

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3 -G-, 5. ÄNDERUNG**

**DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**GEBIET: PÖNITZ AM SEE, SCHARBEUTZER STRASSE 34**

---

VERFAHRENSSTAND:

- 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)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

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	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	9
<b>4</b>	<b>Immissionen</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	12
5.3	Müllentsorgung	12
5.4	Löschwasserversorgung	12
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
6.1	Bodenschutz	12
6.2	Archäologie	13
6.3	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	14
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz durch Berichtigung</b>	<b>16</b>

## **ANLAGE**

Gutachten 2479-01, Schallimmissionsprognose, Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, 11.03.2024

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 3 -G- 5. Änderung der Gemeinde Scharbeutz  
Gebiet: Pönitz am See, Scharbeutzer Straße 34.

### **1 Vorbemerkungen**

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

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 -G-, 1. Änderung aus dem Jahr 1986. Das Grundstück ist mit einem Beherbergungsbetrieb und einer Schank- und Speisewirtschaft von überregionaler Bedeutung bebaut. Der Eigentümer äußert den Wunsch, südlich der vorhandenen Stellplatzanlage anstelle dort vorhandener Nebengebäude ein Wohngebäude zu errichten.

Die Gemeinde Scharbeutz unterstützt das Vorhaben, da es der Bereitstellung von Wohnraum dient. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des geplanten Gebäudes. Darüber hinaus sollen vorhandene Grünstrukturen gesichert werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 950 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

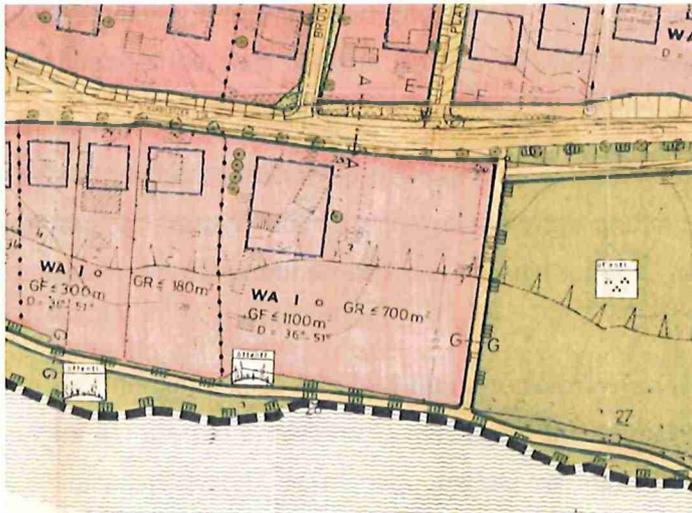
Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II trifft keine Aussagen zu dem Plangebiet.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 1 auf ein angrenzendes gesetzlich geschütztes Biotop mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet). In der Karte 2 wird auf ein Landschaftsschutzgebiet sowie auf ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung hingewiesen. In der Karte 3 wird auf klimasensitive Böden in der Umgebung verwiesen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung (66. Änderung) angepasst. Damit entwickelt sich die Planung aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan zeigt eine Wohnbaufläche sowie einen Erholungsschutzstreifen, welcher durch das Plangebiet verläuft.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 -G- 1. Änderung u. Ergänzung.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 3 -G- 1. Änderung + Erweiterung (1986)

Direkt südlich und östlich grenzt das FFH-Gebiet 1930-353 „Pönitzer Seengebiet“ an das Plangebiet an. Das übergreifende Ziel ist die Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustands der unter 1a genannten Lebensraumtypen und Arten“ (dieses sind: 3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armelechteralgen, 1016 Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*)).

Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“.

Der südliche Teil des Plangebietes wird vom Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG berührt.

