

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 96 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

SCHARBEUTZ, WESTLICH DES KAMMERWEGES, ÖSTLICH DES WENNSEES, NÖRDLICH
DES KATTENHÖLENER WEGES, SÜDLICH DER BEBAUUNG DES DROSSELWEGES
-FALKENWEG-

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- 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	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	7
4	Immissionen / Emissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Stromversorgung	9
5.2	Gasversorgung	9
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	9
5.4	Müllentsorgung	9
5.5	Löschwasserversorgung	9
6	Hinweise	10
6.1	Bodenschutz	10
6.2	Archäologie	10
6.3	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	11
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
8	Kosten	13
9	Billigung der Begründung	13

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 96 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, westlich des Kammerweges, östlich des Wennsees, nördlich des Kattenhöhlener Weges, südlich der Bebauung des Drosselweges -Falkenweg-

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für die bebauten Grundstücke im Quartier Falkenweg/Amselweg besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Das Gebiet ist geprägt durch freistehende vorwiegend dauerbewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser auf großen Grundstücken. Die Gemeinde Scharbeutz möchte diesen Charakter bewahren und hat am 01.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 -Sch- beschlossen.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 8.590 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

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Ordnungsraum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung an einer Landesentwicklungsachse.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet ebenfalls im Ordnungsraum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dar. Südwestlich des Plangebietes verläuft ein Regionaler Grünzug.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Scharbeutz südwestlich des Kammerwegs, nordöstlich des Kattenhöhlener Wegs, südwestlich der Bebauung Drosselweg und umfasst diverse Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Scharbeutz. Die Grundstücke sind mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Das Gelände steigt nach Südosten leicht an. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der Wennsee; südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden und Osten liegt die bebaute Ortslage Scharbeutz.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 3,64 ha	89 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,45 ha	11 %
Gesamt:	ca. 4,09 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde für eben diesen Bereich bestandserhaltende Festsetzungen treffen möchte.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Umweltschutz

Bodenversiegelungen werden mit der geringen Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. 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.

3.3.2 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Scharbeutz möchte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die allgemeine Wohnnutzung in den vorhandenen kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhäusern sichern und stärken. Die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen bzw. der Ersatz von Dauerwohnhäusern durch Neubauten mit Ferienappartements sind an dieser Stelle im Ortsgefüge der Gemeinde Scharbeutz ausdrücklich nicht gewünscht. In den letzten Jahren ist entlang der Ostseeküste geradezu ein Boom an Ferienwohnungsvermietungen entstanden. Daraus resultierend wird es für die einheimische Bevölkerung zunehmend schwierig, Dauerwohnraum zu finden. Mit den getroffenen Festsetzungen möchte die Gemeinde Scharbeutz vermeiden, dass weitere Ferienwohnungen entstehen. Dieses kann nach den Erfahrungen in anderen Gemeinden neben dem Verlust von Dauerwohnungen auch erhebliche Konflikte und städtebauliche Spannungen hervorrufen. Feriengäste leben einen anderen Tagesrhythmus, schlafen häufig länger und halten sich abends länger auf der Terrasse auf. Ferienwohnungen sieht die Gemeinde Scharbeutz vorrangig in den strandnäheren Bereichen vor, in denen der Tourismus gefördert werden soll. Für die bereits vorhandenen Ferienwohnungen werden bestandssichernde Festsetzungen getroffen.

Basis für die getroffenen Festsetzungen sind umfangreiche Bestandserhebungen. Im Plangebiet überwiegt das Dauerwohnen. Nach Angaben der Gemeinde sind 12 genehmigte Ferienwohnungen vorhanden. Darüber hinaus sind einige Dienstleister (freie Berufe) im Plangebiet vertreten.

