

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4 -G-**

**- NEUAUFSTELLUNG -**

**DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**FÜR EIN GEBIET IN KLINGBERG, GÄRTNERSTRAÙE VON FAHRENKAMPSWEG  
BIS EDUARD-SEILER-WEG, FASANENWEG, AM STEENKAMP,  
ROLANDSWEG UND WIESENWEG - OBERER KLINGBERG -**

---

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)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- 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>6</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>7</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.5	Verkehr	10
3.6	Grünplanung	10
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>12</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	13
5.5	Löschwasserversorgung	13
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
6.1	Bodenschutz	13
6.2	Archäologie	14
6.3	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	14
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>15</b>

## **ANLAGE**

- 1. Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 4 -G- Neuaufstellung der Gemeinde Scharbeutz, PLOH, Bad Schwartau, August 2021*

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 4 - G - Neuaufstellung** - der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet in Klingberg, Gärtnerstraße von Fahrenkampsweg bis Eduard-Seiler-Weg, Fasanenweg, Am Steenkamp, Rolandsweg und Wiesenweg – Oberer Klingberg –

### **1 Vorbemerkungen**

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

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 - G - sind überwiegend vollständig bebaut. Das Gebiet ist durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser in einer gemischten Baustruktur auf vorwiegend großen Grundstücken geprägt, weniger dominierend sind die Doppelhäuser. Jene befinden sich vorwiegend im Südwesten des Plangebietes und weisen kleinere Grundstücksgrößen auf. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 10.11.1971 genehmigt, leidet aber an einem Ausfertigungsmangel und ist daher nicht anwendbar. Förmlich aufgehoben ist der Plan allerdings nicht. Die erste und die zweite Änderung des Planes sind rechtskräftig und anwendbar. Diese beiden Änderungen beziehen sich nur auf Teilbereiche des Geltungsbereiches.

Insbesondere im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung der BauNVO soll der gesamte Geltungsbereich des B-Planes überplant und neu aufgestellt werden. Darüber hinaus ist der Ursprungsplan nicht anwendbar und bedarf einer rechtskräftigen Aufstellung und Gesamtüberplanung des Wohngebietes. Hinsichtlich der zeitgemäßen Ausnutzung der Grundstücksgröße und des Zuwachses wird aktuell ein Handlungsbedarf der Gemeinde Scharbeutz erkannt. Planungsziel ist die Überprüfung der baulichen Nutzung nach der aktuellen BauNVO und Bestandssicherung des Quartiers.

Der Bebauungsplan dient als Maßnahmen der Innenentwicklung zur Erhaltung von Wohnraum für die Bevölkerung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 12 ha groß. Die Größe der zulässigen Grundflächen beträgt mit insgesamt ca. 20.542 m<sup>2</sup> mehr als 20.000 m<sup>2</sup>, somit wird nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. 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 Abs.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.

Die Gemeinde Scharbeutz hat am 05.11.2019 (Sitzung im Bauausschuss) die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 -G- beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

- Nach dem Landesentwicklungsplan 2020 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt den nördlichen Teilbereich im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar. Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen werden durch die Planinhalte nicht berührt. Der Bebauungsplan entspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 1, Blatt 2 direkt im Norden angrenzend an das Plangebiet auf ein Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet), welches durch das europäische Netz Natura 2000 gemäß § 32 BNatSchG i.V.m. § 23 LNatSchG gekennzeichnet wird. Darüber hinaus wird ein Schutzgebiet – das UNESCO Biosphärenreservat gemäß Man and the Biosphere (MAB) im Norden außerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen. In der Karte 2, Blatt 2 wird der überwiegende Anteil des Plangebietes im Bereich des Landschaftsschutzgebietes gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG dargestellt. Darüber hinaus liegt der gesamte Geltungsbereich im Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

