

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16a -H-**

**7. ÄNDERUNG**

**DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

FÜR DAS GEBIET: HAFFKRUG, WESTLICH DER STRANDALLEE,  
SÜDLICH DES BIRKENWEGES, ÖSTLICH DER BEBAUUNG  
DES KNOOPSWEGES UND NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRAÙE  
- PRO STIFTUNG -

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)  
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	5
2	Bestandsaufnahme	6
3	Begründung der Planinhalte	7
3.1	Flächenzusammenstellung	8
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	8
3.3	Auswirkungen der Planung	8
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.5	Verkehr	11
3.6	Grünplanung	11
4	Ver- und Entsorgung	13
4.1	Stromversorgung	14
4.2	Gasversorgung	14
4.3	Wasserver-/ und –entsorgung	14
4.4	Müllentsorgung	14
4.5	Löschwasserversorgung	15
5	Hinweise	15
5.1	Bodenschutz	15
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
7	Kosten	17
8	Billigung der Begründung	17

Anlage 1: „Faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung für eine Bebauung in Haffkrug-Scharbeutz, PRO-Stiftung“, Mitarbeit (Fledermäuse): Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 06.07.2014

Anlage 2: Bestandsplan Bäume, PLOH, 29.05.2013

**ANHANG:** Berichtigung des Flächennutzungsplanes

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.16a -H-, 7. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Haffkrug, westlich der Strandallee, südlich des Birkenweges, östlich der Bebauung des Knoopsweges und nördlich der Bahnhofstraße - PRO Stiftung -.

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

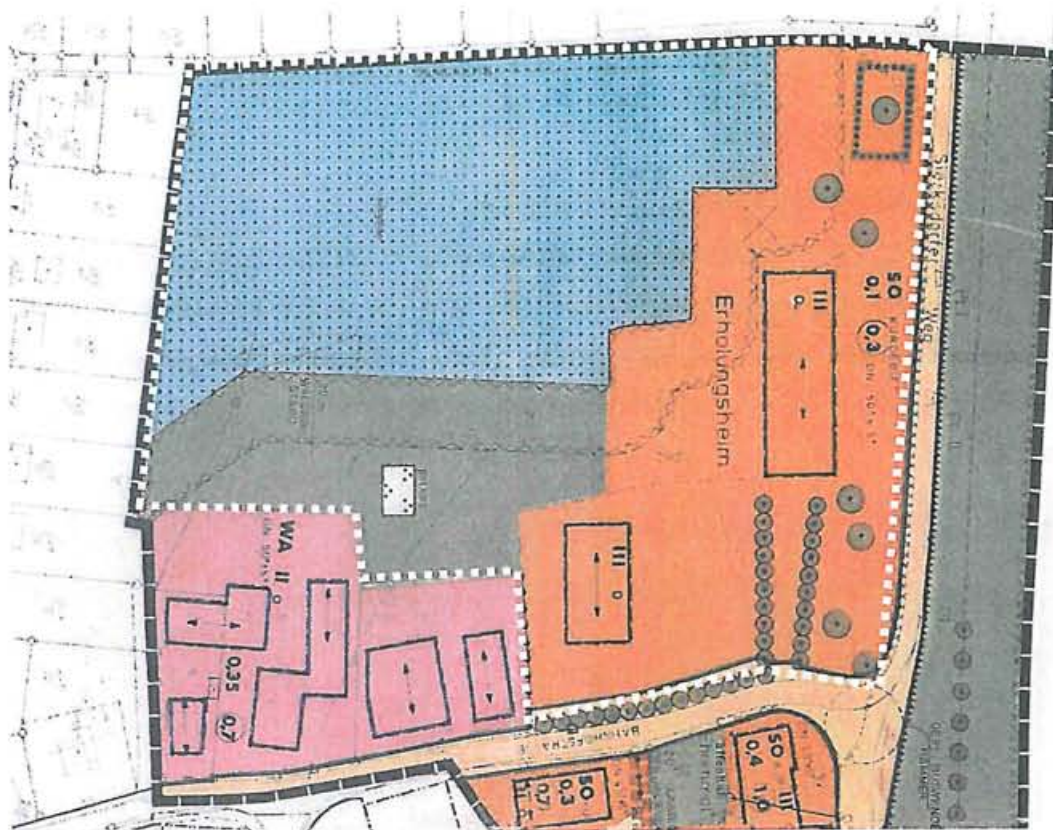
Die PRO Stiftung betreibt das zum Sierksdorfer Weg hin orientierte Henry-Everling-Haus seit vielen Jahren als seniorenrechtliche Erholungseinrichtung in der Gemeinde Scharbeutz. Das Grundstück umfasst dabei die westlich des Hauses liegenden Freiflächen, welche an drei Seiten an die (überwiegende) Wohnbebauung am Birkenweg, Knoopsweg und die Bahnhofstraße grenzt.



