

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 10 -SCH-

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET: HAFFKRUG, DORFSTRASSE,

-WIESENTAL-

VERFAHRENSSTAND:

- 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)
- 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	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	7
4	Immissionen / Emissionen	8
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Stromversorgung	8
5.2	Gasversorgung	8
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	8
5.4	Müllentsorgung	8
5.5	Löschwasserversorgung	9
6	Hinweise	9
6.1	Bodenschutz	9
6.2	Telekommunikation	9
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
8	Kosten	10
9	Billigung der Begründung	10

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr.10 -SCH-, 3. Änderung** der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet: Haffkrug, Dorfstraße, -Wiesental-.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Im Jahr 2016 hat die Gemeinde für das Plangebiet die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 -SCH- aufgestellt, mit dem Planungsziel der Nachverdichtung. Die damalige Bebauungsplanänderung sah ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern vor. Dieses Planungsziel hat sich im Rahmen der fortgeschrittenen Ausführungsplanung geändert, denn es ist nun die Errichtung von einem Doppelhaus und einem Reihenhaus mit drei Wohneinheiten geplant. An Art und Maß der baulichen Nutzung, an der Erschließung und an den überbaubaren Flächen ergeben sich keine Änderungen gegenüber der letzten Bebauungsplanänderung. Es soll lediglich die Einzelhausfestsetzung entfallen, die offene Bauweise bleibt bestehen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 -SCH- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB besagen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wenn es sich nur um geringfügige Änderungen des Bebauungsplanes handelt und durch diese voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch die Streichung der Einzelhausfestsetzung, bei Beibehaltung aller übrigen Festsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung entspricht in allen Bereichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. 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

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet innerhalb des Ordnungsraumes um Lübeck und auf der Landesentwicklungs-achse Lübeck - Puttgarden dar. Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde Scharbeutz im Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung. Die Ortschaft Scharbeutz bildet zusammen mit der Gemeinde Timmendorfer Strand ein Unterzentrum.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt trifft nur in der Nebenkarte – Räumliche Gliederung die Aussage, dass die Ortschaft Haffkrug im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung liegt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 -SCH, 2. Änderung von 2016.

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gemäß § 73 Absatz 1 WHG.

