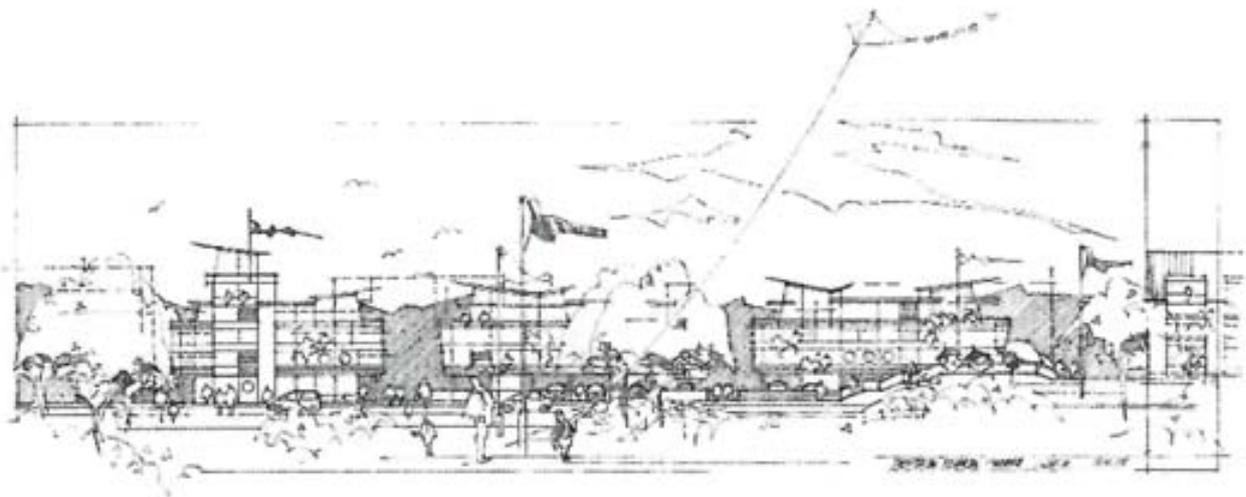


Gemeinde Scharbeutz

**BEGRÜNDUNG**  
zum Bebauungsplan Nr. 44 -Sch-  
„Unterer Badeweg“

---



**Für das Gebiet in Scharbeutz:**

Südlich des Badeweges, westlich der Ostseestraße, nördlich der B 76 und östlich der  
Bebauung des Störtebekerstieges und des Graf-von-Luckner-Stieges

INHALTSÜBERSICHT:**Teil 1:**

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Lage und Geltungsbereich .....	4
1.2	Bestandssituation .....	4
1.3	Rechtsgrundlagen.....	5
1.4	Plangrundlage .....	5
1.5	Entwicklung aus dem F- Plan/ Bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
1.6	Altlastenunbedenklichkeit.....	6
1.7	Kinderfreundlichkeitsprüfung .....	7
1.8	Umweltbericht.....	7
1.9	Planungserfordernis und Planungsziel.....	7
<b>2</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN</b> .....	<b>9</b>
2.1	Konzeption .....	9
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
2.1.2	Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	11
2.1.3	Bauweise und Baugrenzen .....	11
2.1.4	Höhenlagen der baulichen Nutzung .....	11
2.1.5	Gestalterische Festsetzungen.....	11
2.2	Verkehr .....	13
2.2.1	Erschließung .....	13
2.2.2	Ruhender Verkehr.....	13
2.3	Immissionen.....	14
2.4	Darstellung der Belange von Natur und Landschaft.....	14
2.4.1	Bestandsbeschreibung .....	14
2.4.2	Zu erwartende Planungsfolgen .....	15
2.4.3	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 42 BNatSchG .....	15
2.4.4	Eingriffe in Wald .....	16
2.4.5	Hinweise zur Eingriffsvermeidung.....	16
2.4.6	Hinweise zur Eingriffsminimierung.....	17
2.4.7	Eingriffe in den Naturhaushalt/ Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung .....	18
2.4.8	Kompensation der Eingriffe.....	20
<b>3</b>	<b>VERSORGUNG</b> .....	<b>22</b>
3.1	Wasserversorgung.....	22
3.2	Versorgung mit elektrischer Energie.....	22
3.3	Gasversorgung .....	23
3.4	Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale .....	23
3.5	Feuerschutzeinrichtungen .....	23
3.6	Fernmeldeeinrichtungen .....	23
<b>4</b>	<b>ENTSORGUNG</b> .....	<b>24</b>
4.1	Beseitigung des Schmutzwassers .....	24
4.2	Behandlung des Oberflächenwassers .....	24
4.3	Abfall- und Wertstoffe.....	25
<b>5</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</b> .....	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN</b> .....	<b>26</b>

**ANLAGE:**

- 1) Fotos zur Bestandssituation, Stadtplanung bruns, Mai 2005,
- 2) Auszug aus dem Rahmenplan, Grünzug Redderkrog - Kurpark
- 3) Gegenstandsloser Bereich der B-Pläne Nr. 9 -H-, Nr. 41 -Sch-, Nr. 41-2 -Sch-
- 4) „Merkblatt für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden“ vom Wasser- und Bodenverband
- 5) Lärmimmissionsuntersuchung, Nr. 07-06-4 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 -Sch-, Gemeinde Scharbeutz, ibr, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 21.06.2007
- 6) 3D Animation zum Fahrradverleih

**Teil 2: Umweltbericht**

# 1 GRUNDLAGEN

## 1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Scharbeutz, nordöstlich des Bürgerhauses, im touristischen Einzugsbereich, an dem zur Ostsee führenden Badeweg. Das Plangebiet umfasst ca. 67.330 m<sup>2</sup>.

Es liegt:

- südlich des Badeweges,
- westlich der Ostseestraße,
- nördlich der B 76 und
- östlich der Bebauung des Störtebekerstieges und des Graf-von-Luckner-Stieges.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 -Sch- kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 sowie dem zugehörigen Übersichtsplan entnommen werden.

## 1.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt vis a vis zum Kurpark der Gemeinde Scharbeutz. Es ist über den Badeweg an die ca. 110 m entfernt liegende Ostsee und das touristische Zentrum der Fußgängerachse „Strandallee“ angebunden. Mit Ausnahme des Fahrradverleihhäuschens ist der B-Planbereich unbebaut (s. Anlage 1, Foto 1).

Im östlichen Geltungsbereich befinden sich ein Wertstoff-Containerstandort, eine unbefestigte öffentliche Parkplatzanlage und eine Zweiradparkfläche (s. Anlage 1, Foto 2 - 4).