Luftbild Quelle: <http://service.kreis-oh.de/flexviewer/>

Die Stiftung plant nun die Modernisierung und Erweiterung ihres Angebotes, um den Standort in der Gemeinde Scharbeutz zu festigen und somit auch der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Geplant ist die Entwicklung einer gemischten Struktur auf dem gesamten Grundstück, unter Erhaltung des Henry-Everling-Hauses und des nördlich befindlichen Wohnhauses, zu einem Gebiet welches in Zukunft Kur- und Erholungseinrichtungen sowie

Wohn- und Geschäftsgebäude aufweisen wird. Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16a -H- aus dem Jahr 1988, der den östlichen Teil als Sondergebiet -Kurgebiet- und den westlichen Teil als Wald- bzw. Grünfläche festsetzt.



Ausschnitt, Bebauungsplan Nr. 16a -H-, 1988

Die geplante Wohnbebauung lässt sich mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht umsetzen. Somit bedarf es einer Bebauungsplanänderung, die neben der Anpassung der Baugebiete auch eine Waldumwandlung unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Baumstrukturen ermöglicht. Die Gemeinde Scharbeutz unterstützt das geplante Vorhaben und hat sich entschlossen, eine 7. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 5.800 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz hat am 06.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16a -H-, 7. Änderung beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des Ordnungsraumes Lübeck sowie auf der Landesentwicklungsachse Lübeck – Puttgarden. Zudem wird das Plangebiet innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung ausgewiesen. *In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn die eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.*

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die Gemeinde Scharbeutz bzw. für den Ortsteil Haffkrug ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt). Haffkrug ist ein Ortsteil der Gemeinde Scharbeutz ohne zentralörtliche Einstufung im ländlichen Raum und soll den örtlichen Wohnungsbaubedarf decken (Ziff. 2.5.2 Abs. 3, 4 LEP 2010). Dieses entspricht 10% des Wohnungsbestandes am 31.12.2009. Da diese Zahlen der Gemeinde Scharbeutz nicht vorliegen werden hilfsweise die Mikrozensusdaten von 2011 herangezogen:

Scharbeutz (Kreis: Ostholstein)

Regionalschlüssel: 010550044044

5.1 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in den Gemeindeteilen nach Art des Gebäudes und Art der Nutzung am 9. Mai 2011

		Insgesamt	Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen in Wohnheimen	Wohnungen in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum
	<b>Insgesamt</b>	<u>1377</u>	1343	1333	10	(34)
	<b>Von Eigentümer/-in bewohnt</b>	609	591	591	-	(18)
	<b>Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)</b>	83	474	464	10	9
	<b>Ferien- und Freizeitwohnung</b>	<u>258</u>	253	253	-	5
	<b>Leer stehend</b>	27	(25)	(25)	-	3
0032	<b>Diplomaten-/Streitkräftewohnung</b>	-	-	-	-	-

Für Haffkrug sind in dem Zeitraum zusätzlich 45 neue Wohnungen entstanden (Baufertigstellungen). Davon werden 15 Einheiten gewerblich als Ferienwohnungen vermietet. Es sind also 30 neue Wohnungen entstanden.

