

27. Juni 2002

BEGRÜNDUNG

GEBIET HAFFKRUG, NÖRDLICH DES WALDWEGES

- VERBRAUCHERMÄRKTE -

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
 - BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1), 2 (2) BauGB)
 - I. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
 - II. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
 - EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
 - SATZUNGSBESCHLUSS

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBUERO OSTHOLSTEIN
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Vorhandene Situation/ Planungserfordernis	3
2.	Planung	4
2.1	Bebauung	4
2.2	Verkehr	5
2.3	Grünplanung	6
3.	Immissionen	11
4.	Ver- und Entsorgung	14
4.1	Stromversorgung	14
4.2	Wasserver- und -entsorgung	14
4.3	Müllentsorgung	14
4.4	Gasversorgung	15
4.5	Löschwasserversorgung	15
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
6.	Kosten	17
7.	Überschwemmungsgebiet	17
8.	Beschluss	17

Anlagen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 39 – Sch - für ein Gebiet in Haffkrug, nördlich des Waldweges - Verbrauchermärkte -.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde von der Gemeindevertretung am 28.09.1995 beschlossen und ist seit dem 04.06.1997 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt einen Streifen entlang des Waldweges als Verkehrsfläche – Parkplatz – dar. Rückwärtige Teile sind als Grünfläche – Parkanlage – und der Bereich zur Straße „Am Bug“ ist als Sonderbaufläche - Wochenendhäuser – dargestellt. Zur entsprechenden Darstellung der nunmehr geplanten Sonderbaufläche war die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wurde am 20. März 2001 durch das Innenministerium genehmigt.

Der neue Landschaftsplan gilt als festgestellt. Er weist das Plangebiet in gleicher Weise wie der Flächennutzungsplan aus. Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde, hat mit Schreiben vom 02.12.1999 die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung bestätigt. Bedenken bestehen nicht.

Die Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz bilden nach dem Landesraumordnungsplan 1998 ein gemeinsames Unterzentrum. Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung haben die Gemeinden deshalb im Sommer 2001 ein gemeinsames *"Ordnungskonzept für großflächigen Einzelhandel im Unterzentrum Scharbeutz/ Timmendorfer Strand"* entwickelt und beschlossen. Dieses ist Grundlage der vorliegenden Planung sowie Grundlage bei allen künftigen Planungen in beiden Gemeinden. Das Ordnungskonzept ist als Anlage beigefügt.

1.2 Vorhandene Situation/ Planungserfordernis

Die Flächen am Waldweg werden heute als Park- und Festplatz genutzt. Der westliche Teil (Flurstück 173/10) dient als Lagerfläche (Erdaushub, Bauschutt und Baumschnitt/ Gartenabfälle) und für die Veranstaltung von Osterfeuern. Die Parkplätze werden von der Gemeinde bewirtschaftet und dienen den Strandbesuchern. Eine, der Küste zugewandte, Teilfläche des Parkplatzes wird auch zeitweise als Festplatz genutzt. Es sind 273 Parkplätze vorhanden. Diese Anzahl wird nicht reduziert.

Die Gemeinde verfolgt mit der Planung das Ziel, Kaufkraft in der Gemeinde zu binden. Bislang müssen die Ortsansässigen bis nach Neustadt zum Einkaufen fahren. Dieses Verkehrsaufkommen soll reduziert werden. Durch die Bebauung mehrerer größerer Baugebiete in der Gemeinde steigt der Bedarf nach einer wohnortnahmen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs derzeit erheblich an. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes und eines Discouners zur Verbesserung der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Heute ist in Haffkrug kein entsprechendes, bedarfsgerechtes Angebot vorhanden.

Zur Standortwahl liegt der Gemeinde eine vergleichende Betrachtung alternativer Standorte vor (Planungsbüro Ostholstein, Eutin: Untersuchung von alternativen Standorten zur Errichtung von zwei Verbrauchermärkten in Haffkrug, 28. Juni 1999). Hier wurde fünf Standorte untersucht. Die Untersuchung ergab folgendes Ergebnis:

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass ausschließlich der Standort E am Waldweg für die Errichtung der Verbrauchermärkte sinnvoll ist. Hier sind innerörtliche Lage und Verkehrsanbindung ausreichend.

2. Planung

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz mehrere Gutachten erstellt, die die Entscheidungsgrundlage der gemeindlichen Gremien bilden:

- Ingenieurbüro für Geotechnik, Dr.-Ing. Lehnert + Dipl.-Ing. Wittorf, Lübeck: Waldweg-Haffkrug, Bodenuntersuchung, 21.05.1999
- Ingenieurbüro für Geotechnik, Dr.-Ing. Lehnert + Dipl.-Ing. Wittorf, Lübeck: Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmaßnahmen für den Neubau von Verbrauchermärkten Waldweg in Haffkrug, Bodenuntersuchung, 04.05.2000
- Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln: Gutachten Nr. 00-02-3, Bebauungsplan Nr. 39 – Sch – der Gemeinde Scharbeutz, Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen und der Luftsadstoffimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Verbrauchermärkte, 24.02.2000
- Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln: Ergänzung zum Gutachten Nr. 00-02-3, vom 16.03.2001
- Merkel Ingenieur Consult, Kiel: Verkehrsanbindung von 2 Verbrauchermärkten am Waldweg in Haffkrug, Januar 2000
- Merkel Ingenieur Consult, Kiel: Verkehrsanbindung von 2 Verbrauchermärkten am Waldweg in Haffkrug (alternativer Standort), Februar 2000
- Planungsbüro Ostholstein, Eutin: Untersuchung von alternativen Standorten zur Errichtung von zwei Verbrauchermärkten in Haffkrug, 28. Juni 1999
- Ordnungskonzept für großflächigen Einzelhandel im Unterzentrum Scharbeutz/ Timmendorfer Strand, August 2001