Der nordwestliche Plangebietsbereich steigt Richtung Westen, zu der Bebauung am Gorch-Fock-Ring stark an. Hier liegt im westlichen Randbereich ein Fußweg, der den Badeweg an den Gorch-Fock-Ring anbindet. Ein gemäß §25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschütztes Kleingewässer (s. Anlage 1, Foto 5 und 6) befindet sich in direkter Nähe zum Fußweg und der Straße „Badeweg“. Der hier an das Plangebiet angrenzende Gebäudebestand besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, die traufständig zum Hang und der angrenzenden Feldflur bzw. dem Landschaftsraum ausgerichtet sind. Bei der Gebäudegestaltung dominieren in diesem Bereich weiße Putzfassaden, wobei das direkt an den Badeweg angrenzende Eckgrundstück raumdimensionierend mit höherem Gebäudevolumen bebaut wurde.

Die Satteldächer sind mit grauen Betonpfannen gedeckt (s. Anlage 1, Foto 5 - 7).

Die durch die zentral liegende Niederung verlaufenden Gewässerarme sind zum Teil verrohrt bzw. fließen teilweise offen in den nördlich anschließenden Kurpark (s. Anlage 1, Foto 8). Hierbei ist das Merkblatt des Wasser- und Bodenverbandes zu beachten, welches als Anlage 4 der Begründung beigelegt ist.

Neben dem Großbaumbestand in der Niederung wird der nordöstliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 44 -Sch- durch großkronige Silberweiden (*Salix alba*) begrenzt.

Außerdem grenzen hier im Übergangsbereich zur Ostsee großvolumige III-V geschossige Mehrfamilienwohnanlagen an, die zugunsten der Tourismusförderung und Tourismusbeherbergung in den 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet wurden (s. Anlage 1, Foto 9 und 10).

Im südlichen Plangebietsbereich wird der Übergang zum Hamburger Ring B76 durch eine Grünfläche mit Großbaumbestand gebildet, die nach dem Landeswaldgesetz als Wald definiert wird.

Eine ausführliche Darstellung des Vegetationsbestandes, seiner Bewertung sowie die Bewertung der sonstigen Schutzgüter können dem Umweltbericht entnommen werden, welcher als selbstständiger Teil II der Begründung angehängt ist.

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 44 -Sch- gelten:

- a) Das um die EU Richtlinien (EAG Bau) ergänzte Baugesetzbuch (BauGB) vom 24. Juni 2004 (BGBl. 2004, Teil I, S. 1359) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung von 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991) .

### **1.4 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient die digitale Kartengrundlage des Katasteramtes Ostholstein sowie ergänzende Lage- und Höheneinmessungen des Vermessungsbüros Kummer aus Lübeck (Vermessungsgrundlage Maßstab 1:1000).

### **1.5 Entwicklung aus dem F- Plan/ Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz vom 06.04.1997, entspricht innerhalb des Geltungsbereiches der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes -Neuaufstellung- nicht den aktuellen Planungszielen der Gemeinde Scharbeutz für das B-Planverfahren Nr. 44 -Sch-, so dass das Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB hierfür nicht gewahrt werden kann.

Insbesondere entsprechen die im östlichen Bereich des B-Planes Nr. 44 -Sch- vorgesehenen Mischgebietsausweisungen nicht den Darstellungen des F-Planes (=>Grün- bzw. Parkplatzdarstellung). Im westlichen Teilbereich ist der Umfang der im

Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz dargestellten Wohnbaufläche geringer als der der B-Plankonzeption. Zudem sollen die im Flächennutzungsplan im Süden des Plangebietes gelegenen Grünflächen als dem Bestand entsprechende Waldflächen ausgewiesen werden.

Aufgrund dessen hat die Gemeinde Scharbeutz parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 -Sch- die 12. Änderung des F-Planes aufgestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz stimmt im Wesentlichen mit den Entwicklungszielen des F-Planes überein, da er seinerzeit im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des F-Planes erarbeitet wurde.

Dementsprechend stimmen auch hier die Bauflächendarstellungen nicht mit den aktuellen Ziel-Planungen des nördlichen Plangebietsbereichs des B-Planverfahrens Nr. 44 -Sch- überein.

Im südlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 44 -Sch- enthält der L-Plan keine Waldflächendarstellung sondern Siedlungsgrün mit Baumgruppen und Wanderwegverbindungen.

Teile des B-Planes Nr. 9 -H-, des B-Planes Nr. 41 -Sch- und des B-Planes Nr. 41-2 -Sch- liegen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planverfahrens Nr. 44 -Sch-, so dass bei Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 44 -Sch- die Festsetzungen und Darstellungen der entsprechenden Teilbereiche des B-Planes Nr. 9 -H-, des B-Planes Nr. 41 -Sch- sowie des B-Planes Nr. 41-2 -Sch- gegenstandslos werden (siehe Anlage 3).

Inhaltlich basierten der B-Plan Nr. 9 -H- auf einer inzwischen überholten westlichen Führung der B 76 entlang der Bebauung am Hang durch den Kurpark und den Speckenweg, welche die grüne Niederung überplante. Innerhalb des B-Planes Nr. 9 -H- konnten dadurch wesentlich größere öffentliche Parkplatzflächen als im B-Plan Nr. 44 -Sch- festgesetzt werden. Die Planung ist zwischenzeitlich überholt und durch den vorhandenen Verlauf der B 76 ersetzt. Der B-Plan Nr. 9 -H- soll aufgehoben werden.

Der B-Plan Nr. 41 -Sch- und Nr. 41-2 -Sch- beinhalten in dem betreffenden Teilbereich eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (V), die im B-Planverfahren Nr. 44 -Sch- differenzierter (V und Verkehrsgrün) festgesetzt werden soll.

Der B-Plan Nr. 43 -Sch- enthält eine Teilfläche des Hamburger Ringes, der Ostseestraße und des Fischerstieges, die weiterhin als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt wird.

## **1.6 Altlastenunbedenklichkeit**

Bei der Gemeinde Scharbeutz liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für das B-Plangebiet vor, so dass davon ausgegangen wird, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist.

Der Fachdienst Boden des Kreises Ostholstein weist auf folgendes hin:

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.

### **1.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung**

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Nach Prüfung der örtlichen Situation wurde auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb dieses B-Plangebietes verzichtet, da es in der näheren Umgebung in ca. 80 m Entfernung im Kurpark einen öffentlichen Spielplatz gibt. Außerdem sind Frei- und Streifräume in den Grün- und Waldflächen innerhalb des B-Plangebietes vorhanden, in denen ebenfalls gespielt werden kann.

### **1.8 Umweltbericht**

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind gemäß §2 Abs. 4 BauGB und §2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Für den Bebauungsplanes Nr. 44 -Sch- wurde von der Gemeinde Scharbeutz festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht als selbstständiger Teil 2 dieser Begründung beschreibt.