Ausgehend vom Mikrozensus waren 1.119 allgemeine Wohnungen vorhanden. Auf Basis dieser Zahl ergibt sich ein Entwicklungsrahmen nach (Ziff. 2.5.2 Abs. 3, 4 LEP 2010) von 112 Wohnungen.

Der freie Entwicklungsrahmen ergibt sich wie folgt:

119 abzgl. 30 Baufertigstellungen = 89 Wohnungen

Damit wird deutlich, dass die Planung die Ziele der Raumordnung einhält, da 57 weitere Wohneinheiten geplant werden.

Wohnbauflächenpotenziale in rechtskräftigen B-Plänen bestehen nicht. Das zuletzt erschlossene Wohngebiet B-Plan Nr. 71 ist bereits vollständig verkauft und größtenteils bebaut.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II trifft in seiner Hauptkarte keine Aussagen für das Plangebiet. In der Nebenkarte wird der Planbereich innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung dargestellt. *In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Neue touristische Infrastrukturen sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung insbesondere zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen und Funktionen entwickelt werden.*

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt das Plangebiet entsprechend dem Ursprungsplan als Sondergebiet - Erholungsheim- und als Wald- und Grünfläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet von Scharbeutz an der Grenze zur Gemeinde Haffkrug. Im Süden grenzt das Baugrundstück an die Bahnhofstraße, welche als Hauptzubringer zwischen der Autobahn A1 und dem nördlichen Ortskern von Scharbeutz fungiert. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet welches mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a -H- überplant wurde und dessen nördliche Grundstücksgrenze den Planbereich begrenzt. Östlich trennt der Sierksdorfer Weg das Grundstück von der sich östlich liegenden Promenade und dem Ostseestrand. Im Norden bildet der Birkenweg die Begrenzung, welcher ab der Höhe der nördlich des Weges bestehenden Einzelhausbebauung als Privatstraße ausgebildet ist. Im Westen endet das Baugrundstück an der rückwärtigen Grenze der Wohngrundstücke des Knoopsweges.

Das Baugrundstück wird maßgeblich durch das dreigeschossige Henry-Everling-Haus geprägt, welches sich direkt zu Ostsee hin orientiert. Westlich des Haupthauses, zum Innenhof orientiert schließt sich ein niedriges Garagen-/Lagergebäude an. Nördlich des Henry-Everling-Hauses befindet sich das sogenannte „Prinzenhaus“ welches sich als eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss darstellt. Im westlichen Bereich des Plangebietes besteht ein eingeschossiges, konkav gebogenes Gartenhaus mit einer davor bestehenden Terrasse und daran anschließenden Liegewiese. Zentral im Plangebiet befindet sich ein Kleingewässer.

### Baumbestand

Das Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich mit einer hohen Anzahl an Laub- und Nadelgehölzen bestanden. Aufgrund der hohen Anzahl an prägenden Laubbäumen auf dem Grundstück sind diese Bäume vermessen und mit einer Metall-Marke nummeriert worden. Für diese Bäume ist ein Baumkataster erstellt worden (siehe Anlage 2).

Der Zugang des Grundstückes über die Bahnhofstraße erfolgt über eine wassergebundene Zufahrt durch eine Allee (Linden, 70 – 85 cm Stammdurchmesser). Der Eingang des Hauptgebäudes befindet sich am Sierksdorfer Weg. An dieser Seite des Gebäudes stehen acht Linden mit einem Stammdurchmesser von 30 bis 35 cm, sie werden regelmäßig geschnitten.

Im vorderen Bereich des Grundstückes, zwischen Hauptgebäude und Sierksdorfer Weg stehen einzelne Laubbäume auf der Rasenfläche.

