

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 40 -SCH- NEUAUFSTELLUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

GEBIET: SCHARBEUTZ,  
WESTLICH DER STRANDALLEE VON HAUSNUMMER 118 BIS 129,  
NÖRDLICH VON SEESTRASSE UND SPECKENWEG,  
SÜDLICH UND ÖSTLICH DES HAMBURGER RINGS  
- ZENTRUM NORD -

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- 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)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) 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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Auswirkungen der Planung	6
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.4	Verkehr	10
3.5	Grünplanung	11
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
5.1	Stromversorgung	16
5.2	Gasversorgung	16
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	16
5.4	Müllentsorgung	16
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	16
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>17</b>
6.1	Bodenschutz	17
6.2	Archäologie	18
6.3	Denkmalschutz	18
6.4	Hochwasserschutz	18
6.5	Schifffahrt	19
6.6	Gewässer	19
6.7	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	19
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>21</b>

## **ANLAGEN**

- I. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- II. Gutachten Nr. 17-11-6, Verkehrslärmuntersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet „Zentrum Nord“, ibs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 07.12.2017

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 40 -Sch- Neuaufstellung der Gemeinde Scharbeutz.

Gebiet: Scharbeutz, westlich der Strandallee von Hausnummer 118 bis 129, nördlich von Seestraße und Speckenweg, südlich und östlich des Hamburger Rings - Zentrum Nord -

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 40 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz wurde 1989 rechtskräftig. Inzwischen wurden mehrere Änderungen vorgenommen, die die Handhabung des Planes erschweren. Insbesondere die unterschiedlich anzuwendenden Baunutzungsverordnungen wurden nicht immer bei der Prüfung von Bauanträgen beachtet. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, den Plan insgesamt zu überarbeiten. Zunächst wird das bebaute Gebiet zwischen B 76 und Strandallee überplant. Die Fläche seeseits der Strandallee fließt in eine eigenständige Änderung für den gesamten Promenadenbereich ein. Hierzu entwickelt die Gemeinde zurzeit ein Konzept.

Neben der Vereinheitlichung des Planungsrechts werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung überprüft. Die Gemeinde strebt in den strandnahen Bereichen eine größere touristisch ausgerichtete Nutzungsvielfalt mit höheren Ausnutzungen an, während die weiter östlich gelegenen Gebiete vornehmlich dem Wohnen mit entsprechender Kleinteiligkeit dienen sollen. Das in der 5. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Mischgebiet ist zur Stärkung touristischer Vielfalt in der 1. Reihe an der Strandallee wenig geeignet, da detailliert auf touristische Zwecke fokussierte Nutzungen damit nicht festsetzbar sind. Weiterhin soll für die Zukunft gesichert werden, dass im Plangebiet keine Eigentumswohnungen, die als Zweitwohnungen genutzt werden, im Übermaß entstehen.

Die Gemeinde Scharbeutz hat am 01.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- Neuaufstellung beschlossen.

Der Plan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 34.300 m<sup>2</sup> mehr als 20.000 m<sup>2</sup>, es wurde daher eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchgeführt (PLOH, Juni 2017). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. 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. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Da das Plangebiet nahezu



vollständig bebaut ist und kaum zusätzliche Baurechte geschaffen werden geht die Gemeinde davon aus, dass mit der Planung keine negativen Umweltauswirkungen verbunden sind.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 werden durch die Planinhalte nicht berührt. Scharbeutz liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2010 in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind besonders geeignet für eine marktgerechte Entwicklung des Tourismus sowie zur Umsetzung der tourismuspolitischen Zielsetzungen entsprechend der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein. Hier stehen Maßnahmen zum gewerblichen Tourismus im Vordergrund. Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Hierzu ist im Textteil ausgeführt, dass weitere ordnende Maßnahmen im Hinblick auf Qualitätsverbesserung, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung erforderlich werden. Die Entwicklung soll auf struktur- und bestandsergänzende Maßnahmen ausgerichtet sein. Es soll eine Steigerung an Angebotsqualität erfolgen. Die Errichtung von Zweitwohnungen ist, soweit möglich zu begrenzen. Das Vorhaben entspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- mit seinen Änderungen. Diese sehen Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete, Grünflächen und Verkehrsflächen vor. Es sind detailliert Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Der östliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des 150 m Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG und des 150 m Bauverbotstreifens des § 80 LWG.

