

BEGRÜNDUNG

ZUR

2. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 7 - SCH -

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET:

SCHARBEUTZ, SEESTRASSE/ECKE AM AUGUSTHOF

„AUGUSTUSBAD“

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:

PLANUNGSBÜRO
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

OSTHOLSTEIN
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	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.3.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.4	Erschließung	7
3.4.1	Stellplätze	7
3.5	Grünplanung	7
3.5.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
4	Ver- und Entsorgung	8
4.1	Stromversorgung	8
4.2	Gasversorgung	8
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	8
4.4	Müllentsorgung	8
4.5	Löschwasserversorgung	8
5	Hinweise	9
5.1	Bodenschutz	9
5.2	Abfall	9
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
7	Kosten	10
8	Billigung der Begründung	10

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 – Sch - der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet: Scharbeutz, Seestraße/ Ecke Am Augustushof, „Augustusbad“.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 7 - SCH - aus dem Jahr 1984. Das bestehende Gebäude wurde bereits 1872 als erstes Hotel in Scharbeutz erbaut. Geplant sind nun der Abriss des Hotels und der Neubau eines Appartementhauses mit etwa 34 Wohneinheiten, da die bauliche Substanz nicht mehr zukunftsfähig ist. Dazu bedarf es einer Verschiebung des Baufensters und der Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Planungsziel ist die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen, um ein neues Wohngebäude mit Stellplatzanlage und Tiefgarage errichten zu können.

Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz hat am 08.05.2012 zugestimmt den Bebauungsplanes Nr. 7 -SCH- zu ändern.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet innerhalb des Ordnungsraumes um Lübeck und auf der Landesentwicklungsachse Lübeck - Puttgarden dar. Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde Scharbeutz im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und bildet zusammen mit der Gemeinde Timmendorfer Strand ein Unterzentrum. Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Unterzentrum Timmendorfer Strand/Scharbeutz innerhalb des Ordnungsraumes Lübeck. Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Scharbeutz, sowie innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz von 1997 stellt für das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 7 – SCH -, 2. Änderung der Gemeinde Scharbeutz wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a

BauGB aufgestellt, da es sich um eine angemessene Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet handelt. Die zulässige Grundfläche entspricht ca. 890 m², somit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist derzeit mit einem dreigeschossigen Hotelgebäude und diversen Nebengebäuden bebaut. Die Umgebung ist vollständig bebaut und größtenteils durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Straße „Am Augustushof“ und östlich die Seestraße. Im Westen und Süden grenzt die Parkanlage „Augustushof“ mit Gewässer und großen Baumbestand an das Plangebiet. Maßgeblich ist hier die Kastanienreihe an der südlichen Plangebietsgrenze zu nennen. Auf dem Grundstück selbst befinden sich an der Straße „Am Augustushof“ zwei Linden sowie abgeboöschte Anpflanzungen.

