

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44 -SCH-

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER VORHANDENEN PARKPLÄTZE DER
„OBEREN“ OSTSEESTRASSE, ÖSTLICH DER BEBAUUNG DES GRAF-VON-
LUCKNER-STIEGES UND NÖRDLICH DER B76

VERFAHRENSSTAND

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) 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	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Planung	5
3.1	Erschließung	5
3.1.1	Parkplätze	5
3.2	Grünplanung	6
3.2.1	Wald	6
3.3	Eingriffe	7
3.3.1	Überplante Maßnahmenfläche	7
3.3.2	Artenschutz	9
4	Immissionen und Emissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Wasserentsorgung	10
6	Hinweise	11
6.1	Bodenschutz	11
6.2	Archäologie	11
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
8	Kosten	12
9	Beschluss der Begründung	12

*Anlage 1: Schalltechnische Stellungnahme Nr. 11-12-2, Ingenieurbüro für Schallschutz
Dipl.-Ing. Ziegler, 08.12.2011*

BEGRÜNDUNG

zur **1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 44 - SCH** - der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet westlich der vorhandenen Parkplätze der „oberen“ Ostseestraße, östlich der Bebauung des Graf-von-Luckner-Stieges und nördlich der B76.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet innerhalb des Ordnungsraumes um Lübeck und auf der Landesentwicklungsachse Lübeck - Puttgarden dar. Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde Scharbeutz im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und bildet zusammen mit der Gemeinde Timmendorfer Strand ein Unterzentrum. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung. Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Unterzentrum Timmendorfer Strand/Scharbeutz innerhalb des Ordnungsraumes Lübeck. Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Scharbeutz.

Für das Plangebiet gilt die 20. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Scharbeutz. Diese stellt eine Straßenverkehrsfläche - Ruhender Verkehr – und Grünfläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 -SCH- ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz von 1995 stellt das Plangebiet als Grünfläche - Siedlungsgrün - und im südlichen Teil teilweise mit Aufforstungsflächen dar. In Nord-Südrichtung durch das Plangebiet stellt der Landschaftsplan einen Wanderweg dar. Schon zur Aufstellung des Ursprungsplanes wich die Planung von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab. Bezüglich der Aufforstungsflächen im südlichen Teil liegt eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz und § 7a Landesnaturschutzgesetz aus dem Jahr 2009 vor. Diese Genehmigung wurde mit der Auflage einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 erteilt. Für die übrigen Abweichungen im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche räumt die Gemeinde Scharbeutz der Verwirklichung des dringend benötigten Infrastrukturvorhabens den Vorrang ein (siehe auch Planungserfordernis/Planungsziele).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Nachverdichtung im Rahmen des Parkraumkonzeptes für den zentralen Bereich des Ortes Scharbeutz handelt. Die gesamte versiegelte Fläche im Plangebiet entspricht ca. 9.200 m², wobei nur ca. 4.100 m² versiegelte Fläche durch die 1. Änderung hinzukommen. Somit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz beschloss am 08.11.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 44.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die Gemeinde Scharbeutz hat sich im Rahmen der Beratung über ein *Parkraumkonzept für den zentralen Bereich des Ortes Scharbeutz* für eine Erweiterung der „oberen“ Parkplätze der Ostseestraße (Parkplatz Ostseestraße 2) ausgesprochen. Zusätzlicher Parkraum im Zentrumsbereich wird dringend benötigt, da vor allem in den Sommermonaten die Kapazitäten nicht ausreichen und im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44 im Bereich des Fischerstieg/ Badeweg weitere Parkplätze entfallen. Somit verschärft sich die Situation innerhalb des Ortszentrums und es besteht ein Erfordernis die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Parkplatzflächen zu schaffen. Das Baugesetzbuch weist dazu im § 13a (2) darauf hin, dass: „...im beschleunigten Verfahren...soll zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden; ...“. Die Gemeinde Scharbeutz verfolgt in Hinblick auf ein schlüssiges und leistungsfähiges Parkraummanagement das Ziel den bestehenden Parkplatz zu erweitern und somit den Bedarf an touristischer Infrastruktur weiter zu decken.