Entlang der B 76 (Hamburger Ring) ist die Anbauverbotszone nach dem StrWG zu beachten.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt tlw. in einem Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG.

Im Plangebiet befindet sich ein als unbewegliches Kulturdenkmal erfasstes Wohnhaus mit Nebengebäude (§ 8 DSchG). Hierbei handelt es sich um den repräsentativen villenartigen Putzbau mit zweigeschossigem Nebengebäude in der Strandallee 121.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im nördlichen Abschnitt der Ortslage Scharbeutz zwischen Strandallee, Hamburger Ring (B 76), Speckenweg und Seestraße und umfasst diverse Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Scharbeutz. Die Grundstücke sind meist bebaut, im westlichen Bereich vorwiegend mit Wohngebäuden, tlw. mit Ferienwohnungen. Im östlichen Teil in Nähe zur Strandallee steigt der Anteil an Ferienwohnungen an und es kommen gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Schank- und Speisewirtschaften hinzu. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Großparkplatz. Südöstlich davon ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Die Grünstrukturen im Plangebiet umfassen Straßenbäume und die Gehölze der Gartengestaltung, die sich tlw. in ausgeprägter Form präsentieren. Das Gelände ist bewegt und steigt in westlicher Richtung an.

Südlich und nordöstlich des Plangebietes grenzt die bebaute Ortslage Scharbeutz an. Nordwestlich hinter dem Hamburger Ring befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen; nördlich ist ein Wohnmobilplatz vorhanden. Östlich der Strandallee liegt die Promenade mit Dünenflächen und dahinter der Ostseestrand, südöstlich ein Beherbergungsbetrieb.



Abb.: Digitaler Atlas Nord



### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 5,3 ha	31 %
MI-Gebiet:	ca. 5,3 ha	31 %
SO-Gebiet:	ca. 2,7 ha	16 %
Verkehrsfläche:	ca. 2,9 ha	17 %
Ver- und Entsorgung	ca. 0,5 ha	2 %
Grünfläche:	ca. 0,6 ha	3 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 17,3 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Auswirkungen der Planung

##### 3.2.1 Ortsentwicklung

Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz die Ordnung des Gebietes dahingehend, dass zur Strandallee hin eine höhere Bebauungsdichte mit einer größeren und vorwiegend auf Tourismus ausgerichteten Nutzungsvielfalt angeordnet wird, während nach Westen vorrangig Wohnnutzung mit einer kleinteiligeren Bebauung vorgesehen wird. Dieses Grundprinzip ist auch im bestehenden Planungsrecht enthalten und wird nicht grundlegend verändert. Angestrebt wird eine Vereinfachung der Festsetzungen; auf eine Geschossflächenzahl wird generell verzichtet.

Allerdings übersteigt die im Ursprungsplan festgelegte Grundflächenzahl und zulässige Geschossigkeit besonders im Bereich an der Strandallee heute das von der Gemeinde noch als verträglich angesehene Maß. Die Gemeinde hat daher entschieden hier ordnend einzugreifen, da tlw. Gebäude entstanden sind, die nicht mehr als ortsverträglich angesehen werden und die auch den Festsetzungen nicht entsprechen. Eine Geschossflächenzahl wird nicht mehr festgesetzt, so dass sich keine Einschränkungen in der erreichbaren Geschossfläche ergeben. Diese liegt bei den meisten Grundstücken trotz einer niedrigeren zulässigen Grundfläche und geringerer Anzahl der Vollgeschosse über dem derzeit festgesetzten und zulässigen Maß. Eine Schlechterstellung der Eigentümer wird daher seitens der Gemeinde in der Gesamtschau nicht gesehen. Die vorhandene genehmigte Bebauung genießt Bestandsschutz.

