

BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9 -SCH-,
2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ, STRANDALLEE ZWISCHEN
PÖNITZER CHAUSSEE UND HAMBURGER RING**

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	5
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	9
3.5	Grünplanung	10
4	Immissionen / Emissionen	11
5	Ver- und Entsorgung	12
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Gasversorgung	12
5.3	Wasserver- und -entsorgung	12
5.4	Müllentsorgung	13
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	13
6	Hinweise	14
6.1	Bodenschutz	14
6.2	Hochwasserschutz	14
6.3	Schifffahrt	15
6.4	Verbandsgewässer	15
6.5	Archäologie	16
6.6	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	16
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
8	Kosten	19
9	Billigung der Begründung	19

ANLAGEN

- I. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- II. Gutachten Nr. 18-07-2, Verkehrslärmuntersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet an der Strandallee zwischen Pönitzer Chaussee (B 432) und Hamburger Ring (B 76), ibs, Mölln, 10.07.2018

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 9 -SCH-, 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, Strandallee zwischen Pönitzer Chaussee und Hamburger Ring

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.

Die Gemeinde hat eine detaillierte Bestandsaufnahme vorgenommen und beabsichtigt, den Gebäudebestand stärker zu berücksichtigen. Die nördlich der Kirche vorhandene rechtmäßig entstandene Wohn- und Appartementanlage mit den dortigen Stellplätze und die Stellplätze der Kirche werden daher in der Planung berücksichtigt. Gleichwohl beabsichtigt die Gemeinde die Bewahrung der Ortsgestalt durch Beibehaltung der Parzellenstruktur. Die Gebäudehöhen sollen begrenzt werden; aufgrund der fehlenden Gebäudehöhenbegrenzung sind an der Strandallee tlw. zwar zweigeschossige Gebäude, jedoch durch massiv ausgebaute Dachgeschosse mit unmaßstäblicher Höhenentwicklung entstanden.

Im Zuge der Aufstellung mehrerer Bebauungspläne entlang der Strandallee schneidet die Gemeinde die Geltungsbereiche neu. Die Grundstücke angrenzend an den Hamburger Ring werden daher in diese 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 -Sch- einbezogen.

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. 7.500 m² weniger als 20.000 m². Allerdings stellt die Gemeinde Scharbeutz in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang den Bebauungsplan Nr. 16a -H-, 8. Änderung 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. 9 -SCH-, 2. Änderung und Ergänzung 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. Scharbeutz liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2010 in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung. Die Schwerpunktträume 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 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 -SCH- mit der 1. Änderung und im Süden des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch-, 6. Änderung. Diese sehen WA-Gebiete mit offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,15 bis 0,28 und ein bis drei Vollgeschossen, bzw. im Süden Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 vor. Weiter ist eine Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Ortslage Scharbeutz direkt westlich der Strandallee. Die Grundstücke sind vorwiegend mit Wohngebäuden bzw. Ferienappartements und der Kirche bebaut. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Parkplatz an das Plangebiet; östlich der Strandallee befindet sich der Ostseestrand. Nördlich und südlich folgt die bebaute Ortslage Scharbeutz. Westlich des Plangebietes liegt tlw. ein Gewässer des Wasser- und Bodenverbands Ostsee. 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:

SO-Gebiet:	ca. 2,6 ha	79 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,1 ha	3 %
Grünfläche:	ca. 0,2 ha	7 %
Gemeinbedarf:	ca. 0,4 ha	11 %
Gesamt:	ca. 3,3 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. 18-07-2, Verkehrslärmuntersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet an der Strandallee zwischen Pönitzer Chaussee (B 432) und Hamburger Ring (B 76), ibs, Mölln, 10.07.2018). Unter Beachtung 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 32 Sch 1. Änderung) mit ähnlicher Zielsetzung auf, da in den letzten Jahren verstärkt gerade in bevorzugten ostseenahe Lagen Eigentumswohnungen entstanden sind, die tlw. nur als Zweitwohnungen genutzt werden. Das Plangebiet eignet sich 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 50 % liegt.

Um die avisierten touristischen Nutzungen umsetzen zu können, wird das Maß der baulichen Nutzung angehoben. Die bislang im Bebauungsplan Nr. 9 -Sch- festgesetzte Geschossfläche entfällt. Neu aufgenommen wird eine Beschränkung der Gebäude- und Wandhöhen. Dazu wurden im Plangebiet die vorhandenen Gebäude- und Wandhöhen ermittelt, die als Grundlage für die Festsetzung dienen. Die Gebäudehöhen liegen überwiegend zwischen etwa 7 m und 10 m. Lediglich im Norden des Plangebietes ist ein Gebäude mit einer Höhe bis zu etwa 16 m vorhanden sowie ansonsten 3 Gebäude von 11 m bis 12 m Höhe. Die zulässige Wandhöhe wird mit 7 m über der Strandallee oder Hamburger Ring bzw. im Norden überwiegend entsprechend dem Ursprungsplan festgelegt. Die nun 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. Nicht eingeflossen in die Überlegungen ist die vorhandene Kirche, deren vorhandene Höhe die Funktion repräsentiert.