In der nördlichen Grundstückshälfte ist ein dichter Gehölzbestand (Wald) vorhanden. Hiervon sind im westlichen als auch im östlichen Bereich vornehmlich Laubbäume (Buchen, Eichen und Birken) anzutreffen, wobei im mittleren Teilbereich Lärchen und Fichten stark vertreten sind. Der mittlere und südliche Grundstücksteil stellt sich als gepflegte Parkanlage, mit Rasenflächen, Wegen und Strauchpflanzungen bzw. Einzelbäumen, dar.

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	9.530 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet an der Bahnhofstraße	2.050 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	9.810 m <sup>2</sup>
Grünfläche	14.110 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	5.300 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>40.800 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Unter Berücksichtigung des Planungsziels die Stiftung an ihrem Standort zu modernisieren und das Angebot zu erweitern scheidet Standortalternativen aus. Geplant ist die Entwicklung einer gemischten Struktur auf dem gesamten Grundstück, unter Erhaltung des Henry-Everling-Hauses und des nördlich befindlichen Wohnhauses, zu einem Gebiet welches in Zukunft Kur- und Erholungseinrichtungen sowie Wohn- und Geschäftsgebäude aufweisen wird. Mit dem Vorhaben soll der Standort der Stiftung gefestigt werden und auch der demografischen Entwicklung Rechnung getragen werden.

#### 3.3 Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung wird ein wesentlicher Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Beachtung der zukünftigen Altersstrukturen geleistet. So sollen neben bedarfsgerechten Servicewohnungen für Senioren auch Familienwohnungen geschaffen werden, um ein generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen. Zudem wird die gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung verbessert indem beispielsweise im Allgemeinen Wohngebiet an der Bahnhofstraße ergänzende Angebote wie Arztpraxen, Pflegedienste und ähnliche Einrichtungen untergebracht werden können. Durch die Verknüpfung der Erholungseinrichtungen mit ihren Angeboten und den zukünftigen Bewohnern im Plangebiet ergänzt durch die Versorgungsangebote im Bereich des Bahnhofstraße entsteht eine ausgewogene gemischte Struktur auf dem Grundstück, die insgesamt positive Auswirkungen auf Scharbeutz als Tourismus- sowie Wohnort hat und zu einer Attraktivitätssteigerung beiträgt.

Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermie-



den. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Planung hat erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Hierbei spielt der umzuwandelnde Waldbestand im nördlichen Plangebiet eine tragende Rolle. Ein bereits genehmigter Waldumwandlungsantrag sieht die Umwandlung von ca. 1,18 ha Wald vor, welcher im Ersatzverhältnis 1:3 ausgeglichen wird. Mit der Aufforstungsfläche sind positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Zudem sollen die in der Baumkartierung als wertvoll erfassten Gehölze v.a. in den Randbereichen erhalten bleiben.

Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde eine faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung angefertigt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Brut- und Gewässervögel sowie Fledermäuse im Plangebiet vorkommen und diese teilweise bei Umsetzung der Planung ihre Lebensräume und Brutreviere verlieren. Langfristig betrachtet entstehen durch den geplanten Waldausgleich neue Lebensräume für die betroffenen Arten. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Haupthaus sowie für das neue Baugrundstück im nördlichen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet „Kur/betreutes Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Henry-Everling-Haus war bereits im Ursprungsplan innerhalb eines Sondergebietes „kur“ gelegen. Somit ergeben sich für diesen Bereich entlang der Sierksdorfer Straße keine grundsätzlichen Änderungen. Die Sondergebiete sollen vorwiegend der Unterbringung von Kureinrichtungen, dem Wohnen sowie der Freizeitgestaltung und Erholung dienen. Damit werden einerseits die bestehenden Erholungs- und Freizeitnutzungen in dem Bestandsgebäude sowie die geplanten bedarfsgerechten Servicewohnungen für Senioren im Plangebiet ermöglicht und gleichzeitig verortet. Ein detaillierter Zulässigkeitskatalog regelte die Nutzungen innerhalb der Sondergebiete im Einzelnen.

