

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 -SCH-
DER GEMEINDE SCHARBEUTZ
FÜR DAS GEBIET: HAFFKRUG,
WESTLICH DER BEBAUUNG DER STRANDALLEE,
NÖRDLICH DES WIESENWEGES,
ÖSTLICH DER DORFSTRASSE UND SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE
- HAFFWIESEN PARK -

VERFAHRENSSTAND (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))

- 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:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	7
3	Begründung der Planinhalte	8
3.1	Flächenzusammenstellung	8
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	8
3.3	Auswirkungen der Planung	8
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.5	Verkehr	13
3.6	Grünplanung	14
4	Immissionen / Emissionen	14
5	Ver- und Entsorgung	16
5.1	Stromversorgung	16
5.2	Gasversorgung	17
5.3	Wasserver- und –entsorgung	17
5.4	Müllentsorgung	17
5.5	Löschwasserversorgung	18
6	Hinweise	18
6.1	Bodenschutz	18
6.2	Archäologie	19
6.3	Wasserstraßen / Schifffahrt	20
6.4	Küstenschutz	20
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	21
8	Kosten	22
9	Billigung der Begründung	22

Anlagen: „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet des Kurparks im OT Haffkrug“, Gutachten Nr. 18-06-3, ibs Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Ziegler, Mölln, 20.06.2018

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 23 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet: Haffkrug, westlich der Bebauung der Strandallee, nördlich des Wiesenweges, östlich der Dorfstraße und südlich der Bahnhofstraße - Haffwiesenpark -.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Gemeinde Scharbeutz hat den Kurpark in Haffkrug umgestaltet und eine moderne und hochwertige Parkanlage inmitten des dicht bebauten Ortskernes von Haffkrug geschaffen. Die neu entstandenen Wegeverbindungen und Funktionsflächen, wie auch der neue Veranstaltungsplatz stellen dabei wesentliche Gestaltungselemente der Parkanlage dar. Darüber hinaus ist der Erhalt und Umbau des Kurparkhauses aufgrund baulicher und technischer Mängel intensiv beraten worden und soll nun durch einen Neubau an fast gleicher Stelle ersetzt werden. Eine weitere bauliche Maßnahme findet sich im Neubau eines dringend benötigten WC-Gebäudes am östlichen Rand des Kurparks. Das bestehende Hotel an der Bahnhofstraße plant die qualitative und quantitative Erweiterung seiner Zimmer, durch einen Neubau im südlichen Bereich des Grundstücks. Zur Arrondierung des gesamten Planungsbereiches werden auch die Bestandsgebäude entlang der Dorfstraße einbezogen und einer planungsrechtlichen Überprüfung unterzogen. Ausschlaggebend für alle Vorhaben im und am Kurpark Haffkrug ist der baurechtliche Rahmen, der sich aus zwei Ursprungsplänen ergibt: Bebauungsplan Nr. 10 -SCH- und Bebauungsplan Nr. 16a -H-, 1. Änderung der Gemeinde Scharbeutz. Die Gemeinde hat sich entschieden, zur einfacheren Handhabung die genannten Bereiche nur noch mit einem Bebauungsplan Nr. 23 -SCH- zu überplanen. Zusammengefasst sollen folgenden Planungsziele verfolgt werden:

- Planungsrechtliche Absicherung des neu gestalteten - Haffwiesenparks-
- Neubau des Kurparkhauses
- Neubau eines WC-Gebäudes
- Neubau eines Betten- und Appartementhauses für das bestehende Hotel
- Planungsrechtliche Prüfung der Bestandsbebauung entlang der Dorfstraße

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 3.800 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 BlmSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz hat am 06.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 -SCH- beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des Ordnungsraumes Lübeck sowie auf der Landesentwicklungsachse Lübeck – Puttgarden. Zudem wird das Plangebiet innerhalb eines Schwerpunkttraumes für Tourismus und Erholung ausgewiesen. *In den Schwerpunktträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn die eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.*

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) trifft in seiner Hauptkarte keine Aussagen für das Plangebiet. In der Nebenkarte wird der Planbereich innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung dargestellt. *In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Neue touristische Infrastrukturen sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung insbesondere zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen und Funktionen entwickelt werden.*

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt den Großteil des Plangebietes, also den Kurpark selbst als Grünfläche „Parkanlage“ und „Spielplatz“ dar. Der Bereich der Bestandsbebauung entlang der Dorfstraße wird als Wohnbaufläche und der Bereich des Hotels im Norden als Sondergebiet - Kurgebiet - dargestellt. Die Fläche auf dem sich derzeit das Kurgasthaus befindet wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf - Dorfgemeinschaftshaus - sowie für - Kulturelle Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - dargestellt. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch eine im Flächennutzungsplan dar-

gestellte Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr. Der Bebauungsplan Nr. 23 SCH entwickelt sich gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz.

