

BEGRÜNDUNG
ZUR 6. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 SCH
DER GEMEINDE SCHARBEUTZ
FÜR
EIN GEBIET IN SCHARBEUTZ FÜR VIER TEILBEREICHE
TEILBEREICH 1: STRANDALLEE 116/117,
TEILBEREICH 2: ÖSTLICH STRANDALLEE, FLURSTÜCK 3/5, CAFE,
TEILBEREICH 3: ÖSTLICH STRANDALLEE, STRANDBAR,
TEILBEREICH 4: SEESTRASSE 6- 10

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung des Bebauungsplanes	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
3.3.4	Sonstige Festsetzungen	8
3.4	Erschließung	8
3.5	Grünplanung	9
3.5.1	Eingriff und Ausgleich	9
4	Ver- und Entsorgung	13
4.1	Löschwasserversorgung	13
5	Hinweise	13
5.1	Bodenschutz	13
5.2	Hochwasserschutz	14
5.3	Bundeswasserstraßengesetz	16
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16
7	Kosten	16
8	Billigung der Begründung	16
9	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	17

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 40 SCH, 6. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet in Scharbeutz für vier Teilbereiche.

Teilbereich 1: Strandallee 116/117;

Teilbereich 2: östlich Strandallee, Flurstück 3/5, Cafe;

Teilbereich 3: östlich Strandallee, Strandbar und

Teilbereich 4: Seestraße 6- 10.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet innerhalb des Ordnungsraumes um Lübeck und auf der Landesentwicklungsachse Lübeck - Puttgarden dar. Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde Scharbeutz im Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung und bildet zusammen mit der Gemeinde Timmendorfer Strand ein Unterzentrum. Unter Textziffer 3.7.1 wird als Grundsatz der Raumordnung folgendes beschrieben: „*Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.*“ Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Unterzentrum Timmendorfer Strand/Scharbeutz innerhalb des Ordnungsraumes Lübeck. Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Scharbeutz, sowie innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz von 1996 stellt für den Teilbereich 1 Wohnbauflächen dar. Da die Planung teilweise eine Ausweisung eines Mischgebietes vorsieht erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung. Für die Teilbereiche 2 und 3 stellt der geltende Flächennutzungsplan Grünflächen und für den Teilbereich 4 gemischte Bauflächen dar. In diesen Bereichen entspricht die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern (§ 35 LNatSchG). Ein Bauverbot gilt jedoch nur im Außenbereich. Entlang der Strandallee

in der Gemeinde Scharbeutz besitzt die gewässernähe Erholungsnutzung einen hohen Stellenwert. Hier wird das Ortsbild durch die baulichen Anlagen entlang des Ostseestrandes geprägt.

Der Bebauungsplan Nr. 40 SCH, 6. Änderung der Gemeinde Scharbeutz wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine angemessene Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet sowie um die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben handelt. Die zulässige Grundfläche entspricht ca. 2.500 m², somit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Die Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz beschloss am 08.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 40 SCH, 6. Änderung.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die Geltungsbereiche der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 befinden sich östlich und westlich der Strandallee. Die Strandallee mit der ausgebauten Promenade fungiert als wichtige touristische Nahtstelle zwischen den Ortsteilen Haffkrug und Scharbeutz. Entlang dieser siedelten sich diverse touristische Betriebe und Geschäfte an. Nach neuer Rechtsprechung für gewerblich genutzte Außenterrassen bedarf es nun einer Überprüfung und Anpassung der Bebauungspläne an die Bestands situation.

Im Zuge des Ausbaus der Promenade der Gemeinde Scharbeutz sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40 SCH verschiedene Terrassen errichtet und in die Promenade integriert worden. Diese und die Terrassen im restlichen Plangebiet sollen durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen abgesichert werden. Gleichzeitig soll eine Erweiterung der Terrassenflächen im südöstlichen Bereich ermöglicht werden, da dieses der Saisonverlängerung und Qualitätsverbesserung dient.

