

BEGRÜNDUNG

ZUR

8. ÄNDERUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 41 –SCH-

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

GEBIET: SCHARBEUTZ,

ÖSTLICH DER STRANDALLEE

ZWISCHEN BLUE MONKEY UND FISCHERSTIEG

- STRANDARKADEN -

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:

P L A N U N G S B Ü R O

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

O S T H O L S T E I N

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
2	Planung	4
2.1	Bebauung	4
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.2	Erschließung	5
3	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	6
3.1	Einleitung	6
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	6
3.3	Zusätzliche Angaben	12
4	Ver- und Entsorgung	12
5	Hinweise	13
5.1	Bodenschutz	13
5.2	Hinweise des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein	14
5.3	Bundeswasserstraßengesetz	16
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
7	Kosten	17
8	Beschluss der Begründung	17

BEGRÜNDUNG

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 –Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Scharbeutz, östlich der Strandallee zwischen Seebrückenvorplatz und Bastei - Strandarkaden -.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Erlass des Innenministers vom 09.10.1996 genehmigt. Die Planung entspricht den Grundzügen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes. Hierzu im Einzelnen: Die Bebauungsplanänderung wird durchgeführt, weil aufgrund der geplanten Hochbauten ein Sondergebiet festgesetzt werden muss. Die Hochbauten sollen in die

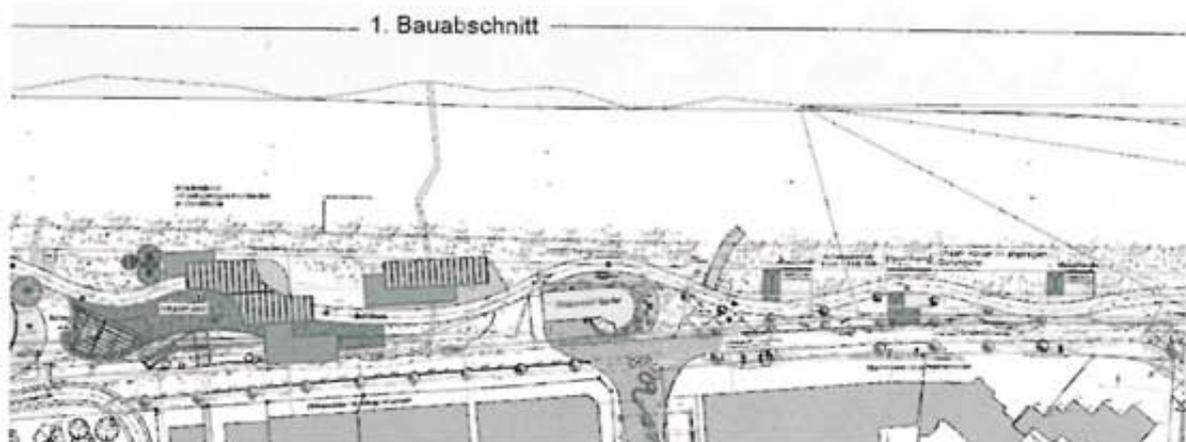
Dünenlandschaft integriert werden. Der seeseitige Bereich der Strandallee soll weiterhin der touristischen, Ostsee bezogenen Erholung dienen. Diese grundsätzlichen Ziele sind auch Inhalt der Flächennutzungsplanausweisungen. Auch derzeit sind z. B. mit der „Bastei“ Gebäude seeseitig der Strandallee festgesetzt. Dieses stellt der Flächennutzungsplan aufgrund der kleinteiligen Festsetzungen jedoch nicht dar.