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde verzichtet. Zum Aufstellungsbeschluss galt das neue Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung-Pflichtigkeit ergibt sich erst ab einer zulässigen Geschossfläche von 5.000m² oder mehr. Eine sinngemäße Vorprüfung des Einfalls ist im Rahmen der Voruntersuchungen und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt. Es wird auf § 25 Absatz 1 UVPG verwiesen.

2.1 Bebauung

Die Flächen des vorhandenen Park- und Festplatzes werden bestandsorientiert als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Standort des Verbrauchermarktes und des Discounters ist als Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel – festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist untergliedert in den westlichen Teil mit einer Grundfläche von 1.600 m² und einer Verkaufsfläche

von 900 m², sowie in den östlichen Teil mit einer Grundfläche von 1.200 m² und einer Verkaufsfläche von 750 m². Aufgrund der nunmehr vorgesehen seitlichen und eingehausten Anlieferung ist eine Erhöhung der zulässigen Grundflächen notwendig geworden.

Für das ganze Gebiet gilt eine eingeschossige, geschlossene Bauweise bei einer maximalen Firsthöhe von 10,5m über normal Null (NN). Zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange ist die Wandhöhe auf max. 6m über NN begrenzt. Eine abweichende Bauweise ist notwendig, da die Anlieferung von Süden erfolgen und nach Norden, zur vorhandenen Bebauung, ein geschlossener Baukörper zur Abschirmung der Immissionen entstehen soll (vgl. Schallgutachten und textliche Festsetzung 5.2). Aus gestalterischen Gründen sind bei dieser Wand Fenster und Türen zulässig. Diese müssen aber geschlossen bleiben.

Die Art der baulichen Nutzung einschließlich einer Sortimentierung ist unter Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen erfolgt. Danach dient das Sondergebiet der Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits und Körperpflege. So wird eine Nutzung entsprechend den Planungszielen gewährleistet und eine ungeordnete Entwicklung planungsrechtlich verhindert.

In der Baunutzungsverordnung wird in § 11 Absatz 3 von verschiedenen Regelnvermutungen ausgegangen, die bei der vorliegenden Planung nicht negativ in Erscheinung treten werden und durch die o. g. genannten Gutachten fachlich abgearbeitet sind. Im Einzelnen sind dies:

- Schädliche Umwelteinwirkungen: Es wird auf das als Anlage beigelegte Schallgutachten und Ziffer 3 der Begründung verwiesen.
- Infrastrukturelle Auswirkungen/ Versorgung der Bevölkerung: In Haffkrug und Sierksdorf gibt es bislang kein ausreichendes Angebot zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. In den letzten Jahren sind im unmittelbaren Einzugsbereich der geplanten Läden zahlreiche neue Wohneinheiten entstanden. Es ist daher von keinen negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur und die Versorgung der Bevölkerung auszugehen. Auch andere Versorgungsbereiche in der Gemeinde Scharbeutz und in den Nachbargemeinden werden durch die Planung nicht berührt.
- Orts- und Landschaftsbild/ Naturhaushalt: Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein größtenteils stark von der Nutzung als Park- und Festplatz, sowie als Lagerfläche genutztes Arreal. Die Fläche ist dreiseitig von vorhandener Bebauung geprägt. Ein Integration in das Orts- und Landschaftsbild ist gut möglich. Entsprechende Ausgleichsflächen werden nachgewiesen.

2.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Waldweg. Zur Straße „Am Bug“ ist ein Fußgängerweg geplant, um eine gute Anbindung an die Siedlungsstruktur zu erreichen. Die Anlieferung erfolgt tagsüber. Zur Verkehrsplanung wird auf das als Anlage beigelegte Verkehrsgutachten verwiesen (Merkel Ingenieur Consult, Kiel: Verkehrsanbindung von 2 Verbrauchermärkten am Waldweg in Haffkrug, Januar 2000). Hier heißt es:

Verkehrsplanerische Bewertung

Aufgrund der Ergebnisse aus den verkehrstechnischen Berechnungen bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht gegen die Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 39 Sch in Haffkrug mit 2 Verbrauchermärkten an den Waldweg keine Bedenken. Hinsichtlich der Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz (Waldweg, Dorfstraße, Strandallee, Bahnhofstraße) sind auch beim ungünstigsten Belastungsszenario 4 (Spitzenbelastung an einem Urlaubsverkehrstag) befriedigende bis gute Qualitäten des Verkehrsablaufs an den 4 relevanten Knotenpunkten und in den Fahrbahnquerschnitten gewährleistet. D.h. im Einzelnen, dass an den Knotenpunkten keine zusätzlichen Fahrspuren und Lichtsignalanlagen, bzw. bauliche Veränderungen in den Fahrbahnquerschnitten erforderlich werden.