Ein weiteres Planungserfordernis ist die Anpassung der Baugrenzen im nördlichen Plangebiet mit dem Ziel der Bestandsabsicherung und eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Gleichzeitig erfolgt die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die tatsächliche Nutzung.

2 Bestandsaufnahme

Die Nutzungen innerhalb der Plangebiete sind intensiv touristisch geprägt und Bestandteil der Scharbeutzer Infrastruktur. Die Gebäude der Teilbereiche 2 und 3 sind eingeschossig und in die Strandpromenade integriert mit angrenzenden Dünenflächen. Der Teilbereich 1 ist im Osten und Süden durch den Hamburger Ring und die Strandallee begrenzt. Die zwei Hauptgebäude sind zur Strandallee orientiert und der rückwärtige Teil wird als Garten bzw. mit Garagengebäuden genutzt. Nach Norden und Westen schließen sich weitere Wohngebäude an. Der Teilbereich 4 ist begrenzt durch die Seestraße im Süden und umgeben von Wohnbebauung im Osten, und Westen. Innerhalb des Teilbereiches 4 bestehen mehrgeschossige Wohngebäude mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss. Nördlich des Teilbereiches grenzt Bebauung in zweiter Reihe und Gärten mit Nebengebäude der dort anliegenden Grundstücke.

Insgesamt sind alle Plangebiete bereits bebaut und intensiv genutzt.

3 Begründung des Bebauungsplanes

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiete	7.220 m ²
Grünfläche	2.340 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	9.560 m ²
	0,96 ha

3.2 Auswirkungen der Planung

Neben der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden gastronomisch genutzten Außenterrassen im Plangebiet, ermöglicht die 6. Änderung auch eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit für diese im Teilbereich 3.

Weitere Änderungen sind vor allem im Teilbereich 1 geplant: Die Umwandlung eines Allgemeinen Wohngebiets in ein Mischgebiet bei Beibehaltung der Grundflächenzahl (vgl. Abb. 1). Die Änderung der Art der baulichen Nutzung ermöglicht für den Teilbereich 1 eine größere Nutzungspalette. Gleichzeitig wird eine im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche - Immissionsgrün- (ca. 250 m²) ebenfalls in ein Mischgebiet umgewandelt. Dadurch ergibt sich eine größere anrechenbare Grundstücksfläche. Die Planung ermöglicht im Teilbereich 1 somit eine Erhöhung der Ausnutzungsmöglich-

keiten des Grundstücks. Die Planung sieht davon ab, weiterhin eine Geschossflächenzahl festzusetzen. Eine weitere Optimierung findet durch das Anpassen der Baugrenzen statt, die durch die Neuordnung eine bessere, optimale Ausnutzung des Baugrundstücks ermöglicht. Die Gesamtheit der hier aufgezählten Anpassungsmaßnahmen im Teilbereich 1 bilden den Hintergrund dafür, dass keine gesonderte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung für gastronomisch genutzte Außenterrassen wie in den Teilbereich 2 bis 4 getroffen wird, da noch ausreichend Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der getroffenen Festsetzungen bestehen.