Teile des Plangebietes liegen in einem Archäologischen Interessengebiet.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in Pönitz am See zwischen der Scharbeutzer Straße / B432 und dem Ufer des Großen Pönitzer Sees, an der östlichen Siedlungsgrenze von Pönitz am See und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 288/4 und 288/5 der Gemarkung Pönitz, Flur 0. Das Gebiet ist im straßennahen Bereich geprägt durch die vorhandene Bebauung, bestehend aus einem Restaurant, einem Beherbergungsbetrieb und einem Wohngebäude und den Stellplatzanlagen. Den südlichen Bereich bilden parkähnliche Grünflächen. Der Fußweg „Seeweg“ entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches schließt an die südlich gelegene Seepromenade an. Zu beiden Seiten des Seeweges stehen größere Bäume. Das Gelände ist bewegt und fällt zum Großen Pönitzer See hin ab. Östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen; südlich liegt der Große Pönitzer See. Westlich und nördlich befindet sich die bebaute Ortslage.

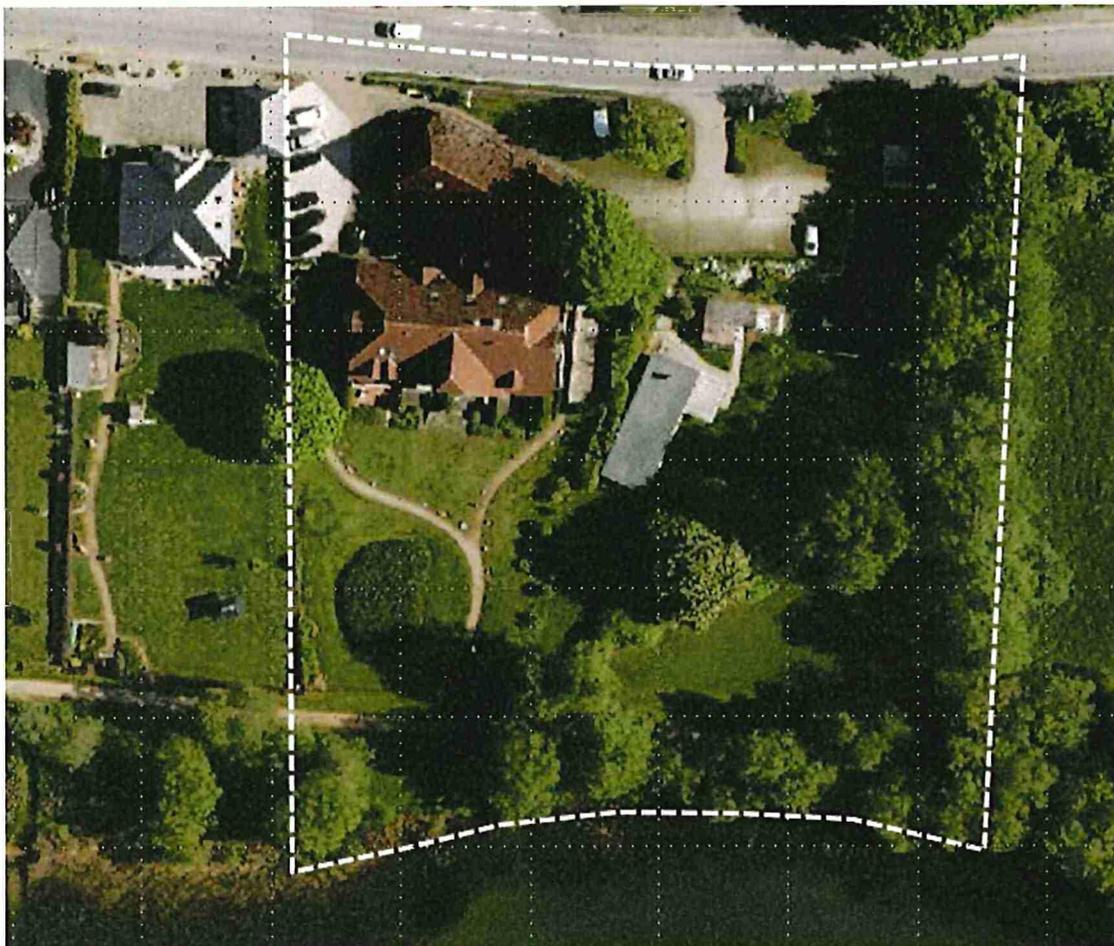


Abb.: Digitaler Atlas Nord

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MI-Gebiet:	4.870 m <sup>2</sup>	51 %
Verkehrsfläche:	1.160 m <sup>2</sup>	12 %
Grünfläche:	3.540 m <sup>2</sup>	37 %
<b>Gesamt:</b>	<b>9.570 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da auf eben diesem Grundstück der Eigentümer ein Wohngebäude errichten möchte.

#### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Beeinträchtigungen der angrenzenden Schutzgebiete (FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet) sind mit der Planung nicht verbunden. Die Schutzziele werden nicht tangiert. Ein erstmaliges Heranrücken von baulichen Anlagen an die Schutzgebiete erfolgt nicht. Zudem verlaufen öffentliche Wanderwege zwischen Schutzgebieten und Baugebieten und es werden Grünflächen festgesetzt.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke 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.

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße 432 und ist dementsprechend Belastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Es liegt ein Gutachten vor (Gutachten 2479-01, Schallimmissionsprognose, Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, 11.03.2024). Es werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit sichergestellt werden.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

Die Art der baulichen Nutzung wird entgegen der bisherigen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nun als Mischgebiet nach § 6 der BauNVO festgesetzt. Dieses entspricht dem vorgefundenen Bestand. Dem dort vorhandenen Beherbergungsbetrieb mit Schank- und Speisewirtschaft kommt eine überregionale Bedeutung zu; dieser dient nicht der Versorgung des Gebietes. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden auf dem Grundstück allerdings ausgeschlossen. Sie fügen sich nicht in die vorhandene, auch touristisch geprägte Ortsstruktur ein. Die Gemeinde Scharbeutz ist bestrebt, den vorhandenen Betrieb mit der Schank- und Speisewirtschaft in prädestinierter Lage im Plangebiet zu halten. Es wird daher von den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 7 BauNVO Gebrauch gemacht. Der straßennahe Bereich des vorhandenen Gebäudes (in der Planzeichnung mit Bau-feld A festgesetzt) bleibt daher gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Dort sind Wohnungen und Ferienwohnungen unzulässig. Diese Festsetzung ist auch bei Modernisierungen und einem Neubau zu beachten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch maximale zulässige Grundflächen bestimmt. Diese entspricht für das vorhandene Betriebsgebäude dem Bestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten. Für die geplante Wohnnutzung ermöglicht die zulässige Grundfläche ein großzügiges Wohngebäude. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen einer Grundflächenzahl von ca. 0,2 und bleiben damit weit unter dem Orientierungswert des § 17 der BauNVO für Mischgebiete.

Die Gemeinde Scharbeutz beschreibt mit den festgesetzten zulässigen Grundflächen die Gebäudekubatur. Die im § 19 Abs. 4 BauNVO als Regelfall vorgesehene Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze mit Zufahrten etc. von nur 50 % ist zu gering, um die für den Beherbergungsbetrieb und die Schank- und Speisewirtschaft erforderlichen Stellplätze mit Zufahrt unterbringen zu können. Daher wird bestandsgemäß eine Überschreitung um 1.400 m<sup>2</sup> zugelassen. Die nunmehr getroffene Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen wird hier langfristig ausgleichend auf die Bodenfunktionen wirken.

Zur Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird neben der weiterhin nur zulässigen Eingeschossigkeit auch die Höhe der Gebäude beschränkt.