Entsprechend den Zielvorgaben der Landesplanung beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz die Stärkung der touristischen Nutzungen. Die Gemeinde stellt derzeit mehrere Bebauungspläne (u.a. B-Plan 16a-H, 8. Änderung, B-Plan 9, 2. Änderung) mit ähnlicher Zielsetzung auf, da in den letzten Jahren verstärkt gerade in bevorzugten ostseenahe Lagen Eigentumswohnungen entstanden sind, die tlw. nur als Zweitwohnungen genutzt werden. Der Bereich an der Strandallee eignet sich in hohem Maße für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben/Ferienwohnungen in Verbindung mit anderen maritimen Nutzungen und Angeboten. Die Kombination mit Schank- und Speisewirtschaften und der touristischen Struktur seeseits der Strandallee prädestiniert das Plangebiet für touristische Zwecke. Vor einigen Jahren hat die Gemeinde mit der Neugestaltung der Promenade den Grundstein für die neue touristische Attraktivität gelegt. Eine direkt am Meer gelegene Bebauung überwiegend mit Wohnungen/Zweitwohnungen verschließt sich dagegen einer touristischen Qualität. Die Gemeinde hat daher beschlossen, in einem Sonstigen Sondergebiet der Zweckbestimmung Tourismus die touristische Angebotsvielfalt zu steigern.

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für Teilbereiche des Gemeindegebietes. Darüber hinaus macht die Gemeinde von der Neufassung des BauGB Gebrauch und setzt gem. § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, der Genehmigung unterliegt. Mit dieser Festsetzung bezweckt die Gemeinde die Reduzierung von Zweitwohnungsnutzungen im Plangebiet. Aus den Erhebungen der Gemeinde zu Nebenwohnsitzen geht hervor, dass der Anteil der mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen entlang der Strandallee im Verhältnis bereits bei über 40 % liegt.

### **3.2.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz**

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- kaum berührt, da die Grundstücke weitestgehend bereits bebaut sind. Erhaltenswerte Grünstrukturen werden mit Bindungsgeboten gesichert. Ergänzungen von Baumpflanzungen sind entlang der Strandallee vorgesehen.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete 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) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.2.3 Immissionen**

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm (B 76 und Großparkplatz) ausgesetzt. An der B 76 ist eine Lärmschutzwand vorhanden. Die Gemeinde Scharbeutz hat ein Lärmgutachten erarbeiten lassen, dessen Ergebnisse beachtet werden (Gutachten Nr. 17-11-6, Verkehrslärmuntersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet „Zentrum Nord“, ibs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 07.12.2017). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können mit der vorhandenen Lärmschutzwand in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

### **3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Orientierung für die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind umfangreiche Bestandserhebungen. Die getroffenen Festsetzungen stimmen in weiten Teilen des Plangebietes mit dem Bestand überein. Abweichungen ergeben sich vorwiegend in den östlichen strandnäheren Bereichen; dort entspricht die vorhandene Bebauung auch den derzeit geltenden Regelungen tlw. nicht. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- strebt die Gemeinde eine Harmonisierung der Festsetzungen des Ursprungsplans mit seinen Änderungen an und gibt eine städtebauliche Leitlinie für die künftige Entwicklung unter Beachtung des Planungsziels einer Stärkung der Tourismusfunktion entlang der Strandallee vor. Zusätzliche Baumöglichkeiten werden auf zwei Grundstücken östlich der Trelleborgstraße unter Beachtung der Gehölzbestände geschaffen.

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Wesentliche Planänderung ist die Änderung des bislang in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- an der Strandallee festgesetzten Mischgebietes in ein Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Tourismus“ nach § 11 der BauNVO. Dieses dient 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 ebenfalls zulässig.

Im Hinblick auf die zulässigen gewerblichen Nutzungen legt die Gemeinde den Fokus eine eher kleinteilige Ladenstruktur und begrenzt daher die Verkaufsfläche. Größere Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet in der 1. Reihe nicht gewünscht. Darüber hinaus sollen sich



in diesem besonders touristisch geprägten Bereich diesen unterstützende gewerbliche Nutzungen ansiedeln. Keinesfalls sind hier Betriebe wie z.B. Autoschlosser, Klempner, Maler- und Lackierer u.ä. gewünscht. Mit dem Begriff maritimer Bezug sind z.B. Bade-, Strand-, Segel-, Surf-, Angelbedarf, Fischerei usw. gemeint.