Im Plangebiet sind heute 273 Parkplätze auf dem Parkplatz vorhanden. Aus der Planung ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von im Mittel 110 Stellplätzen. Diese können zusätzlich im Plangebiet nachgewiesen werden. Es ist Wille der Gemeinde, die Parkplatzsituation für den Fremdenverkehr nicht zu verschlechtern. Die Nutzung der Parkplätze von Kunden des Einzelhandels und Strandgästen erfolgt zudem zu unterschiedlichen Zeiten, sodass insgesamt eine Verbesserung der Parkplatzsituation für die unterschiedlichen Nutzergruppen zu erwarten ist. Insgesamt können im Plangebiet nach einem Ausbau 378 Parkplätze nachgewiesen werden.

2.3 Grünplanung

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Verkehrsfläche Parkplatz und zu einem kleinen Teil als Grünfläche - Parkanlage – aus. Das Plangebiet ist größtenteils unmittelbar von Eingriffen, dauernden und zeitweisen Nutzungen und von Erdablagerungen geprägt. Neue Eingriffe werden lediglich auf einer Fläche von etwa 6000 m² geplant. Es wird deshalb auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet.

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet stellt sich heute in seinen einzelnen Bereichen sehr unterschiedlich dar. Der größte Teil wurde in der Vergangenheit aufgeschüttet (vgl. auch vorliegende Baugrunduntersuchung). Die vorhandenen versiegelten Flächen sind gestalterisch nicht attraktiv und dienen als Park- und Festplatz.

Das Gebiet wird über offene Gräben entwässert, die sich im Besitz der Gemeinde befinden und von dieser auch unterhalten werden. Die Gräben sind vorrangig technische Bauwerke, mit wenig standorttypischer Vegetation. Der mittlere Graben zwischen den Flurstücken 173/10 und 174/6 ist etwas breiter ausgeformt. Hier sind Schilfbestände vorhanden, die durchsetzt sind mit verschiedenen heimischen und nichtheimischen Baum- und Straucharten (Schwarzerle, Bergahorn, Pappeln, Zier-Hartiegel – *Cornus alba* –) und Erdaushub- und Müllablagerungen.

Das Flurstück 173/10 und der westlich angrenzende Teils bis an die Westgrenze des Bebauungsplanes sind durch vielfältige Nutzungen geprägt. Deutlich erkennbar ist anhand der Höhenpunkte, dass hier umfangreiche Aufschüttungen vorgenommen wurden. Auf der Fläche lagert Erdaushub, Bauschutt und Baumschnitt. Reste eines großen Osterfeuers oder Ähnlichem sind gut zu erkennen. Teilweise ist keine Vegetation vorhanden.

Nördlich dieser Fläche (Flurstück 179/24) schließt eine Grünlandfläche an, die aufgrund der vorhandenen Vegetation und der Höhenpunkte als wesentlich natürlicher anzusprechen ist. Die vorliegende Baugrunduntersuchung lässt erkennen, dass hier die ursprüngliche Geländehöhe vorliegt. Das Bodenprofil weist hier 0,6m Mutterboden über Feinsand auf. Auf dem extensiv genutzten Grünland sind als dominante Pflanzen nährstoffliebende Arten wie Schafgarbe, Brennnessel und Hahnenfuß (Mai 2000) vorzufinden. Die Fläche wird durch die angrenzenden Gräben stark entwässert.

Auf dem Nordteil des Flurstücks 174/6 ist ein Weidengehölz mit Ruderalevegetation vorhanden. Es ist jedoch stark mit Müll und Unrat durchsetzt.

Überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:

Die mit dem geplanten Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz sind über die einzelnen Schutzgüter

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild, wie folgt zu erfassen und zu bewerten.

1. Arten und Lebensgemeinschaften

Die Fläche ist heute durch vielfältige menschliche Nutzungen geprägt. Das Gebiet ist dreiseitig von Bebauung umgeben. Auf der vierten Seite stellt der Waldweg eine bauliche Barriere dar. Naturnahe Bereiche sind teilweise an einigen Grabenabschnitten vorhanden. Hier stellen auch einige standortgerechte Bäume und andere Vegetationsgruppen (Schilf) naturnahe Bereiche dar. Dies gilt auch für das extensiv genutzte Grünland im Nordteil des Plangebietes.

Minimierungsmaßnahmen:

- Beschränkung der Eingriffe auf das geringstmögliche Maß

Ausgleichsmaßnahmen:

- Anlage naturnah gestalteter Grünflächen mit geringem Pflegeaufwand unter Verwendung heimischer, standortgerechter Strauch- und Baumarten.
- Pflanzung zahlreicher neuer Bäume
- Anlage einer Gehölzfläche auf dem Flurstück 179/24
- Anlage einer teichartigen Erweiterung am Entwässerungsgraben
- Bepflanzung der Immissionsschutzwälle mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten.

2. Boden

Im Plangebiet sind lediglich im Bereich des Flurstücks 179/24 die natürlichen Bodenverhältnisse erhalten. In allen anderen Bereichen sind umfangreiche Aufschüttungen vorgenommen worden.

