendemöglichkeit einzurichten. Von dort aus führt eine innere Erschließungsstraße in westliche Richtung ins Neubaugebiet. Die innere Erschließung des Wohngebietes obliegt dem Vorhabenträger. Festsetzungen hierzu erfolgen nicht, da dafür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Es ist Sache des

Vorhabenträgers, die gesicherte Erschließung im Bauantrag nachzuweisen. Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Der ruhende Verkehr der neuen Bewohner wird in Tiefgaragen und oberirdisch innerhalb des Plangebietes untergebracht. Die Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder vom 03.12.2018 wird dabei beachtet. So sind gemäß der Satzung je geplanter Wohneinheit 1 Stellplatz und insgesamt 4 Besucherstellplätze vorgesehen. Demnach sind einzelne oberirdische Stellplätze für Besucher entlang der inneren Erschließungsstraße nachzuweisen.

3.6 Grünplanung

Das Plangebiet ist vor allem im westlichen Bereich durch Gehölze und ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer geprägt. Die Gemeinde strebt den Erhalt dieser Bepflanzungen an und hat für Einzelbäume ein Bindungsgebot vorgesehen. Für das Kleingewässer und die in räumlicher Nähe vorhandenen Gehölze im südwestlichen Bereich werden entsprechende Festsetzungen zum Erhalt und Schutz dieser getroffen.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbefürfe des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden. Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt (*„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 (1) BNatSchG im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 27-SCH-“, BIOPLAN, Dipl.-Biol. Dr. Schumann, Schellhorn, 29.10.2018 / ergänzt 29.04.2019*).

„Zur Ermittlung potenziell im Gebiet vorkommender Tierarten erfolgte eine Übersichtsbegehung (Erfassung von Habitatstrukturen und Lebensraumausstattung) am 10. Januar 2018. An diesem Tag wurde im unbelaubten Zustand auch eine Höhlenbaumerfassung zur Erfassung potenzieller Quartiere (Sommer- und Winterquartiereignung in Bäumen und Gebäuden) für Fledermäuse durchgeführt. Des Weiteren erfolgte auch eine Abfrage und Auswertung

vorhandener Daten (z.B. WinArt-Datenbank Lanis S-H). Weiterhin wurden im Frühjahr/Frühsummer zwei Geländeerfassungen für die Fledermausfauna durchgeführt. Weiterhin wurden im Sommer 2018 insgesamt 15 Haselmaus-Nesttubes im betroffenen Gehölzbestand ausgebracht. Für alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen (hier Brutvögel, Amphibien und Reptilien) wurde eine reine Potenzialanalyse auf Grundlage der Geländebegehungen und der Datenabfrage erarbeitet.

Brutvögel

Im Plangebiet einschließlich der unmittelbar angrenzenden Bereiche kann mit dem Vorkommen von (mehr als) 26 Brutvogelarten gerechnet werden. Es treten vermutlich ganz überwiegend häufige, weit verbreitete Arten auf, die in Schleswig-Holstein alle als ungefährdet gelten.

Charakteristisch für die Brutvogelgemeinschaft des Betrachtungsraumes sind in erster Linie Gehölzbrüter, welche die einzelnen Baum- und Gebüsche im Plangebiet besiedeln. Das Rotkehlchen zählt zu den Bodenbrütern, das mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit im Plangebiet vorkommt. Daneben könnte eine Reihe von Gehölzhöhlenbrütern bzw. Nischenbrütern wie Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Kleiber, Kohl- und Blaumeise, Feldsperling und Star im Plangebiet Bruten anlegen. Die Arten profitieren von den (Alt)Baumbeständen, die vor allem in den Randbereichen des Grundstückes und der angrenzenden Gärten anzutreffen sind.

Neben den Gehölz bewohnenden Arten sind mit Hausrotschwanz und Haussperling schließlich zwei Arten zu erwarten, welche potenziell im Bereich der (Wohn-) Gebäude brüten und hier Nischen bzw. Fassadenbegrünungen besiedeln können. Vor Beginn der nächtlichen Fledermauserfassungen wurden die Gebäude im Juni nochmals auf einen aktuellen Brutbesatz von in und an Gebäude brütenden Vögeln kontrolliert. Es wurden keine Alt und/oder Neu-Nester von Vögeln gefunden.

Schädigungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Die Planungen zum Neubau von (Wohn-)Gebäuden sehen vor, innerhalb des Plangebietes Gehölzstrukturen in Anspruch zu nehmen, die als Bruthabitate von Gehölzbrütern dienen. Weiterhin sieht die Planung vor, alle vorhandenen Gebäude zu beseitigen. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitende Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen insgesamt betrachtet die Zeitspanne vom 01.03. bis 30.09. Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung

ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Vorhabensbedingte Störungen können für Brutvögel durch baubedingte Beeinträchtigungen während der Bauphase (Lärmemissionen, Baustellenverkehr, Scheuchwirkungen) und ggf. der Betriebsphase (Lärm- und Lichtemissionen) hervorgerufen werden. Relevante Beeinträchtigungen durch bau- und betriebsbedingte Störungen können ausgeschlossen werden, da im bzw. in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet vorkommenden Arten vergleichsweise unempfindlich gegenüber den Wirkfaktoren reagieren. Das Vorhaben löst somit insgesamt betrachtet für die geprüften Brutvögel keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aus.

Schädigungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Im Zuge der erforderlichen Rodung der Gehölze im Plangeltungsbereich kommt es zu einem Verlust von Bruthabiten von Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrütern. Aufgrund der Inanspruchnahme der strukturreichen Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass von den (potenziell) vorkommenden Gehölzbrütern etliche Brutreviere verloren gehen werden. Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich ist erforderlich. Werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter durchgeführt, wird das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird folglich i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht berührt.

Fledermäuse

Alle im Rahmen der Fledermauserfassung detektierten Arten sind in der Tabelle aufgeführt. Die Gruppe der Fledermäuse kann wie folgt unterschieden werden: ausschließlich Baum bewohnende Fledermausarten (hier Großer Abendsegler), ausschließlich Gebäude bewohnende Fledermausarten (hier Breitflügelfledermaus) und Baum- und/oder Gebäude bewohnende Fledermausarten (hier Mücken- und Zwergfledermaus).

Art	RL SH	RL D	FFH-Anh.
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	3	G	IV
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	IV
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	V	D	IV
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	3	V	IV

RL SH: Gefährdungsstatus in Schleswig-Holstein nach BORKENHAGEN (2014), RL D: Gefährdungsstatus in Deutschland nach MEINIG et al. (2009), Gefährdungskategorien: -: ungefährdet, D: Daten defizitär, G: Gefährdung anzunehmen, V: Art der Warnliste, 3: gefährdet; FFH-Anh.: In den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführt, IV: streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse

Die Höhlenbaumkartierung hat am 10.01.2018 stattgefunden. Dabei wurden insgesamt 27 Bäume aufgenommen, wovon aber nur 16 Bäume aufgrund von entsprechenden Höhlen, Stammspalten und Efeubewuchs eine potenzielle Wochenstube eignung besitzen. Die 16 im Vorwege als artenschutzrechtlich relevante eingestuften Bäume wurden am 28.07.2018 mittels einer endoskopischen Untersuchung auf Fledermausbesatz kontrolliert. Keiner der überprüften Bäume beherbergte Fledermäuse.

Schädigungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Die Planung sieht die Inanspruchnahme von Gehölzstrukturen vor. Diese besitzen eine potenzielle sommerliche Tagesversteckeignung für einzelne Individuen der oben genannten Baum bewohnenden Fledermausarten. Sechzehn Bäume weisen nach jetzigem Kenntnisstand eine Wochenstube eignung (WS) für Fledermäuse auf. Von den 16 betroffenen Bäumen sollen gemäß dem derzeitigen Planungsstand acht Bäume erhalten bleiben. Durch den Verlust von Bäumen mit einer entsprechenden Großquartiereignung gehen u.U. potenzielle von Fledermäusen bekannte Wochenstubenquartiere verloren.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die Gehölze im Winter im Zeitraum zwischen 01.12. und 28./29.02. des Folgejahres zu roden. Weiterhin sind die Höhlenbäume mit den Nummern 5 bis 7, 10, 12 bis 15 während der Wochenstubenzeit (Juni/Juli) mittels Endoskopie durch einen zertifizierten Baumkletterer und Fledermausexperten auf Besatz zu kontrollieren. Sollten sich keine Fledermäuse in den Bäumen aufhalten, sind die Höhlen und Spalten mit feinem Maschendraht zu verschließen. Nur dann können auch diese Bäume während des oben genannten Zeitraumes gefällt werden. Sollte ein Fledermausbesatz während der Wochenstubenzeit festgestellt werden und die Quartierhöhle sich in einem Baum mit einem Stammdurchmesser von > 50 cm befinden, muss eine erneute Besatzkontrolle in den Wintermonaten vor dem Fälltermin durchgeführt werden. Es ist jedoch dann ein Ausgleich für eine konkret nachgewiesene Wochenstube zu erbringen. Sollte auch im Winter - wider Erwarten – ein Fledermausbesatz festgestellt werden, ist der Baum nicht zu fällen!