In den rückwärtigen Bereichen bleibt es grundsätzlich im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung bei der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Allerdings ist im südlichen Bereich zwischen Alter Bergstraße und Möwenberg eine größere Nutzungsvielfalt vorhanden, so dass dort nunmehr auch ein Mischgebiet vorgesehen wird. Auch für den Beherbergungsbetrieb und die Schank- und Speisewirtschaft Ecke Möwenberg und Speckenweg wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Schank- und Speisewirtschaft hat eine Bedeutung über die Versorgung des Gebietes hinaus und ist daher durch das Allgemeine Wohngebiet nicht gedeckt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen allgemein zulässig, um der Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde gerecht zu werden. Dieses entspricht auch dem vorgefundenen Bestand.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die wesentliche Änderung gegenüber dem Ursprungsplan ist eine Vereinheitlichung im Hinblick auf den Verzicht der Festsetzung einer Geschossflächenzahl. Die bislang tlw. gegebene „Ungleichbehandlung“ entfällt damit zukünftig. Die Grundflächenzahlen werden tlw. reduziert festgesetzt, da die Gemeinde eine aufgelockerte Bebauung erreichen möchte. Die zulässige Grundfläche darf dort für Außenterrassen in gewissem festgesetzten Umfang überschritten werden, so dass sich insgesamt keine Nachteile ergeben.

Um eine verträgliche Höhenentwicklung gestalten zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse tlw. reduziert festgesetzt und es werden Firsthöhenbeschränkungen aufgenommen. Damit möchte die Gemeinde unerwünschte tlw. die Nachbarbebauung extrem überragende Gebäude künftig verhindern. Diese Beschränkungen haben auf die insgesamt erzielbare Geschossfläche bis auf einzelne Ausnahmen keine Auswirkungen, so dass eine Schlechterstellung in der Gesamtschau nicht erfolgt.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Grundsätzliche Änderungen an der Bauweise werden nicht vorgenommen. Zulässig ist wie bisher eine offene Bauweise und in den Allgemeinen Wohngebieten eine Einzelhausbebauung. In einem Bereich an der Strandallee wird auf die festgesetzte geschlossene Bauweise verzichtet, da dieses dem Bestand nicht entspricht und auch nicht mehr gewollt ist.

Die überbaubaren Flächen werden vereinheitlicht und tlw. so gefasst, dass bereits projektierte Vorhaben realisiert werden können. Außerhalb der Baufenster liegende genehmigte Gebäude genießen Bestandsschutz. Diese sichert die Gemeinde bewusst nicht ab, da tlw. Grenzabstände nicht eingehalten sind. Baulinien werden mit Ausnahme des Grundstücks mit dem eingetragenen Kulturdenkmal nicht mehr vorgesehen.

### **3.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Sonstige neu aufgenommene Festsetzungen betreffen die Regelungen zur Baugestaltung. Die Gemeinde Scharbeutz hat für weite Teile der Bebauung entlang der Strandallee den Bestand erhoben und festgestellt, dass vorwiegend die Farben rot bis rotbraun und weiß bei der Baugestaltung verwendet wurden. Dementsprechend werden für die Dach- und Fassadengestaltung nun entsprechende Vorgaben getroffen, die zu einer in einheitlichem Rahmen gestalteten Bebauung führen sollen. Ausnahmen von diesen Vorgaben können zugelassen werden. Große Gebäude mit entsprechender Fassadenlänge sind durch Rücksprünge zu gliedern, um sich besser in die auch kleinteilig vorhandene Bebauung einzufügen. Ebenso werden Vorgaben zu Fensterformaten getroffen. Massiv ausgebaute Dächer mit mehreren Ebenen und dementsprechend angeordneten Gauben wirken gestalterisch negativ und sind daher künftig ausgeschlossen. Zur Gestaltung des Straßenbildes werden Vorgaben zu Einfriedungen getroffen, die auf der Festsetzung des Ursprungsplanes basieren und um Trockenmauern erweitert werden. Im Falle einer Bepflanzung zur Strandallee können Strandhafer, Sanddorn, typische Heckenrosen u.ä. gewählt werden.