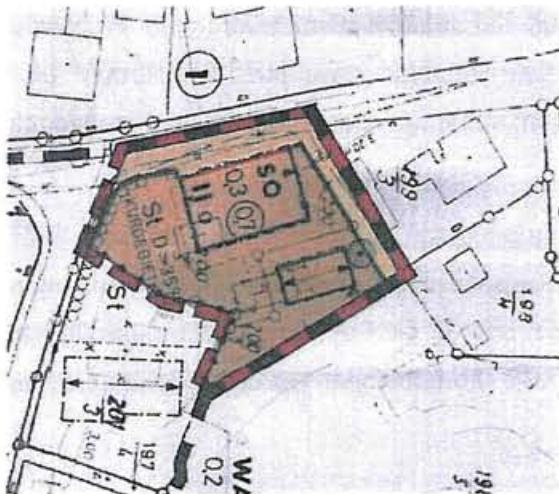
Der Landschaftsplan zeigt entsprechend der tatsächlichen Nutzungen Wohnbauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie auch den Kurpark als Grünfläche - Parkanlage -. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des landschaftsplanes der Gemeinde Scharbeutz.

Für das Plangebiet gilt teilweise der Bebauungsplan Nr. 10 SCH aus dem Jahr 1977. Dieser setzt für den südwestlichen Bereich des Kurparks eine Grünfläche mit den Nutzungen - Parkanlage -, - Spielplatz - und - Minigolf - fest und für die Bebauung entlang der Dorfstraße ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Im nördlichen Bereich schließt sich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO an.



Ausschnitt Planzeichnung BP Nr. 10 SCH, 1977

Im Rahmen der 1. Änderung des BP Nr. 10 SCH wird für einen nördlichen Teilbereich, welcher bisher als Mischgebiet ausgewiesen wurde nun ein Sonstiges Sondergebiet - Kurgebiet - nach § 11 BauNVO festgesetzt.



Ausschnitt Planzeichnung BP Nr. 10 SCH, 1, Änderung 1986

Für den nördlichen Teilbereich des Kurparks greift überwiegend die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a -H- der Gemeinde Scharbeutz. Dieser weist analog zum Bebauungsplan 10 - SCH - den Kurpark selbst als Grünfläche - Parkanlage - fest. Integriert sind darin die Wasserflächen wie auch die Hauptgehwege und ein Baufenster für das „Haus des Gastes“ (Kurparkhaus). Zudem berücksichtigt die Bebauungsplanänderung das Sonstige Sondergebiet - Kurgebiet - im nördlichen Bereich, sowie auch die vorhandene Trafostation.



Ausschnitt Planzeichnung BP Nr. 16 SCH, 1, Änderung 1988

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird dominiert von dem neu gestalteten „Haffwiesenpark“ mit seinen großzügigen Wasserflächen, welcher sich zwischen der Dorfstraße im Westen, der Bahnhofstraße im Norden und dem Wiesenweg im Süden erstreckt. Die Parkanlage verfügt über zwei fußläufige Anbindungen nach Osten bis an die Strandallee. Der Bereich am Wiesenweg ist durch eine großräumige Parkplatzanlage gekennzeichnet, die im Osten ebenfalls in eine fußläufige Anbindung zur Strandallee mündet.



Abbildung Luftbild, Quelle: <http://danord.gdi-sh.de>

Die Dorfstraße ist beidseitig mit aufgelockerter Wohnbebauung bestanden. Der Kreuzungsbereich Bahnhofstraße und Dorfstraße ist dichter bebaut und durch Freizeitwohnnutzungen gekennzeichnet. Der Haffwiesenpark wird im nördlichen Bereich durch das eingeschossige

Kurparkhaus aus dem Jahr 1959 begrenzt. Die östliche Abgrenzung des Plangebietes wird durch die rückwärtigen Gartenbereiche der Bebauung an der Strandallee gebildet. In dem Bereich in dem die Errichtung des WC-Gebäudes geplant ist, stellt sich als Brachfläche dar.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete	6.740 m ²
Sonstiges Sondergebiet - Hotel -	1.900 m ²
Sonstiges Sondergebiet -Tourismus -	1.120 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	2.460 m ²
Verkehrsfläche (Wiesenweg)	310 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	9.130 m ²
Verkehrsgrünflächen	1.120 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	900 m ²
Wasserflächen	6.500 m ²
Grünflächen	11.420 m ²
Gesamt:	41.600 m²

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Für die Planungsziele: Absicherung des neu gestalteten - Haffwiesenparks-, Neubau des Kurparkhauses und den Neubau eines WC-Gebäudes innerhalb der Parkfläche bestehen keine Alternativen zur Standortwahl, da sie zwingend an den Standort gebunden sind.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung entspricht grundsätzlich den touristischen Belangen der Gemeinde Scharbeutz und dient dem qualitativen Ausbau der touristischen und kulturellen Infrastruktur des ehemaligen Fischerdorfes Haffkrug. Zudem ist das Kurparkhaus Anlaufpunkt für die Dorfgemeinschaft und von wichtigem soziokulturellem Wert. Die Planung sieht vor ein flexibel nutzbares Kurgasthaus mit kulturellem Schwerpunkt zu errichten. Es ist vorgesehen eine eigenständige

Restauration mit Außensitzflächen mit festen Öffnungszeiten zu integrieren, die täglich geöffnet hat. Daran angrenzend sollen Multifunktionsräume entstehen, die entweder durch die Restauration oder durch öffentliche Veranstaltungen, aber auch zu privaten Feiern genutzt werden können.