Der Eingriff in das Schutzwert Boden wird im wesentlichen durch die Zerstörung belebten Bodens und durch Versiegelung hervorgerufen.

Minimierungsmaßnahmen:

- Begrenzung der Baumaßnahmen auf das erforderliche Maß
- Verwendung des Aushubbodens zur Anlage der Lärmschutzwälle,
- Schutz des Mutterbodens und der Flächen, die von der Maßnahme nicht direkt betroffen sind.

Ausgleichsmaßnahmen/Ersatz:

- Flächenentsiegelung und die Schaffung neuer, belebter Bodenoberflächen als wirksamste Ausgleichsmaßnahme sind im Plangebiet nicht möglich.
- Zum Ausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen dient die Bepflanzung der Fläche M 2 mit standortgerechten Gehölzen
- Pflanzung neuer Bäume

3. Oberflächengewässer

Um die Errichtung der Gebäude zu ermöglichen ist die Zuschüttung des mittleren Grabens erforderlich. An den übrigen Gräben erfolgen keine Eingriffe. Es sind Randstreifen berücksichtigt.

Ausgleichsmaßnahmen/Ersatz:

- Schaffung einer teichartigen Erweiterung des vorhandenen Grabens

4. Grundwasser

Im Plangebiet steht das Grundwasser in Tiefen von 0,3 bis 2,4 m unter Gelände an. Nach Niederschlägen muss mit Stauwasserbildungen gerechnet werden, da das Wasser größtenteils schlecht versickern kann.

Für die Grundwasserneubildung besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung, da die bindigen Böden nur eine reduzierte Versickerung der Niederschläge zulassen und nicht im Einzugsbereich eines Wasserwerkes liegen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsbereiches der Ostsee.

Minimierungsmaßnahmen:

- Schaffung einer teichartigen Erweiterung des vorhandenen Grabens

5. Klima, Luft

Für Frischluftentstehung und Luftaustausch ist das Gebiet unbedeutend. Eine Entstehung von Kaltluftseen ist auszuschließen.

6. Landschaftsbild

Ein Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt aufgrund der neu entstehenden Baukörper und eines vergrößerten Parkplatzes.

Ausgleichsmaßnahmen/Ersatz:

- Pflanzung zahlreicher Bäume
- Anlage einer Gehölzfläche
- Absicherung vorhandener Bäume und Sträucher
- Entfernung von Müll

7. Überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet der gemeinsame Runderlass des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom 03.07.98. Danach sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wie folgt zu bewerten:

- Schutzgut Boden: Das Ausgleichserfordernis für Versiegelung beträgt 1:0,5 für Vollversiegelung und 1:0,3 für teilweise Versiegelung.

Flurstück 179/24: 2800 x 1,5	= 4.200 m ²
Flurstück 174/4	= 180 m ²
Bau des Weges zum „Am Bug“	= 210 m ²
Westliche Erweiterung Parkplatz	= 4.800 m ²
Überbauung Graben	= 800 m ²
	<hr/>
	10.190 m ²

Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden:

$$10.190 \text{ m}^2 \times 0,5 = 5.095 \text{ m}^2$$

- Arten und Lebensgemeinschaften: Eingriffe in diese Schutzgüter entstehen im Bereich der Überbauung des mittleren Grabens. Hier ist eine Fläche von rd. 800 m² Größe betroffen. Die Eingriffe werden ausgeglichen im Verhältnis 1:1, da die Fläche durch Unrat und nicht standortheimische Vegetation beeinträchtigt ist. Eine besondere Ausgleichsleistung für die Eingriffe in Flächen ohne Bedeutung für den Naturschutz ist in den Ausgleichsleistungen für das Schutzgut Boden enthalten. Unberücksichtigt sind in der Bilanzierung die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche M 1. Hier erfolgt die planungsrechtliche Absicherung der erhaltenswerten Weiden.

Ausgleichsbedarf = 800 m²

Ausgleich = 800 m² (teichartige Aufweitung,
Grabenschutzstreifen)

- Landschaftsbild: Das Landschaftsbild wird durch die Planung beeinträchtigt. Der Verlust von etwa 31 Bäumen wird durch die Neupflanzung von 60 Bäumen kompensiert.
- Klima/Luft, Wasser: Für diese Schutzgüter wird kein besonderes Ausgleichserfordernis zugrunde gelegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet nicht erreicht wird.

Dafür wird das gemeindeeigene Flurstück 214/2 als Ausgleichsfläche bereitgestellt (Anlage 2). Dieses liegt direkt in den Haffwiesen und ist rd. 2 ha groß. Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 213/1 wird von der Gemeinde bereits ein Pflege- und Entwicklungskonzept umgesetzt. Auch für das Flurstück 214/2 wird entsprechend folgendes Pflege- und Entwicklungskonzept umgesetzt:

- Unterbrechen vorhandener Drainagen
- Extensive Nutzung
- Keine Düngung der Flächen
- Nur eine Mahd ab dem 15.07. oder Beweidung ab dem 15.06.
- Statt einer Beweidung ist auch eine ungenutzte Selbstentwicklung möglich.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Erschließungsarbeiten. Kosten entstehen für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen nicht. Für die Bepflanzung der Ausgleichsfläche M 2 entstehen Kosten in Höhe von rd. 2500 Euro.

