

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 16A -H-,

8. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

**FÜR DAS GEBIET HAFFKRUG, STRANDALLEE
ZWISCHEN BAHNHOFSTRASSE UND WALDWEG**

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)
- 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	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.4	Verkehr	10
3.5	Grünplanung	11
4	Immissionen / Emissionen	11
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 / Brandschutz	14
6	Hinweise	14
6.1	Bodenschutz	14
6.2	Hochwasserschutz	15
6.3	Schifffahrt	16
6.4	Archäologie	16
6.5	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	16
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
8	Kosten	18
9	Billigung der Begründung	18

ANLAGE

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Gutachten Nr. 18-06-5, Verkehrslärmuntersuchung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a -H- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet an der Strandallee zwischen Bahnhofstraße und Waldweg im OT Haffkrug, ibs, Mölln, 05.07.2018

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 16a -H-, 8. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Haffkrug, Strandallee zwischen Bahnhofstraße und Waldweg

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Auf den Grundstücken entlang der Strandallee sind tlw. Gebäude entstanden, die zwar weitgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16a -H- und seinen Änderungen entsprechen, aber nach heutiger Auffassung in ihrer Ausnutzung für die 1. Reihe zu massiv wirken. Ziel der Planänderung ist eine Überprüfung der getroffenen Festsetzungen, um in die Zukunft gerichtet eine ortsverträglichere Bebauung zu erreichen.

Darüber hinaus möchte die Gemeinde Scharbeutz die touristischen Nutzungen in der 1. Reihe direkt an der Strandallee stärken. Das in der 5. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Mischgebiet ist dafür wenig geeignet, da detailliert auf touristische Zwecke fokussierte Nutzungen damit nicht festsetzbar sind. Weiterhin soll für die Zukunft gesichert werden, dass in dem Gebiet keine Eigentumswohnungen, die als Zweitwohnungen genutzt werden, im Übermaß entstehen, sondern Angebote zur Steigerung der touristischen Vielfalt.

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 10.500 m² weniger als 20.000 m². Allerdings stellt die Gemeinde Scharbeutz in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang den Bebauungsplan Nr. 9 -Sch-, 2. Änderung und Ergänzung und den Bebauungsplan Nr. 32 -Sch-, 1. Änderung auf. Die Größe der möglichen Grundfläche dieser Bebauungspläne zusammen beträgt mit ca. 22.000 m² mehr als 20.000 m². Es wurde daher eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchgeführt (PLOH, Februar 2018). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. 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.

Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz hat am 04.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16a -H-, 8. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 (alt) werden durch die nun geplante Festsetzung eines Sondergebietes „Tourismus“ nicht beeinträchtigt. Haffkrug liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2010 in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind besonders geeignet für eine marktgerechte Entwicklung des Tourismus sowie zur Umsetzung der tourismuspolitischen Zielsetzungen entsprechend der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein. Hier stehen Maßnahmen zum gewerblichen Tourismus im Vordergrund. 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 Entwicklung soll auf struktur- und bestandsergänzende Maßnahmen ausgerichtet sein. Es soll eine Steigerung an Angebotsqualität erfolgen. Die Errichtung von Zweitwohnungen ist, soweit möglich zu begrenzen. Das Vorhaben entspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des seit 1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16a -H-, 1. Änderung und weiteren rechtskräftigen Änderungen. Diese sehen M-Gebiete bei einer Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,4 und ein bis vier Vollgeschossen vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Haffkrug direkt westlich der Strandallee. Die Grundstücke sind vorwiegend mit Wohngebäuden bzw. Apartments und im Erdgeschoss tlw. mit gewerblichen Nutzungen (u.a. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungen) bebaut. Westlich grenzen der Kurpark und die bebaute Ortslage Haffkrugs an das Plangebiet; östlich der Strandallee befindet sich die Dünenlandschaft mit Promenade und dahinter der Ostseestrand. Nördlich und südlich folgt die bebaute Ortslage Haffkrug. Das Gelände ist leicht bewegt und fällt in westlicher Richtung ab. Das Plangebiet liegt mit Höhen über NHN von unter 3 m tlw. im hochwassergefährdeten Bereich.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MI-Gebiet:	ca. 0,57 ha	13 %
SO-Gebiet	ca. 3,06 ha	73 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,47 ha	11 %
Grünfläche:	ca. 0,12 ha	3 %
Gesamt:	ca. 4,22 ha	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

3.2.1 Natur-, Klima- und Lärmschutz

Negative Auswirkungen auf umweltschützende Belange werden durch die Planung nicht erwartet. Neue Bauflächen werden nicht geschaffen. Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung, die sich überwiegend auf Änderungen der Art der baulichen Nutzung beschränkt, 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.