Es wird derzeit insgesamt davon ausgegangen, dass durch die innerhalb des B-Plangebietes liegenden Flächen und die erforderlich werdenden externen Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft der Kompensationsbedarf für die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und die Umwelt minimiert und vollständig ausgeglichen werden können.

### **1.9 Planungserfordernis und Planungsziel**

Ziel der Bebauungsplanaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 44 -Sch- ist, für den genannten Bereich neue ortsplanerische Aussagen zu erarbeiten unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung, des ruhenden Verkehrs und einer ausreichenden Grünverbindung zwischen Kurpark und freier Landschaft südlich der B 76.

Seit einigen Jahren beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz die Ziele des Rahmenplankonzeptes (hier: Vernetzung der Grünzugfragmente, s. Anlage 2) unter Beachtung der Haushaltssituation schrittweise in der Gemeinde umzusetzen, sofern die entsprechenden Eigentumsverhältnisse dies zulassen.

Da sich das Plangebiet ausschließlich im Privatbesitz befindet (mit Ausnahme des Waldes), beinhaltet das vorliegende B-Plankonzept das Verhandlungsergebnis zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer. Ziel der Gemeinde ist es neben der planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Grünverbindung des Rahmenplanes die öffentlichen Parkplatzflächen, die z. Zt. auf der Basis von Pachtverträgen als unversiegelte provisorische Parkplatzfläche genutzt werden, für öffentliche Nutzung (überörtliche Parkfläche für Tages- und sonstige Touristen sowie sonstige Gemeindebesucher) zu sichern und öffentlich rechtlich zu widmen.

Außerdem will die Gemeinde Scharbeutz Ihren Bedarf an WA- und MI- Gebieten durch Außenbereichsflächen sparendes Bauen innerhalb dieses B-Plangebietes decken.

Folgende städtebauliche Planungsziele sind bei der Entwicklung der Bauflächen zu beachten:

- Basierend auf der Konzeption der Neuaufstellung des F-Planes ist die Einzelwohnhausbebauung am Hang im nordwestlichen Geltungsbereichsgebiet in den WA 1- und WA 2-Gebieten durch ortstypische Baustrukturen zu arrondieren.
- Im nordöstlichen Geltungsbereichsgebiet wird in den MI 1-, MI 2- und MI 3-Gebieten eine Ergänzung der Kurzentrumsnutzung der Gemeinde Scharbeutz angestrebt, die insbesondere im nördlichen Bereich die derzeit städtebaulich diffuse Garagen-/ Nebengebäudesituation räumlich fassen und aufwerten soll. Ziel dabei ist es, für das in unmittelbarer Nähe zur Ostsee und zum touristischen Zentrum der Gemeinde der Fußgängerzone „Strandallee“ liegende Plangebiet, ein neues städtebauliches Entree zu schaffen.

Zur räumlichen Definition der gemeindlichen touristischen Zielsetzungen hat die Gemeinde Scharbeutz für die Gebiete MI 1 und MI 2 alternativ zu den Baukörperüberlegungen vom Büro „stadtplanung bruns“ Leitideen zur Baukörpergestaltung erarbeiten lassen, die gemäß Beschluss des Bauausschuss der Gemeinde die jetzige „Hinterhofsituation“ neu ordnen und räumlich fassen werden.

Auf der Grundlage der Beratung in der Bauausschuss-Sitzung der Gemeinde Scharbeutz vom 07.06.2005 wird dieses B-Planverfahren unter Berücksichtigung der Varianten für eine maritime Gebäudestruktur in moderner Formsprache (s. Titelbild) weitergeführt.

Neben den baulichen Zielen soll über die Grünverbindung, die zwischen der südlichen gemischten Baufläche und der Parkplatzfläche dargestellt ist, die Grünvernetzung mit den westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen sichergestellt werden.

Außerdem wird im südlichen Geltungsbereich die vorhandene Grünfläche planungsrechtlich gesichert, um deren Bestand und seine Vernetzungsfunktion zu erhalten (=> „Pufferfunktion“ zu den Verkehrsimmissionen der B 76).

Aus wirtschaftlicher Sicht soll der sich im Plangebiet befindliche Fahrradverleih im näheren Umfeld der bestehenden Situation verbleiben. Da er sich in dieser Umgebung etabliert hat.

Hierfür ist ein länglicher, schmal gestalteter Baukörper im Bereich des Parkplatzes geplant, um die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht unnötig zu gefährden. Er

wird unmittelbar an die Biotopgrenze gestellt (siehe Anlagen 3D Animation). Hinsichtlich der äußeren Gestaltung des Gebäudes sind unterschiedliche Materialien möglich.

## **2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN**

### **2.1 Konzeption**

Basierend auf der Rahmenplanleitidee zur Grünzugvernetzung und der Bestandsaufnahme der landschaftsprägenden und zu erhaltenden Grünelemente wird der zentrale Niederungsbereich des B-Plangebietes, das gemäß §25 LNatSchG geschützte Kleingewässer, durch eine öffentliche Grünflächenfestsetzung planungsrechtlich gesichert.

Da die zentrale Grünachse mit ihrem Großbaumbestand eine topographische Zäsur darstellt, lassen sich innerhalb dieses B-Plangebietes die bereits erwähnten unterschiedlich räumlich prägenden Planungsziele zur Arrondierung der Einzelwohnhausbebauung „Am Hang“ und der kurzentrentypischen Bebauung für die in den Randbereichen des B-Plangebietes liegenden WA- und MI- Gebiete umsetzen (s. Pkt. 1.9 dieser Begründung). Außerdem werden im Übergangsbereich zum MI 1- und MI 2-Gebiet die öffentlichen Parkplatzflächen planungsrechtlich in diesem B-Plangebiet gesichert.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Aufwertung der Eingangssituation zum Kurzentrum wurden durch die Gemeinde Scharbeutz die gestalterischen Ziele für die Gebiete MI 1 und MI 2 in enger Abstimmung mit dem Bauträger entwickelt.

Die Umsetzung der raumprägenden städtebaulichen Leitidee für eine maritime Baukörperstruktur in moderne Formsprache (s. Titelbild) wird durch privatrechtliche Vereinbarungen und ergänzende Textfestsetzungen im Verfahren gesichert.

Die fußläufige An- und Verbindung der einzelnen Baugebiete und die Vernetzung mit dem nördlich angrenzenden Kurpark und den an das B-Plangebiet angrenzenden Baugebieten wird über ein entsprechendes Wegesystem, das innerhalb der Grün- und Waldflächen geführt werden wird, festgesetzt.