2 Bestandsaufnahme

Ein Großteil des Plangebietes wird derzeit schon als Parkplatz genutzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der Waldflächen ein Lagerplatz für Baumaterialien. Westlich des Plangebietes gliedert sich Wohnbebauung und nördlich des Plangebiets weitere Grünflächen an. Östlich des Plangebietes befinden sich eine private Grünfläche, sowie Gemeinschaftsstellplätze und südlich verläuft die B76. Hinter dieser befindet sich weiter südlich im entsprechenden Abstand weitere Wohnbebauung. Die Flächen, die mit der jetzigen Planung zum Parkplatz planungsrechtlich umgewidmet werden sollen, werden bereits größtenteils intensiv genutzt. So stellt

sich die Fläche westlich des bestehenden Parkplatzes als intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche dar. Während die Fläche südlich des bestehenden Parkplatzes eine Waldfläche mit mittig integrierten Materiallagerplatzes darstellt.

3 Planung

Für die Planung wird die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 (3) BauGB beabsichtigt, da die 1. Änderung nur eine Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Verkehrsfläche		9.160 m ²
Davon Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	8.510 m ²	
• Verkehrsberuhigter Bereich	460 m ²	
• Parkplatz	8.050 m ²	
Grünfläche		2.480 m ²
Wasserfläche		70 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:		11.710 m² 1,2 ha

3.1 Erschließung

Das Plangebiet bzw. der Parkplatz wird über die bestehenden Zufahrten von der Ostseestraße aus erschlossen.

Im Bereich des Wassergrabens im südlicheren Teil des Plangebietes wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes festgesetzt.

3.1.1 Parkplätze

Die Gemeinde hat im Rahmen des Parkraumkonzeptes zahlreiche alternative Flächen betrachtet. Dabei gehören die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung geplanten Flächen zur ersten Priorität, da die Flächen bereits im Wesentlichen erschlossen sind und sich im Besitz der Gemeinde befinden. Auch liegen sie sehr verkehrsgünstig. In einem zweiten Schritt werden zusätzliche Flächen am Badeweg und am Muschelstieg bereitgestellt. Hintergrund dafür sind die aktuellen Bautätigkeiten im Scharbeutzer Zentrum und die damit einhergehende Reduzierung der Parkplätze und zusätzliche Nachfragen durch die aktuelle sehr hohe Attraktivität des Ortes Scharbeutz. In weiteren Schritten sollen weitere Bausteine des Parkraumkonzeptes realisiert werden: Kurpark-Nord, Ostseestraße 1, Wald 2. Auch der Großparkplatz am Hamburger Ring, nördlich Speckenweg, soll deutlich erweitert werden. Mittelfristig kann auch der Großparkplatz an der Pönitzer Chaussee erweitert werden. Der Bau

von Parkdecks ist in der Regel jedoch auszuschließen, da der wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist und auch der Baugrund an vielen Stellen sehr schlecht ist.

Die bestehende Parkplatzanlage im Geltungsbereich umfasst mit ca. 2.950 m² etwa 167 Stellplätze und durch die Erweiterung erhöht sich die Gesamtzahl auf etwa 311 Stellplätze (+ 144 Stellplätze).

3.2 Grünplanung

Die Planung sieht vor nach Westen und Süden eine Abgrenzung zu der Bestandsbebauung bzw. zur B76 durch Grünflächen und Anpflanzungen zu schaffen. Die Parkplatzanlage wird im unteren Drittel durch einen Wassergraben des Wasser- und Bodenverbandes und den dazugehörigen öffentlichen Grünflächen in einen Nord- und Südteil gegliedert.

Die Parkplatzanlage soll mit anzupflanzenden Bäumen begrünt werden. Die an der Ostseestraße bestehenden Bäume sollen erhalten bleiben.

3.2.1 Wald

Eine Unterschreitung des Waldabstandes ist nach Auskunft der Forstbehörde durchaus zulässig für Anlagen des öffentlichen Verkehrs auf denen keine Gebäude errichtet werden gemäß § 24 Landeswaldgesetz. Da die Planung die genannten Voraussetzungen erfüllt, wird von der Einhaltung eines 30m-Waldschutzstreifens abgesehen.

