

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 98 SCH

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

**FÜR DAS GEBIET IN SCHARBEUTZ, GORCH-FOCK-RING, PASSATSTIEG,
STÖRTEBEKERSTIEG UND GRAF-VON-LUCKNER-STIEG**

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)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- 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	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	9
4	Wald	11
5	Immissionen / Emissionen	12
6	Ver- und Entsorgung	14
6.1	Stromversorgung	14
6.2	Gasversorgung	14
6.3	Wasserver-/ und -entsorgung	14
6.4	Müllentsorgung	14
6.5	Löschwasserversorgung	14
7	Hinweise	15
7.1	Bodenschutz	15
7.2	Archäologie	15
7.3	Gewässer	16
7.4	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	16
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
9	Kosten	18
10	Billigung der Begründung	18

ANLAGE

1. Gutachten Nr. 20-01-1, Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das bebaute Gebiet am Gorch-Fock-Ring, am Graf-von-Luckner-Stieg und am Störtebekerstieg nördlich der B 76, ibs, Mölln, 16.01.2020

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 98 Sch der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet in Scharbeutz, Gorch-Fock-Ring, Passatstieg, Störtebekerstieg und Graf-von-Luckner-Stieg

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 Sch sind vollständig bebaut. Die älteren Gebäude dort haben sich nach dem inzwischen aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 3 -H- entwickelt. In den letzten Jahren sind mehrere Gebäude nach § 34 BauGB entstanden, die von den vorhandenen Gebäuden abweichen und sich wesentlich größer präsentieren. Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die behutsame Fortentwicklung des Quartiers unter Beibehaltung des überwiegend kleinteiligen Siedlungscharakters.

Die Gemeinde Scharbeutz orientiert sich in modifizierter Weise an der grundsätzlichen Planungsintention des (2004 aufgehobenen) Bebauungsplanes Nr. 3 -H-. Die damaligen Festsetzungen sahen Reine Wohngebiete vor (mit allgemein zulässigen Beherbergungsbetrieben) und max. zwei Wohnungen je Wohngebäude.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 9.860 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Scharbeutz hat am 07.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 -Sch- beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 und dem Regionalplan 2004 werden durch die Planinhalte nicht berührt. Scharbeutz liegt nach dem Landesentwicklungsplan einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Die Errichtung von Zweitwohnungen ist, soweit möglich zu begrenzen. Der Bebauungsplan entspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan zeigt im inneren der Siedlungsfläche um den Gorch-Fock-Ring eine Gehölzgruppe.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB besteht nicht. Der Bebauungsplan Nr. 3 -H- wurde 2004 aufgehoben.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Scharbeutz zwischen Hamburger Ring, See-straße, Badeweg und Ostseestraße und umfasst diverse Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Scharbeutz. Die Grundstücke sind vorwiegend mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut; im Westen sind zwei zweigeschossige Gebäude und im Süden drei viergeschossige Wohngebäude vorhanden. Im Plangebiet werden wenige genehmigte Ferienwohnungen vermietet. Inmitten der bebauten Grundstücke am Gorch-Fock-Ring befindet sich eine kleine Gehölz bestandene Grünfläche, auch im Süden des Plangebietes in Waldnähe sind Gehölze auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser vorhanden. Auf wenigen Grundstücken stehen markante Einzelbäume. Das Gelände ist bewegt und fällt nach Südosten ab.

Umliegend befindet sich die bebaute Ortslage von Scharbeutz. Direkt südlich grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet an. In östlicher Nachbarschaft zum Plangebiet besteht ein Großparkplatz für Strandbesucher.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	Ca. 4,79 ha	80 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,75 ha	12 %
Grünfläche:	Ca. 0,46 ha	8%
Gesamt:	Ca. 6,00 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde Scharbeutz für eben dieses Gebiet Festsetzungen zu einer behutsamen Fortentwicklung treffen möchte. Sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen drängen sich in diesem bebauten Gebiet bei Berücksichtigung einer zurückhaltenden Entwicklung unter Wahrung des bestehenden Gebietscharakters ebenfalls nicht auf.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Ortsentwicklung