#### **2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### WA- Gebiete

Der an die bestehenden Wohngebiete angrenzende Plangebietsbereich wird in diesem Übergangsbereich zum touristischen Zentrum der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben der angestrebten vorwiegenden Wohnnutzung soll hier eine ähnliche Nutzungsstruktur wie entlang des westlich angrenzenden Badeweges geschaffen werden, um die punktuelle Errichtung von Läden und nicht störenden Betrieben im Sinne des §4 BauNVO zur Versorgung des Gebietes zu ermöglichen. Die Nutzungen „Tankstellen und Gartenbaubetriebe“ werden gemäß Teil

B Text Nr. 1.1 in den WA-Gebieten ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Nutzungscharakter der WA-Gebiete nicht entsprechen.

Zur Arrondierung der Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung „Am Hang“ werden in den WA 1- und WA 2- Gebieten ortstypische Gebäudearten und Massen festgesetzt (WA 1: GRZ 0,3 bei I-Vollgeschoss und einer Firsthöhe von maximal 10,0 m / WA 2: GR maximal 160m<sup>2</sup> bei zwingend II-Vollgeschossen und einer Firsthöhe von maximal 10,0 m).

### MI-Gebiete

Im nordöstlichen Geltungsbereichsgebiet wird in den MI 1-, MI 2- und MI 3-Gebieten über die Mischgebietsfestsetzungen eine Ergänzung der Kurzzentrumsnutzungen der Gemeinde Scharbeutz zur Unterstützung der Tourismusfunktion der Gemeinde Scharbeutz angestrebt, wobei im MI 1-Gebiet die Ansiedlung von touristisch orientierten Ladenstrukturen, insbesondere im Erdgeschoss, gefördert werden soll.

Die Nutzungen „Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten“ werden gemäß Teil B Text Nr. 1.2 in den MI-Gebieten ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Nutzungscharakter der MI-Gebiete nicht entsprechen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des städtebaulichen Leitbildes „Schaffung einer maritimen Baukörperstruktur“ (s. Titelbild) enthält der B-Plan Nr. 44 -Sch- folgenden Festsetzungsrahmen:

- Im MI 1- Gebiet wird mit der maximalen GR von 800m<sup>2</sup>, der zwingenden III-Geschossigkeit, die optional auf V erhöht werden kann und einer Firsthöhe von maximal 18,0 m eine höhere Baumasse als in den WA-Gebieten festgesetzt, da das MI 1-Gebiet einen Entree- Charakter hat und die Ecksituation im Übergangsbereich zu dem östlich dazu liegenden V-geschossigen 70er-Jahre-Baukörper neu definieren soll.
- Im MI 2- Gebiet wird die maximale GR mit 400m<sup>2</sup> pro Baufeld, einer zwingenden III- Geschossigkeit und einer Firsthöhe von maximal 13,0 m etwas geringer als im MI 1- Gebiet festgesetzt, weil hierdurch ein räumlicher Übergang zum südlich dazu liegenden Gebäudebestand auf dem Grundstück Ostseestraße 4 geschaffen werden soll.
- Angrenzend an die öffentliche Grünfläche M 1 wird im MI-3 Gebiet eine maximale GR von 300 m<sup>2</sup> pro Baufeld, eine zwingende II- Geschossigkeit und eine Firsthöhe von maximal 10,0 m festgesetzt.

### Bauliche Anlagen auf öffentlichen Parkflächen

Der Fahrradverleih wird zur Wahrung des besonderen Charakters des Grundstücks gemäß §9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB mit seinem besonderen Nutzungszweck innerhalb der öffentlichen Parkfläche ausgewiesen.

### **2.1.2 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Die Anzahl der Wohnungen ist gemäß Teil B Text Nr. 2.1 für das WA 1-Gebiet auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude in den Einzelhäusern und je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt, so dass dem Ruhebedürfnis der Anwohner, der angestrebten gemäßigten Verdichtung und der Erschließungssituation entsprochen werden kann.

### **2.1.3 Bauweise und Baugrenzen**

Um genügend Spielraum für gebäudegliedernde Elemente zu lassen, können vertikale, untergeordnete gebäudegliedernde Elemente gemäß Text Teil B Nr. 3.1 die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten.

### **2.1.4 Höhenlagen der baulichen Nutzung**

Als Bezugshöhe für die Höhenlage und Höhe der Gebäude ist Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstliegenden Straßenfläche maßgebend (s. Teil B Text Nr. 4.2).

Für eine einheitliche Höhenlage der Gebäude zum Gelände wird die Sockelhöhe auf 60 cm (s. Teil B Text Nr. 4.1) und im Gebiet MI2 wird die Oberkante der Tiefgarage auf 1,50 m (s. Teil B Text Nr. 4.5) beschränkt. Aus realisierungstechnischen Gründen kann der natürliche Geländeverlauf gemäß Teil B Text Nr. 4.3 bei anfallendem oder ansteigendem Gelände miteinbezogen werden.

Die Firsthöhen werden in Anlehnung an den angrenzenden Bestand je nach Topographie und Ortsituation abgestuft auf Höhen von 13 bis 18 m beschränkt (s. Teil B Text Nr. 4.6), wobei die Errichtung von untergeordneten Bauteilen, die in der Regel der technischen Ausstattung/ Versorgung des Gebäudes dienen (s. Teil B Text Nr. 4.7), zulässig sind.

### **2.1.5 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem angestrebten geschlossenen Siedlungsbild und der Vermeidung von Konflikten zwischen den Nachbarn. Da das schier endlos erscheinende und stetig wachsende Angebot an Materialien und kompletten Fertighäusern die Gefahr einer wachsenden Heterogenität in sich birgt, wird ein Mindestmass an Absprache durch gestalterische Festsetzungen erreicht, um zum einen durch ein harmonisches Miteinander der Gebäude die notwendige landschaftsplanerische Einbindung zu erreichen und zum anderen eine Planungssicherheit für die zukünftigen Bewohner anbieten zu können.

Der Fahrradverleih ist von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

Einfriedungen:

Die unter Teil B Text Nr. 6.1 festgesetzte Beschränkung der Höhe der Einfriedungen bezieht sich ausschließlich auf Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dient der städtebaulichen Ordnung und räumlichen Strukturierung des Ortsbildes sowie der Prägung des Plangebietscharakters.

Zum öffentlichen Straßenraum hin ist als Einfriedung ausschließlich eine Hecke zulässig. Zusätzlich kann nach innen - zum privaten Bereich - ein Zaun in Höhe der Hecke gesetzt werden.

#### Dächer:

Das Gesamtbild einer Siedlung wird zu einem nicht unerheblichen Anteil von der Dachlandschaft geprägt.

Die Festlegung der Dachneigung im MI- und WA-Gebiet ermöglicht unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhe die Wahl zwischen einem Dach, welches direkt das oberste Vollgeschoss abschließt und einem ausgebauten Dach im herkömmlichen Sinne (s. Teil B Text Nr. 6.3.1).

#### Fassaden:

Aus den vorgenannten Gründen wird eine abgestimmte Palette von Materialien und Farben festgelegt, um unharmonische Zusammenstellungen und ortsfremde Materialien zu vermeiden.