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 den Erhalt der Dauerwohnungen im Plangebiet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festgesetzt. Entsprechend dem Planungsziel zum Erhalt und zur Förderung der Dauerwohnungen werden Ferienwohnungen ausgeschlossen. Für die vorhandenen genehmigten Ferienwohnungen wird eine Regelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes aufgenommen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorgefundenen Bestand und lässt bis auf vereinzelte bestehende Gebäude auch kleine Erweiterungsmöglichkeiten zu. Die Gemeinde strebt den Erhalt der Siedlungsstruktur mit freistehenden Gebäuden auf großen Grundstücken am Ortsrand an. Nachverdichtungsmöglichkeiten erheblichen Umfangs werden hier bewusst nicht vorgesehen. Die anhand der Grundfläche der Gebäude maßvoll festgesetzte Grundflächenzahl erfordert zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück eine Überschreitung von mehr als 50 %.

Zur Einfügung der Bebauung in das Ort- und Landschaftsbild wird die Erdgeschossfußbodenhöhe und darauf fußend die Firsthöhe begrenzt.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem vorgefundenen Bestand wird nur eine Einzelhausbebauung mit Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden vorgesehen. Die beiden Doppelhäuser genießen Bestandsschutz. Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sind in diesem Quartier direkt am Ortsrand nicht vorhanden und sollen auch nicht entstehen.

Die überbaubaren Flächen werden weitgehend zusammengezogen festgesetzt und sichern die Bebauungsstruktur. Soweit sich genehmigte Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen befinden sollten, genießen diese Bestandsschutz. Nebengebäude und Garagen sind bei Einhaltung der hierzu getroffenen Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Baugestaltung. Die Gemeinde gibt hier einen am Bestand orientierten Rahmen vor, mit dem in dieser kleinen Siedlung eine harmonische Gestaltung gesichert werden soll.

3.5 Verkehr

Die Grundstücke sind über die vorhandenen Straßen erschlossen. Diese werden innerhalb des Plangebietes als Verkehrsfläche festgesetzt. Änderungen an den Straßen sind nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt. Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

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

3.6 Grünplanung

Der Spielraum für grünplanerische Festsetzungen auf den Gartengrundstücken ist begrenzt. Die vorhandenen Großbäume werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Nach Westen sind entlang der Plangebietsgrenze Gehölze vorhanden. Hier strebt die Gemeinde eine Abschirmung mit standortheimischen Laubgehölzen an und trifft eine entsprechende Festsetzung. Vorhandene dazu passende Gehölze bleiben unberührt.

3.6.1 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.

3.6.2 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 abseh-

bar 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.

Konkrete Bauvorhaben sind nicht bekannt. Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn 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 möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Soweit in Gebäuden oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern oder Insekten bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere oder Umsetzungen die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Beachtung 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

Immissionen sind aufgrund des großen Abstandes zu Verkehrswegen nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind emittierende Nutzungen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft nicht zu erwartenden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter. Im Plangebiet ist eine Trafo-Station vorhanden.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver-/ und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt entsprechend dem Bestand. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht vorgesehen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage Timmendorfer Strand des Zweckverbandes Ostholstein zuzuführen.

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. 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 Archäologie

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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.

6.3 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Schleswig-Holstein Netz AG

„Gegen die o.g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com.

Unsererseits sind keine Baumaßnahmen geplant. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com.

Beachten Sie, dass im angefragten Bereich LWL-/Kommunikationskabel vorhanden sind. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.“

Westnetz GmbH

„Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir im Verfahrensreich umfangreiche Elektroversorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen. Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Versorgungseinrichtungen, die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie dienen.

Den Bereich der im Plangebiet vorhandenen Transformatorstation „Kattenhöhlen Weg 8“ ist im Original des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche auszuweisen. Die v. g. Eintragung ist in dem beiliegenden Bestandsplan kenntlich gemacht.

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. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Bersenbrück in Verbindung setzen.

7 **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.

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 keine Kosten.

9 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 11.12.2019 gebilligt.

Scharbeutz, 17. DEZ. 2019




(Overflieh)
- Bürgermeister -