Für den Kernbereich des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich sollen Mietwohnungen entstehen die beispielsweise für generationsübergreifende Wohnkonzepte zur Verfügung stehen. Die Wohnungsgrößen sollen

sich im mittleren Bereich zwischen 55 – 80 m<sup>2</sup> bewegen und sind somit gleichermaßen für kleinere Haushalte wie auch Familien attraktiv.

Für den südlichen Bereich entlang der Bahnhofstraße wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sollen neben Wohnungen in den oberen Geschossen auch ergänzende Nutzungen für das Seniorengerechte Wohnen wie beispielsweise Praxen und Pflegedienste, auch Läden und Geschäfte untergebracht werden.

### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Sonderbiet am Sierksdorfer Weg wird eine Grundfläche entsprechend der Bestandsgebäude vorgesehen, da hier keine baulichen Erweiterungen geplant sind. Für das Sondergebiet am Birkenweg wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und maximal drei Vollgeschosse in offener Bauweise festgesetzt. Dadurch wird eine angemessene aufgelockerte Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes forciert. Die Firsthöhe im nördlichen Sondergebiet wird analog zum Henry-Everling-Haus mit 15,50 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEGFF) festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird ebenfalls eine GRZ von 0,25 festgesetzt, allerdings sieht die Gemeinde hier eine niedrigere Höhenentwicklung mit nur zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 12,50 über OKEGFF vor. Auch hier wird eine aufgelockerte Baustruktur in offener Bauweise geplant.

In den südlich angrenzenden Wohngebieten ist jeweils ein kompakter Baukörper bei einer GRZ von 0,35 und einer nochmals tieferen Gebäudehöhe von 12,50 m über OKEGFF bei drei Vollgeschossen vorgesehen.

Eine Ausnahmefestsetzung nach § 16 (6) BauNVO wird für die Sondergebiete und die Allgemeinen Wohngebiete getroffen. Hier dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen ausnahmsweise um bis zu 25 % überschritten werden für die Errichtung von Balkonen und nicht überdachten Außenterrassen.

Für das gesamte Plangebiet wird die Höhenlage der baulichen Anlagen geregelt, indem die Sockelhöhe maximal 0,60 m über der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen darf.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Ausgenommen das Hauptgebäude im Sondergebiet am Sierksdorfer Weg werden alle Gebäude in offener Bauweise errichtet. Für das Hauptgebäude wird eine abweichende Bauweise benötigt, da es insgesamt länger als 50 m ist.

Im gesamten Plangebiet sind Außenterrassen auch außerhalb der Baufenster zulässig.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Für das Sondergebiet „Kur/Betreutes Wohnen“ wird eine Mindestgrundstücksgröße von 4.700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit soll den besonderen Anforderungen der Tourismusgemeinde Scharbeutz in Bezug auf Ferien- und Dauerwohnen Rechnung getragen werden. Die Bildung von Wohn- oder Teileigentum soll somit unterbunden werden.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes am Sierksdorfer Weg erfolgt über die Lindenallee von der Bahnhofstraße aus. Hier befinden sich auch die Stellplätze. Fußläufig ist auch eine direkte Anbindung über den Haupteingang am Sierksdorfer Weg möglich.

Das nördliche Sondergebiet wird über eine neu zu schaffende Zufahrt vom Birkenweg aus erschlossen. Die innere Erschließung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Eine ausreichende Wendemöglichkeit wird ebenfalls vorgesehen. Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Die Allgemeinen Wohngebiet an der Bahnhofstraße werden direkt von dieser erschlossen. Ein geplanter Ausbau der Bahnhofstraße bzw. des Kreuzungsbereiches Bahnhofstraße / Sierksdorfer Weg / Strandallee wurde dabei berücksichtigt.