Den umweltschützenden Belangen des Naturschutzes wird durch die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung nachgekommen. Flächen mit hoher ökologischer Bedeutung oder landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Der Neubau des Kurparkhauses soll an gleicher Stelle stattfinden, an dem sich bereits heute das Bestandsgebäude befindet.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bestandsbebauung entlang der Dorfstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend den ursprünglichen Festsetzungen, werden für das Allgemeine Wohngebiet weiterhin Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung allgemein zugelassen. Im Gegensatz dazu werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen in diesen Bereichen ausgeschlossen, um hier den Wohn- und Ferienwohnnutzungen in direkter Nachbarschaft zum Kurpark mit seiner Erholungsfunktion den Vorrang einzuräumen.

Für den Hotelbetrieb innerhalb des Plangebietes wird gemäß der tatsächlichen Nutzung zukünftig ein sonstiges Sondergebiet – Hotel – gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog wird weitestgehend aus dem Ursprungsplan übernommen.

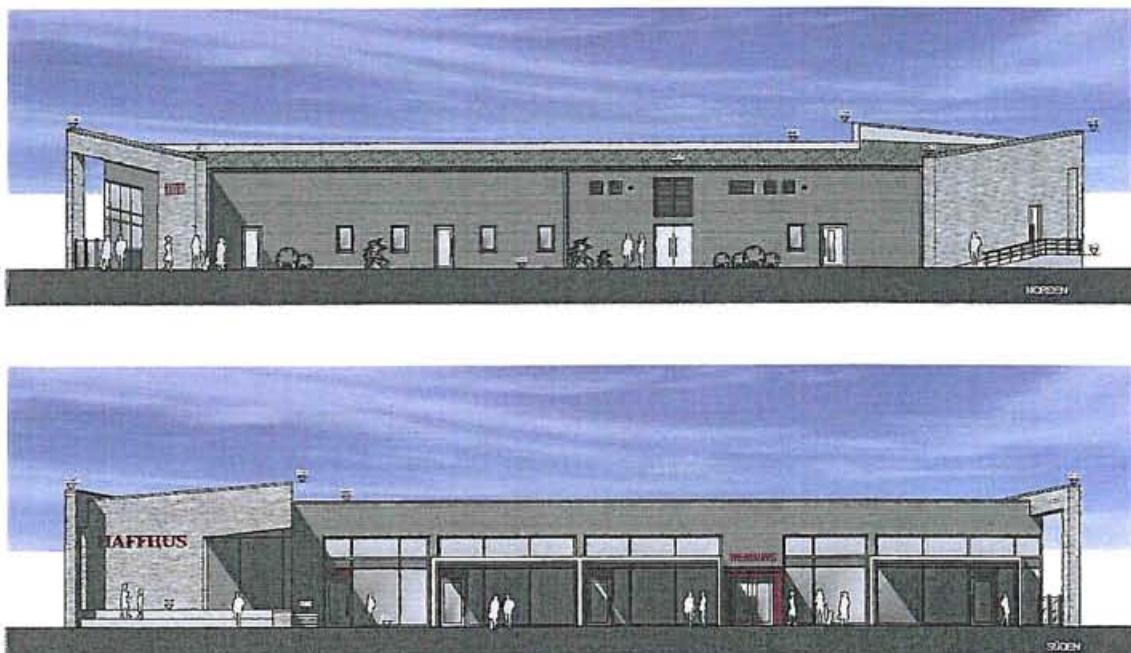
Östlich daran angrenzend wird die Zweckbestimmung des bestehenden Sondergebietes an die heutige tatsächliche Nutzung angepasst und ein Sondergebiet -Kur- in ein sonstiges Sondergebiet -Tourismus- umgewandelt. Diese Festsetzung korrespondiert mit der Überplanung der ersten Baureihen an der Strandallee, Bebauungsplan 16a H, 8. Änderung der Gemeinde Scharbeutz. Entsprechend den Planvorstellungen der Gemeinde zur Förderung des Tourismus wird dient das Sondergebiet vorrangig der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zum Tourismus und zur Erholung sowie von Ferienwohnungen. Sonstige Wohnungen einschließlich Betriebswohnungen sind hier ebenfalls zulässig.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