Grundstückszufahrten werden beschränkt, da in der gesamten Grundstücksbreite vorhandene Stellplätze mit jeweiliger direkter Zufahrt zur Verkehrsfläche zum einen der Verkehrssicherheit abträglich sind, zum anderen aber auch gestalterisch negativ wirken. Größere Stellplatzanlagen sind künftig mit Hecken abzuschirmen. Auch wenn diese Festsetzung dem Bestand zum Teil widerspricht, möchte die Gemeinde hier in die Zukunft gerichtet eine Verbesserung erreichen.

## **3.4 Verkehr**

### **3.4.1 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher über die vorhandenen Straßen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden überwiegend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen Änderungen übernommen. Umfangreicher Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Im Übrigen ist eine Erschließung bis ins letzte Detail in Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht erforderlich und auch nicht sinnvoll, da insbesondere für rückwärtig mögliche Bebauungen noch keine Detailplanungen vorliegen. Die Erschließung kann z.B. auch über Baukosten gesichert werden. Die gesicherte Erschließung ist im Bauantrag nachzuweisen.



Direkte Zufahrten und Zugänge zum Hamburger Ring (B 76) sind nicht möglich. Die Anbauverbotszone zur freien Strecke der Bundesstraße ist aufgenommen.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Bundesstraße 76, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Der Ursprungsplan setzt die Straßenverkehrsflächen tlw. als verkehrsberuhigte Bereiche fest. Der vorhandene Ausbaustandard entspricht diesem jedoch nicht. Von daher werden die Verkehrsflächen nun als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist die Einmündung Speckenweg/Möwenberg. Dort soll im Zuge von Sondernutzungserlaubnissen Außengastronomie für die vorhandene Schank- und Speisewirtschaft möglich sein, so dass eine Verkehrsberuhigung hier angemessen ist.

Im Norden des Plangebietes berücksichtigt die Abgrenzung des Plangebietes die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 82 -Sch-, der die Umgestaltung zu einem Kreisverkehr vorsieht.

Auf dem vorhandenen südlich des Hamburger Rings gelegenen Parkplatz sieht die Gemeinde ein Baufenster für ein Sanitärgebäude vor.

Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.4.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Tiefgaragen sind grundsätzlich und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, soweit die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Lage der Abfahrtrampe eingehalten sind. Die Landesbauordnung ist zu beachten. Parkplätze stehen in den Verkehrsflächen und auf dem Großparkplatz am Hamburger Ring zur Verfügung.

### **3.5 Grünplanung**

Der Spielraum für grünordnerische Festsetzungen ist aufgrund der bereits bebauten Grundstücke gering. Erhaltenswerte Gehölzbestände und Großbäume sowie die vorhandenen Straßenbäume werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Zur Förderung eines durchgrünten Ortsbildes erfolgt eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen.

Im Ursprungsplan sind zwischen Trelleborgstraße und Strandallee Grünflächen festgesetzt. Auf der südlichen öffentlichen Grünfläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken; dementsprechend erfolgt nun eine Festsetzung als Versorgungsanlage. Auf der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche sind tlw. bereits Stellplätze entstanden. Dieser Bereich bietet sich für eine Nachverdichtung unter Beachtung der Gehölzstrukturen an. Insoweit wird auf die Festsetzung einer Grünfläche in diesem Bereich verzichtet.