Das innen liegende Allgemeine Wohngebiet wird durch eine neu geplante innere Erschließungsstraße erschlossen. Diese sieht einen zentralen Wendekreis vor, an dem sich westlich Gemeinschaftsstellplätze bzw. eine Tiefgarage anschließt.

Um für Rettungsfahrzeuge eine Umfahrt bzw. Durchfahrt durch das gesamte Plangebiet zu ermöglichen, wird zusätzlich ein Fahrrecht festgesetzt was das Allgemeine Wohngebiet mit dem nördlich liegenden Sondergebiet verbindet.

Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Der Bahnhof Scharbeutz befindet sich am westlichen Ende der Bahnhofstraße.

### **3.6 Grünplanung**

Der Ursprungsplan setzt für den nördlichen Bereich eine Waldfläche fest. Da hier nun Grünflächen und Bauflächen ausgewiesen werden sollen bedarf es einer Waldumwandlung nach § 9 Landeswaldgesetz in Verbindung mit § 14 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Demnach erfolgt die förmliche Umwandlung der gesamten Waldfläche, wobei tatsächlich nur die Gehölze entfernt werden die außerhalb der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ liegen bzw. nicht als zu erhaltende Einzelbäume abgesichert sind.

Der Antrag auf Waldumwandlung wurde bereits gestellt und mit Bescheid vom 25.02.2015 genehmigt. Die formal umzuwandelnde Fläche hat eine Größe von ca. 1,18 ha und wird im Verhältnis 1:3 ausgeglichen. Dafür wird eine Ersatzwaldfläche in Absprache mit der Unteren Forstbehörde innerhalb der Gemeinde aufgeforstet. Bei der Aufforstungsfläche handelt es sich um eine ca. 3,56 ha große Teilfläche des Flurstücks 288, Flur 0, Gemarkung Gleschendorf, östlich von Wulfsdorf und südlich von Gleschendorf.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Für das Vorhaben wurde eine Faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung vorgenommen. Die Erfassung konnte kein Haselmaus- oder Amphibienvorkommen im Plangebiet nachweisen. Es wurden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sowie 18 Brutvogel- und 2 Gewässervogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Die Vogelarten befinden sich alle im günstigen Erhaltungszustand und es handelt sich zudem um keine gefährdeten Arten.

Durch die Umsetzung der Planung verlieren die vorhandenen Gehölzvögel wie Amsel, Kohlmeise und der Gimpel große Teile ihres Lebensraumes und ein Brutrevier. Dies kann aber langfristig ausgeglichen werden, da durch die Ersatzaufforstung neue Lebensräume für diese Arten entstehen. Arten mit größeren Revieren wie Eichelhäher, Elstern und Ringeltauben können ausweichen und werden nicht beeinträchtigt. Insgesamt kann durch die Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der Lebensstätten erhalten bleiben, so dass die Notwendigkeit eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG vermieden werden kann.

Bei den Gewässervögeln kann nur eine der beiden vorhandenen Arten ausweichen, in diesem Falle die Stockente. Die Teichralle im Plangebiet benötigt ein Ersatzgewässer wenn das vorhandene Kleingewässer nicht erhalten bleibt. Damit können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Die Faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung hat unter anderem die Teillebensräume der Fledermäuse ermittelt. Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes besteht ein Teillebensraum mit hoher Bedeutung durch das hohe Vorkommen von Balzrevieren sowie Nahrungsflächen (Kleingewässer). Im Fichtenbestand bzw. im Waldbereich sind hingegen keine Teillebensräume zu erwarten. Neben der Ersatzaufforstung die auch den Fledermäusen zu Gute kommt sind hier weitere Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich. So dürfen Baumfällungen nur in bestimmten Zeiten oder nach individueller Prüfung der Quartiere vorgenommen werden und Balzquartiere durch Fledermauskästen ersetzt werden.