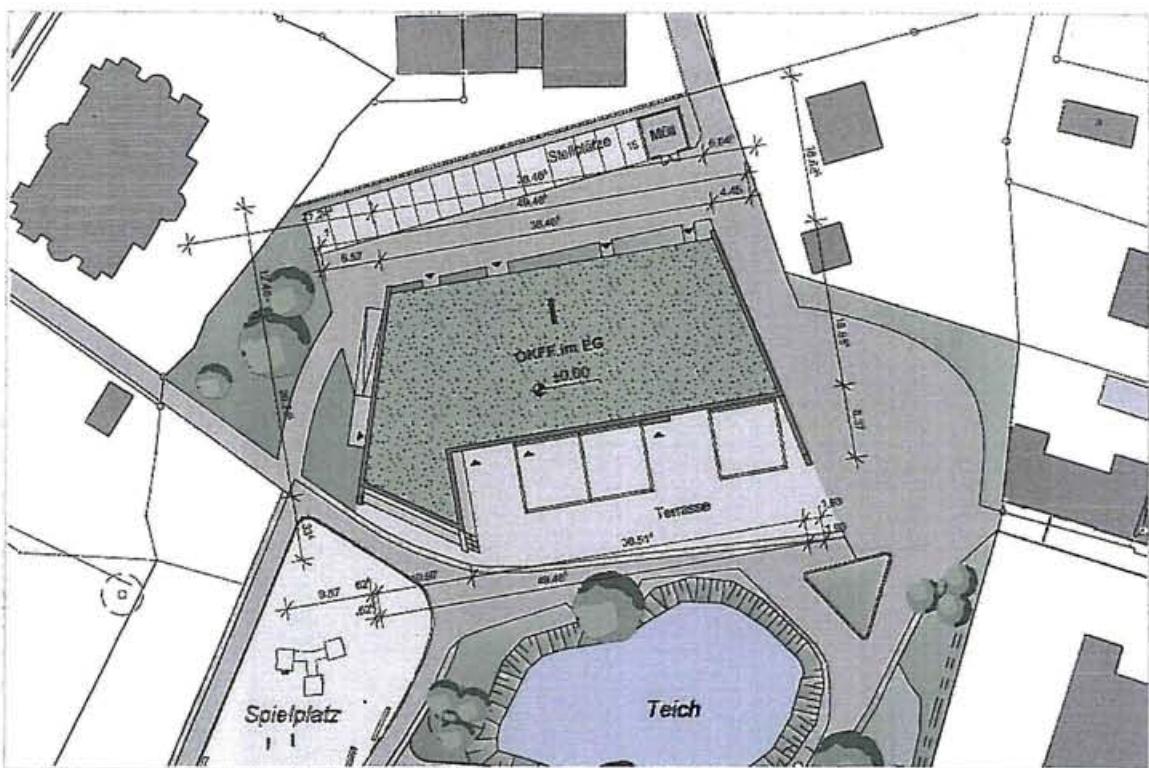
Für die Allgemeinen Wohngebiete entlang der Dorfstraße wird weiterhin eine GRZ von 0,2 gemäß dem Ursprungsplan festgesetzt. Aufgrund der großen Grundstücksgrößen und der gewünschten aufgelockerten Bebauung wird dieser geringe Versiegelungsgrad gewählt. Es wird nun eine einheitliche Anzahl der maximalen Vollgeschosse für diesen Bereich vorgesehen, um den Zielen der Nachverdichtung hier Rechnung zu tragen. Für die gesamten Allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Geltungsbereiches wird nun erstmals eine maximale Firsthöhe festgelegt, um einer unerwünschten Höhenentwicklung entgegen zu treten.

Die Festsetzungen für das sonstige Sondergebiet - Hotel - im Norden werden gemäß des geplanten Erweiterungsvorhabens angepasst. Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 angehoben, eine Gebietsverträglichkeit ist dadurch immer noch gegeben. Neue Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich hauptsächlich im rückwärtigen Bereich des Sondergebietes. Ergänzend dazu werden für beide Sondergebiete, teilweise erstmalig maximale Firsthöhe festgelegt, um einer unerwünschten Höhenentwicklung entgegen zu treten.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf soll das neue Kurparkhaus entstehen und es wurden Festsetzungen getroffen, die den Entwurf des Architekturbüros berücksichtigen.



Mögliche Bebauung, Entwurf „kulturelles Haffhus“, Architekten & Stadtplaner Erxleben, Ratekau, 2018



Mögliche Bebauung, Lageplan „kulturelles Haffhus“, Architekten & Stadtplaner Erxleben, Ratekau, 2018