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 Gewerbetriebe 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 0,15 auf 0,2 vergrößert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird generell verzichtet. Insgesamt erhöht sich dadurch die erzielbare Geschossfläche deutlich. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Gebäude wird eine Begrenzung der Gebäude- und Wandhöhe aufgenommen. Damit kann eine einheitliche verträgliche Höhenentwicklung entlang der Strandallee gesteuert werden. Es sind einige Gebäude entstanden, die oberhalb der nun festgesetzten Höhe liegen und auf die Strandallee sehr massiv wirken. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Für die nördlichen Grundstücke bleibt es weitgehend bei den Höhenfestsetzungen analog zur 1. Änderung. Für die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) werden ebenfalls Obergrenzen aufgenommen, die eine harmonische Gestaltung bewirken sollen. Die Wandhöhe bezieht sich dabei auf den Hauptbaukörper. Gauen u.ä. untergeordnete Bauteile sind davon ausgenommen. Für das Gebäude Strandallee 110 besteht das Erfordernis, das Dach zu sanieren. Der Gemeinde liegt dazu ein Konzept vor, ausnahmsweise darf für diese Sanierung von der festgesetzten Wand- und Gebäudehöhe abgewichen werden.

Neu aufgenommen unter Beachtung der nun anzuwendenden BauNVO 2017 wird für den größten Teil des Plangebietes eine Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO. Für den nördlichen Teil wird die Regelung aus der 1. Änderung übernommen. 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

Die festgesetzte Bauweise konkretisiert die im Ursprungsplan festgesetzte offene Bauweise zu nur zulässigen Einzelhäusern entsprechend dem vorgefundenen Bestand.

An den überbaubaren Flächen werden aufgrund der tlw. angehobenen Grundflächenzahl bzw. anhand bereits genehmigter Bauvorhaben geringfügige Veränderungen vorgenommen. Die vorhandene Bebauung nördlich des Kirchengrundstücks wird mit Baufenstern gesichert.

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 Festsetzung der Verkehrsfläche an der Einmündung Pönitzer Chaussee/Strandallee entspricht den Eigentumsverhältnissen. Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Hinweise des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck vom 21.02.2019:

„Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Bundesstraße 432, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Es dürfen keine weiteren direkten Zufahrten und keine direkten Zugänge zu der freien Strecke der Bundesstraße 432 angelegt werden. Sofern eine Anlegung und/oder Änderung der bestehenden Zufahrtssituationen von den Grundstücken zu der

Bundesstraße 76 bzw. eine Änderung der vorhandenen Zufahrt zur Bundesstraße 432 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen. „

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. Zufahrten zu Tiefgaragen direkt ab dem Fahrbahnrand wirken gestalterische negativ. Daher sind Abfahrrampen nur mit einem Abstand von mind. 10 m zur Strandallee zulässig. Die vorhandenen größeren Stellplatzanlagen von Kirche und nördlich gelegener Wohnanlage werden entsprechend festgesetzt. Parkplätze stehen in der Strandallee und an der Pönitzer Chaussee zur Verfügung.

3.5 Grünplanung

Die grünplanerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden modifiziert. Die dort geforderte Pflanzdichte greift massiv in die Gartengestaltung ein und führt zu einer fast vollständigen Überstellung der Freiflächen mit Bäumen und Gehölzen. Dieses ist nicht mehr Planungswille der Gemeinde. Zur angestrebten Durchgrünung werden textlich eine Bepflanzung entlang der Strandallee und seitens der Gemeinde auch (noch) kleine vorhandene Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Im Bereich der Stellplatzanlagen von Kirche und nördlich benachbarter Wohnanlage werden die Anpflanzgebote an den Bestand der Stellplatzanlagen angepasst.

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 abseh-

bar 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 Gehölz brütender Vogelarten sind möglich.

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 als Allgemeinem Wohngebiet bzw. Kirchengrundstück 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. 18-07-2, Verkehrslärmuntersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet an der Strandallee zwischen Pönitzer Chaussee (B 432) und Hamburger Ring (B 76), 10.07.2018). Details können der entsprechenden Anlage zur Begründung entnommen werden. Nachfolgendes basiert auf den Untersuchungsergebnissen.

An den straßennahen Baugrenzen liegen die Beurteilungspegel am Tag zwischen 63 dB(A) und 65 dB(A) sowie in der Nacht zwischen 56 dB(A) und 58 dB(A). Gemäß den aktuell noch geltenden Festsetzungen 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 darunter). Im Zusammenhang mit der geplanten Änderung in Sonstige Sondergebiete „Tourismus“ sowie 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 bzw. den Immissionsgrenzwerten von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht zugrunde zu legen, die ebenfalls überschritten werden.

Die Grundstücke im Plangebiet sind durchgängig bebaut mit Verkehrsanbindung hauptsächlich an die Strandallee. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen) kommen aus diesem Grund und auch aus städtebaulichen 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 Außenwohnbereichen (Ausschluss bzw. schalldämmende Verglasungen) sind nach fachlicher Einschätzung angesichts der weitgehenden Einhaltung des am Tag 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 Bebauungsänderungen 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 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.