3. Immissionen

Für das Plangebiet liegt ein Schallgutachten einschließlich einer Ergänzung vom 16.03.2001 vor, dass der Begründung als Anlage beigefügt ist (Ingenieurbüro für

Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln: Gutachten Nr. 00-02-3, Bebauungsplan Nr. 39 – Sch – der Gemeinde Scharbeutz, Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen und der Luftschatdstoffimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Verbrauchermärkte, 24.02.2000). Im Folgenden wird aus diesem Gutachten zitiert:

Die Orientierungswerte werden an allen Wohnbebauungen entlang des Waldweges durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Verbrauchermärkte erstmalig oder weitergehend überschritten. Dies gilt mit, aber auch ohne Berücksichtigung der Vorbelastung durch den saisonbedingten Fremdenverkehr. Im östlichen Bereich des Waldweges wird auf der Südseite der Tag – Orientierungswert für WA um bis zu 8 dB (A) und auf der Nordseite der Tag – Orientierungswert für MI um bis zu 4 dB (A) überschritten. Bei einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von derzeit 50 km/h auf 30 km/h treten Pegelminderungen von 2 dB (A) auf. Im westlichen Bereich des Waldweges mit bestehender Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h wird der Tag – Orientierungswert für WA um bis zu 3 dB (A) überschritten.

Im Rahmen der weiteren bauleitplanerischen Bearbeitung des Vorhabens sollten die nicht unkritischen Untersuchungsergebnisse zu den Lärmimmissionen des An- und Abfahrtsverkehrs in den Abwägungsprozess einbezogen werden. Durch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im östlichen Bereich des Waldweges auf 30 km/h lässt sich hier eine Teilkompensation der Lärmbelastungszunahme durch den Verkehr der Verbrauchermärkte erreichen. Verbleibenden Überschreitungen kann durch eine Verbesserung des passiven Schallschutzes an den Wohnhäusern mit Kostenübernahme durch den Planungsträger begegnet werden. Dies bedeutet in der Regel den Einbau von Fenstern mit einer höheren Schalldämmung, sofern die vorhandenen Schalldämmungen nicht ausreichend sind. Prüfungsgrundlage hierfür ist die Verkehrswege – Schallschutzmaßnahmeverordnung (24. BlmSchV).

Luftschatdstoffimmissionen

An der straßennahen Bebauung des Waldweges steigen die Kfz-bedingten Luftschatdstoff-Belastungen durch den Verkehr der geplanten Verbrauchermärkte relativ zur Belastung durch den Verkehr ohne die Verbrauchermärkte an. Relativ zur lufthygienischen Situation, wie sie im Freiland mit nur geringer Belastung auftritt, wird die Zusatzbelastung durch den Verkehr der geplanten Verbrauchermärkte jedoch nur einen marginalen Anstieg der Gesamtbelastungen bewirken und somit keine relevante Verschlechterung der Luftschatdstoffbelastungen herbeiführen. Die Gesamtbelastungen einzelner Schadstoffkomponenten liegen weiterhin deutlich unter den Immissionswerten der 22. BlmSchV bzw. den Konzentrationswerten der

23. BlmSchV. Diese Bewertung der Luftschaadstoff – Belastungen an der straßennahen Bebauung gilt gleichermaßen für die an die Stellplatzflächen angrenzenden Nutzungen (Schule, etc.). Durch die größeren Entferungen der sich flächig aufteilenden Fahrzeugbewegungen ist hier von noch geringeren Zusatzbelastungen auszugehen.

Lärmimmissionen der Vorgänge auf dem Einkaufsmarkt-/Parkplatzgelände

Die Lärmimmissionen werden durch Schallausbreitungsberechnungen auf der Grundlage von Schallleistungsdaten der jeweiligen Vorgänge (Pkw – Parkbewegung und Durchfahrverkehr in den Gassen zwischen den Stellplätzen, Schieben der Einkaufswagen, Warenanlieferung per Lkw) ermittelt. Beurteilungsgrundlage ist die TA-Lärm/1998.

Die Tag – Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten im Einwirkungsbereich der geplanten Verbrauchermärkte auch bei maximalen Ansätzen für das Kundenaufkommen und auch bei Einrechnung des Parkverkehrs der Strandbesucher eingehalten. Die Lärmimmissionen der Vorgänge auf dem Einkaufsmarkt-/Parkplatzgelände halten somit die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ein.

Im Hinblick auf das Lärmminimierungsangebot der TA-Lärm/1998 wird empfohlen, an der westlichen Grenze des Parkplatzes zur Schule hin und an der östlichen Grenze des Parkplatzes zur Wochenendhausbebauung hin jeweils etwa 3 m hohe Schallschutzwälle zu errichten. ... Die Geräuschemissionen der technischen Aggregate der Verbrauchermärkte ins Freie, wie z.B. Zu- und Abluftöffnungen und Kühlanlagen (insbesondere auch bei Nachtbetrieb im Sommer) sind ausreichend zu begrenzen. Dies kann im Rahmen der Ausführungsplanung schalltechnisch nachgewiesen werden.