Ein Sonstiges Sondergebiet mit einem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnungen strebt die Gemeinde Scharbeutz in diesem Teil der Ortslage nicht an. Derartige Gebiete werden vorrangig in den strandnäheren Bereichen vorgesehen, während in den weiter landwärts gelegenen Gebieten der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt wird. Entsprechend auch der Darstellung im Flächennutzungsplan und der im Plangebiet deutlich überwiegenden Anzahl von Dauerwohnungen setzt die Gemeinde nunmehr Allgemeine Wohngebiete fest. Nach Ermittlungen der Gemeinde Scharbeutz anhand der Bauakten sind im Plangebiet insgesamt 150 Wohnungen vorhanden. Davon sind 6 Wohnungen genehmigte Ferienwohnungen. Diese Zahlen belegen, dass im Plangebiet das Dauerwohnen eindeutig überwiegt und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes rechtfertigt. Der Fremdenverkehrsfunktion von Scharbeutz entsprechend werden Ferienwohnungen allgemein zugelassen. Über den genehmigten Bestand im Gebiet vorhandene Ferienwohnungen nimmt die Gemeinde bewusst nicht als Maßstab für die getroffenen Festsetzungen.

Die Gemeinde Scharbeutz strebt für das Plangebiet eine behutsame Fortentwicklung unter weitgehender Bewahrung des Siedlungsgefüges an. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Zahl der Wohnungen lassen daher Erweiterungen erheblichen Um-

fangs nicht zu. Die Gemeinde gewichtet hier die Wahrung der vorwiegend eher kleinteiligen Bebauung höher als eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichtete optimale Inwertsetzung der Grundstücke.

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 den Erhalt der Dauerwohnungen im Plangebiet. Nutzungen von Nebenwohnungen, die vor dem 13. Mai 2017 erfolgten, sind von § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgenommen und genießen Bestandsschutz.

3.3.2 Natur- und Klimaschutz

Bodenversiegelungen werden mit der geringen Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden entsprechend den Vorgaben des § 1a BauGB kann damit sichergestellt werden. Niederschlagswasser sollte möglichst versickert werden.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der 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 Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit zugehörigen Regelwerken und Verordnungen zu erneuerbaren Energien 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. Photovoltaikanlagen sind zulässig und seitens der Gemeinde auch gewünscht.

Zur Senkung der Kohlendioxidbelastung der Gemeinde, als aktiver Beitrag zum Klimaschutz, sollte für alle neu zu errichtenden Bauten Niedrigstenergie- oder Passivhausstandard angestrebt werden.

3.3.3 Immissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Gemeinde Scharbeutz hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Gutachten Nr. 20-01-1, Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das bebaute Gebiet am Gorch-Fock-Ring, am Graf-von-Luckner-Stieg und am Störtebekerstieg nördlich der B 76, ibs, Mölln, 16.01.2020). Angrenzend an die B 76 werden passive Schallschutzvorkehrungen erforderlich, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Gesunde Wohnverhältnisse können damit sichergestellt werden.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet sind neben Dauerwohnungen auch Ferienwohnungen vorhanden. Daher werden die prinzipiell nach § 4 der BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen als allgemein zulässig festgesetzt.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Bereich mit überwiegend eingeschossiger Bebauung am detailliert ermittelten Bestand und lässt bis auf vereinzelte bestehende größere Gebäude meist auch kleine Erweiterungsmöglichkeiten zu. Die rechtmäßig entstandenen, die nun festgesetzte Grundflächenzahl überschreitenden wenigen Gebäude genießen Bestandsschutz. Maßstab für die Bebauungsdichte im Quartier sollen gerade nicht die größten der vorhandenen Gebäude sein, sondern sich am Durchschnitt orientieren.

Für die im Süden des Plangebietes vorhandenen viergeschossigen Gebäude werden Festsetzungen anhand des Bestandes getroffen.

Die Gemeinde strebt den Erhalt der Siedlungsstruktur mit vorwiegend freistehenden Gebäuden an. Nachverdichtungsmöglichkeiten erheblichen Umfangs werden hier bewusst nicht vorgesehen. Die anhand der Grundfläche der Gebäude maßvoll festgesetzte Grundflächenzahl erfordert zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück eine Überschreitung von mehr als 50 %. Bei der Einrichtung dieser Flächen wird zusätzlich Boden verbraucht und in seinen natürlichen Funktionen eingeschränkt. Mit Hinweis auf § 1a Abs. 2 BauGB sind diese Einschränkungen zu minimieren, z.B. durch Verzicht auf vollständige Versiegelung und Herstellung von wassergebundenen oder versickerungsfähigen Flächen.