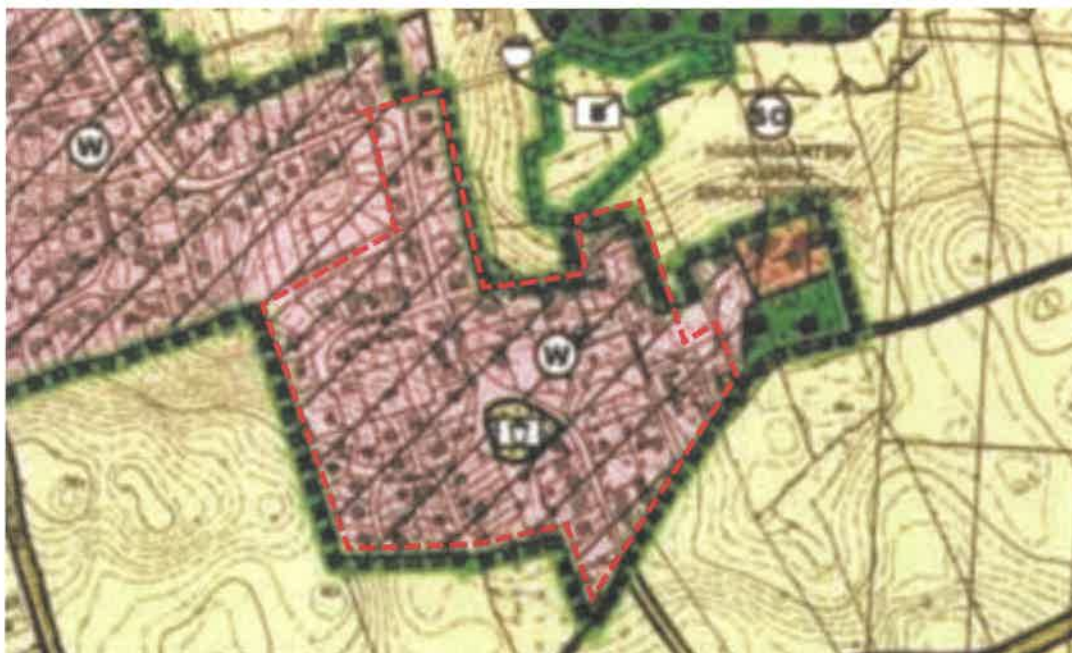


Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2014 der Gemeinde Scharbeutz mit Geltungsbereich des B-Planes

Der Flächennutzungsplan 2014 der Gemeinde Scharbeutz weist das Plangebiet als Wohnbauflächen aus. Direkt angrenzend im Nordosten sowie im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches verläuft die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne

des Naturschutzrechtes. Mittig der Wohnbaufläche wird auf einer Grünfläche ein Spielplatz ausgewiesen.

Der Landschaftsplan 1992 zeigt Wohnbauflächen für das Plangebiet. Den westlichen Bereich betreffend werden Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes dargestellt. Mittig befindet sich der Spielplatz. Ein Wanderweg verläuft im östlichen Bereich von Nord nach Süd durch den Geltungsbereich. Straßen und Wege durchlaufen das Plangebiet. Angrenzend an den südlichen und südwestlichen Grenzbereich verlaufen Feldgehölze.