Im Hinblick auf Lärmimmissionen hat die Gemeinde Scharbeutz ein Gutachten erarbeiten lassen (Gutachten Nr. 18-06-5, Verkehrslärmuntersuchung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a -H- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet an der Strandallee zwischen Bahnhofstraße und Waldweg im OT Haffkrug, ibs, Mölln, 05.07.2018). Unter Beachtung von passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

3.2.2 Städtebauliche Zielsetzungen

Die vorgenommene Überprüfung der Planinhalte führt zu einer weitergehenden Berücksichtigung des Gebäudebestands, die sich in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und insbesondere zu den überbaubaren Flächen und der Bauweise niederschlägt. Die Gemeinde hat eine detaillierte Bestandsaufnahme erstellt. Die Intention der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a -H- wurde bislang nur tlw. umgesetzt und ist in ihrer Verdichtung insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes nicht mehr Planungswille der Gemeinde. Die Gemeinde möchte vielmehr die Bewahrung der tlw. noch vorhandenen Strukturen des ehemaligen Fischerdorfes unterstützen. Gleichwohl sollen aber auch die Belange der Eigentümer beachtet werden.

Entsprechend den Zielvorgaben der Landesplanung beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz die Stärkung der touristischen Nutzungen. Die Gemeinde stellt derzeit mehrere Bebauungspläne (u.a. B-Plan 32, 1. Änderung, B-Plan 9, 2. Änderung) mit ähnlicher Zielsetzung auf, da in den letzten Jahren verstärkt gerade in bevorzugten ostseenahe Lage Eigentumswohnungen entstanden sind, die tlw. nur als Zweitwohnungen genutzt werden. Das Plangebiet insbesondere im nördlichen Teil zwischen dem neu gestalteten Kurpark und Seebrückenplatz eignet sich in hohem Maße für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Verbindung mit anderen maritimen Nutzungen und Angeboten. Die Kombination mit Schank- und Speisewirtschaften und der touristischen Struktur seeseits der Strandallee eröffnet die Ausrichtung hin zu einer attraktiven Flanierzone. Entsprechende verkehrsberuhigende Straßenumbaumaßnahmen hat die Gemeinde vor einigen Jahren durchgeführt. Eine Bebauung ausschließlich mit Wohnungen oder Ferienwohnungen oder der Anordnung von Hotelzimmern gerade auch in den Erdgeschossbereichen verschließt sich dagegen einer touristischen Qualität. Die Gemeinde hat daher beschlossen, in einem Sonstigen Sondergebiet der Zweckbestimmung Tourismus den Anteil von sonstigen Wohnungen und tlw. auch die Anordnung im Gebäude zu beschränken und darüber hinaus Regelungen nach § 22 BauGB aufzunehmen. Touristische Nutzungen sollen dagegen gefördert werden.

Die getroffene Festsetzung zum Umfang der zulässigen sonstigen Wohnungen stützt die Gemeinde auf detaillierte Erhebungen. Die Gemeinde hat für die Bebauung entlang der Strandallee die Anzahl der sonstigen vorhandenen Wohnungen anhand ihrer gemeindeeigenen Unterlagen ermittelt. Danach sind im Plangebiet ca. 100 sonstige Wohnungen vorhanden. Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung, sonstige Wohnungen auf max. 40 % der zulässigen Geschossfläche zu beschränken, sind bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von netto ca. 70 m² künftig 97 sonstige Wohnungen möglich. Die getroffene Regelung greift damit nicht grundsätzlich in die ausgeübte Nutzung ein, auch wenn für einzelne Grundstücke die derzeit vorhandene Wohnungsanzahl künftig

nicht mehr möglich ist. Die vorhandenen genehmigten Wohnungen genießen Bestandschutz.