Für alle Hauptgebäude ist für die Außenwandfläche als Fassadenmaterialien weißer oder hellgelber Putz vorzusehen, alternativ ist auch ein weißer Ziegel zulässig, soweit die Fugen in gleicher Farbe geschlämmt werden. Innerhalb dieser Vorgaben ist weiterhin eine breite Variationsbreite zu einem individuellen Ausdruck gegeben, es wird jedoch erreicht, dass auch unabhängig voneinander die geplanten Gebäude einen Beitrag zu einem harmonischen Zusammenspiel leisten können (s. Teil B Text Nr. 6.4).

#### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen, Sichtschutzwände, Werbeanlagen:

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen, Sichtschutzwänden dienen der städtebaulichen Ordnung und räumlichen Strukturierung des Ortsbildes sowie der Prägung des Plangebietscharakters (s. Teil B Text Nr. 6.6 – 6.10).

## **2.2 Verkehr**

### **2.2.1 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die B 76, die das Plangebiet im Norden an den Ortsteil Haffkrug und im Süden an die Gemeinde Timmendorfer Strand anbindet.

Die Erschließung der geplanten Bauflächen soll über die vorhandene Ostseestraße, den Badeweg und die in dieser B-Planänderung dargestellten Planstraßen A und B erfolgen.

Die Ostseestraße und der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilbereich des Hamburger Ringes werden als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt, wobei deren Ausbauzustand dieser bestehenden Straßen in absehbarer Zeit nicht verändert werden soll.

Da der Badeweg, der als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt wird, als Option künftig in der Sommer – Saison für den allgemeinen Kfz-Verkehr gesperrt werden soll, befindet sich im Eingangsbereich zur neuen Planstraße ein Wendehammer, der entsprechend seiner künftigen Funktion ebenso wie der Parkplatz als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen wird.

Die Erschließung der WA 1- und WA 2- Gebiete erfolgt über die verkehrsberuhigt auszubauende Planstraße A. Zur Reduzierung der Geschwindigkeit der Kfz wird empfohlen, in der Ausbauplanung alternierende Baumanpflanzungen im Umfang der in der Planzeichnung enthaltenen Baumstandorte auf der Grundlage des Schnitts A-A vorzunehmen.

Gemäß Teil B Text Nr. 5.5 sind die zugehörigen Baumstandorte zum Schutz und der Entwicklung der anzupflanzenden Bäume in einer Mindestgröße herzustellen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

### **2.2.2 Ruhender Verkehr**

Wie bereits unter Pkt. 1.9 dieser Begründung erwähnt, ist es Ziel der Gemeinde, innerhalb dieses B-Planverfahrens die bestehende Parkfläche angrenzend zum Badeweg für die öffentliche Nutzung (überörtliche Parkfläche für Tages- und sonstige Touristen, sonstige Gemeindebesucher und ggf. angrenzende Bauflächen) zu sichern und öffentlich rechtlich zu widmen.

Der private Stellplatznachweis für die neuen WA- und MI-Gebiete wird auf den einzelnen Grundstücken im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt werden.

Der öffentliche Stellplatzbedarf für die neuen Wohngebiete wird im Zusammenhang mit der neuen Planstraße im B-Plan Nr. 44 -Sch- ausgewiesen.

## 2.3 Immissionen

Zur Ermittlung und Beurteilung der planungsrelevanten Belange des Schallschutzes hinsichtlich der Verkehrslärmimmission hat die Gemeinde Scharbeutz das Ingenieurbüro für Schallschutz (ibs) damit beauftragt, ein Gutachten<sup>1</sup> (Anlage 5 dieser Begründung) zu erstellen und ggf. Schallschutzmaßnahmen für die Gebiete des B-Planes Nr. 44 -Sch- auszuarbeiten.

Zusammenfassend enthält das Gutachten folgende Aussagen:

Ausgehend von den auf der sicheren Seite liegenden Abschätzungen der Verkehrsaufkommen löst das Planungsvorhaben keine Konflikte hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilung des Gesamtverkehrslärms nach DIN 18005-1 aus. Festsetzungen zum Schallschutz sind im Bebauungsplan Nr. 44 -Sch- nicht erforderlich.

Auch im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Beurteilungen der vom Neubau des südlich an der Ostseestraße gelegenen Parkplatzes und der von der Erschließungsstraße des geplanten Wohngebietes am Badeweg ausgehenden Lärmimmissionen sind keine Konflikte erkennbar. Ansprüche für Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden nicht ausgelöst.

## 2.4 Darstellung der Belange von Natur und Landschaft

Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist im Bauleitplan über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden (§21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Für die Eingriffsregelung gilt gemäß §1a Abs. 4 BauGB das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

### 2.4.1 Bestandsbeschreibung

Die zu bewertende landschaftliche Bestandssituation ist durch den entlang des Hamburger Ringes vorhandenen Waldbestand und die von hier durch das gesamte Plangebiet verlaufende Grünzugverbindung bis zum nördlich angrenzenden Kurpark geprägt. Der Grünzug ist durch Wiesenflächen und im Norden durch ein Feuchtgebiet mit ausgeprägtem Baumbestand charakterisiert. Zur detaillierten Bewertung des Bestandes und der Eingriffsfolgen wurde eine „Biologische Untersuchung“ durchgeführt, in deren Rahmen eine Biotoptypenkartierung sowie eine faunistische Potenzialanalyse erfolgte.

---

<sup>1</sup> Gutachten Nr. 07-06-4 Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 -Sch- „Badeweg/Ostseestraße“ der Gemeinde Scharbeutz, ibs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 21.06.2007

Die „Biologische Untersuchung“ ist wie die darauf aufbauende tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Anhang des Umweltberichtes und damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2.4.2 Zu erwartende Planungsfolgen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Ausweisung der beiden WA-Gebiete und der MI 1- bis MI 3-Gebiete eine erhebliche Nachverdichtung. Dadurch werden sich in den WA-Gebieten und dem MI 3-Gebiet sowie auf den Parkplatzflächen vor allem die versiegelte resp. überbaute Fläche erhöhen und Grünlandflächen überplant.

Mit der zusätzlichen Flächenversiegelung ist zumindest für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt eine erhebliche Beeinflussung zu erwarten.

Darüber hinaus erfolgt zur Anlage zusätzlicher Parkplatzflächen ein Eingriff in den Waldbestand am Hamburger Ring.

#### **2.4.3 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 42 BNatSchG**

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. Dezember 2007 sind in §10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 „besonders geschützte Arten“ und „streng geschützten Arten“ definiert.

**Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,**

1. wildlebenden 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,
2. wildlebend 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Nach § 19 Abs. 3 BNatSchG sind Eingriffe in Biotope, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, nur zulässig, wenn sie aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt sind.