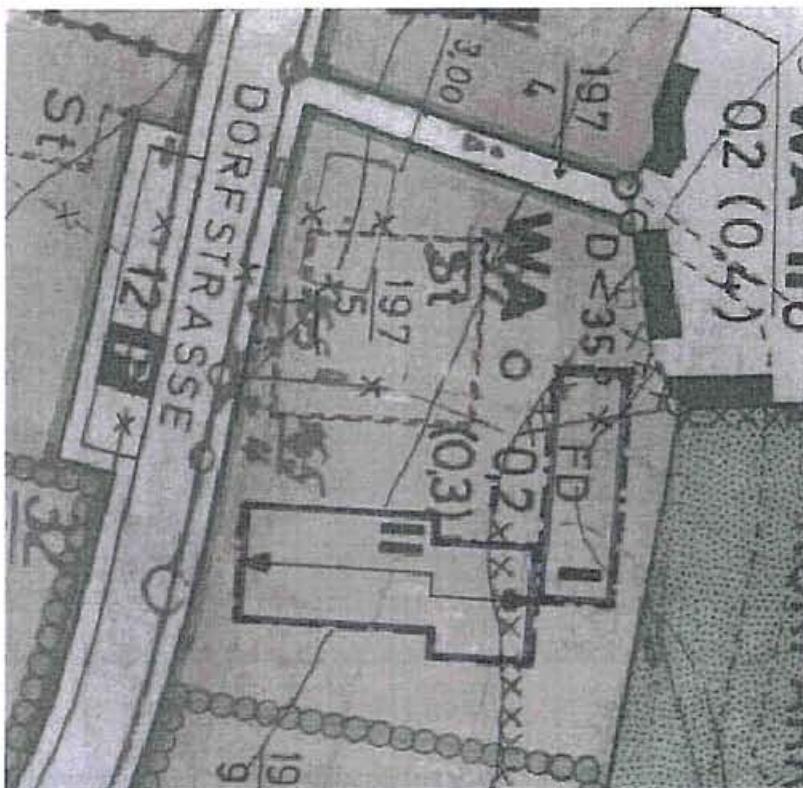
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit maximal einem Vollgeschoss und einer entsprechenden Grundflächenzahl und niedrigen Gesamthöhe definiert. Zudem wird für die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Überschreitung um bis zu 75 % (ca. 825 m²) der festgesetzten GR zugelassen. Diese Überschreitung ist erforderlich, um alle benötigten Stellplätze und den Müllplatz nördlich des geplanten Kurgasthauses auf dem relativ eng geschnittenen Grundstück unterzubringen. Eine weitere Überschreitung wird für die Grundflächen von Terrassen um bis zu 65 % (ca. 715 m²) der festgesetzten GR zugelassen. Diese werden ebenfalls benötigt, um die großzügig angelegten Terrassenflächen zu ermöglichen.

Darüber hinaus ergeben sich zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für ein WC-Gebäude im östlichen Bereich des „Haffwiesenparks“. Dort wird ein entsprechendes Baufenster mit einer maximalen Grundfläche und Höhe innerhalb des Fußgängerbereiches vorgesehen.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das derzeitig noch nicht bebauten Grundstück mittig der Dorfstraße wird nun eine Neuordnung der bisherigen Bebauungsmöglichkeiten vorgenommen. Im Ursprungsplan Nr. 10 SCH wurde für das Grundstück eine detaillierte, winkelförmige Festsetzung eines

Baufensters mit einer Höhenabstufung nach Osten vorgesehen. Hier sieht der Bebauungsplan Nr. 23 nun die Ausweisung eines kompakten Baufensters, orientiert zu Dorfstraße vor und mit Abstand zum Kurpark vor.



Ausschnitt BP Nr. 10 SCH der Gemeinde Scharbeutz

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes – Hotel – wird im Ursprungsplan eine Baulinie zur Bahnhofstraße festgelegt. Diese wird weiterhin übernommen, um die Raumkante zur Straße zukünftig zu erhalten.

Für das Sonstige Sondergebiet -Tourismus - wird ein großzügiges Baufenster ausgewiesen, was nun den tatsächlichen Bestand berücksichtigt.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Für den Bereich des geplanten Neubaus des Kurparkhauses wird auch weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf „Dorfgemeinschaftshaus – Haffhus“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Im nördlichen Bereich besteht eine Trafostation und eine Abwasserpumpstation. Diese werden gemäß dem tatsächlichen Bestand als solche festgesetzt. Im Bereich des Wiesenweges besteht ebenfalls eine Trafostation, diese wird entsprechend gekennzeichnet.

Baugestalterische Festsetzungen erfolgen für die Allgemeinen Wohngebiete und die Sondergebiete in Form von maximalen Dachneigungen und Firstrichtungen, vorrangig für die Baukörper entlang der Dorfstraße.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

An der Erschließung der Baugebiete ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen. Das bestehende Kurparkhaus wird bisher fußläufig von Osten oder über den Kurpark und zusätzlich mit dem Auto von Norden aus erschlossen. Grundsätzlich soll diese Erschließung beibehalten werden, wobei die fußläufige Wegeführung nun östlich des Neubaus vorbeigeführt werden soll. Der notwendige Anlieferverkehr und die Anfahrt für die Mitarbeiter wird weiterhin über die bestehende Zufahrt von Norden aus erfolgen. Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können. Gebäude, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehrzu-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schlepprädien einzuplanen sind. Feuerwehrzufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen, sie dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - sollten für die Feuerwehr befahrbar ausgeführt werden, dass sie auch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (DIN 14090) herangezogen werden können.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Die öffentlichen Parkplatzflächen südlich des Wiesenweges werden also solche festgesetzt und abgesichert. Im Bereich des Hotels im Norden und im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet wird die bisher festgelegte private Stellplatzfläche auch weiterhin in den Bebauungsplan Nr. 23 SCH übernommen.