### **3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

### **3.5.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht



mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Konkret terminierte Bauvorhaben sind nicht bekannt. Soweit in Gehölzen oder ggf. abzureißenden Gebäuden oder Gebäudeteilen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

#### 4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm (B 76 und Großparkplatz) ausgesetzt. An der B 76 ist eine Lärmschutzwand vorhanden. Die Gemeinde Scharbeutz hat ein Lärmgutachten erarbeiten lassen (Gutachten Nr. 17-11-6, Verkehrslärmuntersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet „Zentrum Nord“, ibs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 07.12.2017). Die Untersuchung kommt zu folgenden Berechnungsergebnissen:

##### „Westlicher Rand des Allgemeinen Wohngebietes WA I unmittelbar hinter der Lärmschutzwand an der B 76

Im Erdgeschoss wird am Tag der Orientierungswert des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A) größtenteils eingehalten bzw. an einem Grundstück um 1 dB(A) überschritten. In der Nacht weisen die Berechnungen Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) um bis zu 4 dB(A) nach, der Immissionsgrenzwert der 16. *BlmSchV* von 49 dB(A) wird aber eingehalten.

Im 1. Ober-/Dachgeschoss nimmt die Abschirmwirkung der Lärmschutzwand ab mit Beurteilungspegeln von maximal 59 dB(A) am Tag und maximal 52 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. *BlmSchV* von 59 / 49 dB(A) werden am Tag eingehalten und in der Nacht um maximal 3 dB(A) überschritten.

Nördlicher Rand der Allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II südlich des öffentlichen Parkplatzes

Die Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) werden bereichsweise eingehalten bzw. überschritten. Die Immissionsgrenzwerte von 59 / 49 dB(A) werden am Tag eingehalten sowie in der Nacht an zwei Grundstücken überschritten.

Nördlicher bzw. östlicher Rand der Baugebiete am Hamburger Ring bzw. an der Strandallee

Die höchsten Lärmbelastungen treten an den Gebäuden am Hamburger Ring auf mit Beurteilungspegeln von bis zu 67 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht oberhalb der Orientierungswerte von 60 / 50 dB(A) und auch der Immissionsgrenzwerte von 64 / 54 dB(A).

Entlang der Strandallee ergeben die Berechnungen Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) am Tag und 53 dB(A) in der Nacht unterhalb der Immissionsgrenzwerte.“

Daraus ergeben sich nach dem Gutachten folgende Schallschutzmaßnahmen:

„Die entlang der B 76 vorhandene Lärmschutzwand bewirkt in Verbindung mit der Topografie (das Wohngebiet WA I liegt um 2 - 3 m unterhalb des Straßenniveaus) deutliche Lärmreduzierungen mit Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für den Tag von 59 dB(A). Der Immissionsgrenzwert für die Nacht von 49 dB(A) wird um maximal 3 dB(A) überschritten. Hierbei handelt es sich um eine Bestandssituation. Die Grundstücke sind vollständig bebaut. Die Festsetzung der Baugrenzen lässt nur in geringem Umfang bauliche Erweiterungen zu. Die Überplanung des Gebietes löst keine neuen Konfliktsituationen aus. Insofern wird aus fachlicher Sicht im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- keine Notwendigkeit gesehen, den an der B 76 vorhandenen aktiven Lärmschutz zu verbessern. Die Lärmschutzwand sollte jedoch mit den in den Anlagen 5 - 10 angegebenen Höhen über OK Fahrbahn der B 76 bei der Gebietsüberplanung gesichert werden. Dabei sollte außerdem auch die erforderliche Qualität der Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB festgesetzt werden.

Am Hamburger Ring östlich der geplanten Kreisverkehrsanlage und an der Strandallee sind Lärmschutzwände aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen nicht realisierbar. Auch hier gilt, dass es sich um eine Bestandssituation handelt und die Überplanung des Gebietes keine neuen Konfliktsituationen auslöst.

Überschreitungen der Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005* bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV lassen sich zum Schutz der Bewohner und Nutzer innerhalb der Gebäude durch kompensierende Maßnahmen an den Außenbauteilen ausgleichen. Die entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen sollten zur Sicherung dieses



Belanges für Neu- und Ersatzbebauungen sowie für Um-/Erweiterungsbaumaßnahmen bei der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- festgesetzt werden.

