

BEGRÜNDUNG

ZUR

3. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 –SCH-

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

GEBIET: SCHARBEUTZ

LUDWIGSTRASSE 13 BIS 19

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- 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, Planungserfordernis und Planungsziele	2
2	Planung	3
2.1	Bebauung	3
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.2	Grünplanung	4
3	Ver- und Entsorgung	4
3.1	Stromversorgung	5
3.2	Wasserver- und -entsorgung	5
3.3	Müllentsorgung	5
3.4	Löschwasserversorgung	5
3.5	Gasversorgung	5
4	Hinweise	5
4.1	Bodenschutz	6
5	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
6	Kosten	7
7	Beschluss der Begründung	7
8	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	8

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Scharbeutz.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen, Planungserfordernis und Planungsziele

Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes. Der Bebauungsplan Nr. 26 bzw. dessen 1. Änderung enthalten für das Plangebiet folgende Festsetzungen:

Ludwigstraße Nr. 13: WA, II, o, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Nutzungszweck: Pension

Ludwigstraße Nr. 15: WA, II, o, GRZ 0,3, GFZ 0,6

Ludwigstraße Nr. 17-19: Besonderer Nutzungszweck: Schulungs- und Ausbildungsheim, GR = 790 m², GF = 2.090 m².

Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz beschloss am 06.09.2005 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Schulungs- und Ausbildungsheimes zu schaffen. Der Träger der Einrichtung hat einen entsprechenden Antrag gestellt. Da diese Einrichtung einen nicht unerheblichen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung der Gemeinde leistet, hat sich die Gemeinde zur Durchführung dieses Änderungsverfahrens entschlossen. In diesem Rahmen werden auch auf dem Flurstück 50/1 Änderungen vorgenommen.

Die Baufenster unterschreiten teilweise den 30m-Abstand zum angrenzenden Wald. Eine mündliche Zustimmung der Forstbehörde zu der vorliegenden Planung liegt vom 12.06.06 vor.

2 Planung

Das Plangebiet ist rd. 5.400 m² groß. Davon hat das WA-Gebiet eine Größe von 1.355 m² und die Baufläche besonderer Zweckbestimmung 4.045 m².

2.1 Bebauung

Bei den Festsetzungen für das Schulungs- und Ausbildungsheim ist die vorliegende Hochbauplanung besonders geprüft und entsprechend berücksichtigt worden. Den Änderungen auf dem Flurstück 50/1 liegt ein Antrag der Eigentümer zu Grunde.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet für das Schulungs- und Ausbildungsheim ist um das Flurstück 51/13 erweitert worden. Im Allgemeinen Wohngebiet entfällt künftig die Vorgabe der Nutzung „Pension“. Betriebe des Beherbergungsgewerbes bleiben jedoch allgemein zulässig (Textziffer 1.1 Text).

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird reduziert von 0,4 (0,8) auf 0,3 (0,6). Dieses entspricht dem Umfang des vorhandenen Hauptbaukörpers.

Für das bestehende Schulungsheim wird das Maß der Nutzung im Wesentlichen beibehalten. Für den Erweiterungsbau wird das Maß, im Gegensatz zur rechtskräftigen Planung, erhöht, um den Anforderungen des Betriebes gerecht zu werden. Hier ist auch die Möglichkeit gegeben, einen Wintergarten anzubauen.

Aufgrund der notwendigen Stellplätze, Wege und auch Terrassen ist der zusätzliche Versiegelungsgrad gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO angehoben. Der absolute Versiegelungsgrad wird, bezogen auf die Hausnummern 15 bis 19, auf 75 % begrenzt.

Die Wand- und Firsthöhen der vorhandenen Gebäude sind entsprechend dem Bestand festgesetzt. Für den Erweiterungsbau entsprechen diese der Planung des Investors. Aufgrund der festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird die Vorgabe einer Geschossigkeit entbehrlich. Das Baufenster im Baugebiet mit besonderer Zweckbestimmung ist untergliedert, da hier unterschiedliche Bauhöhen gelten.