Zur Beurteilung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das B-Plangebiet zweimal begangen und auf das Vorkommen streng und besonders

geschützter Wirbeltierarten untersucht. Im Rahmen dieser faunistischen Potenzialanalyse war zu ermitteln, welche geschützten Arten im B-Plangebiet vorkommen und in welcher Weise sie durch den geplanten Eingriff betroffen sein könnten. Das Ergebnis wird mit dem dem Umweltbericht anliegenden Biologischen Untersuchung dargestellt und kann wie folgt zusammengefasst werden:

**„Aufgrund der vorgefundenen faunistischen Ausstattung des Gebietes und der im direkten räumlichen Zusammenhang vorhandenen Habitate wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Einhaltung der Schonfristzeiten (Fällung/Rodung von Gehölzen im Winter) für den Bebauungsplan Nr. 44 -Sch- keine Verbotstatbestände gemäß §42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen!“**

**Die in der faunistischen Potenzialanalyse der „Biologischen Untersuchung“ zum Umweltbericht gemachten artenschutzrechtlichen Hinweise sind insgesamt zwingend zu berücksichtigen!**

#### **2.4.4 Eingriffe in Wald**

Von der mit dem Bebauungsplan Nr. 44 -Sch- vorbereiteten Nutzung sind gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) bestehende Waldflächen durch die Ausweisung von Parkplatzflächen sowie im Bereich der Anbindung der Ostseestraße an den Hamburger Ring direkt betroffen.

Nach §24 Landeswaldgesetz ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Einhaltung eines Waldabstandes von 30m erforderlich. Zur Realisierung der Parkplatzflächen ist für die betroffene Waldfläche ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. Hierzu wird ein Ausgleich (Ersatzaufforstung) notwendig, der gemäß der Abstimmung mit der unteren Forstbehörde mit dem Faktor 2,0 zu erbringen ist. Der Umfang des Waldeingriffes und der erforderlichen Waldumwandlung ist der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

#### **2.4.5 Hinweise zur Eingriffsvermeidung**

##### **Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten**

Alle vorhandenen Baumbestände, die weiterhin erhalten werden sollen, sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

##### **Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten**

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten ist. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen

Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z.B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V. mit §12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs. 1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

#### **Vogelschutz (Fledermausschutz)**

Zur Vermeidung von Ei- bzw. Jungvogelverlusten sind Gehölz- und Baumrodungen nur außerhalb der Brutzeit auszuführen. Entsprechende Arbeiten sollen nur zwischen dem 1.10. und 15.3. erfolgen

Dies dient zugleich der Minimierung von Individuenverlusten der eventuell vorhandenen Fledermauspopulation.

#### **Biotopschutz**

Zum Schutz des Sumpfbereiches (M 2) und des Kleingewässers (M3) sind die beiden in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen dargestellten Bereiche während der Bauphase gegen ein Befahren und Betreten mit einem stabilen Bauzaun zu sichern.

#### **2.4.6 Hinweise zur Eingriffsminimierung**

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren. Folgende festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:

- Regenwasserbehandlung auf privaten Grundstücksflächen (Teil B Text Nr. 5.7)
- Befestigung von privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen (Teil B Text Nr. 5.8)

Folgende festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen außerdem der Kompensation von Eingriffsfolgen:

- Öffentliche Grünfläche (M1)  
(Teil B Text Nr. 5.1)
- Öffentliche Grünfläche (M2)  
(Teil B Text Nr. 5.2)
- Öffentliche Grünfläche an vorhandenem Kleingewässer (M3)  
(Teil B Text Nr. 5.3)
- Gestaltung der öffentlichen Parkplätze  
(Teil B Text Nr. 5.4)
- Gestaltung und Sicherung von Baumstandorten im Straßenraum  
(Teil B Text Nr. 5.5)
- Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen  
(Teil B Text Nr. 5.6)
- Eingrünung von privaten PKW-Stellplätzen  
(Teil B Text Nr. 5.9)

Alle Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Gehölzbestand dienen zugleich auch der Kompensation von Eingriffsfolgen in die Schutzgüter Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Fauna.

#### **2.4.7 Eingriffe in den Naturhaushalt/ Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung**

Für die detaillierte Ermittlung der Eingriffserheblichkeit ist eine gesonderte tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet worden, die als Anhang des Umweltberichtes Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist. die jeweilige Eingriffserheblichkeit ist der Bilanzierung zu entnehmen.

#### **Eingriffe in das Schutzgut Boden**

Mit der zusätzlich ausgewiesenen zulässigen Versiegelung von Boden gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, so dass der Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss.

#### **Eingriffe in das Schutzgut Wasserhaushalt**

Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.

### **Eingriffe in das Schutzgut Flora**

Durch die mit dem B-Plan vorbereitete Nachverdichtung werden sich im wesentlichen Grünlandflächen verringern.

Für den fortfallenden Vegetationsbestand wird davon ausgegangen, dass dieser im Rahmen der allgemeinen Gartengestaltung und im Zusammenhang mit den festgesetzten Pflanzbindungen ersetzt werden kann. Der Waldverlust für die Anlage des Parkplatzes ist durch entsprechenden Waldersatz zu kompensieren

### **Eingriffe in das Schutzgut Fauna**

Mit dem Verlust an Grünlandflächen und Gehölzbeständen geht unmittelbar ein Nettoverlust an faunistischen Lebensräumen einher. Aufgrund der starken nutzungsbedingten Vorbelastungen im Plangebiet und seiner innerörtlichen Lage kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumverluste durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen und dem zulässigen Maß der Nutzung im allgemeinen kompensiert werden können.

### **Eingriffe in das Schutzgut Klima**

Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen zwangsläufig Veränderungen des Kleinklimas einher. Durch den Verlust der auf diesem Standort sonst vorhandenen Vegetation und die nun erfolgenden großflächigen Versiegelungen ergeben sich Verschiebungen bei den verschiedenen Parametern der Wasserhaushalts- und Strahlungsbilanz, die sich jedoch für den Geltungsbereich des B-Planes nicht differenzierter bewerten lassen. Während Auswirkungen auf die örtlichen Windgeschwindigkeiten aufgrund der geplanten und umliegend vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden, muss innerhalb des Plangebietes auch im Hinblick auf die versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf die Luftfeuchte, einer Erhöhung der Lufttemperaturen sowie mit erhöhter Staubbildung gerechnet werden.

Es ist zu erwarten, dass sich die Luftqualität im Plangebiet durch verstärkte Immissionen aus Individualverkehr und Heizungen verschlechtern kann und zugleich außerdem die Staubbildung durch eine Reduzierung des Grünvolumens im Plangebiet abnimmt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Wohnbebauung durch die insgesamt in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen und verbleibenden Grünstrukturen, hier insbesondere des Kurparks, ausreichend vor diesen Effekten geschützt ist.