Im Rahmen der derzeit in der Aufstellung befindlichen 20. Flächennutzungsplanänderung erfolgt auch eine detaillierte Anpassung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der 20. Flächennutzungsplanänderung wird der Plan auch gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Für den Bereich der Strandallee zwischen Seestraße und Fischerstieg besteht der Bebauungsplan Nr. 41 -Sch-. Der Bebauungsplan wurde bereits mehrmals geändert. Weiterhin befinden sich neben der 8. Änderung noch weitere zwei Änderungen im Aufstellungsverfahren. Der Bereich zwischen dem Seebrückenvorplatz und der Bastei, östlich der Strandallee und westlich der Düne ist im Bebauungsplan Nr. 41 -Sch- als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Der Bau des neuen Küstenschutzes im Scharbeutzer Ortszentrum ist ab Herbst 2008 vorgesehen. Damit ergeben sich auch umfangreiche Möglichkeiten zur Neugestaltung. Wie bereits schon einmal seinerzeit bei der Planung der Fußgängerzone soll dieser Bereich nunmehr auch als Umsetzung des Ergebnisses des Leistungswettbewerbes Kurzentrum einer Bebauung mit so genannten „Strandarkaden“ zugeführt werden. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Ausschnitt aus der „Entwurfsplanung Neugestaltung Zentrum am Strand, 1. Bauabschnitt, Seestraße-Fischerstieg und Kurparkzone“, Ingenieurbüro Benthien, Roge, Februar 2008:



Zur touristischen Aufwertung sollen im Plangebiet verschiedene kleinteilige Gebäude entstehen, um eine attraktive Strandpromenade zu erhalten. Ergänzt wird dieses Angebot um eine Bühne am Seebrückenvorplatz, gastronomisch genutzte Terrassen sowie großzügige Dächer im SO-1-Gebiet, die teilweise auch die Gebäude miteinander verbinden. Dazwischen soll der Charakter einer Dünenlandschaft entwickelt werden.

Der bisherige Charakter seeseitig der Strandpromenade wird im Bereich des Plangebiets verändert und touristisch aufgewertet. Damit einher geht auch eine Aufwertung des gesamten Zentrumsbereiches von Scharbeutz.

2 Planung

Das Plangebiet ist rd. 7.000 m² groß. Die seeseitige Begrenzung des Plangebietes stellt die geplante Hochwasserschutzanlage dar. Diese erreicht eine Ausbauhöhe von +4,00m über NN (Normal Null). Der geplante Promenadenweg innerhalb der derzeitigen Grünfläche erhält eine Höhe von +3,50m über NN.

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO geplant, welches der Strandversorgung und der Ergänzung des touristischen Angebotes dient.

Für die „Bastei“ (SO-II) wird die Art der Nutzung nicht verändert. In den beiden anderen Sondergebieten wird eine Nutzung entsprechend den Planungszielen ermöglicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In allen Gebieten dürfen die Grundflächen bzw. die Geschossfläche für gastronomisch genutzte Terrassen überschritten werden.

Angesichts der geplanten Terrassen und großzügigen Überdachungen sind die Grundflächen in den SO-1 und -2-Gebieten mit 1.300/ 300 m² relativ groß gefasst, da die Dach-/ Arkadenflächen bei der Berechnung der Grundfläche mitzurechnen sind. Tatsächlich soll jedoch nur eine kleinteilige Bebauung entstehen.

Um einen baulich/ gestalterischen Akzent setzen zu können, enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung wonach auf einer Grundfläche von 100 m² im SO-1-Gebiet eine Firsthöhe von 12,50m über NN zulässig ist.

Ansonsten gilt eine maximal Firsthöhe von 9,50m über NN, was 5,5m über Hochwasserschutzanlage bzw. 6,0m über Oberkante Promenade entspricht. Die geplante Gebäudehöhe liegt deutlich darunter. Für die Arkadendächer sind jedoch diese Höhen erforderlich. Im SO-2-Gebiet sind keine Arkadendächer, sondern kleinere Gebäude mit Reetdach geplant, so dass hier für entsprechend steile Dächer auch die Firsthöhen benötigt werden.

Die überbaubare Flächen (Baufenster) erfassen überwiegend die gesamten Sondergebiete, da der Planungsstand zum Umbau des Bereiches noch nicht so weit gediehen ist, dass detaillierte Festsetzungen möglich werden. Die Gemeinde bleibt jedoch Bauherr und Eigentümer der Flächen, so dass Fehlentwicklungen auszuschließen sind.

In Verlängerung des Fischerstieges ist im Ursprungsplan auf der Strandpromenade ein Baufenster festgesetzt, auf welches im Rahmen der 8. Bebauungsplanänderung verzichtet wird.