Zusammenfassend können die potentiellen Verletzungen der Artenschutzbestimmungen durch Kompensationsmaßnahmen vermieden werden.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

### **3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen**

Im Rahme der Baumkartierung wurde der Baumbestand erfasst und bewertet. Die prägenden Laubbäume mit schönem Habitus werden durch eine Festsetzung als Einzelbaum erhalten. Die Lindenallee in der Zufahrt zum Haupthaus wird ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

Die Gehölzflächen nördlich des „Prinzenhauses“ und nördlich des Gartenhauses an der westlichen Grundstücksgrenze werden ebenfalls flächenhaft erhalten. Die Nadelgehölze im südwestlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden zusätzlich flächenhaft erhalten.

Der mittlere und südliche Grundstücksteil stellt sich als gepflegte Parkanlage, mit Rasenflächen, Wegen und Strauchpflanzungen bzw. Einzelbäumen, dar. Die Grünflächen erhalten somit als Zweckbestimmung

## **4 Ver- und Entsorgung**

Für die Erschließungsflächen ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Westnetz GmbH.

Im Plangebiet bestehen Versorgungseinrichtungen der Scharbeutzer Energie- und Netzgesellschaft mbH & Co. KG. Die 10 kV-Erdkabel verlaufen voraussichtlich unter öffentlichen Verkehrsflächen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass dieses auch teilweise auf Baugrundstücken verlaufen (insbesondere in der unteren Bahnhofstraße).

Im Plangebiet verlaufen zudem Niederspannungs-Erdkabel die der örtlichen Versorgung dienen.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Es ist zu veranlassen dass sich die bauausführenden rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb Scharbeutz, Telefon 04503/ 888371-200 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

### **4.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über die bestehenden und teilweise zu ergänzenden Einrichtungen der Gemeinde Scharbeutz.

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 in das Gewässer Nr. 8 des WBV Neustädter Binnenwasser bei der Wasserbehörde zu beantragen.

### **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 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/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.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen bittet die Abteilung Boden- und Gewässerschutz des Kreis Ostholstein (Stellungnahme vom 22.12.2015), folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Grundsätzlich sollte eine Befahrung nur auf möglichst trockenen Böden erfolgen, da dieser tragfähiger ist als feuchter Boden. Geeignete Maßnahmen gegen eine Bodenverdichtung sind z. B. Baustraßen, Lastverteilungsplatten oder kettenbetriebene Fahrzeuge mit möglichst großer Aufstandsfläche.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc.
- Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. Für die anderen Flächen ist die Häufigkeit der Befahrung zu minimieren.
- Es sind ausreichend Flächen für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien und Bodenzwischenlagerung vorzusehen. Auch hierfür sind vorrangig Flächen vorzusehen, die später überbaut werden sollen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.).
- Wird Boden auf dem Baufeld wiederverwertet, sind die DIN 19731 (Punkt 7), die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln – (Stand 2003) – LAGA M20 – sowie die Bundesbodenschutzverordnung (§12) zu beachten.
- Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend LAGA M20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht.
- Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az.V505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und LAGA M20.
- Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung sobald die Menge 30 m<sup>3</sup> oder 1000 m<sup>2</sup> überschreitet.



- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Sofern für die Baustraßen und –wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

## 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**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 8 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 20.07.2016 gebilligt.