Neu hinzu kommt die Ausweisung einer Stellplatzfläche nördlich des neu geplanten Kurparkhauses, welche vorrangig für Mitarbeiter und Besucher mit Rollstuhl vorgesehen ist. Aufgrund der zentrums- und promenadennahen Lage ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Besucher das Kurparkhaus fußläufig erreicht. Die für den Betrieb des Gebäudes notwendigen Stellplätze für Besucher werden durch die in der Umgebung bereits vorhandenen und auch den Kurpark bedienenden öffentlichen Stellplätze vorgehalten.

Der private ruhende Verkehr im übrigen Geltungsbereich ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhandenen Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstößen wird.

In den Bereichen in denen neue Baurechte entstehen (WC-Gebäude, teilweise Kurparkhaus) sind die Flächen intensiv genutzt und stellen artenschutzrechtliche keine besonders wertvollen Flächen dar. Das neu geordnete Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet stellt sich ebenfalls als Wiesenbrachfläche ohne besonderen Aufenthaltswert für den Artenschutz dar.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen

Entsprechend den Planungsabsichten werden für den Kurpark selbst großzügige Grün- und Wasserflächen ausgewiesen. Aufgrund der großen Anzahl an Bäumen innerhalb der Parkanlage wird auf die Festsetzungen von Einzelbäumen verzichtet.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird im Bereich des neugeordneten Baugrundstücks eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen und Sträuchern weiterhin festgesetzt, da diese sich bereits im Ursprungsplan an dieser Stelle befand.

4 Immissionen / Emissionen

Durch den Betrieb des geplanten Kurparkhauses und den Neubau eines Bettenhauses für das Hotel entstehen Lärmimmissionen. Gleichzeitig ist das Plangebiet Straßenverkehrslärm ausgesetzt. Die Gemeinde hat eine Untersuchung erarbeiten lassen („Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz

für das Gebiet des Kurparks im OT Haffkrug", Gutachten Nr. 18-06-3, ibs Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Ziegler, Mölln, 20.06.2018).

Lärmimmissionen durch das Kurparkhaus „Haffhus“

Die am Tag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr stattfindenden Nutzungen im geplanten Kurparkhaus lösen nach den Prognoseberechnungen der schalltechnischen Untersuchung keine Lärmimmissionskonflikte aus. Vorausgesetzt, Musikdarbietungen auf dem Außenpodium dauern nicht länger als 2 Stunden bei Veranstaltungen innerhalb des Gebäudes werden die Fenster nicht zu Lüftungszwecken geöffnet.

Bei Veranstaltungen nachts nach 22:00 Uhr erhöht sich das Konfliktpotenzial und es werden laut Prognoseberechnung folgende Maßnahmen erforderlich:

- *Errichtung einer Carportanlage mit Rück- und Seitenwänden, Überdeckung der Parkbucht*
- *Kein Aufenthalt / Nutzung auf den Terrassen und dem Außenpodium nach 22:00 Uhr (Einrichtung eines Raucherraumes)*
- *Einbau von Fenstern mit einem Schalldämm-Maß $Rw = 40$ dB und Begrenzung der mittleren Schalldruckpegel bei Musikbeschallung innerhalb der Veranstaltungsräume*
- *Begrenzung der Schallleistungen der von haustechnischen Anlagen bei Nachtbetrieb ausgehenden Geräusche*

Den Prognoseberechnungen wurde dabei ein Worst-Case-Szenario zugrunde gelegt, da das spätere Nutzungsgeschehen im Haffhus nur grob abgebildet werden kann. Im Rahmen der Ausführungs- und Baugenehmigungsplanung bzw. nach Inbetriebnahme des Kurparkhauses sind weitergehende Konkretisierungen bezüglich der zulässigen Nutzungen möglich.

Lärmimmissionen durch das geplante Appartement- und Bettenhaus im SO -Hotel-

Hierbei sind die Auswirkungen die von der Pkw-Stellplatzanlage ausgehenden Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Eine mit der Hotelerweiterung verbundene Intensivierung der Stellplatznutzung lässt sich im Rahmen des Planungs- und Baugenehmigungsverfahrens für das Appartement- und Bettenhaus schalltechnisch beurteilen. Im Falle von Konfliktsituationen besteht hier analog zur Stellplatzanlage des Haffhuses die Möglichkeit, mittel einer Carportanlage entlang der westlichen Grundstücksgrenze die Lärmimmissionen zu verringern.

Straßenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Die Verkehrslärmberechnungen weisen an der Bahnhofstraße und an der Dorfstraße Überschreitungen der gebietsspezifischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 nach, ohne dass jedoch aktive Schallschutzmaßnahmen möglich wären. Im Bereich der

Bahnhofstraße lassen sich die Anforderungen an den passiven Schallschutz im Rahmen einer Baugenehmigungsplanung für das straßennahe Baufeld des SO -Hotel - berücksichtigen. Für das rückwärtige Baufenster ergeben sich keine über die Standardausführungen hinausgehende passive Schallschutzerfordernisse. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 23 -Sch zum passiven Schallschutz sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Scharbeutz folgt den Aussagen des Gutachtens und wird die o.g. Maßnahmen zum Betrieb des Kurparkhauses vertraglich regeln. Darüber hinaus wird die Errichtung der Carportanlage im Bereich des Kurparkhauses textlich festgesetzt.