Restaurant „Bastei“ (GF<600 m²):

Die zulässige Geschosßfläche für die „Bastei“ wird nicht verändert.

Abstandsflächen:

Die vorhandene Bebauung westlich der Strandallee ist mit 4 Vollgeschossen zulässig und erfordert nach noch geltender Rechtslage (LBO 2000) eine Abstandsfläche von einer Wandhöhe, welche sich nur bis zur Hälfte der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche erstrecken darf.

Durch die Planung im Teilbereich 1 wird die vormals öffentliche Fläche eine überbaubare Grundstücksfläche, deren Abstandsflächen sich ebenfalls bis zur Straßenmitte erstrecken darf. Abstandsflächen dürfen sich nicht überschneiden. Bei einer 4-geschossigen Bebauung kann von einer Gebäudehöhe von ca. 12 m ausgegangen werden. Bis zur Straßenmitte sind jedoch nur 6,50 - 8,50 m vorhanden. Daher wird die Abstandsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 2a BauGB gegenüber dem Bauordnungsrecht verringert festgesetzt. Nach Inkrafttreten der neuen LBO, die derzeit in Vorbereitung ist, könnte die Abstandsfläche voraussichtlich ohnehin auf 0,4 der Wandhöhe reduziert werden.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert erhalten.

3 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:

3.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Der Bau des neuen Küstenschutzes im Scharbeutzer Ortszentrum ist ab Herbst 2008 vorgesehen. Damit ergeben sich auch umfangreiche Möglichkeiten zur Neugestaltung. Wie bereits schon einmal seinerzeit bei der Planung der Fußgängerzone soll dieser Bereich nunmehr auch einer Bebauung mit so genannten „Strandarkaden“ zugeführt werden. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Erlass des Innenministers vom 09.10.1996 genehmigt. Die Planung entspricht den Grundzügen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes. Hierzu im Einzelnen: Die Bebauungsplanänderung wird durchgeführt, weil aufgrund der geplanten Hochbauten ein Sondergebiet festgesetzt werden muss. Die Hochbauten sollen in die Dünenlandschaft integriert werden. Der seeseitige Bereich der Strandallee soll weiterhin der touristischen, Ostsee bezogenen Erholung dienen. Diese grundsätzlichen Ziele sind auch Inhalt der Flächennutzungsplanausweisungen. Auch derzeit sind z. B. mit der „Bastei“ Gebäude seeseitig der Strandallee festgesetzt. Dieses stellt der Flächennutzungsplan aufgrund der kleinteiligen Festsetzungen jedoch nicht dar.

**3.2 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:

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

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

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 1.600 m² Boden. Beim plangebiet handelt es sich um eine bereits sehr intensiv genutzte öffentliche Grünfläche parallel der Strandallee. Diese wird ganzjährig intensiv genutzt. Verschiedene Wege und sonstige Nutzungen versiegeln hier Flächen. Insbesondere im Sommerhalbjahr stehen dort auch Verkaufsbuden, Fahrgeschäfte und sonstige Spielgeräte. Daher ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

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:

Erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich aufgrund der beschriebenen Situation 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 Ziel der Gemeinde.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Schutzgüter Mensch, Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft:

Aufgrund der oben beschriebenen Situation ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz keine erheblichen Auswirkungen.

Landschaft:

Das Plangebiet wird umfangreich durch die vorhandene mehrgeschossige Bebauung geprägt. Die „Arkaden“ erhalten im Wesentlichen eine Höhe von 5,50 m über Hochwasserschutzanlage. Auf 100 m² Grundfläche darf die Firsthöhe eine Höhe von 8,50 m über Hochwasserschutzanlage erreichen. Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich dadurch nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

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

Emissionen:

Es ergeben sich keine Auswirkungen. Bereits heute erfolgen im Plangebiet vielfältige Nutzungen.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Es ergeben sich keine Auswirkungen. Bereits heute erfolgen im Plangebiet vielfältige Nutzungen.