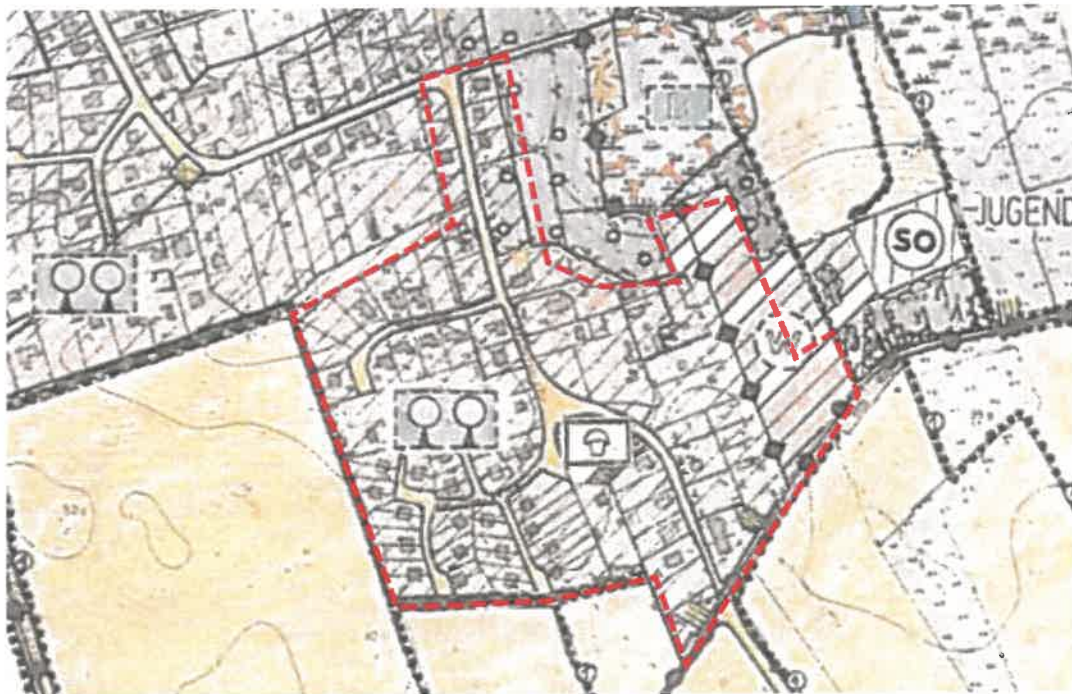


Abbildung: Ausschnitt Landschaftsplan 1992 der Gemeinde Scharbeutz mit Geltungsbereich des B-Planes

Für das Plangebiet gelten für Teilbereiche die Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 -G-. Der ursprüngliche Bebauungsplan von 1971 leidet an einem Ausfertigungsmangel, ist nicht anwendbar, aber wurde förmlich nicht aufgehoben. Die erste und die zweite Änderung des Planes sind rechtskräftig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 -SCH- von 2003 gelten in einem kleinen Teilbereich im Norden (drei Grundstücke).



## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im südlichen Klingberg, einer Dorfschaft der Gemeinde Scharbeutz. Im Norden von Klingberg liegen Pönitz und Gronenberg, Schürsdorf befindet sich im Süden. Klingberg liegt nahe der Lübecker Bucht, ist zum Teil von Buchen und Mischwäldern umgeben und liegt teils am Großen Pönitzer See. Zwischen Klingberg und Scharbeutz verläuft die Bundesautobahn A1. Das Plangebiet umfasst diverse Flurstücke der Flur 0, Gemarkung Scharbeutz. Der Geltungsbereich schließt nach Süden an den „Fahrenkampsweg“ an. Die Straßen „Gärtnerstraße“, „Fasanenweg“, „Am Steenkamp“ und der „Wiesenweg“ bilden die innere Erschließung des Plangebietes. Die Gärtnerstraße durchzieht das Gebiet von Norden nach Süden. Landschaftsschutzgebiete grenzen direkt im Nordosten sowie im Süden und Südwesten an den Geltungsbereich. Letztere werden als Flächen für die Landwirtschaft genutzt. Im Nordosten prägt ein Waldgebiet das Gelände. Die vorwiegend großen Grundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut; Doppelhäuser bilden die Ausnahme und befinden sich im Südwesten. Im Plangebiet befinden sich an den Straßenräumen vereinzelte große Bäume. Mittig befindet sich ein Spielplatz, der „Bremer Spielplatz“. Das Gelände ist bewegt.