5 Ver- und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass bauausführende Tiefbaufirmen und Personen verpflichtet sind, sich vor Beginn der Bau maßnahme bei der offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten (u. a. Kabelschutzanweisung).

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, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind vor der Bauausführung abzustimmen.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Westnetz GmbH. Innerhalb des Plangebietes bestehen zwei Trafostationen. im nordöstlichen Bereich besteht ein Trafogebäude, welches als solches abgesichert wird. Die andere Trafostation befindet sich im Bereich Wiesenweg.

Im Bereich des Kurgasthauses befindet sich ein Mittelspannungserdkabel. Dieses darf nicht überbaut werden und muss vor Realisierung des Bauvorhabens den Erfordernissen angepasst werden. Der Baubeginn ist vom Bauherrn mindestens 12 Wochen vorher mitzuteilen. 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 müssen sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz in Verbindung setzen.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden und teilweise zu ergänzenden Einrichtungen des Zweckverbandes Ostholstein. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über die bestehenden und teilweise zu ergänzenden Einrichtungen der Gemeinde Scharbeutz. Im nördlichen Bereich besteht eine Abwasserpumpstation.

Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist bei der Durchführungsplanung die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Weit vor Abriss und Neubau des Kurhauses sind mit dem ZVO die Details zur Sicherung der im Gebiet verlaufenden Hauptentsorgungsleitungen abzustimmen.

Grundwasser

Soweit für die Gründung der geplanten Bauwerke eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen.

Bei Grundwasserentnahmen von 5.000 m³ bis weniger als 100.000 m³ ist zur Prüfung der Umweltverträglichkeit eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn durch die Gewässerbenutzung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf grundwasserabhängige Ökosysteme zu erwarten sind. Bei Grundwasserentnahmen von 100.000 m³ bis weniger als 10 Mio. m³ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Ergibt sich aus der Vorprüfung, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m und bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Sie müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein. Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare

Fläche aufweisen. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächst gelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist 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 $96 \text{ m}^3/\text{h}$ für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind $48 \text{ m}^3/\text{h}$ 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.

6 Hinweise

6.1 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 wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entspre-

chen. 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.

6.2 Archäologie

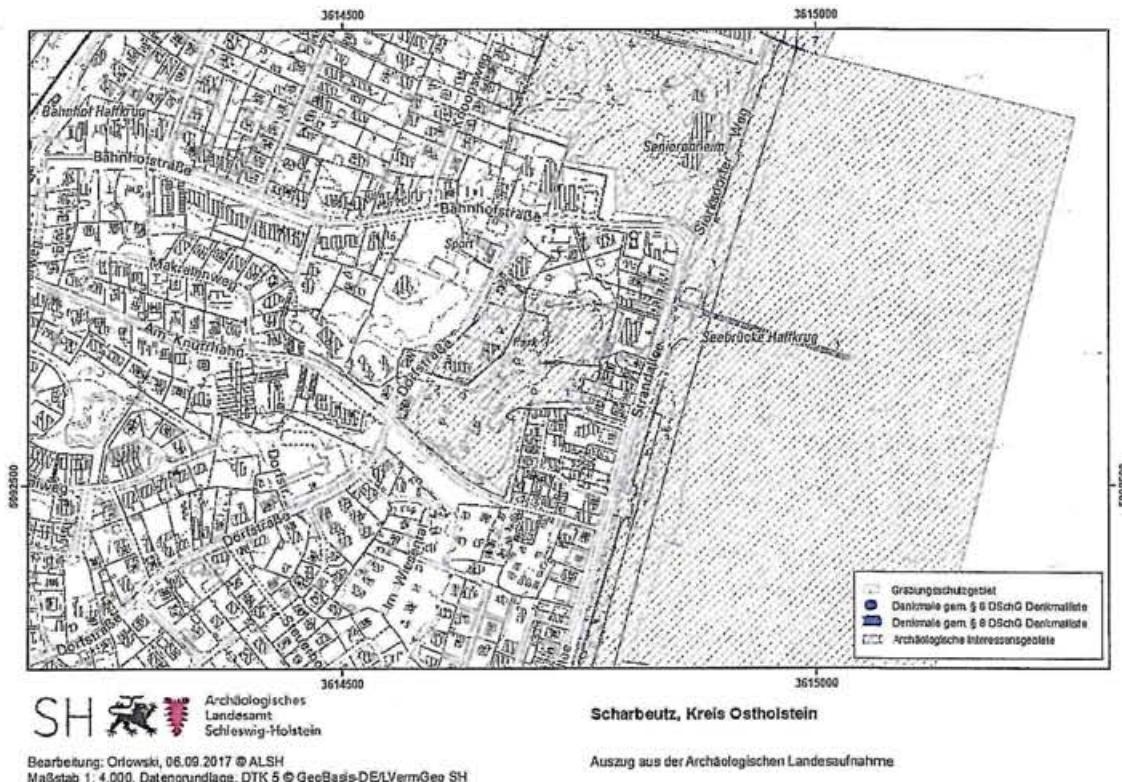
Die überplante Fläche befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet. Der betroffene Flankenbereich der Schwartau ist wegen seiner siedlungsgünstigen Situation auffällig und macht wahrscheinlich, dass dort bislang unbekannte Denkmale vorhanden sind. Im näheren Umfeld gibt es bereits archäologische Nachweise. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an baulichen Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