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 Feuerwehrzu-/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 auszulegen, 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 auf der Vollzugsebene festzulegen.

Hinweise des Landesbetriebs 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.

- Die erhebliche Ausweitung von Baurecht durch Erhöhung der möglichen Geschossflächenzahl wird kritisch gesehen, da dies die Schaffung von erheblichen Sachwerten in 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 an dem Gewässer 1.2.2 betroffen, welches westlich des Plangebiets verläuft. 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 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.

6.6 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.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland.“

Leitungsauskunft der Schleswig-Holstein Netz AG

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG. Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG im o. a. Bereich ersichtlich ist. Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. 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.



Hinweise der Schleswig-Holstein Netz AG

„Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.“

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 05.05.2020 gebilligt.

Scharbeutz, 21.07.2020



- Bettina Schäfer -

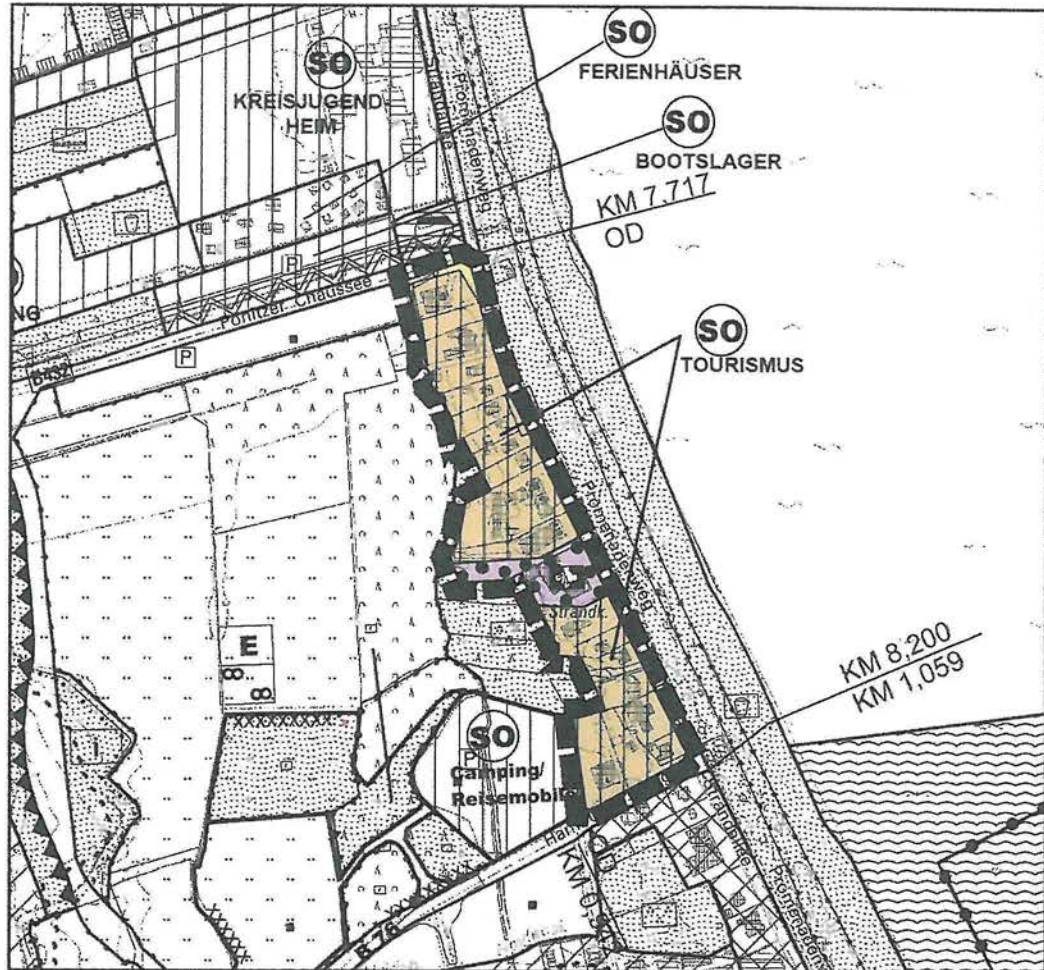
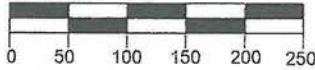
Bürgermeisterin

Anlage:

51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz durch Berichtigung

für das Gebiet Scharbeutz, Strandallee zwischen Pönitzer Chaussee und Hamburger Ring
nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG
M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 9 -SCH-, 2. Änderung der Gemeinde Scharbeutz, der mit Wirkung vom 29.07.2020 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung Sonstiges Sondergebiet -Tourismus - und Fläche für den Gemeinbedarf.

Scharbeutz, den 30.07.2020



Gemeinde Scharbeutz
Die Bürgermeisterin
Bettina Schäfer
- Bettina Schäfer -