Abb.: Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Quelle: Digitaler Atlas Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	Ca. 10,42 ha	85 %
Grünfläche:	Ca. 0,34 ha	3 %
Verkehrsfläche:	Ca. 1,39 ha	12 %
<b>Gesamt:</b>	<b>Ca. 12,15 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde Scharbeutz für eben dieses Gebiet eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 -G- anstrebt, hinsichtlich einer behutsamen Fortentwicklung und zeitgemäßen Ausnutzung und Überprüfung der baulichen Nutzung. Darüber hinaus liegt ein Ausfertigungsmangel des Ursprungsbebauungsplanes vor und der B-Plan ist nicht anwendbar. Sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen drängen sich in diesem bebauten Gebiet bei Berücksichtigung einer zurückhaltenden Entwicklung unter Wahrung des bestehenden Gebietscharakters ebenfalls nicht auf.

#### 3.3 Auswirkungen der Planung

##### 3.3.1 Ortsentwicklung

Die Gemeinde Scharbeutz strebt für das Plangebiet eine behutsame Fortentwicklung unter weitgehender Bewahrung des Siedlungsgefüges an. Die bauliche Nutzung wird überprüft und in einigen Bereichen die Baufenster angeglichen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen Erweiterungen erheblichen Umfangs nicht zu; in einigen Teilbereichen ermöglichen die großen Grundstücke jedoch weitere Bebauungen. In diesen Bereichen werden die Baufenster angepasst. Die Gemeinde gewichtet hier die Wahrung der vorwiegend eher kleinteiligen Bebauung höher als eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichtete optimale Inwertsetzung der Grundstücke.

##### 3.3.2 Natur- und Klimaschutz

Bodenversiegelungen werden mit der geringen Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden entsprechend den Vorgaben des § 1a BauGB kann damit sichergestellt werden.

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

Erhaltenswerte Bäume werden festgesetzt. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.3.3 Immissionen**

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

## **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festgesetzt. Dabei gelten die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe als ausnahmsweise zulässig. Dazu zählen auch die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,15 bis 0,2 als Höchstmaß geringgehalten. Bis auf vereinzelte bestehende kleine Grundstücke lässt dies auch Erweiterungsmöglichkeiten zu, da es sich um überwiegend große Grundstücke handelt.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand und wird für das gesamte Plangebiet auf ein Geschoss festgesetzt.

Die Gemeinde strebt den Erhalt der Siedlungsstruktur mit vorwiegend freistehenden Gebäuden an. Nachverdichtungsmöglichkeiten erheblichen Umfangs werden hier bewusst nicht vorgesehen. Unter Beachtung der nun anzuwendenden BauNVO 2017 wird eine Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,4 zugelassen. Zur Einfügung der Bebauung in das Ortsbild wird die Höhe der baulichen Anlagen als textliche Festsetzung verankert. Die Gebäudehöhe darf max. 10 m oberhalb der zugehörigen Straßenverkehrsfläche jeweils in der



Mitte des straßenseitigen Baugrenze liegen. Wenige sind geringfügig höher und genießen Bestandsschutz. Bei wenigen Flurstücken, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verkehrlich angeschlossen werden, wird die Gebäudehöhe auf Normalnull bezogen und eine maximale Höhe festgesetzt.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem weitgehend vorgefundenen Bestand wird eine Einzelhausbebauung mit Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden vorgesehen. Die Doppelhäuser werden ausschließlich im südlichen Bereich um die Straßenzüge „Am Steenkamp“ zugelassen, bereits vorhandene genießen Bestandsschutz. Weitere Mehrfamilienhäuser sollen nicht entstehen. Die Straßen im Plangebiet sind nicht für ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt. Erforderliche Parkplätze können dort nicht geschaffen werden.

Die überbaubaren Flächen werden mit Ausnahme einiger Baukörper weitgehend zusammengezogen festgesetzt. Teilweise sind die Baufenster größer als die Grundflächenzahl, was aber städtebaulich gewünscht wird. In einigen Teilbereichen - auf großen Grundstücken mit geringer Bestandsbebauung – werden weitere Bauflächenpotenziale ermöglicht.