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.



6.3 Wasserstraßen / Schifffahrt

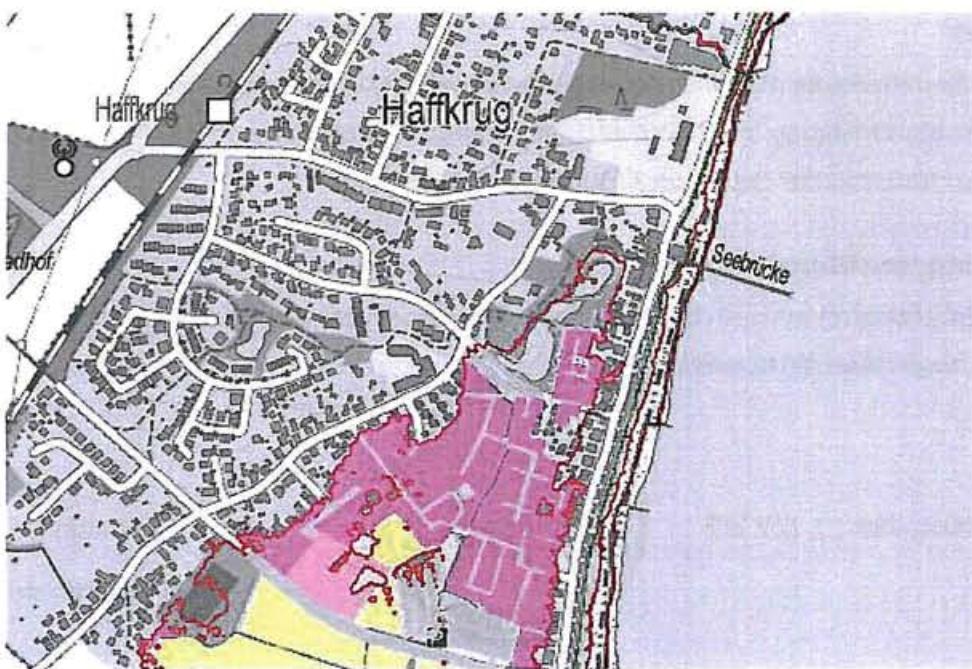
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer 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 Leuchtreklame usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.4 Küstenschutz

Das überplante Gebiet befindet sich nach vorliegenden Planunterlagen zwar in dem gesetzlich festgelegten Bauverbotsstreifen. Allerdings wird der Geltungsbereich durch die vorhandene Hochwasserschutzanlage unterbrochen, sodass die landseitigen Bereiche nicht vom Bauverbot betroffen sind. Ein Bauverbot im Sinne von § 80 Abs. 1 Nr. 3 LWG besteht daher nicht. Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 WHG. Die Ausweisung von Baubereichen greift der Errichtung von baulichen Anlagen vor. Daher besteht für den betroffenen Teil des Plangebiets ein Bauverbot im Sinne von § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG.



Risikogebiet gemäß § 73 Absatz 1 WHG

für die bisher nicht rechtskräftigen Bauflächen sollten die folgenden Festsetzungen getroffen werden:

Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege: NHN +2,45 m

Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung: NHN +2,95 m

Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN +2,45 m

Mindesthöhe für Lagerung wassergef. Stoffe: NHN +2,95 m

Eine Ausnahmemöglichkeit nach § 31 Abs. 1 BauGB kann vorgesehen werden. Diese sollte jedoch unweigerlich auf anderweitige Sicherungsmaßnahmen (bspw. Verschottungen oder organisatorische Maßnahmen) verweisen. Im Rahmen der dann erforderlichen, jeweiligen Einzelfallentscheidung durch die untere Bauaufsicht wäre gem. § 80 Abs. 3 LWG das Einvernehmen der unteren Küstenschutzbehörde einzuholen.

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

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine unmittelbaren Kosten. Für die Errichtung des WC-Gebäudes und des Kurparkhauses werden entsprechende Mittel im Haushalt der Gemeinde Scharbeutz bereitgestellt.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevorvertretung der Gemeinde Scharbeutz am 26. September 2018 gebilligt.

Scharbeutz, den 12. NOV. 2018




- Bürgermeister -