

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 -SCH-

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

GEBIET: STRANDALLEE, FLURSTÜCK 1/27

- STRANDHAUS AN DER WOLFSSCHLUCHT -

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

OSTHOLSTEIN

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Planung	3
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.1.3	Sonstige Festsetzungen	4
3.2	Erschließung	4
4	Ver- und Entsorgung	4
5	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	5
5.1	Einleitung	5
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	5
5.3	Zusätzliche Angaben	7
6	Hinweise	8
6.1	Bodenschutz	8
6.2	Hinweise zum Hochwasserschutz	9
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
8	Kosten	11
9	Beschluss der Begründung	11

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes der Gemeinde Scharbeutz.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Das „Strandhaus an der Wolfsschlucht“ besteht seit vielen Jahren als gastronomische Einrichtung und zur Strandversorgung. Die Gemeinde Scharbeutz stellt den Bebauungsplan Nr. 13 auf, um hier Planungs- und Investitionssicherheit zu schaffen und die Qualität der Strandversorgung zu verbessern.

2 Bestandsaufnahme

Die Planung entspricht dem Bestand. Das Gebäude und Freiflächen sind bereits mit entsprechender Nutzung vorhanden.

3 Planung

Das vorhandene Gebäude wird in seinem Bestand abgesichert. Zusätzlich werden geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als „*Baugrundstück besonderer Zweckbestimmung*“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Es dient zum Betrieb eines Restaurants (Schank- und Speisewirtschaft) sowie der Strandversorgung (sanitäre Einrichtungen, kioskmäßiger Verkauf).

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Gebäude ist bereits vollständig in eingeschossiger Bauweise vorhanden. Das Baufenster kann für gewerblich genutzte Terrassen für die Außengastronomie auch überschritten werden.

Das Baugrundstück hat eine Größe von 340 m². Die zulässige Grundfläche beträgt 160 m². Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche insgesamt um 100 % überschritten – also bis zu 320 m². Daneben darf die zulässige Grundfläche auch um 50% für nicht überdachte, gewerblich genutzte Terrassen genutzt. Die Kappungsgrenze der Versiegelung beträgt aber insgesamt die genannten 320 m².

3.1.3 Sonstige Festsetzungen

Als Dachmaterial ist ausschließlich Reet zulässig, um hier eine strandgerechte Gestaltung zu gewährleisten.

3.2 Erschließung

Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden. Park- und Stellplätze stehen im angrenzenden öffentlichen Raum in ausreichender Zahl zur Verfügung

Die Planung dient der Verbesserung der Strandversorgung und der Verbesserung des gastronomischen Angebotes. Es ist davon auszugehen, dass Gäste des Restaurants in der Regel auch den öffentlichen Meeresstrand nutzen. Es ergeben sich daher beim Stellplatzbedarf Synergieeffekte. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren sind daher hinsichtlich des Stellplatznachweises geeignete Lösungen zu finden wie z. B. eine Ablösung oder Ausnahmeregelungen. Die Gemeinde Scharbeutz erwartet aufgrund der Erweiterung des Restaurants keine städtebaulichen Konflikte, da im Umfeld ausreichend Parkmöglichkeiten bestehen. Lediglich in der Hochsaison bestehen Engpässe. In dieser Zeit besteht auch zweifelsfrei eine Doppelnutzung von Strand und Restaurant und es besteht eine attraktive Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits vollständig vorhanden.

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

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Der Feuerschutz in der Gemeinde wird durch die Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet. Das Plangebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden sowie nicht harten Bedachungen Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

5 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

5.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Planungsziel ist die Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für den gastronomischen Betrieb im Plangebiet.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Die Planung entspricht Flächennutzungsplan und Landschaftsplan. Das plangebiet liegt in den Schutzstreifen nach § 26 LNatSchG und § 80 LWG.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Eine erhebliche Beeinflussung von Umweltmerkmalen erfolgt nicht, da die Planung der Bestandssicherung dient.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere:

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, biologische Vielfalt:

Eine erhebliche Beeinflussung von Umweltmerkmalen erfolgt nicht, da die Planung der Bestandssicherung dient.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Eine erhebliche Beeinflussung des Schutzgutes erfolgt nicht, da die Planung der Bestandssicherung dient.

biologische Vielfalt:

Eine erhebliche Beeinflussung des Schutzgutes erfolgt nicht, da die Planung der Bestandssicherung dient.