In der Anlage 9 sind die Lärmpegelbereiche auf der Grundlage der Beurteilungspegel tags (gültig für Aufenthaltsräume in Büros sowie für tagsüber genutzte Aufenthaltsräume in Wohnungen) und in der Anlage 10 die Lärmpegelbereiche auf der Grundlage der Beurteilungspegel nachts (gültig für Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen) jeweils für das 1. Obergeschoss sowie vereinfachend und auf der sicheren Seite liegend ohne Gebäude innerhalb des Plangebietes dargestellt. Aus fachlicher Sicht wird auf der sicheren Seite liegend vorgeschlagen, die Abgrenzungslinien der Lärmpegelbereiche V, IV und III gemäß Anlage 10 ohne Differenzierung der Tag-/Nachtnutzungen der Räume sowie ohne Geschossdifferenzierung festzusetzen.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftungen an den vollständig von den Straßenlärmquellen abgewandten Gebäudeseiten zulässt.“

Die Gemeinde Scharbeutz schließt sich den Untersuchungsergebnissen an und hat entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf.  $R'_{w,res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

Im Hinblick auf die zwischenzeitlich vorgenommene Änderung der Art der baulichen Nutzung entlang der Strandallee führt das Gutachten Folgendes aus: „Nach aktuellen ergänzenden Überlegungen wird ggf. für die erste Baureihe an der Strandallee alternativ ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen vielfältigen Nutzungsstruktur einschließlich Schank- und Speisewirtschaften ist hierbei nach fachlicher Einschätzung ebenfalls von der mit Mischgebieten verknüpften Schutzbedürftigkeit auszugehen.“ Insoweit sind die Ergebnisse des Gutachtens auf die Sondergebiete übertragbar.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

Im Plangebiet sind 3 Trafostationen „Neue Bergstraße“, „Alte Bergstraße. 11“ und „Speckenweg“ vorhanden und symbolhaft festgesetzt.

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein.

Das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken ist entsprechend als Versorgungsanlage festgesetzt. Die hydraulische Berechnung für eine Zunahme von NW für das bestehende Regenrückhaltebecken ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen und eventuell eine Änderungsgenehmigung gem. § 35 LWG zu beantragen.

Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist bei der Durchführungsplanung die Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8-10, 13 WHG zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Die Schmutzwasserbeseitigung hat über die zentrale Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an das Klärwerk Timmendorfer Strand/Ratekau zu erfolgen.

### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. 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. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können. Bei Gebäuden, 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 Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehruzufahrten 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 im B-Plan dargestellten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ sollten so hergestellt werden, dass sie auch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (DIN 14090) herangezogen werden können.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). 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**

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befindet sich ein als unbewegliches Kulturdenkmal erfasstes Wohnhaus mit Nebengebäude (§ 8 DSchG). Hierbei handelt es sich um den repräsentativen villenartigen Putzbau mit zweigeschossigem Nebengebäude in der Strandallee 121. Das Denkmal ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es bestehen denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflichten gemäß § 12 DSchG SH. Inwiefern eine Bebauung auf dem neu eingezeichneten Baufenster nordwestlich der Kulturdenkmale möglich ist und gestaltet werden kann, ist gemäß § 12 (3) DSchG genehmigungspflichtig und mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen.

## **6.4 Hochwasserschutz**

Das Planungsgebiet liegt tlw. in einem Hochwasserrisikogebiet nach § 73 HWG. Ein entsprechender Vermerk nach § 9 Abs. 6 BauGB ist im Planwerk enthalten. Der Bereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gekennzeichnet. Auf mögliche Maßnahmen (Fußbodenhöhen, Verschottungen, organisatorische Maßnahmen u.ä.) wird auf dem Planwerk hingewiesen. Details sind auf der Vollzugsebene festzulegen.

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



## **6.5 Schifffahrt**

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 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 Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **6.6 Gewässer**

Im Plangebiet verläuft das Gewässer Nr. 3 (Heidebek) des Wasser- und Bodenverbands Ostholstein. Die Verbandssatzung ist zu beachten. Für die Benutzung (Einleitung) von Oberflächenwasser in ein Gewässer II. Ordnung sind im Vorwege die wasserrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

## **6.7 Sonstig Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger**

### **6.7.1 Schleswig-Holstein Netz AG**

„Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com) Beachten Sie, dass im angefragten Bereich LWL-/Kommunikationskabel vorhanden sind. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.“

### **6.7.2 Westnetz GmbH**

„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. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz, Telefon 04503 888371 200 in

Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor."