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

Die Bauweise wird nun mit nur zulässigen Einzelhäusern bestimmt. Hausgruppen oder Doppelhäuser sollen in dieser Lage direkt am See nicht entstehen. Die überbaubaren Flächen geben die Lage der Gebäude im Westen des Plangebietes orientiert am Bestand vor. Für das geplante Wohngebäude im Osten wird eine Platzierung so gewählt, dass nicht dichter als der Bestand an den See herangerückt wird.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Die vorhandene Bebauung wirkt mit den mächtigen Fassaden aus Rotstein prägend für die Ortseingangssituation. Um diese zu erhalten, werden entsprechende Festsetzungen bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Das geplante Wohnhaus soll sich diesen Gestaltungsmerkmalen anpassen. Weitere Gestaltungsfestsetzungen zielen im Sinne eines allgemeinen Umweltschutzes auf eine naturverträgliche Gartengestaltung und die Bodenfunktionen schützende Gestaltung von Stellplätzen für PKW ab. Die zu den Stellplätzen getroffene Festsetzung entspricht den vorhandenen Stellplätzen derzeit zwar tlw. nicht. In die Zukunft gerichtet soll hier aber eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht werden.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher auch über vorhandene Zufahrten zur B 432 / Scharbeutzer Straße. Weitere Zufahrten sind aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen. Sofern bauliche Änderungen an den vorhandenen Zufahrten zur Bundesstraße 432 vorgesehen sind, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

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. Eine Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

### 3.6 Grünplanung

Die Grünplanung zielt auf den Erhalt der markanten Bäume und die parkähnlich gestalteten Freiflächen ab. Zwischen Baugebiet und See werden daher Grünflächen der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Im Mischgebiet werden die erhaltenswerten größeren und das Ortsbild prägenden Einzelbäume (u.a. Linde) mit Erhaltungsgeboten gesichert. Bei Abgang ist hier Ersatz in vergleichbarer Art vorzunehmen. Auf den Grünflächen wird ein flächiges Erhaltungsgebot gewählt. Dieses zielt auf die Erhaltung der Baumkulisse ab. Ein Betreten der Flächen und auch eine zurückhaltende Ausstattung mit Bänken, Wegen etc. sind selbstverständlich zulässig. Ebenso zulässig ist das Pflanzen von Bäumen oder eine notwendige Entnahme einzelner Bäume.

#### 3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 3 -G-, 5. Änderung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden.

Die Gemeinde Scharbeutz betrachtet die Belange des Naturschutzes nachfolgend überschlägig.

##### Schutzgut Tiere/ Pflanzen

In für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wertvolle Bereiche wird mit der Planung nicht eingegriffen. Größerer Baumbestand (u.a. Linde) wird mit Erhaltungsgeboten gesichert. Das geplante Gebäude wird in einem Bereich mit vorhandenen Nebengebäuden platziert.

Besondere Bedeutung kommt der Beachtung der Vorschriften des Artenschutzes bei Abriss der Schuppen zu. 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.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Gehölzbrüter nicht verletzt, wenn der Baubeginn nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnt. 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. In den Schuppen und Nebengebäuden sowie großen Bäumen sind Quartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern möglich. Abzureißende Gebäude sind auf ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten durch eine fachlich versierte Person zu untersuchen. Ggf. werden CEF-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig.

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60° C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

#### Schutzgut Fläche/Boden/Wasser

Bei der Bodenart handelt es sich nach der Bodenübersichtskarte des LLUR um Braunerde. Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das geplante Gebäude wird anstelle vorhandener Nebengebäude platziert. Ein Ausgleichserfordernis für die Schutzgüter entsteht nicht.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird kleinräumig durch die vorhandene Bebauung in Pönitz und die Grünstrukturen am See geprägt. Das geplante Gebäude wird sich aufgrund der Höhenbegrenzung nicht auf das Landschaftsbild auswirken.

### Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein gehört zum kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sich auf das Schutzgut aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht auswirken.

## **4 Immissionen**

Das Plangebiet ist Verkehrslärm der Bundesstraße 432 ausgesetzt. Es liegt ein Gutachten vor (Gutachten 2479-01, Schallimmissionsprognose, Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, 11.03.2024). Das der Begründung als Anlage beigefügte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Aufgrund der vorhandenen Einfahrtssituation bzw. der vorhandenen Böschungen entlang der Scharbeutzer Straße ist keine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwänden möglich.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen werden weitgehend in den Bebauungsplan übernommen. Auf die Festlegungen zur Grundrissgestaltung wird dabei verzichtet, da diese Festsetzung im Bestand mit den vorhandenen Appartements nicht umsetzbar ist. Es werden Fenster mit schallgedämmten Lüftungen vorgesehen.

Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind auf die errechneten Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms 3 dB zu addieren. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel an Verkehrswegen zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB, wie im vorliegenden Fall, ergibt sich nach DIN 4109-2 der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB.

Zusätzliches B-Plan induziertes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, da lediglich ein weiteres Wohngebäude vorgesehen wird.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### **5.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und ggf. zu ergänzenden Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein entsorgt.

Die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen. Zusätzliche Versiegelungen werden nicht vorgesehen.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.4 Löschwasserversorgung**

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. 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.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln (Stand 2003). Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **6.2 Archäologie**

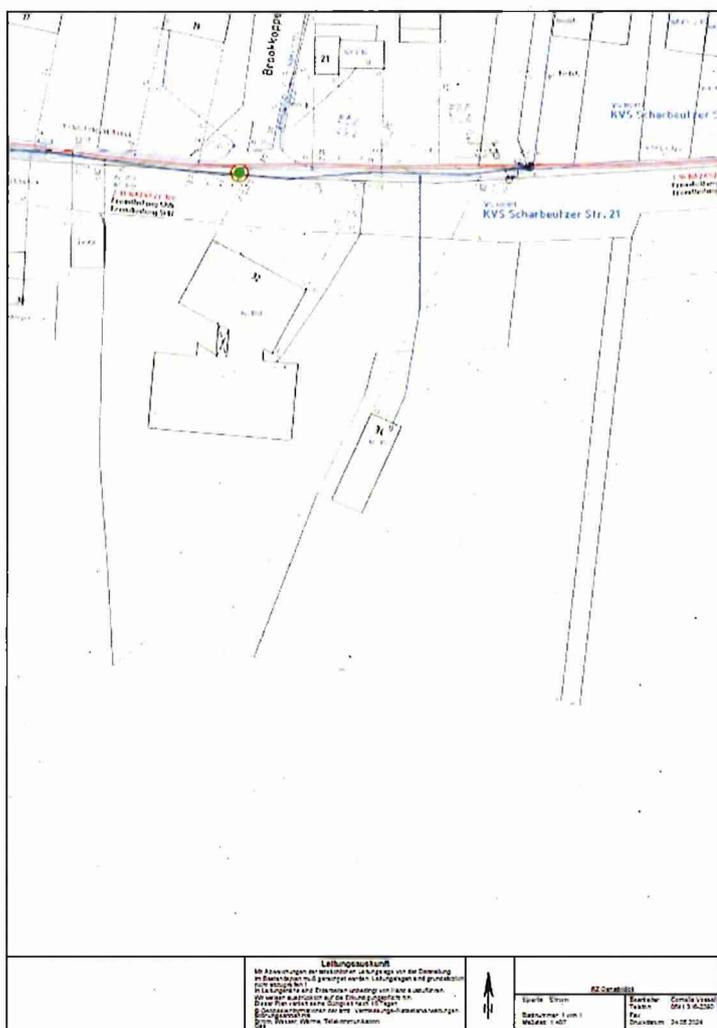
Das Plangebiet liegt tlw. in einem Archäologischen Interessengebiet. Daher sind Funde möglich. Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung 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.

### 6.3 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

#### 6.3.1 Westnetz GmbH vom 16.05.2024

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. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten über den Verlauf der Versorgungseinrichtungen informieren.

Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, das über die Adresse <https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp> aufrufbar ist, zur Verfügung.



### 6.3.2 Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Pönitz vom 28.05.2024

Gegen die o.g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com). 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](http://www.sh-netz.com). Beachten Sie, dass im angefragten Bereich LWL-/Kommunikationskabel vorhanden sind. 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). Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 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, werden die Verfahren nach § 45, § 80 ff, § 85 BauGB Anwendung. 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 25.09.2024 gebilligt.