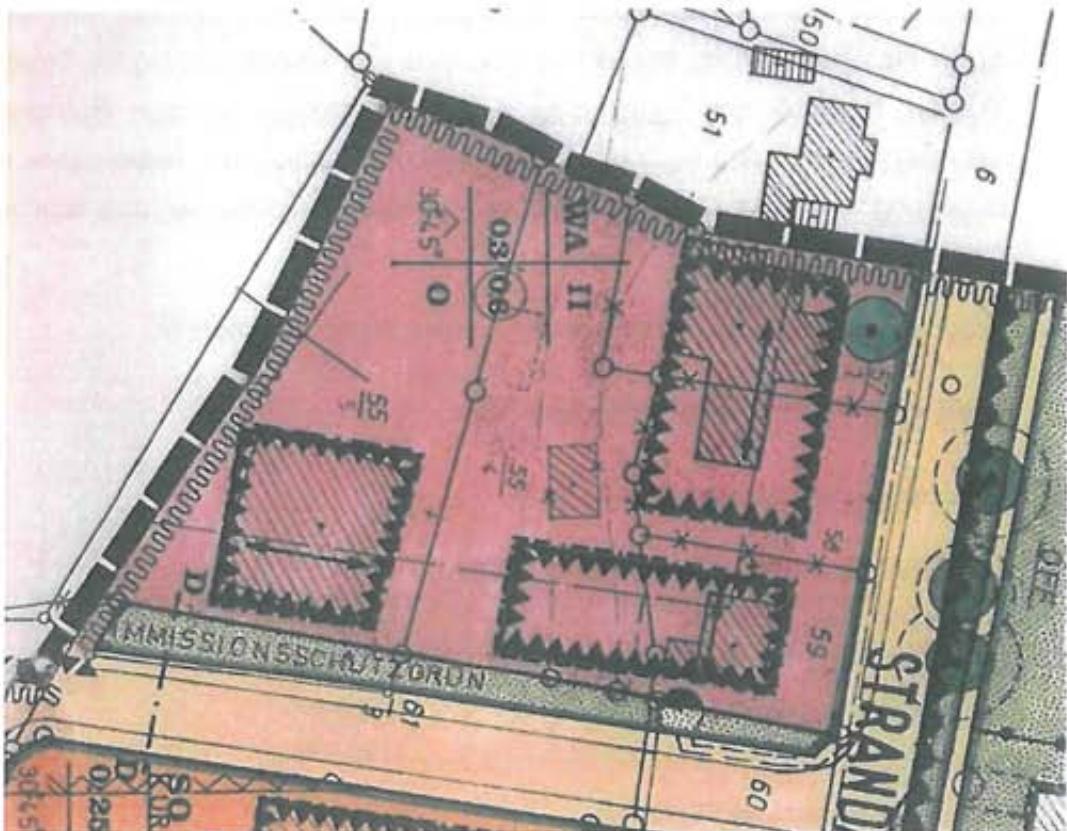


Abb. 1 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 40 Sch

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Untersuchungen zu den Außenterrassen der Gemeinde Scharbeutz wurde eine Bestandsaufnahme auch für das Plangebiet vorgenommen. Dabei ergaben sich für den Teilbereich 1 folgende Nutzungskategorien: Schank- und Speisewirtschaften und Ferienwohnungen. Dabei ist festzustellen, betrachtet man das westlich angrenzende Hotel, dass der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes kaum noch vorhanden ist.

Somit wird für die Teilbereiche 1 und 4 als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses entspricht im Wesentlichen dem vorhandenen Gebietscharakter.

Die Teilbereiche 2 und 3 bleiben gemäß der Ursprungsplanung als Grünfläche festgesetzt.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Untersuchungen zu den Außenterrassen der Gemeinde Scharbeutz wurde eine Bestandsaufnahme auch für das Plangebiet vorgenommen. Nach neuer Rechtsprechung für gewerblich genutzte Außenterrassen bedarf es nun einer Anpassung des Bebauungsplanes an die Bestands situation.