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 unterstützend zu den getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen 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 40 % liegt.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit den nun getroffenen Festsetzungen eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte optimale Ausnutzung des einzelnen Grundstücks nicht gegeben ist. Die Gemeinde setzt mit ihrer Planung in diesem zentralen strandnahen Teil der Ortslage die Anforderungen an eine zeitgemäße in die Zukunft gerichtete Ortsplanung um, von der in der Summe alle Grundstücke durch einen höheren Imagewert profitieren werden.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planvorstellungen der Gemeinde zur Förderung des Tourismus wird für den straßennahen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Tourismus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorrangig der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zum Tourismus und zur Erholung sowie von Ferienwohnungen. Sonstige Wohnungen einschließlich Betriebswohnungen sind in beschränktem Maße zulässig. Die Restriktionen bezüglich der Anordnung sonstiger Wohnungen und Ferienwohnungen/Hotelzimmern nehmen in Richtung Süden ab, da sich der touristische Hauptmagnet im nördlichen Bereich zwischen Seebrücke, Promenade und Kurpark befindet.

Im Hinblick auf die zulässigen gewerblichen Nutzungen legt die Gemeinde den Fokus eine eher kleinteilige Ladenstruktur und begrenzt daher die Verkaufsfläche. Größere Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet in der 1. Reihe nicht gewünscht. Darüber hinaus sollen sich

in diesem besonders touristisch geprägten Bereich diesen unterstützende gewerbliche Nutzungen ansiedeln. Keinesfalls sind hier Betriebe wie z.B. Autoschlosser, Klempner, Maler- und Lackierer u.ä. gewünscht. Mit dem Begriff maritimer Bezug sind z.B. Bade-, Strand-, Segel-, Surf-, Angelbedarf, Fischerei usw. gemeint.

Durch den festgesetzten Sondergebietstypus unterscheidet sich dieser wesentlich von einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet. Denn es sind z.B. keine Geschäfts- und Bürogebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten zulässig. Im Gegensatz zum Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung sind nur nicht störende Gewerbebetriebe und Gewerbebetriebe mit maritimem Bezug, die auf die Nähe zum Wasser angewiesen sind, zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur kleinteilig zulässig, Gemeinbedarfsnutzungen nur, soweit sie mit der Zweckbestimmung Erholung vereinbar sind.

Für die Bebauung im rückwärtigen Bereich der Strandallee verbleibt es bei der Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Die detaillierten Regelungen zur Förderung des Tourismus sind in den rückwärtigen Bereichen nicht erforderlich. Dieses Mischgebiet ist geprägt durch vorhandene gewerbliche Nutzungen (u.a. Gastronomie, Getränkemarkt), Ferienwohnungen und Wohnen und entspricht damit den Anforderungen an die Gebietskategorie.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Grundflächenzahl werden tlw. stärker an den Bestand angepasst. Soweit bei wenigen Grundstücken die Grundflächenzahl geringfügig reduziert wird, sind damit Einschnitte in die Ausnutzbarkeit insgesamt nicht verbunden, da die Geschossflächenzahlen in der Regel unverändert bleiben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird weitgehend aus der 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a -H- übernommen. Eine deutliche Veränderung erfährt hier lediglich das Grundstück Strandallee Nr. 5. Dort ist eine gegliederte, nach Westen ansteigende Zahl der Vollgeschosse von einem bis zu vier Vollgeschossen festgesetzt. Das rechtmäßig entstandene Gebäude entspricht diesen Vorgaben, erscheint nach heutigen Maßstäben für das Ortsbild an dieser Stelle aber sehr wuchtig und überragt die Gebäude in der Nachbarschaft deutlich. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, für dieses Grundstück die Festsetzungen zur Geschossigkeit neu zu fassen. Wie auf den benachbarten Grundstücken sollen dort künftig nur noch drei Vollgeschosse zulässig sein. Da die festgesetzte Geschossfläche unverändert bleibt, werden erhebliche negative Auswirkungen in wirtschaftlicher Hinsicht nicht gesehen. Das vorhandene Gebäude genießt Bestandsschutz.

