

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 SCH, 9. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

**GEBIET: SCHARBEUTZ, WESTLICH DER STRANDALLEE,
ÖSTLICH DES MUSCHELSTIEGS,
SÜDLICH VOM KURPARK - STRANDALLEE 135 -**

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)
- 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	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Bebauungskonzept	6
3.3	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.4	Auswirkungen der Planung	8
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.6	Verkehr	11
3.7	Grünplanung	11
4	Immissionen / Emissionen	13
5	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Stromversorgung	13
5.2	Gasversorgung	13
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	13
5.4	Müllentsorgung	13
5.5	Löschwasserversorgung	14
6	Hinweise	14
6.1	Boden- und Grundwasserschutz	14
6.2	Gewässer	15
6.3	Schifffahrt	15
6.4	Hochwasserschutz	15
6.5	Archäologie	15
6.6	Weitere Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	16
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
8	Kosten	18
9	Billigung der Begründung	18

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 41 Sch, 9. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, westlich der Strandallee, östlich des Muschelstiegs, südlich vom Kurpark - Strandallee 135 -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Im Bereich des Plangebietes an Strandallee und Kurpark besteht der Bebauungsplan Nr. 41 Sch mit seinen Änderungen. Im Ursprungsplan ist für die Grundstücke Strandallee 135 und 136 und einen Teil des hergerichteten Kurparks ein Sondergebiet für ein Tagungshotel mit Kursaal festgesetzt. Die Umsetzung dieser Planvorstellungen ist nicht mehr Planungswille der Gemeinde. Das Grundstück Strandallee 136 wurde inzwischen anderweitig bebaut. Auf dem zum neu gestalteten Kurpark gelegenen Eckgrundstück Strandallee 135 plant ein Investor nach Abriss der dort vorhandenen Bausubstanz die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Die Gemeinde Scharbeutz unterstützt dieses Vorhaben und nimmt die Planung zum Anlass, den Bebauungsplan Nr. 41 Sch in diesem Bereich an das geplante Vorhaben und den neu hergerichteten Kurpark anzupassen. Dabei berücksichtigt wird die von der Gemeinde beabsichtigte Erweiterung des im Kurpark vorhandenen Sanitärgebäudes.

Der Bebauungsplan dient mit der Festschreibung des Kurparkes und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohn- und Geschäftshaus in höchst prominenter Ortslage einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Errichtung eines Tagungshotels an dieser Stelle ist auch in der Zukunft nicht mehr geplant. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 450 m² weniger als 20.000 m². 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 oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein oder dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) werden durch diese Planung nicht berührt. Scharbeutz liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2010 in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Hierzu ist im Textteil ausgeführt, dass weitere ordnende Maßnahmen im Hinblick auf Qualitätsverbesserung, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung erforderlich werden. Die Errichtung von Zweitwohnungen ist, soweit möglich zu begrenzen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt Gemischte Baufläche und Sondergebiet dar. Die im Bebauungsplan Nr. 41 Sch festgesetzte Grünfläche „Kurpark“ ist nicht dargestellt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Abweichungen der Flächenfestsetzungen nur geringfügig sind, zumal der Kurpark bereits neu hergerichtet wurde.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 Sch mit seinen Änderungen. Diese sehen Sondergebiet der Zweckbestimmung „Nur Tagungshotel mit Kursaal“ und Mischgebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,9 und max. vier Vollgeschossen vor.

Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern nach § 35 LNatSchG. Da das Baugrundstück im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche bzw. Baugebiet dargestellt ist, greift die Übergangsregelung des § 65 LNatSchG.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Bauverbotszone des § 80 LWG. Da das Baugrundstück im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche bzw. Baugebiet dargestellt ist, greift die Übergangsregelung des § 150 LWG in Verbindung mit vorgesehenen Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet tlw. innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes nach § 73 WHG.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage Scharbeutz direkt an Strandallee und Kurpark und umfasst diverse Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Scharbeutz. Das Grundstück Strandallee 135 war mit einem nur zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches im Vorgriff auf die Neuplanung inzwischen rechtmäßig beseitigt wurde. Das Gelände fällt in westlicher Richtung leicht ab. Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst den Kurpark. Dort ist ein WC-Gebäude vorhanden. Im Plangebiet befinden sich einzelne Laubbäume (Eichen, Bergahorn, Buchen). Südlich grenzt die mehrgeschossige Bebauung der Strandallee mit Wohn- und Geschäftshäusern und westlich der Bebauung angeordneten Stellplatzflächen an das Plangebiet an. Nördlich und westlich befindet sich der Kurpark. Im Osten liegt die Strandallee; dahinter die Promenade mit Versorgungsgebäuden und Gastronomie. Weiter östlich folgen Düne und der Ostseestrand.



Abb.: Digitaler Atlas Nord (das Gebäude im Geltungsbereich wurde inzwischen abgerissen)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MI-Gebiet:	ca. 890 m ²	26 %
Verkehrsfläche:	ca. 730 m ²	21 %
Grünfläche:	ca. 1.800 m ²	53 %
Gesamt:	ca. 3.420 m²	100 %

3.2 Bebauungskonzept

Das Konzept sieht zunächst den Abriss der auf dem Grundstück Strandallee 135 vorhandenen, tlw. leerstehenden Bausubstanz vor, der inzwischen vollzogen wurde. Die geplante Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus orientiert sich der angrenzend vorhandenen Bebauung. Vorgesehen ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung durch Läden und Geschäfte, während in den Obergeschossen Wohnungen entstehen sollen. Die nachstehende Abbildung des ehemaligen Bestandes zeigt deutlich den Bruch in der städtebaulichen Gestalt und die unattraktive Brandwand.



Das geplante Gebäude sieht entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 Sch vier Vollgeschosse als geschlossene Bauweise vor, überragt in der Gesamthöhenentwicklung das angrenzende Gebäude Strandallee 136 aber nicht. Vorgesehen ist eine Herabzonung der Höhenentwicklung zum Kurpark hin. Die äußere Gestal-

ung ist modern und fügt sich in die Gesamtbebauung am Seebrückenplatz (Bayside-Hotel) und der Ausformung von Strandallee und Seebrückenplatz mit den geschwungenen Linien ein.



Abb.: Skizze Architekt Krancher

3.3 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da auf eben diesem Grundstück eine Neubebauung geplant ist. Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne für den Bereich am Kurpark sind nicht umgesetzt worden. Ein Tagungshotel wird dort auch nicht mehr entstehen. Die Gemeinde hat vielmehr inzwischen den Kurpark in zentraler Ortslage aufgewertet und bewusst auf die Inwertsetzung von Grundstücken durch bauliche Anlagen verzichtet. Planungsalternativen für die Bebauung des Grundstücks Strandallee 135 drängen sich ebenfalls nicht auf. Es ist sinnvoll, die weiter südlich bereits vorhandene mehrgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit Bebauung auf der südlichen Grundstücksgrenze bis an den Kurpark heranzuführen. Der unschöne Anblick durch die heute sichtbare dominante Brandwand wird mit der Planung beseitigt.

3.4 Auswirkungen der Planung

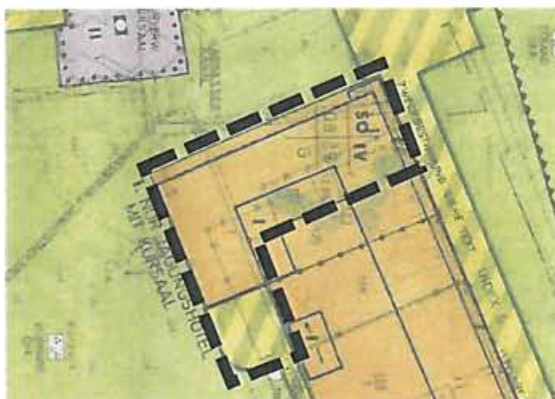
3.4.1 Tourismus

Scharbeutz als bedeutender Tourismus- und Badeort wird von der Planung profitieren. Das unscheinbare und tw. leerstehende Gebäude in bester zentraler Lage an der Strandallee in direkter Nähe zum Seebrückenplatz kam einem städtebaulichen Missstand nahe. Das nun für das Grundstück projektierte Wohn- und Geschäftshaus wird zu einer Aufwertung des gesamten strandnahen städtischen Raums mit Strandpromenade, Brückenvorplatz und Kurpark führen. Mit den im Erdgeschoss geplanten Läden nimmt die Angebotsvielfalt weiter zu.