3 Begründung der Planinhalte

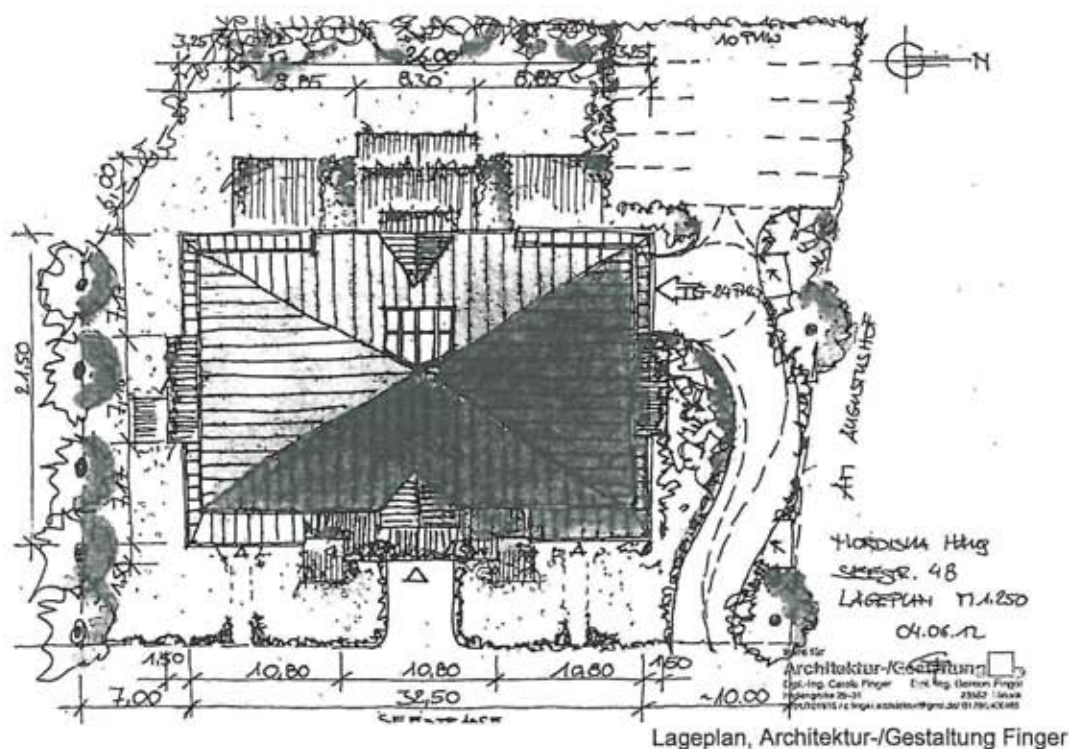
3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiet	2.220 m ²
Verkehrsfläche	380 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	2.600 m²

3.2 Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung wird das Bestandsgebäude samt Nebengebäude abgerissen und durch einen Neubau mit Tiefgarage ersetzt. Die Größe und Position des neuen Baukörpers orientiert sich dabei überwiegend am Bestandsgebäude. Der Hauptbaukörper rückt dabei um ca. 7 m nach Norden um einen größeren Abstand zu den vorhandenen Großbaumbeständen im Süden einzuhalten. Westlich an den Hauptbaukörper wird ein zweigeschossiger schmaler Riegel angefügt.



3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Dies fügt sich auch ein in die bestehenden Nutzungen entlang der südlichen Seestraße, wo weitere Mischgebiete festgesetzt sind. Dies entspricht auch den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bestehende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird auf 0,4 erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass bereits das Bestandsgebäude mit Nebengebäuden die festgesetzte GRZ überschreitet. Somit erfolgt eine planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen bzw. geplanten Bauvolumen an dieser Stelle. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung einer ausnahmsweisen Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächen um 15 % für Außenterrassen und Balkone gemäß § 16 (6) BauNVO. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine Ausnahme nach § 31 Abs.1 BauGB und somit ist auch das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erforderlich. Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entfällt, da die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung von der Gemeinde Scharbeutz

als ausreichend angesehen werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wurde bisher für das Plangebiet nicht geregelt. Die 2. Änderung sieht vor eine max. Höhe des Hauptgebäudes mit 15,0 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEGFF) und für den zweigeschossigen Riegel mit 6,50 m über OKEGFF fest zu setzen. Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers mit ca. 15 m über Gelände entspricht dabei ungefähr der Höhe der südlichen Nachbarbebauung. Des Weiteren wird für den Hauptbaukörper eine Traufhöhe von 9 m über OKEGFF festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Es werden weiterhin maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Für den westlichen schmalen Riegel werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Analog zu der Ausnahmefestsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl wird auch eine gesonderte Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Diese lässt ausnahmsweise die Errichtung von Außenterrasse und Balkonen außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zu.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Garagen, Carports, Nebengebäude

Zur Wahrung des Straßenbildes werden Garagen, Carports und Nebengebäude im Bereich zwischen dem Baufenster und der Seestraße ausgeschlossen.

Dächer

Es erfolgt zum Ausschluss von Flachdächern die Festsetzung einer Dachneigung von mindestens 15°, um weiterhin ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zur Dachausformung zu lassen. Wobei das Dach als Walmdach auszuführen ist und die sich gegenüberliegenden Dachseiten gleichwinklig bzw. symmetrisch auszubilden sind. Des Weiteren werden spiegelnde oder glasierte Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Einfriedungen

Im Bebauungsplan werden zu den öffentlichen Verkehrsflächen maximal 1,0 m hohe Einfriedungen in Form von Hecken festgesetzt.