Scharbeutz, 08. Dez. 2016



  
(Overien)  
- Bürgermeister -

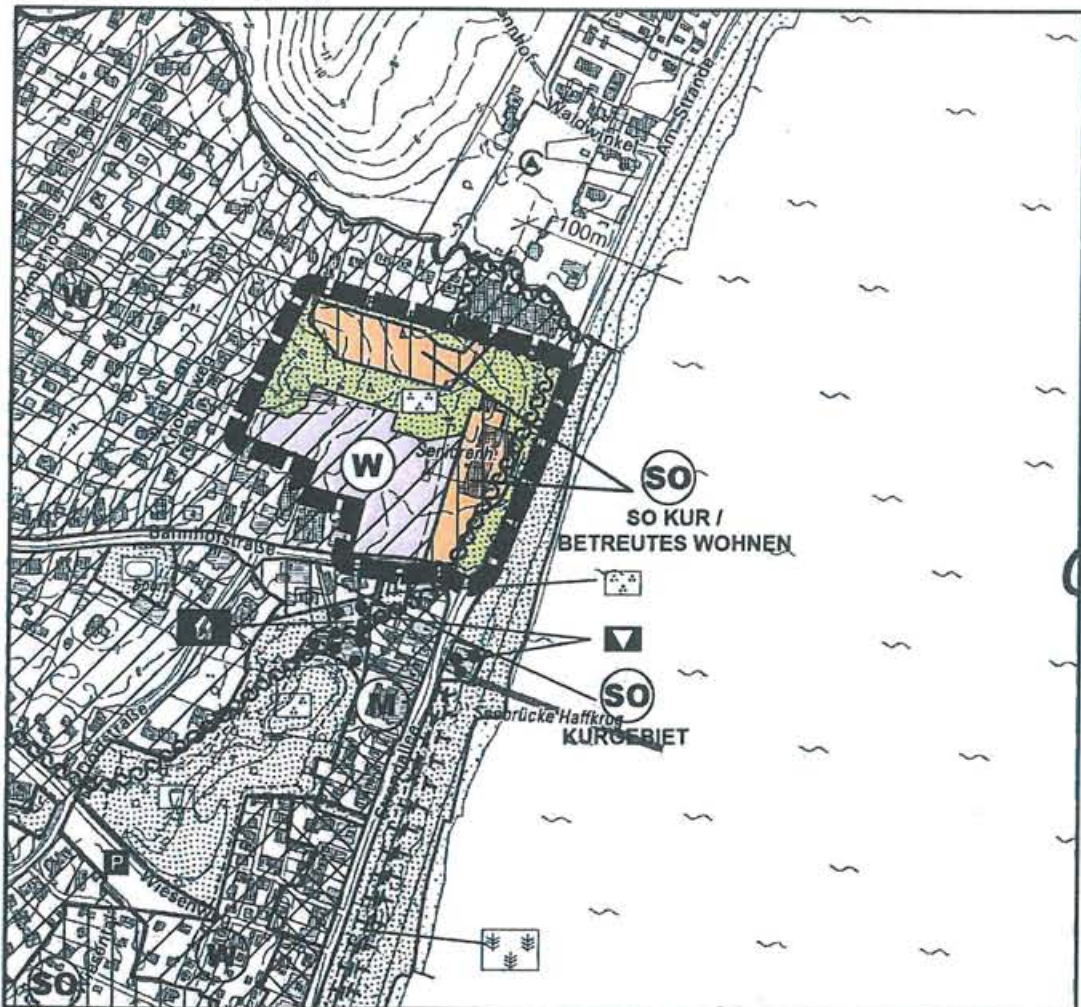
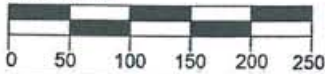
**ANHANG:** Berichtigung des Flächennutzungsplanes

**40. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Scharbeutz  
durch Berichtigung**

für das Gebiet: Haffkrug, westlich der Strandallee, südlich des Birkenweges,  
östlich der Bebauung des Knoopsweges und nördlich der Bahnhofstraße  
- PRO Stiftung - nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**PLANZEICHNUNG**

**M.: 5.000**



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 16a -H-, 7. Änderung der Gemeinde Scharbeutz, der mit Wirkung vom 1.5. DEZ. 2016 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet und sonstigen Sondergebiet.

Scharbeutz, den 1 6. Dez. 2016



Gemeinde Scharbeutz  
- Der Bürgermeister -