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für Teilbereiche des Gemeindegebietes. Darüber hinaus macht die Gemeinde von der Neufassung des BauGB Gebrauch und setzt gem. § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, der Genehmigung unterliegt. Mit dieser Festsetzung bezweckt die Gemeinde die Reduzierung von Zweitwohnungsnutzungen im Plangebiet. Aus den Erhebungen der Gemeinde zu Nebenwohnsitzen geht hervor, dass der Anteil der mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen entlang der Strandallee im Verhältnis bereits bei über 50 % liegt.

3.4.2 Natur- und Klimaschutz

Auf die Schutzgüter des Naturschutzes wirkt sich die Planung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht positiv aus. Der Anteil festgesetzter Grünfläche vergrößert sich erheblich. Auch kann vorhandener Baumbestand gesichert werden.



Auszug B-Plan 41 Sch



Auszug Entwurf B-Plan 41 Sch, 9. Änderung

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bebauungsplanänderung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht

angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bebauungsplanänderung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.4.3 Nachbarschaft

Die vorhandene mehrgeschossige Bebauung südlich angrenzend an das Grundstück Strandallee 135 wird durch das Vorhaben nicht schlechter gestellt als es das derzeitige Planungsrecht vorsieht. Maßgebend für die Beurteilung ist hier nicht das ehemalige zweigeschossige Gebäude, sondern die nach dem geltenden Planungsrecht zulässige Bebauung. Im Hinblick auf Belichtung und Besonnung tritt gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 Sch eine Verbesserung ein, da im Nordwesten der viergeschossige Gebäuderiegel des ehemals angedachten Tagungshotels entfällt. Ebenso kommt die Aufwertung des Kurparks, der nunmehr durch eine entsprechende Festsetzung als Grünfläche planungsrechtlich gesichert wird, dem Gesamtquartier als Tourismusmagnet zugute. Beeinträchtigungen durch das im Westen des Baukörpers geplante Parkdeck werden nicht gesehen. Nahezu der gesamte Bereich hinter der Bebauung der Strandallee wird derzeit bereits als Stellplatzfläche genutzt.

3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Veränderungen an der Art der baulichen Nutzung sind nicht geplant. Es bleibt bei einem Mischgebiet nach § 6 der BauNVO, entsprechend der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 Sch.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderungen ergeben sich bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,9 fest. Demgegenüber werden deutliche Reduzierungen vorgenommen. In Anbetracht des konkreten Vorhabens wird eine Grundflächenzahl von 0,5 erforderlich und festgesetzt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der vor den Schaufenstern im Erdgeschoss erforderlichen Wegebefestigungen mit Zugang zum Kurpark (hier als nicht alltägliche und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzusehende besondere städtebauliche Situ-