Soweit sich genehmigte Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen befinden sollten, genießen diese Bestandsschutz. Außenterrassen sind bei Einhaltung der hierzu getroffenen Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

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

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Die Vorgärten - als Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Kies- und Schottervorgärten werden unzulässig. Auch wenn diese Festsetzung dem Bestand zum Teil widerspricht, möchte die Gemeinde hier in die Zukunft gerichtet eine Verbesserung erreichen.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Von Nord nach Süd verläuft die „Gärtnerstraße“, von dieser abzweigend nach Westen die Stichstraßen „Fasanenweg“ und „Am Steenkamp“ mit weiteren Gabelungen. Die Gärtnerstraße mündet in den „Fahrenkampsweg“, genau wie der „Wiesenweg“, der den Bereich im Osten des Plangebietes erschließt. Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt anhand der vorhandenen Erschließung. Sofern Änderungen der baulichen Anlagen bzw. Nachverdichtungen erfolgen, ist die feuerwehrtechnische Erschließung nach den aktuellen Anforderungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen.

Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags sind entsprechende Nachweise zu führen. Dabei ist ein Stellplatzschlüssel von 2,0 je Wohnungseinheit anzusetzen. Parkplätze stehen im Straßenraum zur Verfügung.

### **3.6 Grünplanung**

Aufgrund der bebauten und ausgestalteten Grundstücke ist für grünordnerische Festsetzungen nur wenig Spielraum. Grundsätzliche Veränderungen am Grünkonzept werden nicht vorgenommen. Mittig des Plangebietes befindet sich der Spielplatz „Bremer Platz“. Hier werden Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Basierend auf einer Einmessung der Bäume im Plangebiet werden markante Einzelbäume mit Erhaltungsgeboten gesichert.

Angrenzend an den Geltungsbereich im Nordosten und im Süden befinden sich Landschaftsschutzgebiete, diese werden mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt.

### 3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Grundstücke sind vorrangig bebaut. Da das Maß der baulichen Nutzung nicht angehoben wird, sind zusätzliche Eingriffe in Schutzgüter mit Umweltbezug nicht zu erwarten.

### 3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Konkrete Bauvorhaben sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den derzeit intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektenester befinden könnten.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus. Ebenso sind keine Immissionen von vorhandenen umliegenden Nutzungen zu erwarten.

Emittierende Nutzungen sind in dem Wohngebiet nicht vorhanden.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

##### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

##### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein über die bestehenden Anlagen.

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

Folgende nachstehende Hinweise sind zu beachten:

Aufgrund des Anschlusses von Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkflächen) ist auch eine Regenwasserklärung vorzusehen.

Die Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser hat gem. den sog. „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur

Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu erfolgen. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten. Weiterhin ist das DWA-Arbeitsblatt 102 Teil 1 und 2 zu beachten, welches das Merkblatt 153 ersetzt.

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **5.5 Löschwasserversorgung**

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.

### **6 Hinweise**

#### **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die

Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **6.2 Archäologie**

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

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

Die Westnetz GmbH teilt mit Schreiben vom 25.02.2021 mit:

Gegen die Verwirklichung bestehen seitens der Westnetz GmbH keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden. Bei der Durchsicht der Unterlagen wurde festgestellt, dass im Verfahrensbereich umfangreiche Elektroversorgungseinrichtungen unterhalten werden. 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 wird um Veranlassung gebeten, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der [planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de](mailto:planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de) beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz in Verbindung setzen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen werden unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vorbehalten. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Scharbeutzer Energie- und Netzgesellschaft mbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).



**7 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**8 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 1.5. Dez. 2021 gebilligt.

Scharbeutz, 06. Jan. 2022



*Bettina Schäfer*

- Bettina Schäfer -  
Bürgermeisterin