### **Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild**

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete städtebauliche Entwicklung orientiert sich mit ihrem Maßstab an der bereits im Plangebiet vorhandenen Bebauung. Die vorgesehene Nachverdichtung erfolgt im Anschluss an die außerhalb des Plangebietes vorhandene Bebauung.

## **2.4.8 Kompensation der Eingriffe**

### **Waldumwandlung / Waldersatz**

Die von einer Waldumwandlung nach §24 LWaldG betroffene Fläche ist in der Planzeichnung dargestellt. Für die zur Erzielung der erforderlichen Waldabstände umzuwandelnde Waldfläche sowie für die zur Errichtung des Parkplatzes geplante Inanspruchnahme von Wald wird ein Ausgleich (Ersatzaufforstung) notwendig, der gemäß der Forderungen des Forstamtes mit dem Faktor 2,0 zu erbringen ist. Der Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die untere Forstbehörde hat im Rahmen der Abstimmung für die durchzuführende Ersatzaufforstung ihre Zustimmung für die erforderliche Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Das Kompensationserfordernis in Höhe von 8.000m<sup>2</sup> Waldersatz wird der Ausgleichsfläche „Streuobstwiese am Wennsee“ auf dem gemeindlichen Flurstück 135/76 am Wennsee zugeordnet. Hier soll auf einer Fläche von insgesamt 11.000m<sup>2</sup> an der westlichen Grundstücksgrenze entlang der hier vorhandenen Waldkante ein abgestufter Waldsaum entwickelt werden. Die geplante Ersatzaufforstung ist im Rahmen einer Vorabstimmung durch die UNB befürwortet worden.

### **Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter mit den innerhalb des Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan selbst festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, das durch landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

### **Zuordnung des Kompensationsdefizits**

Die Gemeinde Scharbeutz ordnet das Kompensationsdefizit in Höhe von ca. 10.210m<sup>2</sup> folgenden Maßnahmenflächen des Öko-Pools (Stand 05.05.2008) zu:

- a) Streuobstwiese (Wennsee, Scharbeutz):  
5.195m<sup>2</sup>, davon 1.050m<sup>2</sup> Entwicklung von Feuchtstandorten durch Muldenprofilierung im Aufforstungsbereich für Eingriffe in §25 LNatSchG - Biotope
- b) Feuchtwiese (Haffkrug, Waldweg):  
5.015m<sup>2</sup>

Mit dieser Zuordnung sind die Kompensationsfläche der Maßnahmen a) des Öko-Pools der Gemeinde Scharbeutz ausgeschöpft. Auf der Maßnahme b) verbleibt danach noch eine Restfläche von 949m<sup>2</sup> für die Zuordnung von Kompensationsdefiziten aus anderen Bebauungsplänen oder Vorhaben.

### **Zulässigkeit der Eingriffe**

Die Gemeinde Scharbeutz geht davon aus, dass mit der Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie der Zuordnung des danach noch bestehenden Kompensationsdefizits auf die vorgenannten externen Kompensationsfläche die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ermittelten Kompensationserfordernisse insgesamt vollständig und nachhaltig ausgeglichen werden können und daher für die betrachteten Schutzgüter keine Risiken verbleiben.

Mit dem vollständigen Ausgleich der Eingriffe kann davon ausgegangen werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 -Sch- „Unterer Badeweg“ der Gemeinde Scharbeutz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft somit als zulässig betrachtet werden können

### 3 VERSORGUNG

Für den Fall, dass in dem Gebiet Leitungen und Kabel der Zweckverband Ostholstein (ZVO) Gruppe verlaufen kann es ggf. zu Konflikten zwischen den Baumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch das Bauvorhaben ggf. notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten der Gemeinde, bzw. des Investors vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem u. a. die oben genannten Belange geregelt werden.

#### 3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich dieser B-Planänderung ist bereits an die bestehenden Anlagen angeschlossen, sodass eine Versorgung möglich ist.

#### 3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die E.ON Hanse AG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- \* Auf die vorhandenen Anlagen der E.ON Hanse AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.
- \* Der E.ON Hanse AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- \* Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

In Anbetracht der wissenschaftlichen Erkenntnisse über die Aufheizung der Erdatmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wird geraten, durch Energieeinsparung, rationelle Energieverwendung und die Nutzung regenerativer Energien den Primärenergieverbrauch zu senken.

### **3.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung (Erdgas) erfolgt zentral über das Leitungsnetz des ZVO. Eine Versorgung mit Gas durch Anschlüsse im Badeweg und in der Ostseestraße ist möglich. Es ist geplant, die Planstraße B mit Gasleitungen zu versehen.

Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

### **3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale**

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren, zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude sollte die Nutzung von Solartechnik geprüft und ggf. vorgesehen werden.

### **3.5 Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in Scharbeutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 96 m<sup>3</sup>/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 -IV 334 - 166.701.400/ Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. vom Juli 1978).

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes vom 22.02.2006 sind in dem Bereich von 300 m um das betreffende Gebiet zwei leistungsfähige Versorgungsleistungen und mehrere Hydranten vorhanden, so dass die Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

### **3.6 Fernmeldeeinrichtungen**

Die Gemeinde wird von der DEUTSCHE TELEKOM AG und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt. Auf die bestehenden Anlagen der DEUTSCHEN TELEKOM AG und der anderen privaten Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Beim Straßenneubau sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen.

Bei Veränderungen und/ oder Verlegungen ist frühestmöglich - ca. 2 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Fernmeldeamt bzw. sonstigen privaten Anbietern Kontakt aufzunehmen.

## **4 ENTSORGUNG**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der Zweckverband Ostholstein (ZVO) Gruppe verlaufen und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten der Gemeinde, bzw. des Investors vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem u. a. die oben genannten Belange geregelt werden.

### **4.1 Beseitigung des Schmutzwassers**

Die Gemeinde Scharbeutz besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung.

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Netz des Zweckverbandes OH angeschlossen.

Bei Neuanpflanzungen sind diese Standorte vorab mit der ZVO abzustimmen, da in dem Gebiet Gasleitungen, Freigefällekanäle und Schmutzwasserdruckleitungen verlaufen.

Kapazitätsüberschreitende Schmutzwassermengen sind rechtzeitig mitzuteilen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50 S. 829 ff., sind einzuhalten.

Die unter dem MI 1 und MI 2-Gebiet verlaufende Leitung wird in die parallele verlaufende Planstraße B verlegt.

### **4.2 Behandlung des Oberflächenwassers**

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet.

Bei der Ableitung von Niederschlagswasser aus bebauten Gebieten sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten (s. Amtsbl. Schl.-Holst. 1992, Nr. 50, S. 829).

Auf den Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Niederschlagswasseranlagen (Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Niederschlagswasserbeseitigung) wird hingewiesen.