3.4 Erschließung

Bezüglich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

3.4.1 Stellplätze

Eine Stellplatzanlage ist in der nordwestlichen Ecke des Baugrundstücks geplant. Weitere Stellplätze werden in der Tiefgarage die sich unter dem Hauptgebäude befindet untergebracht. Die Zufahrt zum Grundstück, um dann von Norden in die Tiefgarage zu fahren erfolgt von der Seestraße aus.

3.5 Grünplanung

Auf die Großbaumbestände in und um das Plangebiet wird Rücksicht genommen. Zwei große Linden im nördlichen Bereich des Grundstücks werden als „zu erhaltend“ festgesetzt. Durch die Verschiebung des Baufensters, wird zu den sich an der südlichen Grundstücksgrenze befindlichen Kastanien mehr Abstand gehalten.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ergibt sich kein Erfordernis zum tatsächlichen Nachweis einer Kompensation. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

	BP 7 SCH	Tatsächliche Nutzung	BP 7 SCH, 2. Ä.
Hauptnutzung	666 m ²	654 m ²	888 m ²
Überschreitungen für Terrassen/Balkone	—	278 m ²	133 m ²
Nebengebäude/ Nebenanlagen	333 m ²	242 m ² / 826 m ²	0 m ² / 444 m ²
Summe Versiegelung		2.000 m²	1.465 m²

In einem direkten Vergleich der tatsächlichen bestehenden Versiegelung mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - SCH - wird deutlich, dass sich der Versiegelungsgrad mit der Planung um ca. 500 m² verringert.

4 Ver- und Entsorgung

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen.

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Wasserver-/ und -entsorgung

Bezüglich der Wasserver-/ und -entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. 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. 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 vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

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 ausschließliche 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 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.

5.2 Abfall

Alle beim Abbruch anfallenden Abfälle sind vorrangig zu verwerten (§7 Abs. 2 KWG). Abfälle zur Beseitigung wie z.B. asbesthaltige Baustoffe, teerölbehandelte Hölzer oder rußbehaftete Schornsteinbestandteile sind, soweit nicht von der Annahme ausgeschlossen, dem Zweckverband Ostholstein als öffentlich rechtl. Abfallentsorgungsträger zu überlassen (§17 KWG). Für asbesthaltige und teerölhaltige Abfälle besteht ein (Wieder-) Verwendungsverbot, sie dürfen auch nicht zur Weiterverwendung abgegeben werden. Die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist nachzuweisen (§50 KWG). Für die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist eine Abfallerzeugernummer des Kreises Ostholstein erforderlich. Diese Nummer wird auf formlosen Antrag von der Abfallbehörde Ostholstein vergeben (§28 NachwV). Vor der Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist ein Entsorgungsnachweis zu erstellen und bei der GOES (Gesellschaft für die Organisation der Entsorgung von Sonderabfällen mbH Neumünster) einzureichen und bestätigen zu lassen (§3 NachwV). Vor dem Beginn von Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten oder Bauarbeiten muss der Arbeit-

geber für die Gefährdungsbeurteilung Informationen, insbesondere vom Auftraggeber oder Bauherrn, darüber einholen, ob entsprechend der Nutzungs- oder Baugeschichte des Objekts Gefahrstoffe, insbesondere Asbest, vorhanden oder zu erwarten sind. Die Erstellung eines Schadstoffkatasters ist zu überprüfen. Weiterreichende Informations-, Schutz- und Überwachungspflichten, die sich für den Auftraggeber oder Bauherrn nach anderen Rechtsvorschriften ergeben, bleiben unberührt (§ 15 Abs. 5 Gefahrstoffverordnung). Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist die untere Abfallbehörde Ostholstein zu informieren.

Bei den Arbeiten mit asbesthaltigen Baustoffen sind die Vorschriften des Chemikalienrechtes und der Gefahrstoffverordnung insbesondere der TRGS 519 (technische Regeln für Gefahrstoffe) zu beachten.

6 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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.

7 **Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

8 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 20.03.2013 gebilligt.

Scharbeutz, den 24. JUN. 2013




(Owerien)
- Bürgermeister -