Der Erweiterungsbau ist mit einer zulässigen Firsthöhe von 35,80 über NN höher als die vorhandene Bebauung. Die Gemeinde Scharbeutz hat sich jedoch aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Gebietes für diese Höhen entschieden. Im Neubau sind Seminarräume geplant, die eine deutliche höhere Geschosshöhe erfordern als sie im Bestand vorhanden sind. Der Bestand ist diesbezüglich nicht funktionsgerecht. Gleichzeitig weisen alle Gebäude eine Dachneigung von etwa 45° auf, die auch bei dem Neubau entstehen soll (als Walmdach).

Eine abweichende Bauweise ist im Baugebiet mit besonderer Zweckbestimmung erforderlich, da ein zusammenhängendes Schulungsheim von über 50m Länge geplant ist.

2.2 Grünplanung

Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 03.07.1998.

Da es sich bei den Grundstücken ohne Bebauungsplan um Baulücken im Sinne § 34 BauGB handeln würde, findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hier keine Anwendung.

3 Ver- und Entsorgung

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Leitungen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umliegen von ZVO Leitungen und Kabel, wird auf

Kosten des Vorhabenträgers vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers. Für weitere Fragen steht beim ZVO Herr Peters, Telefon 04503/603-150 zur Verfügung.

3.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

3.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Trennsystem.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr" gewährleistet. Das Plangebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – 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. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4 Hinweise

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Weiterhin weist das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck darauf hin, dass alle Kabelführungswege und Richtfunkstrecken im Bereich der WSD Nord von der Netzgruppe der Fachstelle Maschinenwesen Nord beim Neubauamt NOK, Kanalufer 16 in 24678 Rendsburg verwaltet werden. Bei Baumaßnahmen, Schadensbehebung usw. ist immer die Netzgruppe federführend.

4.1 Bodenschutz

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 Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder 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.

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.

5 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

6 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 26. September 2006 gebilligt.

Scharbeutz, 09. Okt. 2006



(Handwritten signature)
(Owehen)
-Bürgermeister-

Der Bebauungsplan Nr. 26 -Sch-, 3. Änderung ist am13.10.06... in Kraft getreten.

8 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Erweiterung des bestehenden Schulungsheimes. Hier Erweiterung der baulichen Nutzung.

Im WA-Gebiet Reduzierung der baulichen Nutzung. Dabei Verzicht auf die Nutzungsbindung „Pension“.

1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Siehe Ziffer 1.1 der Begründung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

a Schutzgut Tiere:

Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Pflanzen:

Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Boden:

Die Änderung führt zu keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Insgesamt ist eine wesentliche Beeinflussung des Bodens durch diese Änderungen voraussichtlich nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser:

Die Änderung führt zu keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Änderung führt zu keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Klimas und der Luft durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Änderung führt zu keiner erheblichen Änderung der Bauhöhen. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

biologische Vielfalt:

Die Änderung führt zu keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Dieses ist im Gebiet gewährleistet.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Dieses ist im Gebiet möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 2.1e

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:

Alle Schutzgüter werden gar nicht oder nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Schutzgut Mensch:

Nach Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Tiere:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Pflanzen:

Nach Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Boden:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Planung hat auf das Schutzgut Klima/ Luft keinen Einfluss.

Landschaft:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe 2.2 „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Nach Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 2.1 f -

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine entsprechenden Maßnahmen geplant.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Alternativen kommen nicht in Betracht.

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

- 3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung erfolgt eine Überwachung der Umweltauswirkungen auf Grundlage bestehender Gesetze und Verordnungen.

- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Ziel der Planung besteht darin, dass Schulungsheim zu erweitern und im Allgemeinen Wohngebiet auf die Nutzungsbestimmung „Pension“ zu verzichten und dafür das Maß der Nutzung zu reduzieren.

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

0. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Da es sich um die Nachverdichtung bestehender Baugrundstücke handelt, sind wesentliche Umweltbelange nicht betroffen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Da es sich um die Nachverdichtung bestehender Baugrundstücke handelt, wurden alternativen nicht geprüft.