

BEGRÜNDUNG

ZUR

2. ÄNDERUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 45 -SCH-

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ, NÖRDLICH UND SÜDLICH DER SCHUL-
STRAßE, SÜDLICH DER B 76, ÖSTLICH DES SCHULGRUNDSTÜCKES UND
WESTLICH DES BOLZPLATZES DES REDDERKROGES

- KINDERTAGESSTÄTTE UND MENSA -

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

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

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|------------------------------------------|----------|
| 1 | Vorbemerkung/ Planungserfordernis | 2 |
| 1.1 | Rechtliche Bindungen | 2 |
| 1.2 | Planungserfordernis/ Planungsziele | 3 |
| 2 | Bestandsaufnahme | 3 |
| 3 | Planung | 4 |
| 3.1 | Bebauung | 4 |
| 3.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 3.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 3.2 | Erschließung | 4 |
| 3.3 | Grünplanung | 5 |
| 3.4 | Schallschutz | 6 |
| 4 | Ver- und Entsorgung | 7 |
| 4.1 | Stromversorgung | 7 |
| 4.2 | Wasserver-/ und -entsorgung | 7 |
| 4.3 | Müllentsorgung | 8 |
| 4.4 | Löschwasserversorgung | 8 |
| 5 | Hinweise | 8 |
| 5.1 | Bodenschutz | 8 |
| 6 | Kosten | 9 |
| 7 | Beschluss der Begründung | 9 |

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz – Kindertagesstätte und Mensa -.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt das Gemeindegebiet als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar. Scharbeutz ist dem Ordnungsraum um Lübeck zugeordnet. Scharbeutz bildet nach dem Regionalplan 2004 gemeinsam mit Timmendorfer Strand ein Unterzentrum.

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 45 -Sch- seit 1997 rechtsverbindlich. Die 2. Bebauungsplanänderung entspricht in den Grundzügen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes der Gemeinde Scharbeutz. Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13a (2) Ziffer 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB ist nicht vorgesehen.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte in der Schulstraße. Mit der Erweiterung der Kindertagesstätte soll die Betreuung von unter dreijährigen Kindern ermöglicht werden. Weiterhin soll optional die planungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung einer Mensa geschaffen werden. Gleichzeitig soll durch die Umwidmung des südlich des Schulweges gelegenen WR-Gebietes in WA-Gebiet ein Minimum an planungsrechtlicher Nutzungsvielfalt am Ende des Schulweges erreicht werden.

2 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet ist bereits ein Kindergarten vorhanden. Südöstlich davon liegt ein Bolzplatz. Der Kindergarten nutzt bereits heute Teile der öffentlichen Grünanlage ausschließlich für seine pädagogischen Zwecke.

Nördlich der heutigen Fläche für Gemeinbedarf besteht nach dem Ursprungsplan eine Ausgleichsfläche, die der Sukzession zu überlassen ist. Innerhalb dieser Fläche besteht ein Kleingewässer mit Erlenbewuchs am Rand.

Die nördlich des Plangebietes gelegene B 76 liegt erheblich tiefer (geschätzt mind. 5 Meter Höhendifferenz).

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

| | B-45 | B-45, 2. Änderung |
|-------------------------|----------------------|---------------------------|
| Fläche für Gemeinbedarf | 1.173 m ² | 3.637 m ² |
| Grünflächen | 540 m ² | |
| Ausgleichsflächen | 2.084 m ² | (- 2.084 m ²) |
| Verkehrsfläche | 230 m ² | 370 m ² |
| Südlich Schulstraße | 1.677 m ² | 1.677 m ² |
| Gesamt | 5.703 m ² | 5.703 m ² |

3.1 Bebauung

Auf baugestalterischen Festsetzungen für die Fläche für Gemeinbedarf wird grundsätzlich verzichtet. Diese sind nicht erforderlich, da die Gemeinde Scharbeutz als Bauherrin der öffentlichen Gebäude sich ihrer Verantwortung für die Baukultur in Scharbeutz bewusst ist.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche für Gemeinbedarf wird nach Osten und Norden deutlich vergrößert. Südlich der Schulstraße wird künftig ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier die Nutzungsvielfalt zu erhöhen. Dieses ist nach Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz angesichts der unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen entlang der Schulstraße sinnvoll. Weitere Änderungen werden hier nicht vorgenommen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung auf der Fläche für Gemeinbedarf wird von ein- auf zweigeschossig erhöht. Die Baugrenzen werden sehr großzügig gefasst. Weitere Änderungen ergeben sich nicht.

3.2 Erschließung

Die Erschließung bleibt im Grundsatz erhalten. Die Verkehrsfläche der Schulstraße wird jedoch etwas nach Osten verlängert. Ein Wendehammer mit 19 m Durchmesser bzw. eine ausreichend große Rückstoßmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge werden nicht in der Bebauungsplanänderung festgesetzt. Dieses wird von der Gemeinde nicht zwingend für erforderlich gehalten, da faktisch ausreichend Wendemöglichkeiten, z. B. vor der Feuerwehr, vorhanden sind.