Lärmimmissionen des An- und Abfahrtverkehrs auf dem Waldweg

An den beiden Wohnhäusern im östlichen Bereich des Waldweges auf dessen Südseite unmittelbar vor der Einmündung in die Strandallee (mit der stellvertretenden Kennzeichnung IO A in der Anlage 3) tritt durch den zusätzlichen Verkehr der Verbrauchermärkte eine Erhöhung des Tag – Beurteilungspegels um mindestens 3 dB (A) und gleichzeitig eine erstmalige Überschreitung des Tag – Immissionsgrenzwertes der 16. BlmSchV für allgemeine Wohngebiete ein. Dies ist im obigen Sinne maßnahmenauslösend. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit sollte hier ebenfalls auf 30 km/h begrenzt werden. Bei Einrechnung der Vorbelastung durch den Fremdenverkehr verbleibt dann noch eine maximale Überschreitung von 2 dB (A), ohne Einrechnung der Vorbelastung durch den Fremdenverkehr wird der Tag – Immissionsgrenzwert eingehalten. Für die verbleibende Überschreitung besteht

keine Möglichkeit – insbesondere nicht organisatorischer Art – zur weiteren Verminderung.

An allen übrigen Wohnhäusern entlang des Waldweges ergeben sich durch die Zusatzlärmbelastungen der Verbrauchermärkte aufgrund der weniger schutzbedürftigen Gebietsausweisung Mischgebiet (gegenüber IO A) und der bereits realisierten Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in Verbindung mit größeren Abständen zur Straße (westlicher Bereich des Waldweges) keine maßnahmenauslösenden Beurteilungssituationen.

Die Vorschläge des Gutachtens sind in der Bauleitplanung berücksichtigt. Verkehrsordnende Maßnahmen auf dem Waldweg werden zu gegebener Zeit von der Gemeinde veranlasst. Im Bebauungsplan sind zwei Lärmschutzwälle von 3 m Höhe festgesetzt. Die Anlieferung der Märkte darf nur von Süden her erfolgen. Nach Norden ist durch die Anordnung der Baukörper ebenfalls der Schallschutz abgesichert (vgl. Ziffer 5.2 der textlichen Festsetzungen).

Der Park- und Festplatz im östlichen Bereich des Plangebietes ist als relevante Lärmquelle für die Siedlung nördlich des Plangebietes sowie für die Häuser östlich des Plangebietes auch betrachtet worden. Wegen der niedrigen Wechselfrequenz der Fahrzeuge von Strandbesuchern ist davon auszugehen, dass durch den Parkbetrieb die Belastung unerheblich ist. Allerdings ist durch die Festplatznutzung dieses Bereiches eine stärkere Belastungssituation zu erwarten. Dies sind dann aber seltene Ereignisse, die nur ausnahmsweise zulässig sind.

Festsetzungen zu Anlieferungszeiten sind im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich. Dieses wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Eine Überprüfung des Schallgutachtens durch den Gutachter ergab, dass die Anlieferung zwischen 6.00 und 22.00 Uhr erfolgen kann (Schreiben des Büros ibs vom 11.10.00 an das Planungsbüro Ostholstein.)

4. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Leitungstrassen sind von einer Bebauung frei zu halten. Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) weist darauf hin, dass sich parallel zum vorhandenen Entwässerungsgraben am Waldweg zwei Abwasserdruckrohrleitungen DN 300 befinden. Die vorgesehenen Baumpflanzungen im Parkplatzbereich sowie die geplanten teichartigen Erweiterungen des vorhandenen Grabens sind im Einzelnen im Zuge der Erstellung der Ausführungsplanung mit diesem abzustimmen. Sollten Schutzmaßnahmen für die vorhandenen Leitungen oder Leitungsumlegungen erforderlich werden, sind diese zu Lasten der Erschließungsmaßnahme vorzunehmen.

Für die geplanten Verbrauchermärkte sind Anschlussmöglichkeiten an die dortigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Schmutzwasser) vorhanden. Einzelheiten sind über einen Erschließungsvertrag zwischen Bauträger, bzw. der Gemeinde und dem ZVO zu regeln.

4.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen werden von der Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Anpflanzungen zur Verfügung gestellt.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen und auszubauenden Versorgungsnetz vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene und weiter auszubauende Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser wird nach einer entsprechenden Vorbehandlung dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über eine Regenwasserbehandlung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis n. §§ 2-7 WHG. Auf eine Genehmigungspflicht der Regenwasserkanalisation n. § 35, Abs. 2 LWG wird hingewiesen.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Für die Abfall- und Wertstoffsammlung sind die Ausweisung von Stellplätzen zur evtl. Aufstellung von Wertstoffcontainern sowie der Plätze zur Bereitstellung der Abfallbehälter einschließlich der Zufahrtsmöglichkeiten im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

4.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³ in Gewerbegebieten innerhalb von 2 h abzusichern. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. anzuwenden. Der geforderte Löschwasserbedarf von 96 m³/ Std. über den Zeitraum von 2 Stunden aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz muss vom Zweckverband Ostholstein durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen und der Sammelausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- ⇒ So weit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstück nach § 45 vorgesehen. Eine Grenzregelung findet nach § 80 ff BauGB und die Enteignung nach § 85 ff BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Kosten

Die weitere Erschließung des Plangebietes, den Ausbau des Waldweges und die Herrichtung der Ausgleichsflächen übernimmt der Vorhabenträger auf Grundlage eines städtebaulichen bzw. eines Erschließungsvertrages. Für die extensive Nutzung der Ausgleichsfläche in den Haffwiesen entstehen keine Kosten.

7. Überschwemmungsgebiet

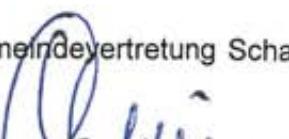
Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, dass Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- Die Fundamente sind so tief zu gründen, dass eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

8. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 27.Juni 2002 gebilligt.

Scharbeutz, 04. Okt. 2004

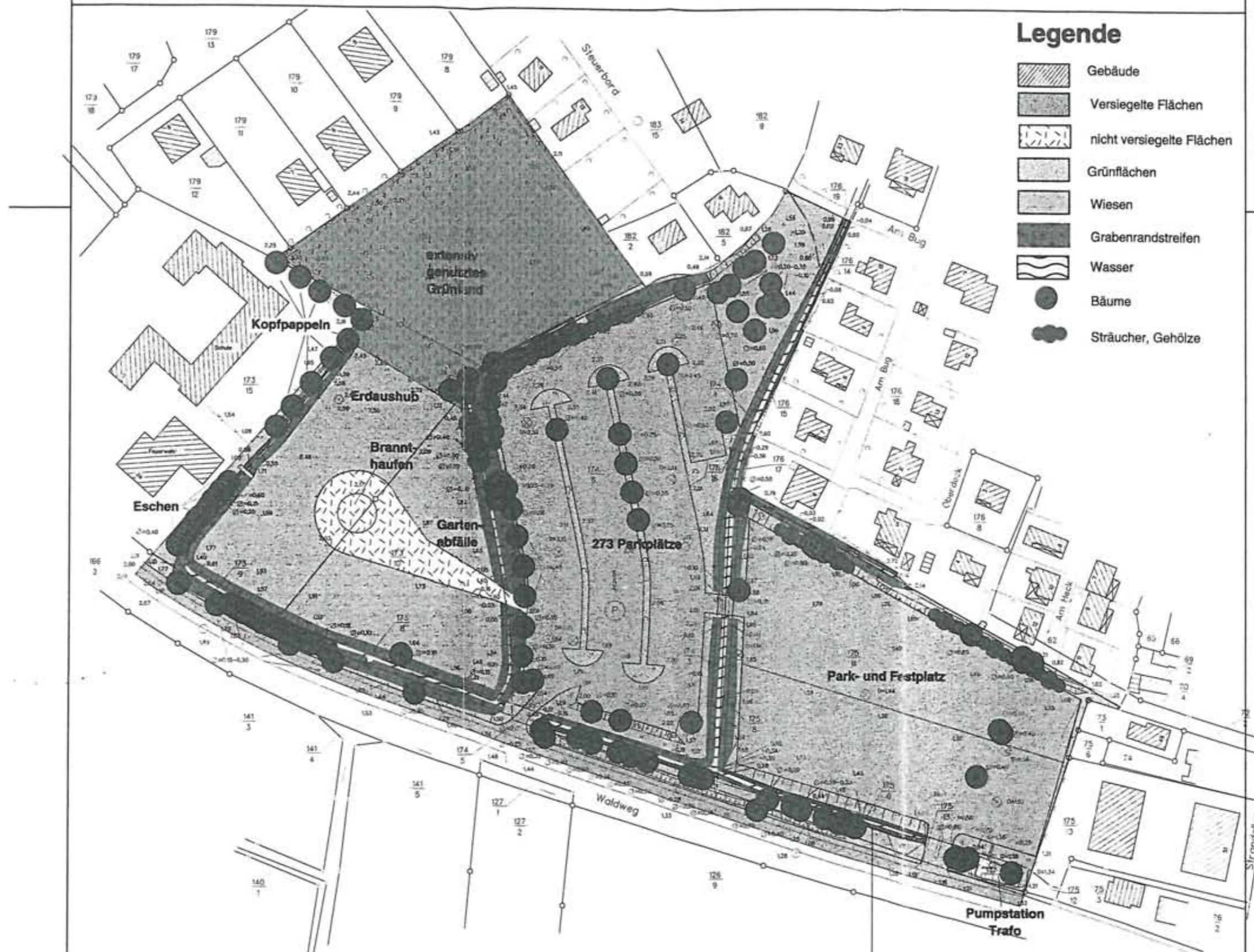

Owerien
- Bürgermeister -



Anlagen

1. Bestandsplan
2. Übersichtsplan Ausgleichsfläche in den Haffwiesen
3. Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln: Gutachten Nr. 00-02-3, Bebauungsplan Nr. 39 – Sch – der Gemeinde Scharbeutz, Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen und der Luftschatzstoffimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Verbrauchermärkte, 24.02.2000
4. Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln: Ergänzung zum Gutachten Nr. 00-02-3, vom 16.03.2001
5. Merkel Ingenieur Consult, Kiel: Verkehrsanbindung von 2 Verbrauchermärkten am Waldweg in Haffkrug, Januar 2000
6. Planungsbüro Ostholstein, Eutin: Untersuchung von alternativen Standorten zur Errichtung von zwei Verbrauchermärkten in Haffkrug, 28. Juni 1999
7. Ordnungskonzept für großflächigen Einzelhandel im Unterzentrum Scharbeutz/ Timmendorfer Strand, August 2001