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

Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 03.07.1998. Die Bebauungsplanänderung schafft Baurechte in einem Umfang von 1.600 m² sowie weitere 50% für Terrassen. Darüber hinaus sind auch noch weitere Wege und Terrassen möglich, die jedoch bereits auf der Grünfläche gemäß Ursprungsplan zulässig sind. Es ergibt sich folgende Ausgleichsflächenberechnung:

$$1.600 \times 1,5 = 2.400 \times 0,5 = 1.200 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$$

Weitere Schutzgüter sind durch die Planung nicht tangiert, da es sich hier um einen intensiv genutzten Bereich von Scharbeutz handelt, der auch durch die landseitige Bebauung der Strandallee bereits stark vorgeprägt ist.

„Der externe Ausgleich soll an der Wohlbek erbracht werden¹ (nördliche Ortslage Gleichendorf, westlich der Fierthstraße). Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Scharbeutz. Es handelt sich um eine Ökopoolfläche. Die Fläche ist als „artenreiches, mesophiles Grünland“ zu entwickeln.

Nach dem Grünordnungsplan zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 der Gemeinde Scharbeutz (Büro Trüper Gondesen und Partner) vom Jan. 2005 wurden von den 108.000 qm Gesamtfläche 3.060 qm auf dem Flurstück 69/2 noch keinen Eingriffen zugeordnet.

Bei der o. g. Ökopoolfläche wird davon ausgegangen, dass die Fläche als Intensivgrünland in den Ökoflächenpool eingestellt worden ist. Durch die Nutzungsaufgabe des Flurstücks 69/2 wird die Fläche deutlich aufgewertet, die anthropogene Beeinflussungen des Bodens vermieden, der Boden optimal vor negativen Einflüssen geschützt und der natürlichen Entwicklung überlassen.

Bei einem Kompensationsflächenbedarf von 1.900 qm stehen damit noch 1.160 qm des Flurstücks 69/2 für andere kompensationspflichtige Bauvorhaben zur Verfügung.

¹ Auszug aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur 14. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Scharbeutz vom 23.09.2008.

Auf Basis des o. g. Sachverhaltes können alle Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ bei einer Realisierung der o. g. Maßnahme kompensiert werden.