Bezüglich der Aufforstungsflächen im südlichen Teil liegt eine Waldumwandlungsge-
nehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz und § 7a Landesnaturschutzgesetz aus dem Jahr 2009 vor. Diese setzt eine Ersatzaufforstung von ca. 8.000 m² auf den Flurstücken 135/76, 169/2 und 170 am Wennsee (Flächen 1 -3) fest. Die Begründung des Ursprungsplanes Nr. 44 -SCH- verweist dazu auf die Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Der Ursprungsplan stellte bereits gemäß § 9 LWaldG die Umwandlungs- bzw. fortfallenden Waldflächen nachrichtlich in der Planzeichnung dar.



Waldumwandlung (rot) und Ersatzaufforstung (grün)



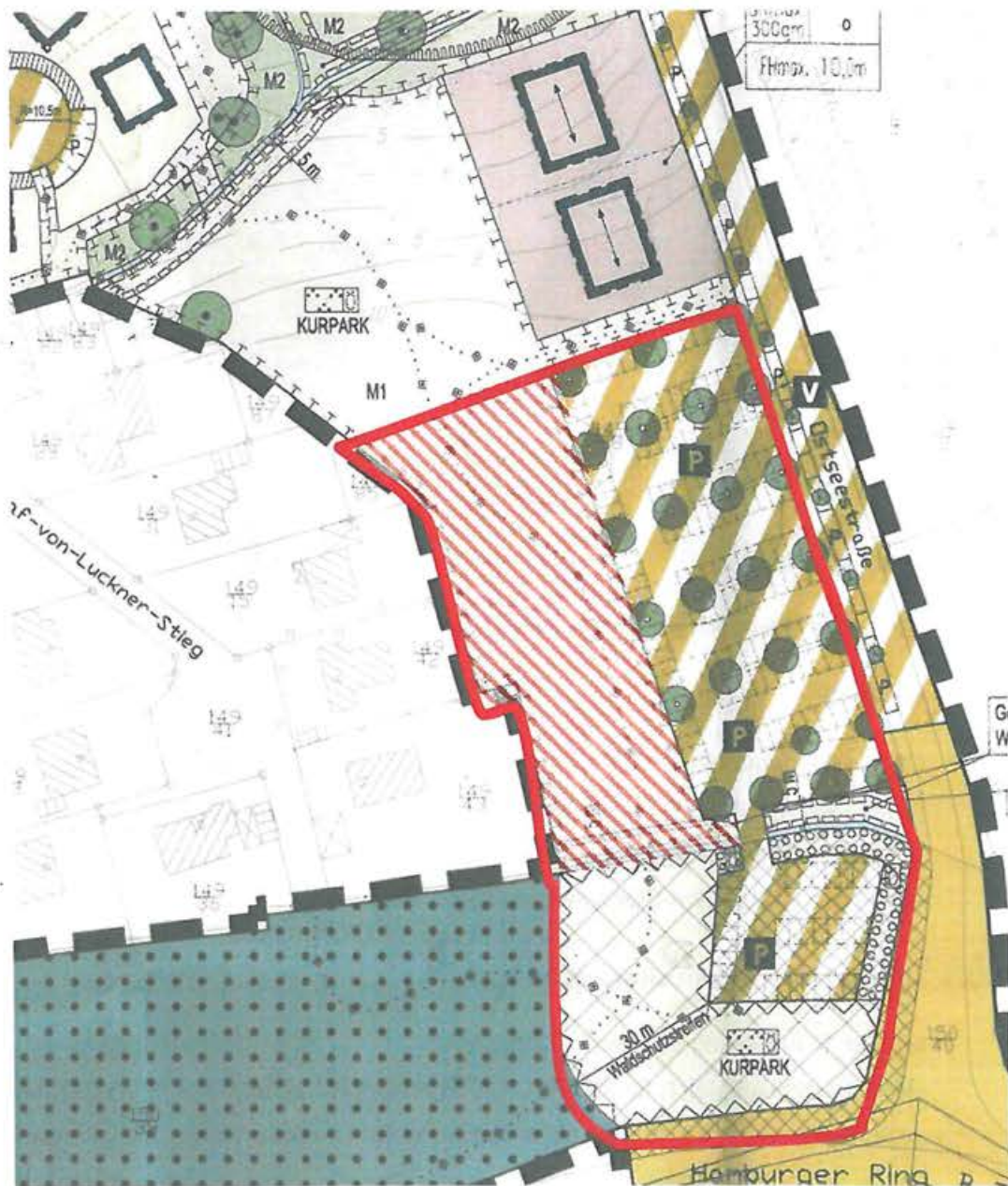
Ersatzaufforstung am Wennsee

3.3 Eingriffe

Da die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird ergeben sich keine Ausgleichserfordernisse. Das begründet sich in der Zielsetzung der Nachverdichtung den Vorrang einzuräumen, was mit einem sparsamen Flächenumgang einhergeht.