B _____ Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

C _____ Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Auswirkungen ergeben sich nicht.

D _____ Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E _____ Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

F _____ Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Dieses ist im Plangebiet möglich.

G _____ Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

H _____ Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine Auswirkungen.

b) **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Schutzgut Mensch:

Da die Planung der Bestandssicherung dient ergeben sich keine Auswirkungen.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

Da die Planung der Bestandssicherung dient ergeben sich keine Auswirkungen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

Da die Planung der Bestandssicherung dient ergeben sich keine Auswirkungen.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Da die Planung der Bestandssicherung dient ergeben sich keine Auswirkungen.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Da die Planung der Bestandssicherung dient ergeben sich keine Auswirkungen.

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Da sich keine nachteiligen Auswirkungen ergeben sind keine entsprechenden Maßnahmen geplant.

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Da die Planung der Bestandssicherung dient ergeben sich keine Alternativen.

5.3 Zusätzliche Angaben

a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechts-

lage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

b) **Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Ein Monitoring erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Pflichten.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, für einen vorhandenen gastronomischen Betrieb Planungs- und Investitionssicherheit zu schaffen sowie die Strandversorgung zu verbessern.

6 Hinweise

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai (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 anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen

6.1 Bodenschutz

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

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustra-

ßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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

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

6.2 Hinweise zum Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt im Überflutungsgebiet bei Ostseehochwasser unterhalb von NN+3,5m. Seine Flächen und die vorhandene Immobilie liegen frei exponiert am Strand. Diese exponiert liegenden Flächen sind grundsätzlich durch Küstenhochwasser, Wellenschlag und Eisgang gefährdet. Im Geltungsbereich bestehen keine Bauverbote gemäß § 80 LWG. Die Gefahr durch Ostseehochwasser bleibt davon unberührt. Unterhalb der Höhe von NN+3,5m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen. NN+3,5m entspricht dem Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenauflauf und Eisgang zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Gefahr durch Sommer-Hochwasser hingewiesen.

Die Gründungen von Gebäuden in derartig exponierter Lage sollten grundsätzlich

erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden. Einer Wohnnutzung stimmt die Untere Küstenschutzbehörde hier nicht zu. Eine Nutzung von Kellern, soweit unterhalb von +3,5mNN liegend, sollte ausgeschlossen werden. Bei Unterschreitung der Höhe von NN+3,5m empfiehlt die Untere Küstenschutzbehörde beispielhaft folgende Festsetzungen zum Gefährdungsausgleich vor:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.) unterhalb von +3,5mNN
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens +3,0mNN
- Erreichbarkeit der Rezeption über 24h und Vorliegen eines Alarm- und Evakuierungsplanes
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens +3,0mNN
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warften
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens +3,0mNN.

Am Strand bestehen darüber hinaus Genehmigungspflichten nach § 77, § 78 LWG. Der Abbruch, die wesentliche Änderung und die Errichtung von Anlagen an der Küste sind genauso wie die Nutzung der Küste vorab bei der Unteren Küstenschutzbehörde, dem LKN-SH zu beantragen. Die entsprechende Genehmigung ist bei der Unteren Küstenschutzbehörde (LKN-SH, Herzog-Adolf-Straße 1, 25813 Husum) an Hand von aussagekräftigen, detaillierten Planunterlagen sowie einer Beschreibung mit Begründung der Ausnahmetatbestände zu beantragen. Eine (Ausnahme-)Genehmigung kann allerdings nur für eine konkrete Nutzung im Einzelfall erteilt werden, nicht jedoch im Rahmen einer Bauleitplanung.

Allgemeine Hinweise: Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung einer Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht die für den Einzelfall erforderlichen küstenschutz-rechtlichen Genehmigungen nach Landeswassergesetz.

Die Gemeinde Scharbeutz übernimmt zahlreiche Hinweise der Unteren Küsten-

schutzbehörde in die Begründung. Konkrete Festsetzungen werden jedoch nicht übernommen, da hier ein Übermaß an Festsetzungen zu befürchten ist, welches eine angemessene Nutzung des Gebietes erschwert.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Scharbeutz aufgrund der Planung keine Kosten.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 24.03.2010 gebilligt.

Scharbeutz, 21. FEB. 2011




(Owecieny)
- Bürgermeister -