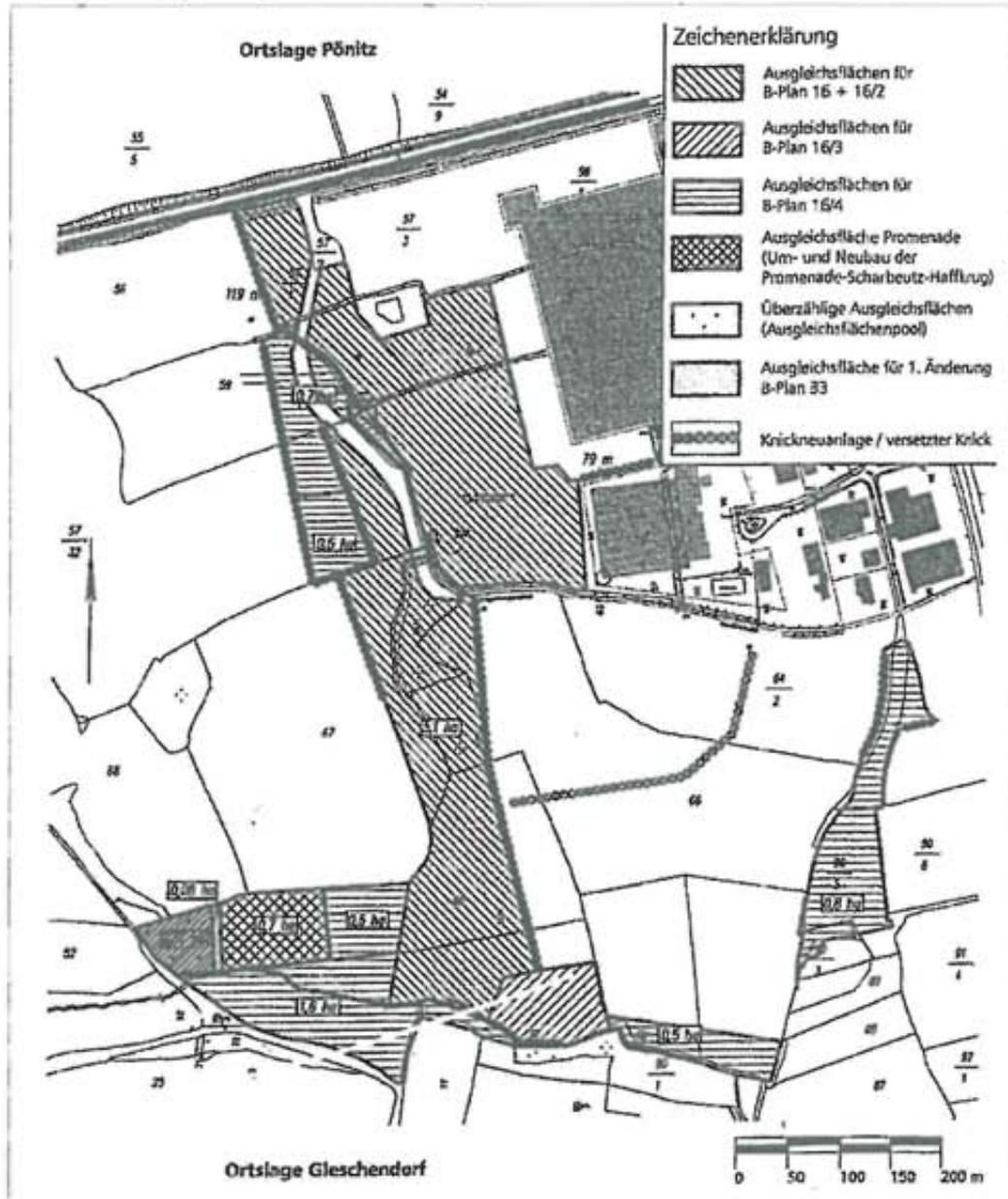


Abb.: externe Kompensationsflächen (Grünordnungsplan zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 der Gemeinde Scharbeutz (Büro Trüper Gondesen und Partner)



Abb.: Kompensationsfläche zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes²

Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und Flächen für Anpflanzungen

Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wurden bereits umgesetzt. Die Flächen für Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens umgesetzt. Der Träger der Baumaßnahme ist auch Träger der Anpflanzungen.

Voraussichtliche Kosten für die Kompensationsmaßnahmen und Flächen für Anpflanzungen

Maßnahmen	Fläche / qm	EP/qm in €	GP in € gerundet
Pflanzung von Gehölzinseln	2.600	6,00	15.600
Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (Flurstück 69/2)/Umwandlung von Acker in mesophiles Grünland	1.900	1,10	2.090
Summe / € (gerundet)			17.690

Tab: voraussichtliche Kosten"

² Auszug aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag, Der „Rest“ von 1.160 m² dient als Ausgleich für die 8. Bebauungsplanänderung.

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

Angesichts des besonderen Ortes und der besonderen Nutzung ergeben sich keine alternativen Standorte.

3.3 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 Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht deutlich geworden.

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

Die Überwachung der Planung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten.

- c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Ziel der Planung besteht darin, einen schmalen Streifen seeseitig der Strandallee touristisch aufzuwerten und durch kleine Gebäude unter einer gemeinsamen Überdachung baulich zu nutzen.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan und seinen Änderungen.

Boden- und Grundwasserschutz:

Für die Flächen, die bereits bebaut sind bzw. waren, ist folgender Hinweis zu berücksichtigen: Bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen

fen umgegangen wurde, kann ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

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.

Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde 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 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.

Nach einer Stellungnahme des ZVO und erfolgtem Hydrantentest am 20.08.08 kann das benötigte Löschwasser aus dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

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

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6

BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder 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.

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.

5.2 Hinweise des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein

Vorbemerkung: Die Gemeinde Scharbeutz tätig derzeit umfangreiche Investitionen um den Hochwasserschutz an der Küste zu gewährleisten. Der Hochwasserschutz ist nicht nur auf das bauaufsichtliche Baugenehmigungsverfahren beschränkt. Nach § 4 LBO muss das Baugrundstück nach seiner Beschaffenheit so geeignet sein, dass durch Wasser Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Den gesetzlichen Verpflichtungen kommt die Gemeinde mit den Hochwasserschutzmaßnahmen nach.