3.3.1 Überplante Maßnahmenfläche

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 -SCH- wird eine Maßnahmenfläche (M1) die als Ausgleich für die im Ursprungsplan an anderer Stelle vorgesehenen Eingriffe festgesetzt wurde überplant (rot schraffiert). Diese wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt und sollte zu einer extensiven Mähwiese entwickelt werden.



Ursprungsplan BP 44 -SCH- mit rot schraffierter Maßnahmenfläche, die mit der 1. Änderung überplant wird

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 3.000 m² (rot schraffiert) und wird nun auf einer Teilfläche des Flurstücks 214/2, Flur 0, Gemarkung Gronenberg im Verhältnis 1:2 nachgewiesen. Es handelt sich um eine Teilfläche der Haffwiesen, welche sich überwiegend als extensive Grünlandfläche darstellt. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Scharbeutz und es stehen noch 6.873 m² als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Die benötigten 6.000 m² Ausgleichsfläche können somit dort abgebucht werden.



Ausgleichsfläche Gronenberg, Teilfläche des Flurstücks 214/2, Flur 0, Gemarkung Gronenberg (rot markiert)

3.3.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde 2008 eine Biologische Untersuchung zur Vegetation, Fauna und Artenschutz (Bürogemeinschaft Bruns/Ober, Anhang zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 44 -SCH-) erstellt. Diese stellt zusammenfassend fest, dass für den gesamten Bebauungsplan Nr. 44 -SCH- keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen.

4 Immissionen und Emissionen

Zur Erweiterung der Parkplatzanlage liegt eine Schalltechnische Stellungnahme (Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Ziegler, Nr. 11-12-2, 08.12.2011) vor, die die mit der Erweiterung verbundenen Verkehrslärmimmissionen untersucht hat. Dazu wurde auf das Verkehrslärmgutachten aus dem Jahr 2007 (Nr. 07-06-4) zurückgegriffen. Nach den Berechnungen lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Verkehrsräusche der B76 pegelbestimmend sind. Die geplante Erweiterung hat keinen maßgebenden Einfluss auf die Gesamtlärmimmissionen bezogen auf die angrenzenden Wohngebäude bzw. ihrer Gärten.

Die Schalltechnische Stellungnahme kommt zu folgendem Schluss: *„Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Erweiterung des Parkplatzes keine Konfliktsituationen im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes auslöst. Schallschutzmaß-*

nahmen sind nicht erforderlich, können aber im Hinblick auf eine Minimierung der akustischen und visuellen Auswirkungen des an die Wohnbebauung heranrückenden Parkplatzes durch eine bepflanzte Erdaufschüttung auf dem dazwischen liegenden Grünflächenstreifen vorgesehen werden. Letzteres liegt im Abwägungsermessen der Gemeinde.“

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Planung auch in Abhängigkeit von der Topografie einen bis zu 1,50 m hohen, bepflanzten Wall zwischen der Parkplatzanlage und der Wohnbebauung zu errichten.

5 Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich keine Änderungen im Bereich der Ver- und Entsorgung.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) ist die Westnetz GmbH zu informieren. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen sollten rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten sich mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz, Telefon 04503 888371 200 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 Wasserentsorgung

Niederschlagswasser

Die zusätzlich überplanten Parkplatzflächen wurden in wassergebundener Weise hergestellt. Zudem wurden Versickerungsmulden ohne Notüberlauf hergestellt, eine Einleitung in Verbandsgewässer erfolgt nicht. Das anfallende Niederschlagswasser versickert wie zuvor vor Ort.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „(Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

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

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.

8 **Kosten**

Es entstehen der Gemeinde Kosten aufgrund der Planung für die Herrichtung der Parkplätze.

9 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 05.05.2020 gebilligt.

Scharbeutz, den **13. MAI 2020**



Bettina Schäfer
(Bettina Schäfer)
- Bürgermeisterin -

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 -SCH- ist am **29. MAI 2020** Kraft getreten.