Zur Einfügung der Bebauung in das Ortsbild wird die Erdgeschossfußbodenhöhe und darauf fußend die First- und Traufhöhe begrenzt.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem weitgehend vorgefundenen Bestand wird eine Einzelhausbebauung mit Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden vorgesehen. Größere Mehrfamilienhäuser mit vielen Wohnungen sollen nicht entstehen. Die Straßen im Plangebiet sind nicht für ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt. Erforderliche Parkplätze können dort nicht geschaffen werden.

Die überbaubaren Flächen werden mit Ausnahme der viergeschossigen Baukörper im Süden des Plangebietes weitgehend zusammengezogen festgesetzt und sichern die um die Verkehrsflächen gruppierte Bebauungsstruktur. Soweit sich genehmigte Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen befinden sollten, genießen diese Bestandsschutz. Nebengebäude und Garagen sind bei Einhaltung der hierzu getroffenen Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Baugestaltung. Die Gemeinde gibt hier einen am Bestand orientierten Rahmen vor, mit dem in diesem Quartier eine harmonische Gestaltung gesichert werden soll.

Grundstückszufahrten werden beschränkt, da in der gesamten Grundstücksbreite vorhandene Stellplätze/Garagen 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.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die freie Strecke der Bundesstraße 76 (Hamburger Ring). Direkte Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße sind nicht möglich. Die Anbauverbotszone 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. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt. Sofern bauliche Maßnahmen an der Bundesstraße 76 vorgesehen sind, sind dem

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Gorch-Fock-Ring, von dem einzelne Stichwege abzweigen. Am Ende des Gorch-Fock-Rings ist eine Wendeanlage vorhanden. Durchfahrten von dort zur Einmündung des Gorch-Fock-Rings in den Hamburger Ring sind nicht möglich und auch nicht beabsichtigt. Es ist dort lediglich ein Fußweg vorhanden. Detaillierungen der Verkehrsflächen nach unterschiedlicher Zweckbestimmung werden bewusst nicht vorgenommen, um die Gemeinde bei der Ausgestaltung ihrer Flächen nicht unnötig zu beschränken.

Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags sind entsprechende Nachweise zu führen. Parkplätze stehen im Straßenraum zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Aufgrund der bebauten und ausgestalteten Grundstücke ist für grünordnerische Festsetzungen nur wenig Spielraum. Markante Einzelbäume und flächige Gehölzbestände werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Ebenso bewahrt die Gemeinde den Baumbestand auf der kleinen Parkanlage inmitten des Gebietes. Zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Wald wird ein Waldschutzstreifen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Alle Grundstücke sind bebaut. Die zurückhaltend getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen weitergehende Bodenversiegelungen erheblichen Ausmaßes nicht zu. Insoweit sind Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser nicht zu erwarten.

3.6.2 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 abseh-

bar 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.

Konkrete Bauvorhaben sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn 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.

Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den derzeit intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

4 Wald

Südlich an das Plangebiet grenzt Wald. Die rechtmäßig entstandenen viergeschossigen Gebäude und die Bebauung am Ende des Graf-Luckner-Stiegs liegen tlw. innerhalb des 30 m Waldabstandes.

Die Brandschutzdienststelle des Kreises Ostholstein führt in der Stellungnahme vom 17.11.2020 Folgendes aus: *„Der Waldschutzstreifen von 30 m ist von jeglicher Bebauung, auch von Nebengebäuden, freizuhalten, es sei denn es besteht eine Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung (von der Forstbehörde zu erteilen). Bei Unterschreitung des Waldabstandes sind die Gebäude so auszuführen, dass von ihnen eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung ausgeht, z.B. durch harte Bedachung, harte Fassaden (keine Holzfassaden oder WDVS und einen feuerhemmenden Ausbau des Dachgeschosses/obersten Geschosses).“*

Die untere Forstbehörde teilt mit Schreiben vom 30.10.2020 mit, dass keine Bedenken zu den getroffenen Festsetzungen bestehen. Am 15.01.2021 führt die untere Forstbehörde u.a. Folgendes aus: *„Sollen innerhalb des Waldschutzstreifens und innerhalb der dargestellten Baugrenzen weitere Bauvorhaben geplant werden (z.B. Anbauten) ist die Forstbehörde im Einzelfall zu beteiligen. Unter der Voraussetzung, dass diese Baugrenzen eingehalten werden, also keine baulichen Anlagen (auch keine Carports, Gartenhütten) außerhalb der Baugrenzen (zum Wald hin) errichtet werden, stellt die Forstbehörde die Zustimmung zur Unterschreitung des Waldabstandes in Aussicht. Im Einzelfall, also beim konkreten Bauantrag, beteiligt dann die Baubehörde im üblichen Verfahren die Forstbehörde und bittet um das erforderliche Einvernehmen auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen des § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG).“*

In die Planzeichnung ist entsprechend eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche aufgenommen. Diese Regelung schränkt die Nutzung der betroffenen Grundstücke nur unwesentlich ein, da innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den vom Wald abgewandten Grundstücksteilen ausreichend Spielraum zur Unterbringung von Garagen, Carports und Nebengebäuden besteht.