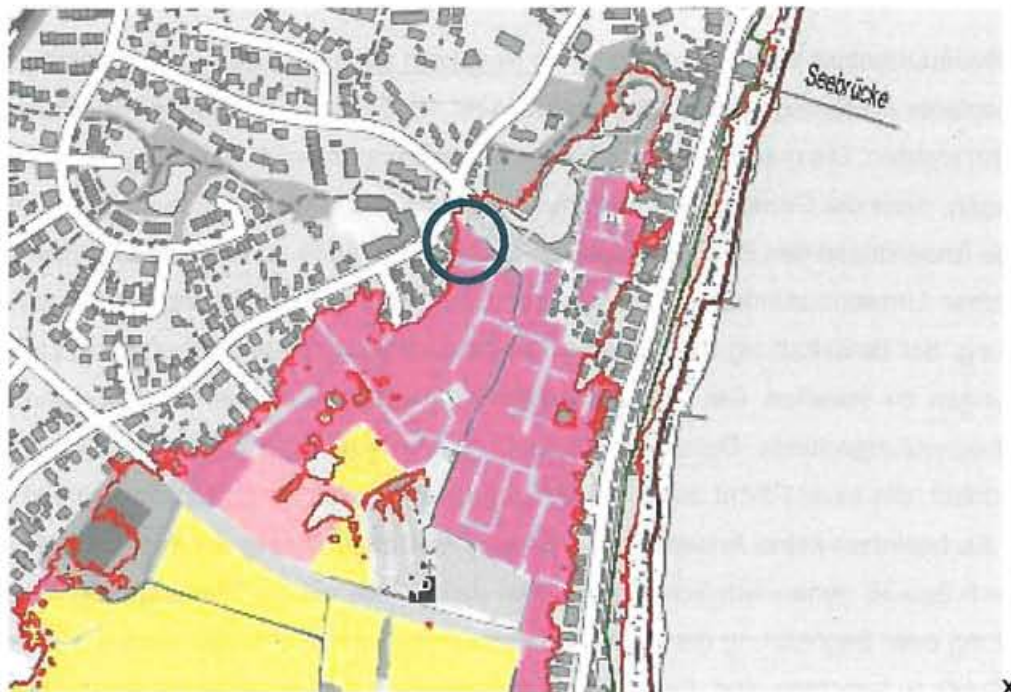


Abb.: HWR 200, Quelle: <http://zebis.landsh.de/>

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in der zentralen Ortslage von Haffkrug, südlich der Dorfstraße. Derzeit besteht ein Gebäude auf dem Grundstück, in Form eines Winkelhauses mit rückwärtigen Gartenflächen. Nördlich des Baugrundstücks bzw. als Trennung zwischen dem nördlichen Nachbargrundstück verläuft ein öffentlicher Verbindungsweg, der die Dorfstraße mit dem Wohngebiet „Wiesental“ verbindet.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.230 m².

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen ergeben sich nicht aufgrund des ursprünglichen Planungsziels der Nachverdichtung. Es entfällt lediglich die Einzelhausfestsetzung.

3.3 Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planungen wird es weiterhin zur Nachverdichtung in dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks kommen. Wobei dafür der Abriss des Bestandsgebäudes erfolgt und das Grundstück durch zwei neue Baukörper bebaut wird. Diese werden nun nicht mehr als Einzelhäuser, sondern als Doppel- und Reihenhäuser ausgebildet. Daraus ergeben sich keinerlei Auswirkungen, da die Bauweise, die überbaubaren Flächen, wie auch das Maß der Nutzung unverändert bleiben. Insgesamt wird durch diese Nachverdichtung in zweiter Reihe weiterhin ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

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

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz. Festgesetzt ist dort im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und nur zulässiger zweigeschossiger Einzelhausbebauung. Darüber hinaus ist eine max. zulässige Firsthöhe festgesetzt. Darüber hinaus erfolgte eine Beschränkung der Wohnungsanzahl je Gebäude.

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde Scharbeutz, lediglich die Einzelhausbebauung entfallen zu lassen, besteht diese Bebauungsplanänderung nur aus dem Teil B (Text). Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 -SCH-, 2. Änderung gelten für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung unverändert fort.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin über die Dorfstraße erschlossen. Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Sachlich ergibt sich die uneingeschränkte Beachtung der Umweltbelange – etwa auch der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann – uneingeschränkt aus § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB.

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt.

Durch das Weglassen der Einzelhausfestsetzung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich.

3.6.2 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.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Bezüglich der Immissionen und Emissionen ergeben sich keine Änderungen gegenüber der 2. Bebauungsplanänderung.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Westnetz GmbH.

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. Bauausführenden Firmen haben sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz, Telefon 04503 888371 200 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- / und -entsorgung

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden und teilweise zu ergänzenden Einrichtungen des Zweckverbandes Ostholstein. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über die bestehenden und teilweise zu ergänzenden Einrichtungen der Gemeinde Scharbeutz.

Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen. Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig vorgenommen.

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 Baugebiet ist 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. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

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.

6.2 Telekommunikation

In dem Plangebiet sind Telekommunikationskabel verlegt. Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse Zentrale Planauskunft: E-Mail: planauskunft.nord@telekom.de, Tel.: 0431 / 145-8888, Fax: 0391 / 580 225 405 angefordert werden.

Eigene Maßnahmen der Telekom sind aus heutiger Sicht nicht geplant. Sollten jedoch Änderungen an den Anlagen der Telekom durch die beabsichtigte Baumaßnahme erforderlich werden, wird um frühzeitige Einbindung vor Beginn der Bauarbeiten gebeten und um Mitteilung der beauftragten Baufirma, um die Baumaßnahme nicht unnötig zu behindern/zu verzögern. Ggf. erforderliche Änderungen/Umlegungen von Anlagen der Telekom sind grundsätzlich kostenpflichtig und werden mit einer durch die Telekom selbst beauftragten Firma durchgeführt. Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit dem Bauherrenserservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/kontakt/e-mail>

kontakt/bauherrenberatung in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen weiterer Unternehmen. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 25.09.2019 gebilligt.

Scharbeutz, 23. OKT. 2019



(Gwerfen)
- Bürgermeister -