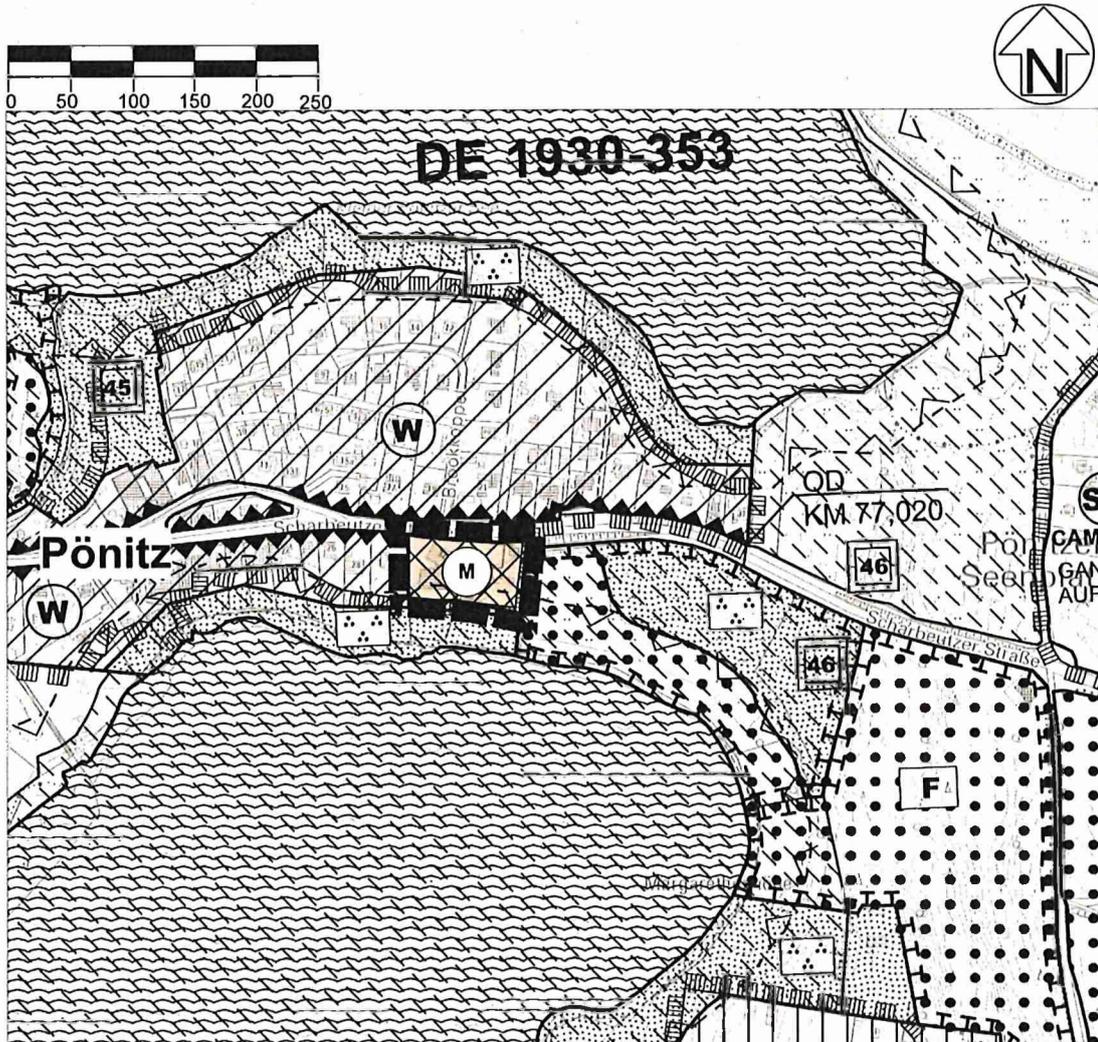
Scharbeutz, 02. DEZ. 2024



*Bettina Schäfer*  
(Bettina Schäfer)  
- Bürgermeisterin -

**10 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz durch Berichtigung**

für das Gebiet Pönitz am See, Scharbeutzer Straße 34 nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 3 -G-, 5. Änderung der Gemeinde Scharbeutz, der mit Wirkung vom **06. DEZ 2024** Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung einer Gemischten Baufläche.

Scharbeutz, **09. DEZ 2024**



*Bettina Schäfer*  
(Bettina Schäfer)  
- Bürgermeisterin