

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 32 -SCH-, 1. ÄNDERUNG**

**DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**FÜR DAS GEBIET HAFFKRUG, STRANDALLEE ZWISCHEN WALDWEG UND HAUS NR. 71  
(FLURSTÜCK 99/2)**

---

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
- 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**

<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	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.4	Verkehr	9
3.5	Grünplanung	9
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Gasversorgung	12
5.3	Wasserver- und -entsorgung	12
5.4	Müllentsorgung	12
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	12
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
6.1	Bodenschutz	13
6.2	Hochwasserschutz	14
6.3	Schifffahrt	14
6.4	Verbandsgewässer	15
6.5	Archäologie	15
6.6	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	15
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>18</b>

## **ANLAGEN**

- I. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- II. Gutachten Nr. 18-07-1, Verkehrslärmuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet an der Strandallee zwischen Waldweg und Grundstück Nr. 71 im OT Haffkrug, ibs, Mölln, 06.07.2018

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 32 -SCH-, 1. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Haffkrug, Strandallee zwischen Waldweg und Haus Nr. 71 (Flurstück 99/2)

### **1 Vorbemerkungen**

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

Die Gemeinde Scharbeutz möchte die touristischen Nutzungen in der 1. Reihe direkt an der Strandallee stärken. Das im Ursprungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist dafür nicht 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. Dazu werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angehoben, um Anreize für die von der Gemeinde favorisierte Bebauung zu schaffen.

Gleichwohl beabsichtigt die Gemeinde die Bewahrung der Ortsgestalt durch Beibehaltung der Parzellenstruktur. Die Gebäudehöhen sollen begrenzt werden, um zwischen den Ortszentren von Haffkrug und Scharbeutz den noch ablesbaren Charakter des „Fischerdorfs“ zu erhalten. Aufgrund der fehlenden Gebäudehöhenbegrenzung sind an der Strandallee tlw. zwar zweigeschossige Gebäude, jedoch durch massiv ausgebaute Dachgeschosse mit unmaßstäblicher Höhenentwicklung entstanden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 6.000 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Allerdings stellt die Gemeinde Scharbeutz in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang den Bebauungsplan Nr. 16a -H-, 8. Änderung und den Bebauungsplan Nr. 9 -Sch-, 2. Änderung und Ergänzung auf. Die Größe der möglichen Grundfläche dieser Bebauungspläne zusammen beträgt mit ca. 22.000 m<sup>2</sup> mehr als 20.000 m<sup>2</sup>. 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. 32 -SCH-, 1. 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 Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 -SCH-. Diese sehen WA-Gebiete mit nur zulässiger Einzelhausbebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,3 und ein bis drei Vollgeschossen sowie Grünflächen, Wasserflächen und Verkehrsflächen vor.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Ortslage Haffkrug direkt westlich der Strandallee. Die Grundstücke sind vorwiegend mit Wohngebäuden und Ferienappartements bebaut. Im mittleren Teil des Plangebietes ist ein Hotel mit Restaurant vorhanden. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet; östlich der Strandallee befindet sich nach der Promenade und der Düne der Ostseestrand. Im nördlichen Bereich liegt zwischen

Strandallee und Promenade die Fläche der ehemaligen Strandhalle. Nördlich folgt die bebaute Ortslage Haffkrugs, südlich die weitere Bebauung entlang der Strandallee. Im Plangebiet finden sich einige ortsbildprägende Einzelbäume. Das Plangebiet wird von einem Gewässer des Wasser- und Bodenverbands Ostsee durchquert. Das Gelände ist leicht bewegt und fällt in westlicher Richtung ab. Teile des Plangebietes liegen mit einer Höhe über NHN von unter 3 m im hochwassergefährdeten Bereich.

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	ca. 2,1 ha	77 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,1 ha	4 %
Grün- und Wasserfläche:	ca. 0,5 ha	19 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 2,7 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 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. 18-07-1, Verkehrslärmuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet an der Strandallee zwischen Waldweg und Grundstück Nr. 71 im OT Haffkrug, ibs, Mölln, 06.07.2018). Unter Be-

