

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 45 -SCH-,**

**3. ÄNDERUNG**

**DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ, WEIBDORNWEG,  
FÜR EIN FLURSTÜCK AM SÜDLICHEN ENDE DES WEIBDORNWEGES,  
NÖRDLICH DER LINDENALLEE UND ÖSTLICH DES KAMMERWEGES**

---

## **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:**

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

**OSTHOLSTEIN**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
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	7
3.6	Grünplanung	7
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
4.1	Stromversorgung	8
4.2	Gasversorgung	8
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	8
4.4	Müllentsorgung	8
4.5	Löschwasserversorgung	9
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>9</b>
5.1	Bodenschutz	9
5.2	Archäologie	9
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>10</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 45 -SCH-, 3. Änderung** der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, Weißdornweg, für ein Flurstück am südlichen Ende des Weißdornweges, nördlich der Lindenallee und östlich des Kammerweges.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Innerhalb des Reinen Wohngebietes am Weißdornweg plant ein Eigentümer sein Reihendhaus geringfügig zu erweitern und zu modernisieren.



Abb.: Ausschnitt Luftbild, Digitaler Atlas Nord

Dazu bedarf es der Erweiterung der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 45 -SCH-. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben und nimmt dies zum Anlass, für den vorgenannten Teilbereich entsprechende Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 140 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 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. Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist und nur geringfügig zusätzliche Baurechte geschaffen werden geht die Gemeinde davon aus, dass mit der Planung keine negativen Umweltauswirkungen verbunden sind.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Ordnungsraumes um Lübeck* sowie innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung zeichnen sich wie die Ordnungsräume durch einen erheblichen Siedlungsdruck, eine hohe Siedlungsdichte sowie ein, wenn auch nur zeitweilig, hohes Personenaufkommen aus. Die Schwerpunkträume erfordern daher ebenfalls ordnende Maßnahmen für die Siedlungstätigkeit und zur Sicherung der für den Tourismus und die Erholung wichtigen Freiräume.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt das Plangebiet im *bauliche zusammenhängendem Siedlungsgebiet* von Scharbeutz. Zudem verweist der Regionalplan in seiner Nebenkarte ebenfalls auf einen *Ordnungsraum*.

Das Vorhaben entspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt für das Plangebiet und die Umgebung Wohnbauflächen dar. Eine Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 -SCH- sowie die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung dessen. Der Ursprungsplan setzt ein reines Wohngebiet mit detaillierten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung fest.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Scharbeutz in einem vollständig bebauten Bereich zwischen Kammerweg und Lindenallee. Zwischen der öffentlichen Parkanlage und dem Weißdornweg stehen in Nord-Süd-Richtung Doppelhäuser und Reihenhäuser mit unterschiedlich großen Grundstückszuschnitten und nach Westen ausgerichteten Hausgärten. Das Plangebiet umfasst den Bereich des südlichsten Reihenendhauses und schließt direkt an das südliche Ende des Weißdornweges an.



Abb.: Ausschnitt Luftbild, Digitaler Atlas Nord

An das Wohngrundstück grenzen im Osten die rückwärtigen Hausgärten der Wohnhäuser an der Lindenstraße. Im Süden grenzt das Plangebiet an die öffentliche Parkanlage. Am nördlichen Ende des Wohngrundstücks besteht ein Carport, direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück.

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Reine Wohngebiet im Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 720 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Da es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnbaugrundstücks handelt scheidet andere Standorte aus. Zudem würde eine Erweiterung der Baugrenzen in nördliche oder südliche Richtung der ursprünglichen städtebaulichen Intention widersprechen. Somit kommt lediglich eine Erweiterung in östliche Richtung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Belange in Betracht.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Die Planung orientiert sich an den Grundsätzen des § 1a BauGB, in denen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert wird. Des Weiteren soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden, indem stärker auf die Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung abgestellt wird. Das Planungsziel entspricht somit vollkommen den Zielen des Baugesetzbuches. Die Planung ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Mit der Maßnahme der Innenentwicklung / Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Auf konkrete 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) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung 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 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche im nördlichen Bereich des Grundstücks wird zukünftig ebenfalls als Baufläche festgesetzt. Dieser Bereich ist bereits mit einer Carportanlage bebaut und überwiegend versiegelt.

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

Der Ursprungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 für das gesamte Reine Wohngebiet fest. Bezogen auf das Einzelgrundstück war die Ausnutzung der festgesetzten GRZ nicht möglich. Durch die Erweiterung des Baufensters ist nun zukünftig eine Erweiterung der Bebaubarkeit gegeben und eine Nachverdichtung möglich. Somit wird zukünftig für das Baugrundstück eine maximale Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese berücksichtigt die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten und ermöglicht eine flexible Ausnutzung des Baufensters. Die ursprünglichen Festsetzungen, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind,

werden weiterhin übernommen. Analog zur Festsetzung der Grundfläche wird auch eine Überschreitung dieser ermöglicht, um Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen und ähnliches auf dem Baugrundstück abzusichern bzw. zu ermöglichen.

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

Das Baufenster wird nach Osten und Norden geringfügig erweitert, somit entstehen ca. 65 m<sup>2</sup> mehr überbaubare Fläche. Auf das Festsetzen einer Baulinie nach Norden wird zukünftig verzichtet, da dies an dieser Stelle nicht mehr erforderlich ist und städtebaulich verstretbar ist. Das Baufenster hält einen Grenzabstand von mindestens 3 m zum Nachbargrundstück ein. Die ursprünglichen Festsetzungen, dass nur Hausgruppen zulässig sind, werden weiterhin übernommen.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Die ursprünglichen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung werden weiterhin übernommen.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Es ergeben sich keine Änderung an der Erschließung des Plangebietes. Dieses erfolgt weiterhin über den Weißdornweg. 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**

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).

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 Ver- und Entsorgung**

Auf dem Grundstück bestehen Anlagen zur Wärmeversorgung und die Nahwärmeleitungen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden, die genau Lage ist bei Bedarf durch Suchschachtung zu prüfen.

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Im Planungsbereich können Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet ist dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand einzuholen.

##### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Scharbeutzer Energie- und Netzgesellschaft mbH & Co. KG. 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 sollten sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz 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**

Es ergeben sich keine Änderungen aufgrund der Planung an der Art der Wasserversorgung und -entsorgung.

##### **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 ist bereits vollständig bebaut und 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.

### 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 Bundesbodenschutz-gesetz 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 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 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 25.09.2019 gebilligt.

Scharbeutz, 28. OKT. 2019



- Bürgermeister -