3.3 Grünplanung

Im Bereich der bestehenden Kindergartennutzung/ öffentlichen Parkanlage ergeben sich in der Sache keine grundsätzlichen Veränderungen. Jedoch wird die Fläche für Gemeinbedarf planungsrechtlich zu Lasten der Grünfläche vergrößert. Durch die Änderung des Bebauungsplans erhöht sich die zulässige Grundfläche. Damit erhöht sich der Eingriff in die Schutzgüter. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Allerdings wird eine rund 2.084 m² große bisherige Ausgleichsfläche einschließlich eines vorhandenen Kleingewässers in die bauliche Nutzung einbezogen. Als Ersatz für diese Ausgleichsfläche wird an folgender Stelle neuer Ausgleich nachgewiesen:

Gemarkung Scharbeutz, Flurstücke 135/76, 169/2 und 170

Diese Fläche wird 2011 auf einer Größe von 1,93 ha aufgeforstet (Genehmigung der Forstbehörde Süd vom 31.03.2009, Az. UFB Süd 7424.31-1.09). Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und in Anlehnung an die Ökokontoverordnung¹ wird für diese Fläche folgende Anrechenbarkeit bzw. Abbuchung festgelegt:

Flächenbilanz

| | |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Gesamtgröße | 1,93 ha |
| davon Ersatzaufforstung B-Plan Nr. 44 -Sch-: | <u>0,8 ha</u> |
| verbleiben | 1,13 ha |
| anrechenbarer Neuwald ² | 1,5 ha |
| Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 45 -Sch-, 2. Änd. | <u>-0,52 ha</u> |
| <u>Verbleibende Fläche für andere Vorhaben:</u> | <u>0,98 ha</u> |

¹ Landesverordnung über das Ökokonto, die Einrichtung des Kompensationsverzeichnisses und über Standards für Ersatzmaßnahmen (Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung - ÖkokontoVO) vom 23. Mai 2008

² In Anlehnung an Anhang 1 der ÖkokontoVO wird zur Ermittlung der Anrechenbarkeit der Faktor 0,7 für mesophiles Grünland in den Ansatz gebracht: $1,13 \times 0,7 = 0,79$.

Als Zuschlag für die Aufforstung wird die anrechenbare Fläche von 0,79 auf 1,5 ha erhöht. (vgl. Anhang 1 ÖkokontoVO „sonstige Laubwälder“ Anrechnungsfaktor 0,67-0,5. Der festgelegte Faktor entspricht 0,52.)

Artenschutz

In der Bauleitplanung ist der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgrund der aktuellen Rechtslage (EU-Recht, aktuelle Gerichtsurteile des Bundesverwaltungsgerichtes) zu beachten. Bei den betroffenen Flächen im Plangebiet in einer Größenordnung von rund 2.000 m² handelt es sich nicht um Biotopflächen in arrondierter landschaftlicher Lage sondern um Flächen, die vor wenigen Jahren von Menschenhand eingerichtet wurden. Sie liegen nicht in Verbindung mit naturschutzfachlich hochwertigen Flächen, sondern unmittelbar südlich der B 76 zwischen Siedlungsbereichen. Es ist daher von keiner überdurchschnittlichen naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen auszugehen. Von der rund 2.000 m² großen Flächen können daher keine erheblichen naturschutzfachlichen Bedeutung ausgehen. Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen der Planung werden daher von der Gemeinde Scharbeutz ausgeschlossen. Biologische Gutachten werden auch nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht für erforderlich gehalten.

3.4 Schallschutz

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes bzw. des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 53 zum Schallschutz sind bei der Planung berücksichtigt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Lärmpegelbereiches III. Angesichts des deutlichen Höhenunterschiedes zur B 76 und des Abschirmungseffektes durch die vorhandene Böschung sind keine Konflikte zu erwarten.

4 Ver- und Entsorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch das vorhandene Nahwärmenetz.

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt entsprechend den Aussagen des Ursprungsplanes.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt entsprechend den Aussagen des Ursprungsplanes.

Niederschlagswasserbeseitigung

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. Mit dem Änderungsantrag ist die schadlose Ableitung im benutzten Gewässer nachzuweisen.

Gewässer

Der derzeit vorhandene Teich nimmt am natürlichen Wasserhaushalt teil, d. h. er nimmt Niederschlagswasser auf, ist aber kein Regenrückhaltebecken. Der Teich dient nicht der Vorflut von Grundflächen und steht nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht im Austausch mit dem Grundwasser.

Der Wasser- und Bodenverband Ostholstein teilt mit Schreiben vom 23.08.2010 mit, dass direkt in dem betreffenden Plangebiet keine Verbandsgewässer vorhanden sind, jedoch entlang der südlichen Grenze ein Teilstück des Gew. 6 des WBV OSTSEE verläuft. Es ist daher im Rahmen des Planvollzuges sicherzustellen, dass die Durchführung der Gewässerunterhaltungsarbeiten sowie Aushubablagerung ein mind. 6 m breiter Verfügungstreifen (gemessen ab Böschungsoberkante) von allen Anlagen sowie auch Anpflanzungen freigehalten wird.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Aussagen des Ursprungsplanes.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz erfolgt entsprechend den Aussagen des Ursprungsplanes. Der Nachweis der Löschwasserversorgung erfolgt im Planvollzug. Da das Plangebiet und dessen Umfeld bereits bebaut ist, geht die Gemeinde davon aus, dass auch die zusätzlichen Gebäude mit ausreichendem Löschwasser versorgt werden können.

Die Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.8.1999, IV 334-166.701. 400 ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Objektplanung auch Feuerwehru- / Umfahrten nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Die Feuerwehru- / Umfahrten könnten evtl. zu Einschränkungen der überbaubaren Fläche führen.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –“ (Stand 2003). Es sind abschließliche 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 (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) i.V. mit § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung)) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 **Kosten**

Es entstehen der Gemeinde Scharbeutz aufgrund der Planung voraussichtlich folgende Kosten:

7 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.12.2010 gebilligt.

Scharbeutz, den 19. JAN. 2011




- Bürgermeister -