achtung von passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

### **3.2.2 Städtebauliche Zielsetzungen**

Entsprechend den Zielvorgaben der Landesplanung beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz die Stärkung der touristischen Nutzungen. Die Gemeinde stellt derzeit mehrere Bebauungspläne (u.a. B-Plan 16a-H, 8. Änderung, B-Plan 9, 2. Änderung) mit ähnlicher Zielsetzung auf, da in den letzten Jahren verstärkt gerade in bevorzugten ostseeebenen Lagen Eigentumswohnungen entstanden sind, die tlw. nur als Zweitwohnungen genutzt werden. Das Plangebiet eignet sich in Verbindung mit dem geplanten Hotel anstelle der ehemaligen Strandhalle seeseits der Strandallee in hohem Maße für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben/Ferienwohnungen in Verbindung mit anderen maritimen Nutzungen und Angeboten. Die Kombination mit Schank- und Speisewirtschaften und der touristischen Struktur seeseits der Strandallee prädestiniert das Plangebiet für touristische Zwecke. Vor einigen Jahren hat die Gemeinde mit der Neugestaltung der Promenade den Grundstein für die neue touristische Attraktivität gelegt. Eine Bebauung überwiegend mit Wohnungen/Zweitwohnungen verschließt sich dagegen einer touristischen Qualität. Zudem sind in einem Allgemeinen Wohngebiet Läden und Schank- und Speisewirtschaften nur zur Versorgung des Gebietes zulässig; dieses trifft für die touristische Funktion des Plangebietes gelegen direkt am Meer nicht zu. Die Gemeinde hat daher beschlossen, in einem Sonstigen Sondergebiet der Zweckbestimmung Tourismus die touristische Angebotsvielfalt zu steigern.

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für Teilbereiche des Gemeindegebietes. Darüber hinaus macht die Gemeinde von der Neufassung des BauGB Gebrauch und setzt gem. § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, der Genehmigung unterliegt. Mit dieser Festsetzung bezweckt die Gemeinde die Reduzierung von Zweitwohnungsnutzungen im Plangebiet. Aus den Erhebungen der Gemeinde zu Nebenwohnsitzen geht hervor, dass der Anteil der mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen entlang der Strandallee im Verhältnis bereits bei über 40 % liegt.

Um die avisierten touristischen Nutzungen umsetzen zu können, wird das Maß der baulichen Nutzung angehoben. Die bislang im Bebauungsplan Nr. 32 -Sch- festgesetzte Geschossfläche entfällt. Neu aufgenommen wird eine Beschränkung der Gebäude- und Wandhöhen. Dazu wurden im Plangebiet die vorhandenen Gebäude- und Wandhöhen er-

mittelt, die als Grundlage für die Festsetzung dienen. Die Gebäudehöhen liegen überwiegend zwischen etwa 7 m und 10 m. Lediglich im Süden Plangebietes sind Gebäude mit einer Höhe bis zu etwa 13 m vorhanden. Die zulässige Wandhöhe wird mit 7 m über der Strandallee, dem Waldweg bzw. der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt. Die nun festgelegte max. Wandhöhe wird im zweigeschossigen Bereich lediglich bei zwei Gebäuden überschritten. Die getroffene Regelung schränkt die Bauherren in der Zukunft kaum ein, ist jedoch geeignet, unerwünschte Höhenentwicklungen zu begrenzen. Gebäude mit vorhandener höherer Gebäude- oder Wandhöhe genießen Bestandsschutz.

### **3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Planvorstellungen der Gemeinde zur Förderung des Tourismus wird für das Plangebiet 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 ebenfalls zulässig.

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.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den angestrebten Nutzungen deutlich angehoben. Die Grundflächenzahl wird von bislang festgesetzten 0,2 auf 0,25 vergrößert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird generell verzichtet. Insgesamt erhöht sich dadurch die erzielbare Geschossfläche um ca. 40-70 %. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Gebäude wird eine Begrenzung der Gebäude- und Wandhöhe aufgenommen. Damit kann eine einheitliche verträgliche Höhenentwicklung entlang der Strandallee gesteuert werden. Vorwiegend im Süden des Plangebietes sind einige Gebäude entstanden, die deutlich oberhalb der nun festgesetzten Höhe liegen und auf die Strandallee sehr massiv wirken. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Für die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) werden ebenfalls Obergrenzen aufgenommen, die eine harmonische Gestaltung bewirken sollen. Die Wandhöhe bezieht sich dabei auf den Hauptbaukörper. Gauben u.ä. untergeordnete Bauteile sind davon ausgenommen.

Neu aufgenommen unter Beachtung der nun anzuwendenden BauNVO 2017 wird eine Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO. Ebenfalls festgesetzt wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Außenterrassen. Diese gelten nach heutiger Rechtsauffassung als zur Hauptanlage gehörend.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

An der zulässigen Bauweise und den überbaubaren Flächen werden keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen. Planungsintention bleibt hier die Ausrichtung der Baukörper zur Strandallee hin und die Bewahrung der Parzellenstruktur. Gebäude in 2. Reihe sind nicht Planungswille der Gemeinde. Außerhalb überbaubarer Flächen liegende Gebäudeteile von Gebäuden in 2. Reihe werden daher nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen. Sofern diese Gebäude rechtmäßig entstanden sind, wird hier auf den Bestandsschutz verwiesen.