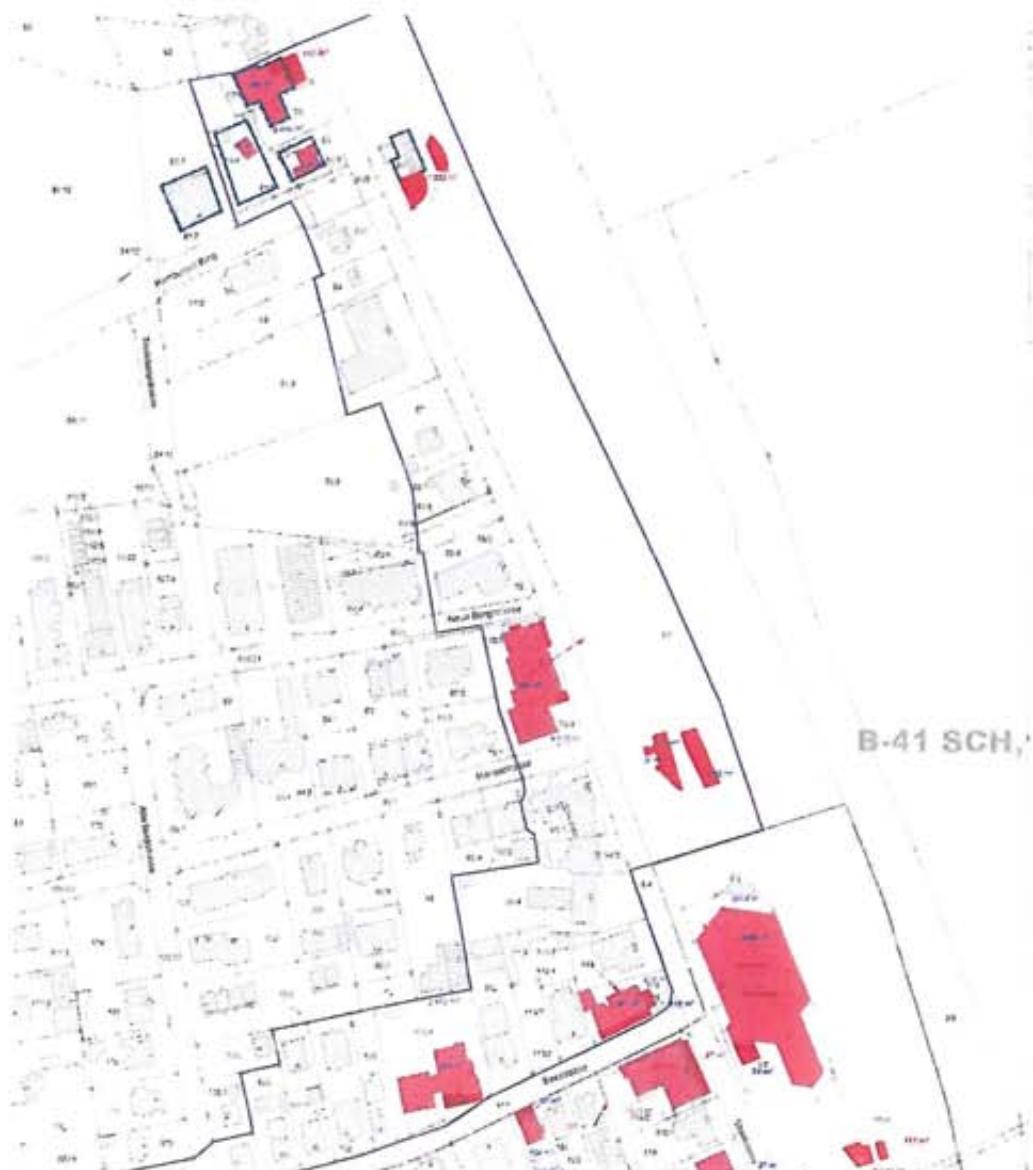


Abb. 2: Bestandsaufnahme Außenterrassen BP 40 SCH

Eine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt für die Teilbereiche 2, 3 und 4. Für diese ist ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bzw. der Baukörperfestsetzung für nicht überdachte, gewerbl. genutzte Außenterrassen zulässig. Im Teilbereich 2 handelt es sich um 100% (233 m²) der Baukörperfestsetzung und im Teilbereich 3 um 380 % (380 m²) der Grundfläche. Für den Teilbereich 4 wird analog zur bestehenden Terrasse eine Überschreitung der Grundfläche um 100 m² festgesetzt. Die Festsetzungen für den Teilbereich 2 dienen lediglich der Bestandssicherung der Terrassen, welche im Zuge des Promenadenausbaus errichtet und integriert wurden. Im Teilbereich 3 wird neben der Bestandssicherung auch eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Außenterrassen innerhalb der Plangebiete angestrebt. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine Ausnahme nach § 31 Abs.1 BauGB und somit ist auch das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Für den Teilbereich 1 erfolgt die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 11,70 m über Normal Null, analog zu dem Nachbargebäude.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise in den Mischgebieten im Teilbereich 1 und 4 wird gemäß dem Ursprungsplan als offene Bauweise festgesetzt.