Erstmalig aufgenommen wird eine Beschränkung der Gebäude- und Wandhöhen im Plangebiet. Dazu wurden im Plangebiet die vorhandenen Gebäude- und Wandhöhen ermittelt, die als Grundlage für die Festsetzung dienen. Die Höhen werden entsprechend dem vorgefundenen Bestand differenziert festgesetzt. Die festgelegte Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) bezieht sich dabei auf den Hauptbaukörper. Gauben u.ä. untergeordnete Bauteile sind davon ausgenommen. Die nun getroffene Regelung schränkt die Bauherren in der Zukunft kaum ein, ist jedoch geeignet, unerwünschte Höhenentwicklungen zu begrenzen. Die Gebäude mit vorhandener größerer Höhe genießen Bestandsschutz.

Neu aufgenommen unter Beachtung der nun anzuwendenden BauNVO 2017 wird eine Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO. Dieses ist aufgrund des unterzubringenden Stellplatzbedarfs erforderlich. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Außenterrassen wird aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die nun festgesetzten Bauweisen berücksichtigen weitgehend den vorgefundenen Bestand. Für Teilbereiche wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die vorgefundene Bauweise keiner der in der BauNVO vorgegebenen Bauweisen entspricht. Grenzbebauung bzw. Unterschreitungen der Grenzabstände können dort zugelassen werden, sofern bauordnungsrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Auf die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im nördlichen Teil des Plangebietes wird verzichtet, da diese Bauweise dem Bestand nicht durchgehend entspricht und aufgrund der damit verbundenen Bebauungsdichte auch nicht mehr Planungswille der Gemeinde ist.

Die überbaubaren Flächen werden stärker dem Bestand entsprechend festgesetzt. Insbesondere rückwärtig vorhandene Gebäude werden vermehrt in die Baugrenzen einbezogen und erhalten so Investitionssicherheit. Die Bebauung wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Baulinien zur Strandallee orientiert. Eingeschossige Vorbauten werden über eine textliche Festsetzung geregelt, so dass auf eine 2. Baulinie verzichtet werden kann.

Im Hinblick auf die Regelung zu Außenterrassen wird festgesetzt, dass diese außerhalb der überbaubaren Flächen liegen dürfen. Damit wird dem vorgefundenen Bestand Rechnung getragen.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige neu aufgenommene Festsetzungen betreffen die Regelungen zur Baugestaltung. Die Gemeinde Scharbeutz hat für weite Teile der Bebauung entlang der Strandallee den Bestand erhoben und festgestellt, dass vorwiegend die Farben rot bis rotbraun und weiß bei der Baugestaltung verwendet wurden. Dementsprechend werden für die Dach- und Fassadengestaltung nun entsprechende Vorgaben getroffen, die zu einer in einheitlichem Rahmen gestalteten Bebauung führen sollen. Ausnahmen von diesen Vorgaben können zugelassen werden. Große Gebäude mit entsprechender Fassadenlänge sind durch Rücksprünge zu gliedern, um sich besser in die auch kleinteilig vorhandene Bebauung einzufügen. Ebenso werden Vorgaben zu Fensterformaten getroffen, die der vorwiegend vorgefundenen Gestaltung entsprechen. Massiv ausgebaute Dächer mit mehreren Ebenen und dementsprechend angeordneten Gauben wirken gestalterisch negativ und sind daher künftig ausgeschlossen, ebenso wie mehrere zurückgesetzte Geschosse (sog. Staffelgeschosse). Zur Unterstützung des Straßenbildes werden Vorgaben zu Einfriedungen getroffen, die der Lage des Plangebietes gegenüber dem Strand entsprechen. Im Falle einer Bepflanzung können hier Strandhafer, Sanddorn, typische Heckenrosen u.ä. gewählt werden.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Strandallee. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Aufweitungen der Verkehrsflächen und der dafür benötigte Flächenbedarf werden übernommen und als Verkehrsfläche festgesetzt (u.a. Zuwegung zum Kurpark, Wiesenweg). Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen wird künftig verzichtet. Diese Festsetzung wurde bislang kaum umgesetzt. Die Gemeinde strebt nun verstärkt den Erhalt dort vorhandener Bebauung an. Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist jeweils ein entsprechender Nachweis zu führen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Straßenraums und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Anzahl der Grundstückszufahrten beschränkt. Größere Stellplatzanlagen vor den Gebäuden sind zudem zur Strandallee durch Hecken abzuschirmen. Parkplätze stehen in der Strandallee und am Waldweg zur Verfügung. Zufahrten zu Tiefgaragen direkt ab dem Fahrbahnrand wirken gestalterisch negativ. Daher sind Abfahrrampen nur mit einem Abstand von mind. 10 m zur Strandallee zulässig.