Mit der Novelle des Landeswassergesetzes (LWG) vom 01.01.2008 hat sich im Hinblick auf den küstenschutz-rechtlichen Vollzug eine Änderung bezüglich der Bauverbote an der Küste ergeben. Die bisher bestehenden Bauverbote innerhalb des 100 m Streifens sind ersatzlos aus dem LWG gestrichen worden. Das LWG verbietet in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung eines Landesschutzdeiches und im Deichvorland (§ 80 Absatz 1). Gemäß § 80 Absatz 4 besteht jedoch die Möglichkeit Ausnahmen bei der unteren Küstenschutzbehörde zu beantragen. Darüber hinaus besteht an der Küste gemäß § 78 LWG grundsätzlich ein Nutzungsverbot, von dem unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden können. Ferner bleibt auch die bisherige Regelung bestehen, dass die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung

von Anlagen an der Küste gemäß § 77 genehmigungspflichtig ist. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

Seit dem 01.01.2008 ist für den Küstenschutz in Schleswig-Holstein der neu gegründete Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) mit Betriebssitz in Husum zuständig: LKN-SH, Herzog-Adolf-Strasse 1, 25813 Husum.

Im Hinblick auf die Belange der Küstensicherung und des Hochwasserschutzes werden folgende Hinweise gegeben:

Ein Bauverbot gemäß § 80 Absatz 1 LWG besteht im Bereich von Landesschutzdeichen. Ein solcher Landesschutzdeich besteht hier nicht. Das Einvernehmen gemäß § 80 Absatz 3 LWG ist hier nicht erforderlich.

Jedoch muss insbesondere für den Bereich des bestehenden Strandes, der Düne oder des Strandwalles auf die Nutzungsverbote der Küste gemäß § 78 LWG hingewiesen werden. Auf Antrag können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden. Gleichzeitig besteht grundsätzlich eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, den Abbruch oder die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste gemäß § 77 LWG. Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde, dem LKN-SH zu stellen.

Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften, wie z. B. dem Landesnaturschutzgesetz, bleiben davon unberührt.

Empfehlung: Für die Teile des Gemeindegebietes die unterhalb von +3,5 m NN liegen, besteht bei extremem Ostseehochwasser Überflutungsgefahr. Die im Bau befindliche kommunale Küstenschutzanlage bietet nur einen relativen Hochwasserschutz bis zu einem Bemessungswasserstand von +2,5 m NN. Die Marke von +3,5 m NN entspricht dem Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee und berücksichtigt den säkularen Meeresspiegelanstieg. Darüber hinaus ist je nach Exposition und entsprechender Windrichtung und Windstärke mit Wellenschlag zu rechnen, durch den Bauwerke außerdem beschädigt werden können.

Deshalb wird empfohlen der Gefahr durch Küstenhochwasser insbesondere wie folgt Rechnung zu tragen:

Zum einen, indem Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden. Zum anderen dadurch, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht unterhalb +3,5 m NN angelegt wird und somit Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nur oberhalb von +3,5 m NN liegen. Damit soll sichergestellt werden, dass

die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 BauGB erfüllt sind. In dem Sinne sollte auch eine Nutzung des Kellers, soweit unterhalb von +3,5 m NN liegend, ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vor-sorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Ver-fügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und ge-fährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung der Höhe von +3,5 m NN werden folgende Maßnahmen empfoh-len:

- Ausreichende Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen
- Keine Lagereinrichtungen für flüssige Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.
- Keine Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Massivbauweise mit Ringankern
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb
- Vorkehrungen zum Abschotten von Tiefgaragen, Kellern oder anderen tief lie-genden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sand-säcke, etc.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplät-zen
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag
- Errichtung von Gebäuden auf Warften

5.3 Bundeswasserstraßengesetz

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 (4) Bundeswasser-straßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwech-slungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung Beeinträchtigungen, 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 weder weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leucht-reklamen sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck von der örtlichen Genehmi-gungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6 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.

7 Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Scharbeutz keine Kosten.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 17. Dezember 2008 gebilligt.

Scharbeutz, 02. FEB. 2009




(Gwerlich)
- Bürgermeister -