In allen vier Teilbereichen wird mit der 6. Änderung die Zulässigkeit von Außenterrassen außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen festgesetzt. Das dient der Absicherung der bestehenden Außenterrassen innerhalb der Plangebiete.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Für die Teilbereiche 2 und 3 wird gemäß dem Ursprungsplan ausschließlich Reet als Dacheindeckung zugelassen.

3.4 Erschließung

Bezüglich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Eingriff und Ausgleich

Ermittlung

Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird der Bau von weiteren gewerblich genutzten Außenterrassen im Teilbereich 3 auf einer neu angelegten Dünenfläche ermöglicht. Somit führt diese Änderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

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

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung einer ca. 200 m² großen, neu angelegten Dünenfläche in folgende Nutzungsformen:

Nutzung	Gesamt	Bestand	Neueingriff
Schankwirtschaft GR= 100 m ²	100 m ²	- 30 m ²	= - 70 m ²
Ausnahmsweise Überschreitung für gewerblich genutzte Terrassen bis zu 380 % der GR	380 m ²	- 110 m ²	= 270 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 %	50 m ²	- 50 m ²	= 0 m ²
Gesamt:			200 m²

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

Boden

Infolge der Planung wird es erstmals zu einer maximal 200 m² umfassenden Bodenveränderung durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Außenterrassen) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in eine neu angelegte Düne. Der

Boden kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus.

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 200 m²) in dem Plangebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auf Grund der geringen Größe der Fläche wirkt sich der Eingriff kaum auf das Gesamtgebiet aus.

Klima/Luft

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

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

Landschaftsbild

Wie bereits dargestellt, ist das Plangebiet charakterisiert durch den Ostseestrand, die Strandpromenade und der Dünenlandschaft entlang der Strandallee. Aufgrund der Vorprägung fügt sich die Erweiterungsfläche in die vorhandene Grünraumstruktur ein. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind folglich nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer neu angelegten Dünenfläche zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Boden-

entsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Teilbereiches 3 können ca. 200 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 380 % für gewerblich genutzte Außenterrassen im Teilbereich 3 zulässig. Da durch den Eingriff Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind, ist der für das Schutzgut Boden ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m ²)
Gewerblich genutzte Außenterrassen	200	2	400
Summe:	200		400

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von 400 m² festgestellt.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ergibt sich kein Erfordernis zum tatsächlichen Nachweis. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichzeitig stellt der vorher beschriebene Eingriff eine Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops dar. Der Ausgleich wird im Rahmen weiterer Aufwertungsmaßnahmen entlang der Strandpromenade erbracht. Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in ein Biotop wurde im Rahmen des „Ausgleichskonzeptes zu den Einzelantragsstellungen nach den Biotopschutzvorschriften gemäß § 30 (3) BNatSchG für diverse Bebauungspläne“ ermittelt und nachgewiesen. Der Ausgleich wird im ehemaligen 6. Bauabschnitt „Küstenschutz“ durch Umwandlung einer Graudüne in eine Weißdüne erbracht. Hierfür wird eine ca. 400 m² Dünenfläche durch das Anpflanzen von Strandhafer bzw. -roggen wieder hergerichtet.

Wasser

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll vor Ort versickern.