Weiterhin sieht die Planung vor, alle auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude zu beseitigen. Diese besitzen eine potenzielle sommerliche Tagesversteckeignung als auch eine spät-sommerliche Eignung als Paarungsquartier für Gebäude bewohnende Fledermausarten. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die Gebäude ebenfalls im Winter im Zeitraum zwischen 01.12. und 28.02. des Folgejahres zu beseitigen

Bei Berücksichtigung der o.g. Bauzeitenregelung bzw. mit Durchführung der Besatzkontrolle bzw. Spaltenverschlussmaßnahme ist davon auszugehen, dass das Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht mehr berührt wird.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Relevante vorhabenbedingte Störungen sind für Fledermäuse nicht zu erwarten. Ein Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann demnach sicher ausgeschlossen werden.

Schädigungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Die Inanspruchnahme des Baumbestandes im Plangebiet bedingt prinzipiell den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einiger Fledermausarten.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten der vorkommenden Fledermausarten wird im räumlichen Zusammenhang (bislang) nicht beeinträchtigt. Das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird durch die erforderliche Gehölz- und Gebäudebeseitigung somit nicht berührt. Eine Beeinträchtigung von Jagdhabitaten ist ebenfalls nicht zu erkennen.

Haselmaus

Die Gehölze auf dem zu untersuchenden Gelände des Bebauungsplans Nr. 27, darunter verschiedene typische Nahrungspflanzen der Haselmaus (u.a. Weide, Rosen, Hasel, Brombeere, Kirsche, Pflaume und Weißdorn), stellen einen potenziellen Lebensraum für die Haselmaus dar. Um einen Nachweis/Ausschluss der Haselmaus in den vom Vorhaben betroffenen Gehölzbeständen erbringen zu können, wurden sog. Haselmaus-Tubes (Haselmaus-Niströhren) ausgebracht. Ein Haselmausbesatz konnte mittels dieser Untersuchungsmethode nicht festgestellt werden.

Amphibien

Im August 2018 wurde in dem Gewässer im Südwesten des Grundstückes nach Molchen gesucht. Da das Gewässer trocken war, konnten auch keine Molche nachgewiesen werden. Vorkommen von Amphibien wurden im Frühjahr 2019 untersucht. Es wurden keine Amphibien nachgewiesen. Das Gewässer weist keine eigenständige Vegetation auf und ist beschattet. Es besitzt daher auch nur eine geringe potenzielle Eignung für Amphibien als Laichgewässer. Allenfalls spielt es eine Rolle im Ganzjahreslebensraum von Amphibien des Wennseeholzes. Laich-Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Kammmolch oder Moorfrosch werden daher nunmehr ausgeschlossen.

Weitere relevante Arten

Für die große Mehrzahl dieser Artengruppen kann ein Vorkommen nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen und aufgrund der gut bekannten Standortansprüche und Verbreitungssituation der einzelnen Arten ausgeschlossen werden (hier z.B. Europäische

Sumpfschildkröte, Zauneidechse und Schlingnatter). Mit Vorkommen an Gewässer gebundenen Arten wie den genannten Fisch- und Libellen-Arten, von Breitrand und Breitflügel-Tauchkäfer und der Kleinen Flussmuschel ist aufgrund fehlender geeigneter Gewässerstrukturen nicht zu rechnen. Ebenso kann eine Besiedlung durch Biber, Birkenmaus, Eremit und Heldbock sowie durch den Nachtkerzen-Schwärmer ausgeschlossen werden, da der Betrachtungsraum nicht im Verbreitungsgebiet der Arten liegt oder keine geeigneten Habitatstrukturen aufweist. Der Schweinswal ist schließlich auf die küstennahen Gewässer der Nord- und Ostsee beschränkt.

