

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 2. ÄNDERUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 - SCH -**

### **DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

GEBIET: PÖNITZ, NÖRDLICH DES SCHARBEUTZER WEGES, WESTLICH DES  
RUSCHKAMPES UND ÖSTLICH DES FUßWEGES ZWISCHEN DEN  
GRUNDSTÜCKEN LÜBECKER STRAßE UND RUSCHKAMP, FLURSTÜCK 247/1

---

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 (§ 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

## ÜBERSICHTSPLAN



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
2	Planung	3
3	Eingriff und Ausgleich	3
4	Immissionen	5
5	Ver- und Entsorgung	7
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	7
6.1	Einleitung	7
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	7
6.3	Zusätzliche Angaben	10
7	Kosten	11
8	Beschluss der Begründung	11

## **BEGRÜNDUNG**

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 –SCH– der Gemeinde Scharbeutz. Gebiet: Pönitz, nördlich des Scharbeutzer Weges, westlich des Ruschkampes und östlich des Fußweges zwischen den Grundstücken Lübecker Straße und Ruschkamp, Flurstück 247/1

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist das Plangebiet als öffentlicher Parkplatz mit etwa 17 Parkplätzen festgesetzt. Dieser Parkplatz wurde jedoch nie errichtet. Die Praxis im Wohngebiet „Ruschkamp“ zeigt, dass kein Erfordernis für den tatsächlichen Bau des Parkplatzes besteht. Tatsächlich können im Gebiet ausreichend Parkplätze nachgewiesen werden.

Daher hat die Gemeinde beschlossen den Bebauungsplan zu ändern, um hier die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zu schaffen.

### **2 Planung**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 787 m<sup>2</sup>.

Bei der Planung wurde in besonderem Maße auf den Erhalt des allee-/parkartigen Charakters des Scharbeutzer Weges geachtet. Der Straßenzug ist von den vorhandenen Bäumen und Gehölzstrukturen stark geprägt.

Die Erschließung des Gebietes bleibt unverändert erhalten. Analog zum übrigen Baugebiet wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, eingeschossig, für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

In der Flucht der vorhandenen Gebäude ist eine Fläche von Bebauung freizuhalten, um den parkartigen Charakter zu erhalten. So sind hier z. B. Carports und Garagen ausgeschlossen.

### **3 Eingriff und Ausgleich**

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung 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. Gemäß Erlass sind zusätzlich einbezogene Bauflächen als Eingriffe zu werten und entsprechend ausgleichspflichtig.

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild bewertet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung einer Parkplatzfläche in ein Baugrundstück.

<u>Nutzung</u>	<u>Eingriff/Versiegelung</u>
Parkplatz	rd. 384 m <sup>2</sup>
Baugrundstück 687 x 0,2	137 m <sup>2</sup>
Flächen nach § 19 (4) BauNVO	<u>69 m<sup>2</sup></u>
(Zufahrten etc.)	206 m <sup>2</sup>
<b>Reduzierung der Versiegelung</b>	<b>-178 m<sup>2</sup></b>

Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. Dieses trifft hier nicht zu.

#### Boden und Wasser

Aufgrund der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur derzeitigen planungsrechtlichen Situation reduzieren. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind geringer.

#### Klima/ Luft

Aufgrund der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur derzeitigen planungsrechtlichen Situation reduzieren. Die Eingriffe in das Schutzgut sind geringer. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

#### Landschaftsbild

Aufgrund des begrenzten Umfangs der Neubebauung und der vorhandenen, prägenden Gehölzstrukturen, die erhalten bleiben ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**4 Immissionen**

In dem Absatz „Immissionen“ wird die Wirkung von möglichen Verunreinigungen, Lärm und Strahlen aus der angrenzenden Umgebung auf das Plangebiet untersucht. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Bundesstraße B 432

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 – Sch – wurde eine Schalltechnische Untersuchung BP 22 im August 1995 vom Ingenieurbüro Brammann aus Elmshorn erstellt (siehe dazu Begründung zur 1. Änderung Ziffer 3.2). Diese ging vom Prognosewert für das Jahre 2010 von ca. 8.280 Kfz/24 h aus. Ausgangspunkt für die Prognose war das Zählergebnis von 1993, wonach an der Zählstelle 612 R ca. 6.951 Kfz/24h registriert worden sind. Danach wurde je Jahr eine 1 %-ige Verkehrsmengenerhöhung angenommen. Das Gutachten ergab, dass die zulässigen Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WA-Gebiete insbesondere nachts bis 3,6 dB überschritten sind. Das Gutachten besagt weiter, dass der Bau einer Schallschutzwand/-wall unumgänglich ist. Der Verlauf der aktiven Schallschutzmaßnahme ist dem Gutachten zu entnehmen. Da diese außerhalb des Plangebietes liegt, wurde die Umsetzung eines Schallschutzwalles über einen Städtebaulichen Vertrag gem. BauGB-Maßnahmengesetz zwischen der Gemeinde und dem Erschließler vertraglich geregelt. Zusätzlich wurde noch ein Lärmpegelbereich II festgesetzt.

Am 18.06.1998 veranlasste die Gemeinde eine erneute Überprüfung der Lärmsituation. Diese haben die beratenden Ingenieure VBI MASUCH + OLBRISCH erstellt. Die Überprüfung kam zu dem Ergebnis, dass auf eine Lärmschutzwand an der B 432 verzichtet werden kann mit folgender Begründung:

- ⇒ „Der Orientierungswert tags für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) wird generell eingehalten. Die rechnerische Überschreitung von 55 dB(A) wird generell eingehalten. Die rechnerische Überschreitung an der Südwestseite im Obergeschoss des vorhandenen Gebäudes Scharbeutzer Weg 6 von 0,064 ist unerheblich.“
- ⇒ *Nachts ergeben sich Überschreitungen des entsprechenden Orientierungswerts von 45 dB(A) an insgesamt*
  - ⇒ 3 Fronten von 2 vorhandenen Gebäuden,
  - ⇒ 5 Fronten von 4 geplanten Gebäuden.

*Die größte Überschreitung gibt es an den vorhandenen Gebäuden; die Pegel lie-*

*gen maximal in der Größenordnung zwischen 47 dB(A) und 48 dB(A). Die übrigen Pegel im Bereich von Überschreitungen betragen maximal 46,5 dB(A) unter Berücksichtigung der Gebäude an der L 309 ist davon auszugehen, dass der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) im Bereich der letztgenannten Gebäudedefront eingehalten wird.*

Bezüglich der zuerst genannten nächtlichen Überschreitungen im Bereich von vorhandenen Gebäuden wird aktiver Lärmschutz aus folgenden Gründen für unangemessen gehalten:

- ⇒ *Der Tages-Orientierungswert ist generell eingehalten.*
- ⇒ *Bei den ermittelten maximalen nächtlichen Beurteilungspegeln ist - entsprechend VDI 2719 – Schlafen bei – in Kippstellung geöffneten – Fenster noch möglich.*
- ⇒ *Die Notwendigkeit des aktiven Lärmschutzes ließe sich bestenfalls mit den nächtlichen Beurteilungspegeln an den Südwestseiten der Gebäude Scharbeutzer Weg 2 und Scharbeutzer Weg 6 begründen. Vom Aufwand her ist aktiver Lärmschutz unverhältnismäßig, zumal bei einem entsprechenden Verzicht keine gravierenden Nachteile zu befürchten sind.\**

Zwischenzeitlich liegt die aktuelle Verkehrsmengekarte von 2000 vor. Danach wurden auf der B 432 im Mittel ca. 7.228 Kfz/24 h gezählt. Gemäß der Prognose ist bei einer 1 %-ige Verkehrsmengenerhöhung von ca. 7.438 Kfz/24 h ausgegangen worden. Somit liegt die aktuelle Entwicklung noch unterhalb der prognostizierten Werte. Somit sind die Aussagen der beiden Gutachten immer noch relevant, bzw. die Beibehaltung der Festsetzung eines Lärmpegelbereiches II als passive Schallschutzmaßnahme völlig ausreichend. Der Lärmpegelbereich II ist bei der Auswahl und Verarbeitung der Baumaterialien bei Um-, Neu- und Ausbaumaßnahmen an Wohn- und Arbeitsräumen im Plangebiet zwingend zu berücksichtigen.

#### Landesstraße L 309

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 – Sch – wurde auf Grundlage der damals aktuellen Verkehrsmengekarte 1990 erstellt. Damals verkehrten ca. 5.587 Kfz/24 h auf der Landesstraße L 309. Nach der aktuellen Verkehrszählung an der Zählstelle 607 wurden im Jahre 2000 ca. 5.391 Kfz/24 h gezählt. Somit sind die Verkehrsmengen um knapp 200 Kfz/24 h gesunken.

Die damalige Prognose ging von einer Verkehrsmengensteigerung von 1% bis zum Jahre 2010 aus. Daher ist bei der Lärmberechnung eine Verkehrsmenge von 6.570 Kfz/24 h angenommen worden. Auf dieser Basis wurde ein Beurteilungspegel tags von 56,42 dB und nachts von 47,71 dB ermittelt. Die zulässigen Orientierungswerte wurden danach um knapp 2 dB tags und 4 dB nachts überschritten. Da die Schall-

quelle quer durch den Ort verläuft, wurde der Bau einer aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wand/Wall) aus städtebaulicher Sicht abgelehnt. Stattdessen erfolgte die Festsetzung eines passiven Schallschutzes in Form eines Lärmpegelbereiches II, der im Abstand von 50 bis 160 m (gemessen ab Fahrbahnmitte) beim Neu-, Um- und Ausbau von Wohn- und Arbeitsräumen einzuhalten ist. Da die aktuelle Verkehrsmenge ca. 1.180 Kfz/24 h unter der damaligen Verkehrsmenge liegt, sind die im Ursprungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen auch zukünftig ausreichend.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes

## **6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

### Vorbemerkung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Parkplatzfläche, die in ein Wohngebiet geändert wird.

### **6.1 Einleitung**

#### a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

#### b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung des Ursprungsplanes verwiesen.

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

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

Die Bestandsaufnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Durch die Änderung werden voraussichtlich keine Umweltmerkmale des Gebietes er-

heblich beeinträchtigt.

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

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

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

Schutzgut Landschaft:

Die Änderung führt aus Sicht der Gemeinde nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

biologische Vielfalt:

Das Sondergebiet hat keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Es ergeben sich keine Auswirkungen. Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

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

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

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:

Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist gewährleistet. Es kommt voraussichtlich zu keinen unverträglichen Emissionen.

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

Dieses ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Es ist keine Einschränkung der Nutzbarkeit erneuerbarer Energien im Bebauungsplan enthalten.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist gewährleistet.



H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2 „Tiere“, „Boden“ und „Wasser“:

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

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

Schutzgut Mensch:

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht auf Grundlage des Ursprungsplanes die Möglichkeit einer umfangreicheren Bodenversiegelung als jetzt geplant.

Schutzgut Tiere:

Keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Pflanzen:

Die Auswirkungen beider Planungsvarianten für die Tierwelt sind die der Pflanzenwelt gleich zu setzen.

Schutzgut Boden:

Keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser

Keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Keine Auswirkungen.

Landschaft:

Keine 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 nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Emissionen:

Erhebliche Emissionen aus dem Gebiet treten nicht auf

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt nach den Regeln der Technik und entsprechend den geltenden Gesetzen.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Nutzung von Energie sind im Plangebiet möglich.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

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

Es gibt keine Planungsalternativen. Ohne Planung gilt der Ursprungsplan mit der Zulässigkeit eines Parkplatzes.

### 6.3 **Zusätzliche Angaben**

a) 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 Rechts-

lage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Wesentliche Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich auch im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht (siehe Anlage).

b) **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, wird die Überwachung der Umweltauswirkungen auf ein Minimum beschränkt bleiben können. Dies erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen Ihrer gesetzlichen Pflichten.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist das Plangebiet als öffentlicher Parkplatz mit etwa 17 Parkplätzen festgesetzt. Dieser Parkplatz wurde jedoch nie errichtet. Die Praxis im Wohngebiet „Ruschkamp“ zeigt, dass kein Erfordernis für den tatsächlichen Bau des Parkplatzes besteht. Tatsächlich können im Gebiet ausreichend Parkplätze nachgewiesen werden.

Daher hat die Gemeinde beschlossen den Bebauungsplan zu ändern, um hier die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zu schaffen.

## 7 **Kosten**

Der Gemeinde Scharbeutz entstehen Kosten für die Änderung des Bauleitplanes. Nach Rechtskraft der 2. Änderung könnte das Flurstück 247/1 als Baugrundstück veräußert werden. Dieses hat dann positive Auswirkungen auf den gemeindlichen Finanzhaushalt.

## 8 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 14. November 2006 gebilligt.

Scharbeutz, 08. MAI. 2009



  
(Owerig)  
- Bürgermeister -