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 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 und den Waldweg. Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.4.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist jeweils ein entsprechender Nachweis zu führen. Dabei ist ein Stellplatzschlüssel von mind. 1,0 je Wohnungseinheit anzusetzen.

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 gestalterische negativ. Daher sind Abfahrrampen nur mit einem Abstand von mind. 10 m zur Strandallee zulässig.

### **3.5 Grünplanung**

Die grünplanerischen Festsetzungen werden in Anlehnung an den Ursprungsplan unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bestandes festgesetzt. Auf Standortvorgaben für Baumpflanzungen wird weitgehend verzichtet. Es wird dafür eine textliche Festsetzung vorgesehen.

### **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 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.

Zur Bewertung der Lärmimmissionen insbesondere aus Verkehrslärm hat die Gemeinde Scharbeutz ein Gutachten erarbeiten lassen (Gutachten Nr. 18-07-1, Verkehrslärmuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet an der Strandallee zwischen Waldweg und Grundstück Nr. 71 im OT Haffkrug, ibs, Mölln, 06.07.2018). Details können der entsprechenden Anlage zur Begründung entnommen werden. Nachfolgendes basiert auf den Untersuchungsergebnissen.

An den straßennahen Baugrenzen liegen die Beurteilungspegel am Tag bei maximal 60 dB(A) und in der Nacht bei maximal 53 dB(A). Im Einmündungsbereich des Waldweges in die Strandallee ergeben sich partiell um 2 dB(A) höhere Werte.

Gemäß Ursprungsplan ist von der mit Allgemeinen Wohngebieten verknüpften Schutzbedürftigkeit mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bzw. den hilfsweise heranziehbaren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht auszugehen. Die berechneten Verkehrslärmimmissionen liegen im straßennahen Bereich über diesen städtebaulichen Zielwerten (in den zurückliegenden Grundstücksbereichen aber darunter). Im Zusammenhang mit der geplanten Änderung in Sonstige Sondergebiete „Tourismus“ gemäß den Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen, die entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung eine gemischte Struktur aufweisen, ist ggf. die mit Mischgebieten verknüpfte Schutzbedürftigkeit mit den Orientierungswerten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht zugrunde zu legen, die teilweise überschritten werden.

Die Grundstücke im Plangebiet sind durchgängig bebaut 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 unabhängig von der Einstufung der Schutzbedürftigkeit über das übliche Maß hinausgehende baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (passiver Schallschutz).

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 marginalen Überschreitungen des für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für den Tag von 59 dB(A) bzw. der Einhaltung des für gemischte Nutzungen geltenden Immissionsgrenzwertes von 64 dB(A) 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 Bauänderungen sind die Anschlussleitungen des ZVO zu den Grundstücken zu erneuern, bzw. neu vorzustrecken. (Gewässerkreuzungen) Der ZVO ist frühzeitig in die Planungen 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. Zusätzliche Versiegelungen größeren Umfangs sind nicht vorgesehen. 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 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. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Die Brandschutzdienststelle des Kreises Ostholstein weist darauf hin, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehru-/ Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehruzufahrten sind für eine Achslast von 11,5 t auszuliegen, sie dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen.

## **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 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.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz teilt am 05.03.2019 mit, dass küstenschutzrechtliche Genehmigungserfordernisse nicht erkennbar sind und keine rechtlichen Bedenken bestehen. Es werden folgende Hinweise gegeben:

- Die erhebliche Ausweitung von Baurecht durch Erhöhung der möglichen Geschossflächenzahl wird kritisch gesehen, da dies die Schaffung von erheblichen Sachwerten in zumindest potentiell hochwassergefährdeten Bereichen begünstigt.
- 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 Verbandsgewässer**

Der Wasser- und Bodenverband Ostsee ist durch die Planung an den Gewässern 1.1 und 1.1.1 betroffen. Westlich des Plangebietes befindet sich noch das Gewässer 1.1 des Wasser- und Bodenverbandes Ostsee. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Ostsee ein 5 Meter breiter Verfügungstreifen beidseitig des Gewässers einzuhalten ist. Eine Bebauung oder Bepflanzung dieses Streifens ist nicht gestattet.