ation gegeben) wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von insgesamt 0,9 erforderlich. Die Kappungsgrenze von 0,8 ist damit überschritten. Ausgleichend wirkt hier die direkte Nachbarschaft des Kurparks. In der Gesamtschau ist mit der Planung durch den Verzicht auf einen erheblichen Baugebietsanteil der Anteil der versiegelten Fläche deutlich geringer als mit den derzeitigen Festsetzungen. Von daher wird die Überschreitung der Kappungsgrenze für ein Grundstück als vertretbar angesehen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Geschossflächenzahl von 1,9 für das Grundstück auf 1,4 reduziert bei weiterhin max. vier zulässigen Vollgeschossen. Die Obergrenze des § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl wird allerdings um 0,2 überschritten. Eine Einhaltung der Geschossflächenzahl von 1,2 würde für dieses Eckgrundstück zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, da damit eine deutliche Schlechterstellung gegenüber den südlich angrenzenden Grundstücken eintritt. Auch hier gilt zudem, dass die zulässige Geschossfläche gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung in der Gesamtsumme deutlich verringert wird. Für das Grundstück sind Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu befürchten, da das geplante Gebäude dreiseitig von unbebauten Flächen umgeben ist und Belichtung und Besonnung gewährleisten. Nachteilige Umweltauswirkungen werden in der Gesamtschau ebenfalls nicht gesehen; durch die gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht, welches jederzeit umsetzbar ist, erheblich reduzierte Ausnutzung und damit geringere Versiegelung tritt insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser eine deutliche Verbesserung ein.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse folgen der derzeitigen rechtskräftigen Planung. An der Strandallee sind weiterhin vier Vollgeschosse zulässig. Rückwärtig zum Muschelsteg wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss reduziert. Zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen wird zusätzlich eine Höhenbeschränkung mit Bezug auf Normalhöhennull aufgenommen.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine besondere Bedeutung kommt den Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu. Die Gemeinde möchte entsprechend der Intention des Ursprungsplanes einen geschlossenen mehrgeschossigen Bebauungsriegel zum Kurpark führen. Die festgesetzte abweichende Bauweise sieht daher vor, dass an das Nachbargrundstück anzubauen ist. Dementsprechend wird hier neben der textlichen Festsetzung eine Baulinie festgesetzt, sowohl für das Gebäude mit allen Geschossen als auch für das Parkdeck. Diese verläuft auf der Grundstücksgrenze, auch wenn sie zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes daneben gezeichnet ist.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich an dem konkret geplanten Baukörper. Zur Betonung der Ecksituation mit einem markanten Baukörper im Übergang vom Kurpark zur Strandallee werden differenziert tlw. geschossweise Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt. Es soll durch diese individuellen Festsetzungen ein Baukörper realisiert werden, der der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Baugrundstückes gerecht wird. Das Staffel-/ Dachgeschoss darf zu Kurpark und Strandallee hinter die Baulinie zurückspringen, um die maximal zulässige Bebauung mit vier Vollgeschossen zu gewährleisten.

Da auch die Inanspruchnahme von im Gemeindebesitz befindlichen Flächen notwendig ist, ist die tatsächliche Realisierung der Gebäudeplanung, welche Grundlage für diese Bebauungsplanänderung ist, auch gewährleistet. Die Gemeinde Scharbeutz sichert auch über vertragliche Regelungen die Umsetzung der vorliegenden Gebäudeplanung ab.

Die Baugrenze wird auf den für das Hauptgebäude erforderlichen Flächenbedarf zurückgenommen. Die Festsetzung für das im Westen des Grundstücks geplante Parkdeck mit zwei Ebenen erfolgt gesondert.

3.5.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen das festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Damit wird sichergestellt, dass die im Erdgeschoss geplanten Läden gut erreichbar sind. Ein Anschluss dieses Gehrechts an die im Kurpark vorhandenen Wegeführungen wird beim Ausbau vorgesehen.

3.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Muschelstieg. Von dort angefahren wird ein Parkdeck mit zwei Ebenen, in dem der ruhende Verkehr untergebracht wird. Im Rahmen des Bauantrags ist ein Nachweis über die ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu führen. Parkplätze sind an der Wendeanlage am Muschelstieg angeordnet. Die Gemeinde passt in diesem Bereich die Festsetzung der Verkehrs- und Grünflächen an die tatsächliche Ausführung an.

Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.7 Grünplanung

Grünplanerische Festsetzungen werden zurückhaltend vorgenommen und orientieren sich am vorgefundenen Bestand. So wird der Kurpark als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das dort vorhandene WC-Gebäude soll erweitert und modernisiert werden. Hierfür wird eine Baugrenze festgesetzt. Im Kurpark befinden sich einige schöne Laubbäume, die mit Er-

haltungsgeboten erstmalig gesichert werden. Der Erhalt aller vorhandenen Bäume ist nicht möglich, da damit die Errichtung des Bauvorhabens unzumutbar erschwert würde. Es wird hierzu auch auf den rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen, der im Bereich der nun gesicherten Bäume ein Baufenster vorsieht.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere mög-

lich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist keinen Immissionen durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm ausgesetzt. Emissionen sind durch die Nutzung eines Wohn- und Geschäftshauses ebenfalls nicht zu besorgen. Es ist davon auszugehen, dass die nun geplante Nutzung ein wesentlich geringeres Verkehrsaufkommen auf dem Muschelstiege induzieren wird als das derzeit planungsrechtlich vorgesehene Tagungshotel mit Kursaal.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung erfolgen über die vorhandenen und ggf. zu erweiternden Anlagen des ZVO.

Die SW-Beseitigung ist durch die vorhandene Anschlussleitung gegeben. Ob die vorhandenen SW-Anlagen die neuen Mengen übernehmen können ist zu prüfen. Die Unterlagen zum Neubau sind daher zeitnah beim Zweckverband Ostholstein einzureichen.

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 bei der Wasserbehörde zu beantragen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die Freiwilligen Feuerwehren gewährleistet. Das Zentrum von Scharbeutz ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Löschwasser kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Dies bestätigt der Zweckverband Ostholstein mit Schreiben vom 29.11.2018. Ausreichender Brandschutz ist im Bauantrag nachzuweisen. Auf die Richtwerte des DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung wird hingewiesen.

6 Hinweise

6.1 Boden- und Grundwasserschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind 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. 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. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. 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. 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.

Sollte während der Baumaßnahme eine Wasserhaltung notwendig werden (Entnahme von Grundwasser), ist diese gem. §§ 8-13 WHG beim Kreis Ostholstein, Fachdienst Boden- und Gewässerschutz zu beantragen.

6.2 Gewässer

Durch das Plangebiet verläuft das verrohrte Gewässer Nr. 4 des Wasser- und Bodenverbandes Ostsee. Die Satzung des Verbandes ist zu beachten.

6.3 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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 anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt tlw. innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes nach § 73 WHG. Ein entsprechender Vermerk nach § 9 Abs. 6 BauGB ist im Planwerk enthalten. Der Bereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gekennzeichnet. Auf mögliche Maßnahmen (Fußbodenhöhen, Verschottungen, organisatorische Maßnahmen u.ä.) wird auf dem Planwerk hingewiesen. Details sind auf der Vollzugsebene festzulegen.

6.5 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.6 Weitere Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

6.6.1 Zweckverband Ostholstein

Müllentsorgung

„Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m und bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Sie müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein. Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächst gelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind. Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen. Ihnen ist anzuraten die betreffenden Anwohner darüber zu informieren, dass die Behältnisse nach der Abfuhr auch wieder entfernt werden und dies kein „Dauerstandplatz“ ist, zum Beispiel mit einem Schild „Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr“. Oben gesagtes trifft auf die Befahrung des Muschelstieges zu. Dieser kann auf Grund fehlender Wendemöglichkeiten nicht befahren werden.“

Weitere Hinweise

„In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen. Ob eine Anpassung der Leitungen notwendig ist, wird zurzeit an Hand Ihrer Ausführungspläne. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung.“

6.6.2 Scharbeutzer Energie- und Netzgesellschaft mbH & Co. KG

Die Scharbeutzer Energie- und Netzgesellschaft mbH & Co. KG unterhält in dem Bereich umfangreiche Elektro - Versorgungseinrichtungen. Bei 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. Die bauausführenden Firmen haben sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz, Telefon 04503 888371 200 in Verbindung zu setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

6.6.3 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

„In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland“

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 Kosten

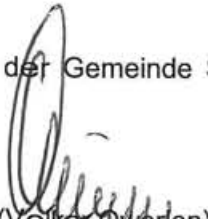
Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für den Bau des Sanitärgebäudes von ca. 200.000 €.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 12.12.2018 gebilligt.

Scharbeutz, 21. JAN. 2019




(Volker Overjen)
- Bürgermeister -