3.5 Grünplanung

Die grünplanerischen Festsetzungen werden aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen und betreffen das Ehrendenkmal im Norden des Plangebietes und den Erhalt von Bäumen und Heckenpflanzungen. Darüber hinaus wird eine stärkere Durchgrünung des Plangebietes angestrebt, so dass auf den unbebauten Grundstücksflächen Baumpflanzungen vorgesehen sind und seitens der Gemeinde auch (noch) kleine vorhandene Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt werden.

3.5.1 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.

3.5.2 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. Ggf. können insbesondere in rückwärtigen Bereichen in Nebengebäuden oder nur wenig genutzten Gebäuden Fledermausvorkommen möglich sein. Auch Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten sind vereinzelt möglich. Konkrete Bauvorhaben im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

Bei Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze, Abrisszeitraum für Gebäude, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse (Begehungen vor Abriss erforderlich)) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Entsprechende Nachweise sind auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendender artenschutzrechtlicher Bestimmungen zu führen. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus. Ebenso sind keine Immissionen von vorhandenen umliegenden Nutzungen zu erwarten. Der Schutzanspruch verändert sich mit einem Sonstigen Sondergebiet der Zweckbestimmung Tourismus gegenüber einem Mischgebiet nicht.

Zur Bewertung der Lärmimmissionen insbesondere aus Verkehrslärm hat die Gemeinde Scharbeutz ein Gutachten erarbeiten lassen (Gutachten Nr. 18-06-5, Verkehrslärmuntersuchung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a -H- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet an der Strandallee zwischen Bahnhofstraße und Waldweg im OT Haffkrug, ibs, Mölln, 05.07.2018). Details können der entsprechenden Anlage zur Begründung entnommen werden. Nachfolgendes basiert auf den Untersuchungsergebnissen.

Im Plangebiet werden die für gemischte Nutzungen geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht überwiegend eingehalten. Nur an den straßennahen Baugrenzen liegen die Beurteilungspegel am Tag bei maximal 62 dB(A) und in der Nacht bei maximal 55 dB(A) oberhalb der Orientierungswerte. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag wird eingehalten und von 54 dB(A) in der Nacht partiell um 1 dB(A) überschritten. Die Grundstücke im Plangebiet sind durchgängig bebaut hauptsächlich mit Verkehrsanbindung an die Strandallee. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen) kommen aus diesem Grund und auch aus städtebaulich gestalterischen Erwägungen nicht in Betracht.

Aus den Lärmbelastungen ergeben sich für bauliche Erweiterungen sowie Ersatz-/Neubebauungen über das übliche Maß hinausgehende baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (passiver Schallschutz). Im Bebauungsplan ist dementsprechend festgesetzt, dass bei baulichen Erweiterungen und Neubebauungen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz) sind.

Der Nachweis der festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Restriktionen bezüglich Außenwohnbereiche (Ausschluss bzw. schalldämmende Verglasungen) sind angesichts der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für die Tagzeit sowie der zur Ostsee hin orientierten Lage nicht geboten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den örtlichen Versorger.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein.