### **6.7.3 Zweckverband Ostholstein**

„In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Unsere 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 mit uns vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung."

### **6.7.4 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

„In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben."

#### Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland."

## **7 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.

### Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit 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 Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 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.

## **8 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **9 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 26.06.2019 gebilligt.

Scharbeutz, 15. JULI 2019



(Volker Overier)

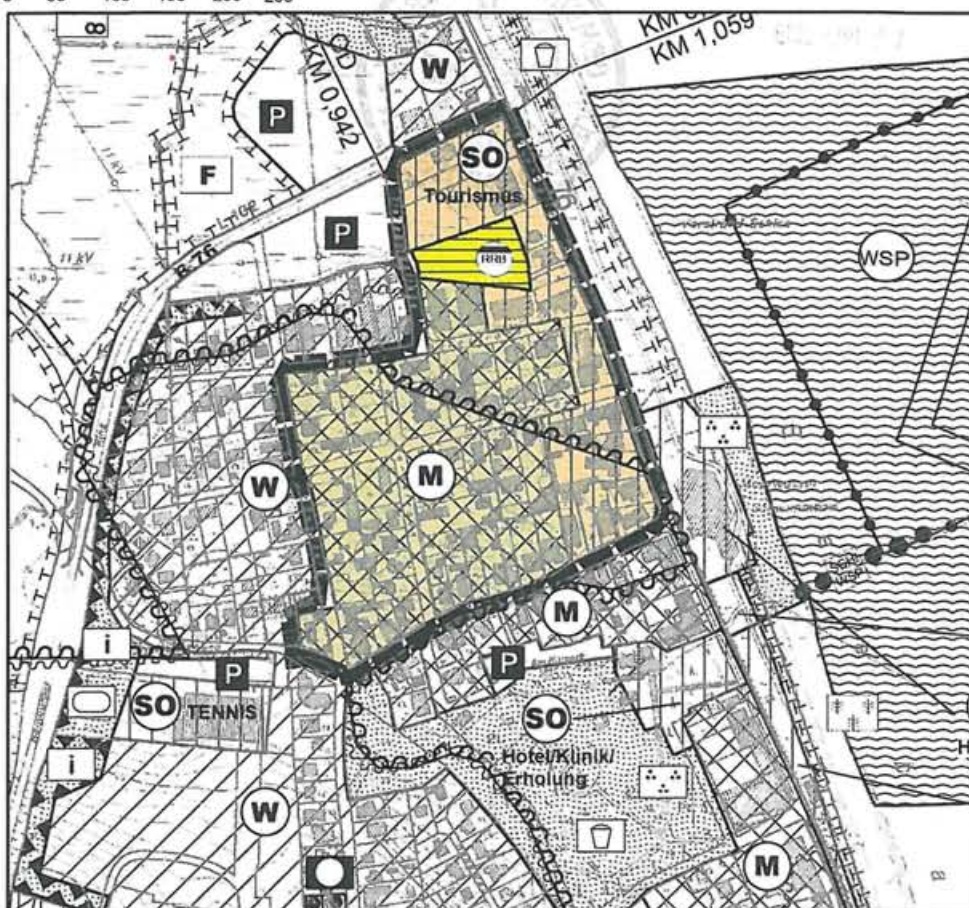
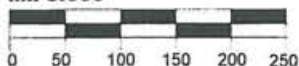
- Bürgermeister -

# ANLAGE

## 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz durch Berichtigung

Gebiet: Scharbeutz, westlich der Strandallee von Hausnummer 116 bis 129,  
nördlich von Seestraße und Speckenweg, südlich und östlich des Hamburger Rings  
- Zentrum Nord -  
nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

PLANZEICHNUNG  
M.: 5.000



### Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 40 -SCH- Neuaufstellung der Gemeinde Scharbeutz, der mit Wirkung vom .....Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung Sonstiger Sondergebiete - Tourismus-, Gemischter Bauflächen und Fläche für Versorgungsanlagen.

Scharbeutz, den .....

Gemeinde Scharbeutz  
- Der Bürgermeister -

Siegel