Landschaftsbild/Ortsbild

Die bestehende gastronomische Einrichtung ist bereits vollständig in die Strand-/Dünenlandschaft integriert und durch die Planung bzw. Erweiterung der Terrassenflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Zusammenfassung

Die Errichtung weiterer gewerblich genutzter Außenterrassen sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Terrassen im Teilgebiet 3 soll in Richtung Düne erweitert werden. Bei der Düne handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Für diese Planung ist eine Befreiung von den Biotopschutzvorschriften erforderlich. Eine Befreiung kann nur erteilt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Grundsätzlich handelt es sich bei der Erweiterung der Terrassenflächen im Teilbereich 3 um einen Bereich zwischen dem Promenadenweg und der Küstenschutzmauer. Diese Fläche ist eine im Rahmen des Promenadenausbau künstlich angelegte Dünenfläche, welche eher als technisches Bauwerk einzustufen ist. Dieser Aspekt und die starke touristische Prägung, sowie der räumlich-funktionale Zusammenhang zur bestehenden Gastronomischen Einrichtung machen die Unvermeidbarkeit des Eingriffs deutlich. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass die geringfügige Erweiterung der Terrassenflächen je nach Auslegung als Maßnahme der Nachverdichtung oder als andere Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a Baugesetzbuch) einzustufen ist. Diese Maßnahmen dienen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Der Ausgleich wird im Rahmen weiterer Aufwertungsmaßnahmen entlang der Strandpromenade erbracht. Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in ein Biotop wurde im Rahmen des „Ausgleichskonzeptes zu den Einzelantragsstellungen nach den Biotopschutzvorschriften gemäß § 30 (3) BNatSchG für diverse Bebauungspläne“ ermittelt und nachgewiesen. Der Ausgleich wird im ehemaligen 6. Bauabschnitt „Küstenschutz“ durch Umwandlung einer Graudüne in eine Weißdüne erbracht.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch das Bauvorhaben notwendige Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit abzustimmen.

4.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Scharbeutz" gewährleistet. Das Baugebiet wurde 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.

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 (Baustra-

ßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilveriegelung 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 Bodenschutzbörde mitzuteilen.

5.2 Hochwasserschutz

Bauverbote gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen für diesen Bereich nicht. Das Landeswassergesetz (LWG) verbietet in der aktuellen Fassung lediglich noch den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland (§ 80 Abs.1).

Die geplanten Maßnahmen innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen des Teilbereiches 1 liegen rund 40 Meter, die des Teilbereiches 2 circa 7 Meter, die des Teilbereiches 3 circa 8 Meter und die des Teilbereiches 4 rund 130 Meter landseitig der neu errichteten Anlagen zum Küsten- und Hochwasserschutz. Somit wird davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung der Küsten- und Hochwasserschutzeinrichtungen durch die geplanten Maßnahmen nicht eintritt. Genehmigungspflichten nach § 77, 78 LWG an Küstenschutzanlagen bestehen unter dieser Voraussetzung nicht.

Maßnahmen, -wie zum Beispiel ein Neubau von Terrassen im Teilbereich 3, in unmittelbarer Nähe der neu errichteten Anlagen zum Küsten- und Hochwasserschutz sind nach § 77, 78 LWG genehmigungspflichtig. Im Planvollzug wird für den Teilbereich 3 ein Antrag auf Ausnahme von den Nutzungsverboten des § 78 LWG und ein Antrag zur Genehmigung der Außenterrassen im Bereich der Hochwasserschutzanlage gemäß § 77 LWG gestellt wird.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die, Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ - Hochwasserrichtlinie - 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden. Der Niederungsbereich unter NN + 3,0 m im Vorhabenbereich ist, für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen. Die 4 Teilbereiche der 6. Änderung des Bebauungsplanes 40 liegen im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstieges auch höher eintreten und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Die vorgelagerten Anlagen zum Küsten- und Hoch-

wasserschutz bieten nur einen gewissen Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden, so dass eine Beschädigung der Anlagen/ Gebäude nicht auszuschließen ist.

Ich empfehle der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und die Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NN + 3,50 m zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN + 3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m werden beispielhaft folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- ✓ entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- ✓ besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- ✓ Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- ✓ besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- ✓ Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- ✓ Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- ✓ Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, ,Sandsäcke, etc.)
- ✓ Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- ✓ Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m
- ✓ Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m
- ✓ Errichtung von Gebäuden auf Warften
- ✓ Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz.

Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.

Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

5.3 Bundeswasserstraßengesetz

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner Weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

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

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 21.11.2012 gebilligt.

Scharbeutz, den 19. März 2014




(Owenen)
- Bürgermeister -

9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

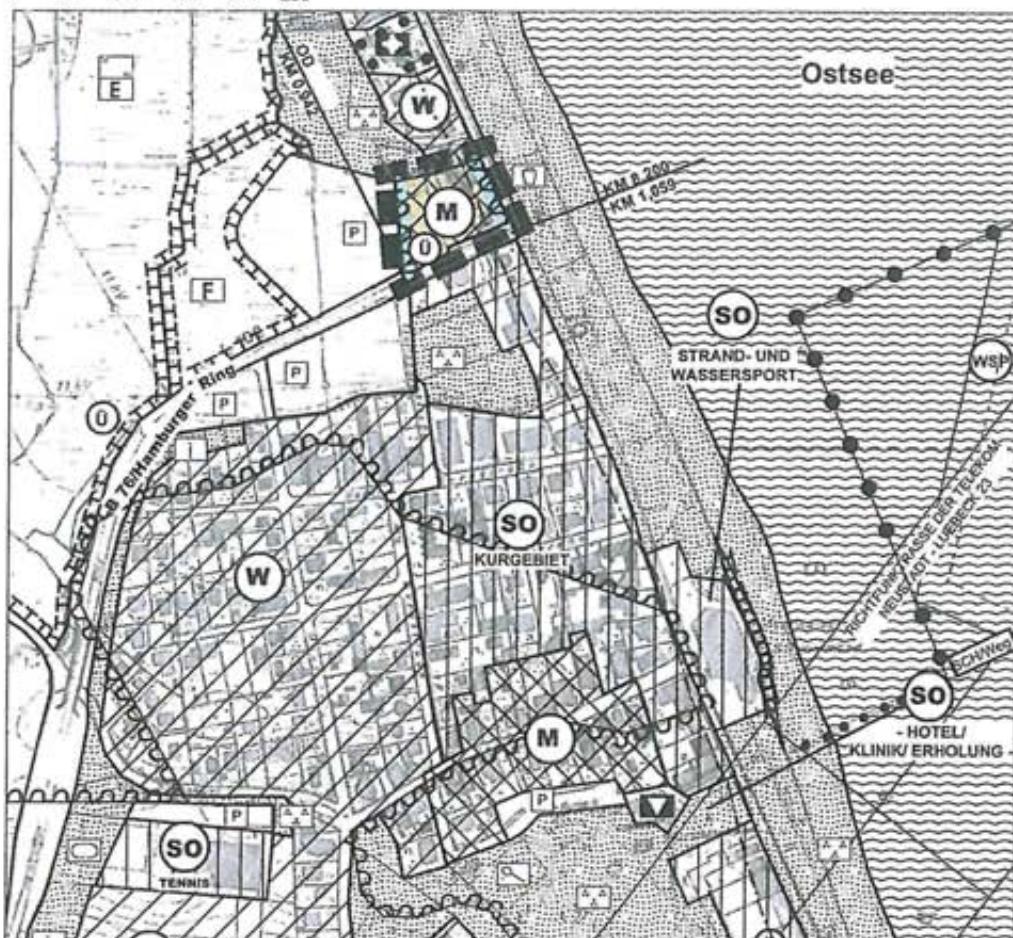
Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz durch Berichtigung

Gebiet: Scharbeutz, Strandallee 116 bis 117 nördlich des Hamburger Ring
nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000

0 50 100 150 200 250



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Scharbeutz, der mit Wirkung vom **2.6. MRZ. 2014** Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung einer Mischgebietfläche.

Scharbeutz, den **07. April 2014**



Gemeinde Scharbeutz
- Der Bürgermeister -

Allein