Im Rahmen möglicher Bebauungsänderungen sind die Anschlussleitungen des ZVO zu den Grundstücken zu erneuern, bzw. neu vorzustrecken. (Gewässerkreuzungen). Der ZVO ist frühzeitig in die Planungen einzubinden. Im Plangebiet verlaufen die SW-Leitungen des ZVO vielfach auf privatem Grund. Es handelt sich bei diesen Leitungen um öffentliche Beseitigungsanlagen. Diese dürfen nicht überbaut oder durch Grundstückseigentümer verändert werden. Bei geplanten Baumaßnahmen ist der ZVO im Vorwege einzubinden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Gemeinde Scharbeutz ist nach § 30 (1) LWG zur Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) verpflichtet. Die Gemeinde Scharbeutz hat die Aufgabe der Schmutzwasserbeseitigung auf den Zweckverband Ostholstein übertragen. Eine Übertragung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde nicht vorgenommen. Die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt entsprechend dem Bestand. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Für die bestehende Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers ist die Änderung bei der Wasserbehörde zu beantragen, wenn sich die zugelassenen Einleitungsmengen ändern.

Wasserversorgung

Die ZVO Gruppe ist für die Trinkwasserversorgung zuständig. 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 dem ZVO zu vereinbaren.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Hinweis der Bodenschutzbehörde vom 05.06.2019:

„Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte folgende Hinweise aufzunehmen:

Für ein Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes liegen erste Hinweise auf eine alllastrelevante Nutzung vor. Das Grundstück ist jedoch bisher nicht abschließend bewertet und wird aus diesem Grund nicht im Altlastenkataster geführt. Ein Altlastverdacht oder der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Ich bitte um Verständnis, dass wegen der nicht gesicherten Hinweise das Grundstück in diesem Verfahren aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht explizit benannt werden kann. Gern stehe ich für Fragen und die Begleitung dieser Schritte zur Verfügung und bitte, die Verfahrensschritte mit mir abzustimmen und mir die Ergebnisse mitzuteilen.

Bei vier Grundstücken besteht ein Altlastverdacht von dem die Eigentümer bereits informiert sind. Um den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen, ist dieser Standort entsprechend vor der Umnutzung in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu untersuchen. Mit diesen Arbeiten sollten Sachverständige nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz beauftragt werden.“

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 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt tlw. in einem Hochwasserrisikogebiet nach § 73 HWG. 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, soweit erforderlich, auf der Vollzugsebene festzulegen.

Hinweise des Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 05.03.2019:

Küstenschutzrechtliche Genehmigungserfordernisse sind nicht erkennbar. Das überplante Gebiet unterliegt nach derzeitiger Einschätzung keinem Bauverbot im Sinne von § 80 Abs. 1 LWG.

- Der höchste jemals gemessene Sturmflutwasserstand (13.11.1872) für den Bereich der südlichen Lübecker Bucht (Travemünde) liegt ungefähr bei NHN + 3,30 m. Eine absolute Sicherheit vor Hochwasserereignissen ist folglich nicht gegeben.
- Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.
- Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

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. Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung. Anträge zur Errichtung einer Parkplatzbeleuchtung usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.4 Archäologie

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein verweist auf § 15 DSchG: 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.

6.5 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen Leitungen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Leitungsauskunft der Schleswig-Holstein Netz AG:

„Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.“

**Westnetz GmbH für die Scharbeutzer Energie- und Netzgesellschaft mbH & Co.KG GmbH:**

„Im Plangebiet werden umfangreiche Elektroversorgungseinrichtungen unterhalten. 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. Bauausführende Firmen müssen 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. Änderungen und Erwei-

terungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB vor.“

Zweckverband Ostholstein:

„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. 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.“

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 keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 20.11.2019 gebilligt.

Scharbeutz, 18. FEB. 2020



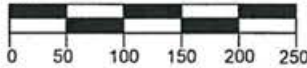
Bettina Schäfer
- Bettina Schäfer
Bürgermeisterin

Anlage:

49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz durch Berichtigung

für das Gebiet: Haffkrug, Strandallee zwischen Bahnhofstraße und Waldweg
nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG
M.: 5.000



Hinweis:
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 16a-H-, 8. Änderung der Gemeinde Scharbeutz, der mit Wirkung vom 27. MAI 2020 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung Sonstiges Sondergebiet -Tourismus-.

Scharbeutz, den 28. MAI 2020



Gemeinde Scharbeutz
- Die Bürgermeisterin -

Bettina Perle