GEMEINDE SCHARBEUTZ BEBAUUNGSPLAN NR. 39 -BESTANDSPLAN-



Amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan

Kreis Ostholstein
Gemeinde Scharbeutz
Gemarkung Haffkrug
Flur 2
Maßstab 1:1000
Bezugshöhe NN

Angefertigt, Bad Schwartau, 25.10.1999
Vermessungsbüro
Holst und Hellen

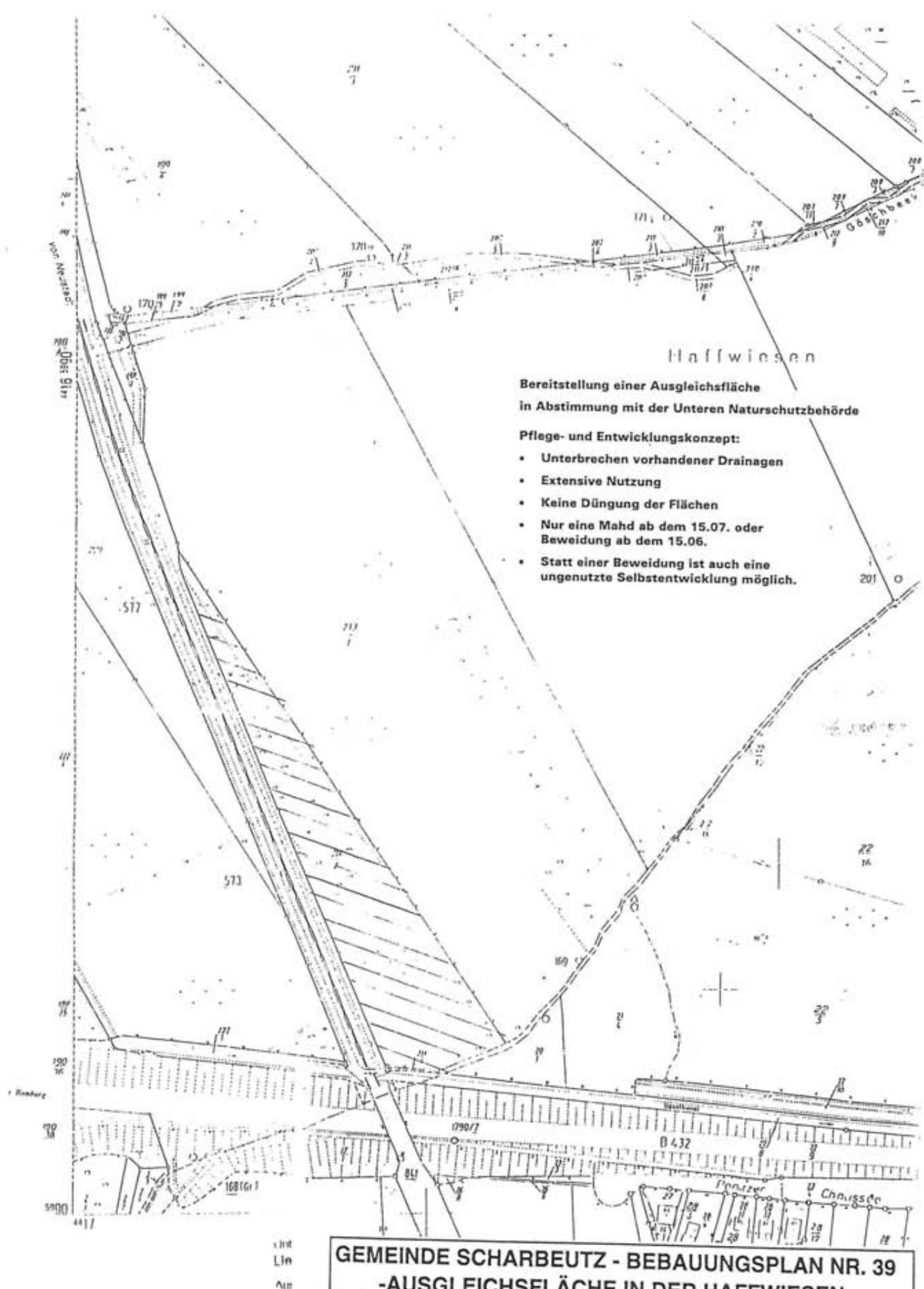
GEMEINDE SCHARBEUTZ - BEBAUUNGSPLAN NR. 39 -BESTAND-

Anlage 1
Verkleinerung ohne Maßstab
Stand: 23. Mai 2000

PLANUNGSBÜRO
BAHNHOFSTRASSE 40 23701 EUTIN

OSTHOLSTEIN
TEL: (04521) 79170-3110 FAX: 791717





GEMEINDE SCHARBEUTZ - BEBAUUNGSPLAN NR. 39
-AUSGLEICHSFÄLCE IN DER HAFFWIESEN-

Anlage 2

Verkleinerung ohne Maßstab
 Stand: 10. Juli 2000



4417 5990