5 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Gemeinde Scharbeutz hat ein Gutachten erstellen lassen (Gutachten Nr. 20-01-1, Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das bebaute Gebiet am Gorch-Fock-Ring, am Graf-von-Luckner-Stieg und am Störtebekerstieg nördlich der B 76, ibs, Mölln, 16.01.2020). Nachfolgendes ist weitgehend dem Gutachten entnommen.

Die für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes größtenteils eingehalten. Lediglich am südwestlichen Rand des Plangebietes im unmittelbaren Einwirkungsbereich der hier nicht durch Böschungen abgeschirmten B 76 incl. bereichsweiser Wirksamkeit der „Ampelzuschläge“ liegen die Beurteilungspegel von 60 - 64 dB(A) am Tag und 53 - 57 dB(A) an den straßennächsten Baugrenzen in der Nacht über den Orientierungswerten von 55 / 45 dB(A) und auch über den als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A), jedoch nicht über den als Grenzen planerischen Handelns anzusehenden Schwellenwerten von 70 / 60 dB(A).

Aufgrund der Bestandssituation (bis zu viergeschossige Bebauung) und der örtlichen Gegebenheiten kommt die Errichtung von Lärmschutzwällen/-wänden entlang der B 76 nicht in Betracht.

Aus den Verkehrslärmbelastungen ergeben sich am südwestlichen Rand des Plangebietes über das übliche Maß hinausgehende baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (passiver Schallschutz). Bei baulichen Erweiterungen sowie Ersatz- und Neubebauungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

LPB IV $R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$

LPB III $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB.}$

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ 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 sind die den Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 98 -Sch- zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der B 76 abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Bei baulichen Erweiterungen sowie Ersatz- und Neubebauungen sind Terrassen, Balkone und Loggien in den beiden am stärksten belasteten Baufeldern der Grundstücke Gorch-Fock-Ring 1 und 40 objektbezogen soweit durch bauliche Maßnahmen zu schützen, dass der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tag nachweislich eingehalten wird.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 -Sch- zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt der Baurealisierung geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

Der ergänzend als Verkehrslärmquelle berücksichtigte im Osten gelegene öffentliche Parkplatz an der Ostseestraße im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 ist nicht immissionsrelevant.

Emittierende Nutzungen sind in dem Wohngebiet nicht vorhanden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

6.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein über die bestehenden Anlagen.

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

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

6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.5 Löschwasserversorgung

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. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

7 Hinweise

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Gewässer

Im Plangebiet verläuft das Gewässer Nr. 4 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.

7.4 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

7.4.1 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.10.2020

Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken, bitten aber zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind. Wir weisen daher daraufhin, dass die bauausführenden Tiefbauunternehmen/Personen sich vor Beginn von Baumaßnahmen bei unserer offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anfordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen halten müssen (z. B. Kabelschutzanweisung). Nur so kann vermieden werden, dass Tiefbauunternehmen oder (Privat-) Personen bei einer Beschädigung unserer Anlagen zum Schadensersatz herangezogen werden. Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse

Zentrale Planauskunft:

E-Mail: planauskunft.nord@telekom.de

Tel.: 0431 / 145 - 8888

Fax: 0391 / 580 225 405

angefordert werden. Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann. Geschäftskunden können über die Hotline 0800 3301300 oder über die E-Mail-Adresse: <https://geschaeftskunden.telekom.de/kontakt-kmu-fn> Kontakt mit dem Geschäftskundenvertrieb aufnehmen.

7.4.2 Westnetz GmbH vom 02.02.2022

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.01.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 98 -SCH- hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Scharbeutzer Energie- und Netzgesellschaft mbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden. Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der

Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbe- reich umfangreiche Elektroversorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen. 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 den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rzoznabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz in Verbindung setzen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behal- ten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der der Scharbeutzer Energie- und Netzgesellschaft mbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).



8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

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.

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 14.12.2022 gebilligt.

Scharbeutz, 06. März 2023



Bettina Schäfer
- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin