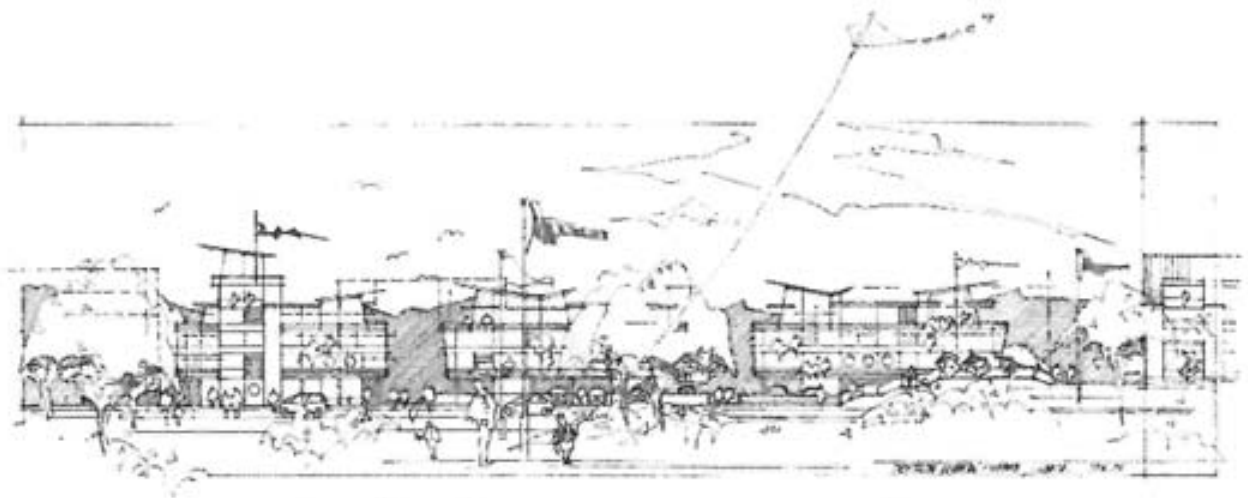


Gemeinde Scharbeutz

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
zum Bebauungsplan Nr. 44 -Sch-
„Unterer Badeweg“



Für das Gebiet in Scharbeutz:

Südlich des Badeweges, westlich der Ostseestraße, nördlich der B 76 und östlich der
Bebauung des Störtebekerstieges und des Graf-von-Luckner-Stieges

Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse:

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Scharbeutz, es liegt nordöstlich des Bürgerhauses, im touristischen Einzugsbereich, an dem zur Ostsee führenden Badeweg.

Das Plangebiet liegt südlich des Badeweges, westlich der Ostseestraße, nördlich der B 76 und östlich der Bebauung des Störtebekerstieges und des Graf-von-Luckner-Stieges. Es umfasst ca. 67.330 m².

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz vom 06.04.1997, entspricht innerhalb des Geltungsbereiches nicht den aktuellen Planungszielen der Gemeinde Scharbeutz für das B-Planverfahren Nr. 44 -Sch-, so dass das Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB hierfür nicht gewahrt werden kann.

Insbesondere entsprechen die im östlichen Bereich des B-Planes Nr. 44 -Sch- vorgesehenen Mischgebietsausweisungen nicht den Darstellungen der Neuaufstellung des F-Planes (=>Grün- bzw. Parkplatzdarstellung). Im westlichen Teilbereich ist der Umfang der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz dargestellten Wohnbaufläche geringer als der der B-Plankonzeption. Zudem sollen die im Flächennutzungsplan im Süden des Plangebietes gelegenen Grünflächen als dem Bestand entsprechende Waldflächen ausgewiesen werden.

Aufgrund dessen hat die Gemeinde Scharbeutz parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 -Sch- die 12. Änderung des F-Planes aufgestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz stimmt im Wesentlichen mit den Entwicklungszielen der Neuaufstellung des F-Planes überein, da er seinerzeit im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des F-Planes erarbeitet wurde.

Dementsprechend stimmen auch hier die Bauflächendarstellungen nicht mit den aktuellen Ziel-Planungen des nördlichen Plangebietsbereichs des B-Planverfahrens Nr. 44 -Sch- überein. Im südlichen Geltungsbereich der 12. FNP-Änderung enthält der L-Plan keine Waldflächendarstellung sondern Siedlungsgrün mit Baumgruppen und Wanderwegverbindungen.

Teile des B-Planes Nr. 9 -H-, des B-Planes Nr. 41 -Sch- und des B-Planes Nr. 41-2 -Sch- liegen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planverfahrens Nr. 44 -Sch-, so dass bei Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 44 -Sch- die Festsetzungen und Darstellungen der entsprechenden Teilbereiche des B-Planes Nr. 9 -H-, des B-Planes Nr. 41 -Sch- sowie des B-Planes Nr. 41-2 -Sch- gegenstandslos werden.

Planungsziele:

Da sich das Plangebiet ausschließlich im Privatbesitz befindet (mit Ausnahme des Waldes), beinhaltet das vorliegende B-Plankonzept das Verhandlungsergebnis zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer. Ziel der Gemeinde ist es neben der planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Grünverbindung des Rahmenplanes die öffentlichen Parkplatzflächen, die z. Zt. auf der Basis von Pachtverträgen als unversiegelte provisorische Parkplatzfläche genutzt werden, für öffentliche Nutzung (überörtliche Parkfläche für Tages- und sonstige Touristen sowie sonstige Gemeindebesucher) zu sichern und öffentlich rechtlich zu widmen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 44 -Sch- ist, für den genannten Bereich neue ortsplanerische Aussagen zu erarbeiten unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung, des ruhenden Verkehrs und einer ausreichenden Grünverbindung zwischen Kurpark und freier Landschaft südlich der B 76. Außerdem will die Gemeinde Scharbeutz ihren Bedarf an WA- und MI-Gebieten durch Außenbereichsflächen sparendes Bauen innerhalb dieses B-Plangebietes decken.

Aus wirtschaftlicher Sicht soll der sich im Plangebiet befindliche Fahrradverleih im näheren Umfeld der bestehenden Situation verbleiben. Da er sich in dieser Umgebung etabliert hat. Hierfür ist ein länglicher, schmal gestalteter Baukörper im Bereich des Parkplatzes geplant, um die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht unnötig zu gefährden wird er unmittelbar an die Biotopgrenze gestellt. Hinsichtlich der äußeren Gestaltung des Gebäudes sind unterschiedliche Materialien möglich.

Da es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Scharbeutz erforderlich ist, die beschriebenen städtebaulichen Neuordnungen innerhalb des Plangebietes durchzuführen, wurde von der Gemeinde Scharbeutz dieses Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Verfahrensablauf:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 26.09.1989 für den Bebauungsplan Nr. 44 -Sch- den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.04.2005 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.11.2005 unterrichtet.

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 08.04.2008 die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nebst Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.08.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 25.08.2008 bis zum 26.09.2008.

Die Gemeindevertretung hat am 26.11.2008 die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken geprüft und den Satzungsbeschluss gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind gemäß §2 Abs. 4 BauGB und §2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Für den Bebauungsplanes Nr. 44 -Sch- wurde von der Gemeinde Scharbeutz festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht als selbstständiger Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 -Sch- beschreibt.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt über die innerhalb des B-Planverfahrens Nr. 44 -Sch- und des zugehörigen Umweltberichtes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft sowie externe Ausgleichsflächen minimiert und ausgeglichen werden können.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der Eingaben von folgenden Behörden und Bürgern kam die Gemeinde zu dem Entschluss die Planung zu überdenken:

Vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S.-H. wurde angeregt, dass die Signatur Ü auf die NN + 3,5 m Höhenlinie zu legen und diese Bezugshöhe zum allgemeinen Verständnis und zwecks Hinweis auf die Gefahr in den Legenden und Begründungen zu beschreiben.

- Die Signatur des Überschwemmungsgebietes wurde in der Planzeichnung auf die NN + 3,5 m Höhenlinie verlegt und es erfolgt eine Ergänzung der Begründungen.

Vom Kreis Ostholstein, Fachdienst Regionale Planung wurde angeregt, dass mit der Festsetzung der Höhenpunkte nur die Lage, aber noch nicht die Höhe festgesetzt ist. Dies sollte nachgeholt werden (z. B. über Fahrhoboberkante).

- Bei dem Höhenpunkt H1 wurde von der Oberkante der Straße besonderer Zweckbestimmung ausgegangen, es erfolgt zum besseren Verständnis eine Ergänzung des Teil B Textes mit dem Zusatz (Fahrhoboberkante).

Vom Kreis Ostholstein, Fachdienst Bauordnung wurde angeregt, dass im MI 1- und MI 2-Gebiet eine unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung verläuft, die im Bereich der überbaubaren Flächen bzw. Tiefgaragen liegt. Gemäß Begründung dürfen Flächen im Bereich der jeweils 2,50 m parallel zum Trassenverlauf nicht überbaut werden. Diese Aussage widerspricht der Planzeichnung (Leitung liegt innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. Tiefgarage). Daher sollte entweder die Planzeichnung hinsichtlich der überbaubaren Flächen korrigiert werden (Einfluss auf die Ausnutzung) oder die Leitung als künftig fortfallende (Verlegung in die Verkehrsfläche) festgesetzt werden. Die Regelung der Trasse sollte in der Begründung erläutert werden.

- Die Leitung wurde als künftig fortfallend dargestellt, die Leitung wird in die Verkehrsfläche Planstraße B verlegt, die genaue neue Lage der Leitung wird erst im Zuge der Ausbauplanung festgelegt und kann somit noch nicht in der Planzeichnung dargestellt werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen, Hinweise oder Einwendungen von Betroffenen geäußert worden, welche eine Berücksichtigung bzw. Änderung der Planung bedurften.

Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten:

Mit ihrem Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde Scharbeutz die Planungsabsichten für den Bebauungsplan Nr. 44 -Sch- formuliert.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 44 -Sch- ist es, für den genannten Bereich neue ortsplanerische Aussagen zu erarbeiten unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung, des ruhenden Verkehrs und einer ausreichenden Grünverbindung zwischen Kurpark und freier Landschaft südlich der B 76.

Seit einigen Jahren beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz die Ziele des Rahmenplankonzeptes (hier: Vernetzung der Grünzugfragmente, s. Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan) unter Beachtung der Haushaltssituation schrittweise in der Gemeinde umzusetzen, sofern die entsprechenden Eigentumsverhältnisse dies zulassen.

Mit der Zuordnung dieses Planungszieles zu dem dargestellten Geltungsbereich des Plangebietes gibt es demnach im eigentlichen Sinne keine generelle Standortalternative resp. anderweitige Planungsmöglichkeit mehr.