#### **6.5 Archäologie**

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

#### **6.6 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger**

##### **Zweckverband Ostholstein**

„In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es u 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.“

#### **Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

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

#### **Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Pönitz**

„Vorhandene 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. Das Merkblatt nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über die Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com) erhältlich. Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG sind unter erhältlich: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com).“

#### **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**

„Im Plangebiet werden umfangreiche Elektroversorgungseinrichtungen der Scharbeutzer Energie- und Netzgesellschaft mbH & Co.KG GmbH 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. Es ist zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der West-



netz GmbH in Scharbeutz, Telefon 04503 888371 200 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.“

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH**

„Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken, bitte aber zu beachten, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Entsprechende Lagepläne unserer Telekommunikationseinrichtungen können bei unserer offiziellen Planauskunft angefordert werden. Zentrale Planauskunft:

E-Mail: [planauskunft.nord@telekom.de](mailto:planauskunft.nord@telekom.de)

Tel.: 0431 / 145 - 8888

Fax: 0391 / 580 225 405

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“

## **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, **19. FEB. 2020**



*Bettina Schäfer*

- Bettina Schäfer -

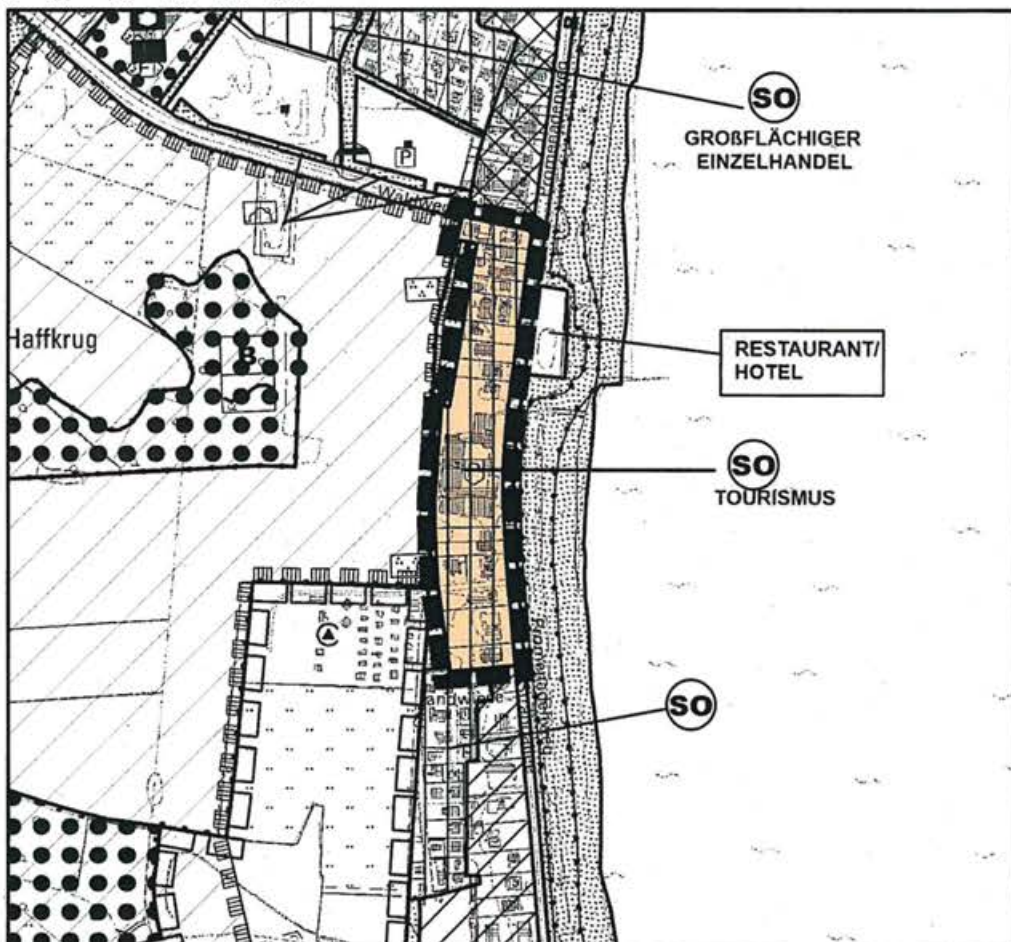
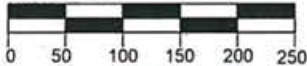
Bürgermeisterin

Anlage:

## 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz durch Berichtigung

für das Gebiet: Haffkrug, Strandallee zwischen Waldweg und Haus-Nr. 66b (Flurstück 99)  
nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG  
M.: 5.000



Hinweis:  
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 32 -SCH-, 1. 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 -

*Bermina Sch.*