Vorkommen von Pflanzen-Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie können infolge ihrer Verbreitungssituation und der speziellen Standortansprüche, die im Betrachtungsraum nicht gegeben sind, ebenfalls ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Scharbeutz kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen für Baum- und Gebäudeseitigungen und dem Erhalt des vorhandenen Gewässers keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen:

- **Bauzeitenregelung AV1:** Alle notwendigen **Baum- und Gehölzrodungen** sind nur außerhalb der gesetzlichen Ausschlussfristen vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Da auch Fledermäuse Quartiere in Bäumen beziehen können, verkürzt sich die Ausschlussfrist auf den **01.12. bis 28./29.02.** des Folgejahres (siehe auch Bauzeitenregelung für Gebäuderückbauten).
- **Bauzeitenregelung AV2:** Da die auf den drei Flurstücken vorhandenen Gebäude ebenfalls sommerliche Quartiere von Fledermäusen beherbergen können greift erneut die oben erwähnte Ausschlussfrist vom **01.12. bis 28./29.02.** des Folgejahrs auch für geplante **Gebäu derückbauten**.

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

- **AA 1:** Ausgleich des Verlustes von Brutrevieren im Verhältnis 1:1 der naturnahen Gärten und Brachen. Initialpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Sukzession auf der restlichen Fläche.“

Es werden ca. 1.030 m² Sträucher / Gehölze verloren gehen (potenzielle Brutreviere) die extern 1:1 ausgeglichen werden.



Abb.: Sträucher / Gehölze, die durch die Planung verloren gehen (Potenzielle Brutreviere)

Der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich wird durch den Kauf von 1.035 Ökopunkten vom Ökokonto Altenkrempe Bandorf II (Anerkannt am 21.12.2016, Az. 621-762-002-0002) in der Gemeinde Altenkrempe. Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen des Ökokontos umgesetzt (Auszug): Neuanlage eines Knicks mit Erdwall, Bereitstellung einer Sukzessionsfläche und Pflanzung von Einzelbäumen. Die Maßnahmen innerhalb der Ökokontoflächen entsprechen somit vollkommen den benannten Zielen des Artenschutzgutachtens.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den örtlichen Anbieter.

Zur zukünftigen Elektroversorgung wird es erforderlich, im Plangebiet neue Versorgungsleitungen inkl. Trasse zu berücksichtigen. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte möglich ist. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen sollten sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rzosn-abrueck@westnetz.de beziehen oder sich ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz in Verbindung setzen.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Für die Abwasserentsorgung ist zu prüfen ob diese im Freifälle vorgenommen werden kann. Sollte dieses nicht möglich sein, sind im Plangebiet eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen zu errichten. Details der Entsorgung sind rechtzeitig mit dem ZVO abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll dem vorhandenen und ggf. zu ergänzendem Leitungsnetz der Gemeinde Scharbeutz zugeführt werden. Derzeit wird die Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung im Bereich Königsberger Straße neu überplant bzw. neu dimensioniert. Dabei soll die geplante Bebauung berücksichtigt werden. Die hydraulischen Berechnungen zeigen, dass der IST-Zustand der Regenwasserkanalisation in der Königsberger Straße deutliche ausgelastet ist. Das anfallenden Niederschlagswasser kann nur unter Berücksichtigung einer gedrosselten Einleitmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeführt werden. Momentan erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über die Königsberger Straße in die Wennseestraße und von dort in die Vorflut Heidebek. Bei einer Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers, ist bei der Durchführungsplanung die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Sofern für den Bau der Tiefgaragen Grundwasserhaltungen notwendig sind, ist die Grundwasserentnahme bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorher zu beantragen. Die Entnahme von Grundwasser stellt eine erlaubnispflichtige Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gebäudeteilen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen sind. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 11,5 t) sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Feuerwehrzufahrten dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen und sind durch bauliche Maßnahmen von diesen abzutrennen.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – (Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6

BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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.

5.2 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 11.12.2019 gebilligt.

Scharbeutz, 14. JAN. 2020



Bettina Schäfer ✓
- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 27 -SCH-, 2. Änderung und Ergänzung ist am 19. MRZ. 2020 rechtskräftig geworden.