Ergänzend dazu wird aus Bodenschutzgründen festgesetzt, die Dachflächenentwässerung der Gebäude auf den privaten Grundstücksflächen und der Flächen der Parkpaletten abzuleiten und dem Graben der öffentlichen Grünfläche zuzuführen (s. Teil B Text Nr. 5.7).

Im weiteren Verfahren wird geklärt werden, ob die empfohlene Versickerung mit entsprechender Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde auf den Grundstückseigentümer nach § 31a Landeswassergesetz vorgenommen werden soll.

Sofern wasserrechtliche Entscheidungen erforderlich werden, sind diese gemäß §35 Landeswassergesetz (LWG) bzw. 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

### Überschwemmungsgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass Teile des Geltungsbereiches im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet liegen. Es wird jedoch kein Übertreten durch die Ostsee erwartet, zu dem sind in den letzten Jahren die Entwässerungsmaßnahmen in der Form verbessert worden, dass bei einer drohenden Überflutung zeitnah in die Ostsee abgepumpt wird, sodass bislang keine Überflutung des Bereiches stattgefunden hat und auch nicht erwartet wird (laut Statistik zum Eintreten von Küstenhochwasser, die Intervalle der tatsächlich auftretenden Ereignisse könnten sich auch verkürzen). Es wird jedoch empfohlen für die Kellergeschosse Sicherheitsmaßnahmen zu beachten, wie z.B. Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen zu vermeiden etc.

### Vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz wird auf folgendes hingewiesen:

Für Flächen innerhalb des Bebauungsplanes, welche unterhalb von +3,5 m NN liegen, besteht eine Überflutungsgefahr bei extremem Ostseehochwasser. Eine Gefahr durch Überflutung ergibt sich dann zum einen dadurch, dass die kommunale Hochwasserschutzanlage nur einen relativen Schutz vor Küstenhochwasser bietet, zum anderen, da diese innergemeindliche Fläche durch Umläufigkeit bei Wellenüberlauf über die Hochwasserschutzanlage und entsprechende Sturmflutwasserstände – so wie andere Gemeindeflächen unterhalb von NN +3,5 m – erreicht werden kann.

Der genannte Pegel von + 3,5 m NN entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und berücksichtigt den säkularen Meeresspiegelanstieg. Ferner wird auch vor Sommerhochwasser gewarnt.

## **4.3 Abfall- und Wertstoffe**

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Die Müll- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

Sollte sich bei den Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit den Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen sind. Die davon betroffenen Kunden haben die Abfall- und Wertstoffbehälter an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett / Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.

## **5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (§ 45 ff., 80 ff. u. 85 ff. BauGB) Anwendung.

Die Erschließung der Planstraße A wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

## **6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN**

Für die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen entstehen der Gemeinde Scharbeutz keine Kosten (unverändert bleibende Straßen- und Erschließungsanlagen Badeweg, Fischerstieg, Ostseestraße und Hamburger Ring).

Für die Errichtung der neuen Planstraße, der für die saisonalen Schließungen erforderlichen Wendeanlage sowie der zu verlegenden unterirdischen Versorgungsleitung werden Kosten entstehen.

Im weiteren Verlauf der Entwurfsplanung ist zu klären, wie umfangreich der erforderlich werdende öffentliche Erschließungsanteil der Gemeinde Scharbeutz ist.

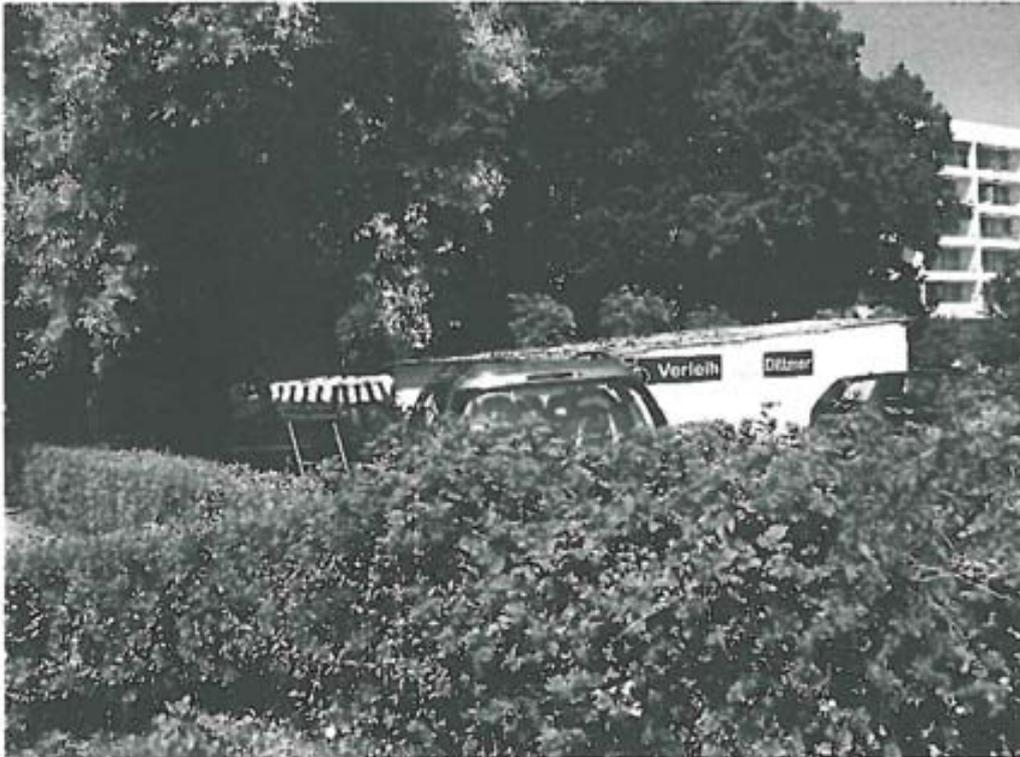
Vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand, trägt die Gemeinde gemäß § 129 Abs. 1 BauGB mindestens 10 %. Kanalkosten werden von der Gemeinde bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Sollte die Gemeinde die Erschließung durch einen Erschließungsvertrag auf Dritte übertragen ist §124 Abs. 2 BauGB maßgebend, in diesem Fall ist darauf hinzuweisen, dass die Kanalkosten möglicherweise über die Kaufpreise refinanziert und nicht von der Gemeinde umgelegt werden.

Die Kosten für Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend verteilt.

Die erforderlichen Gemeindemittel sind zu gegebener Zeit haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitzustellen.

Anlage 1

Fotos zur Bestandssituation



1) Fahrradverleih



2) Containerstandort am Badeweg



3) Böschungssituation und unversiegelte Parkplätze



4) Zweiradstellplätze, weitgehend unversiegelt



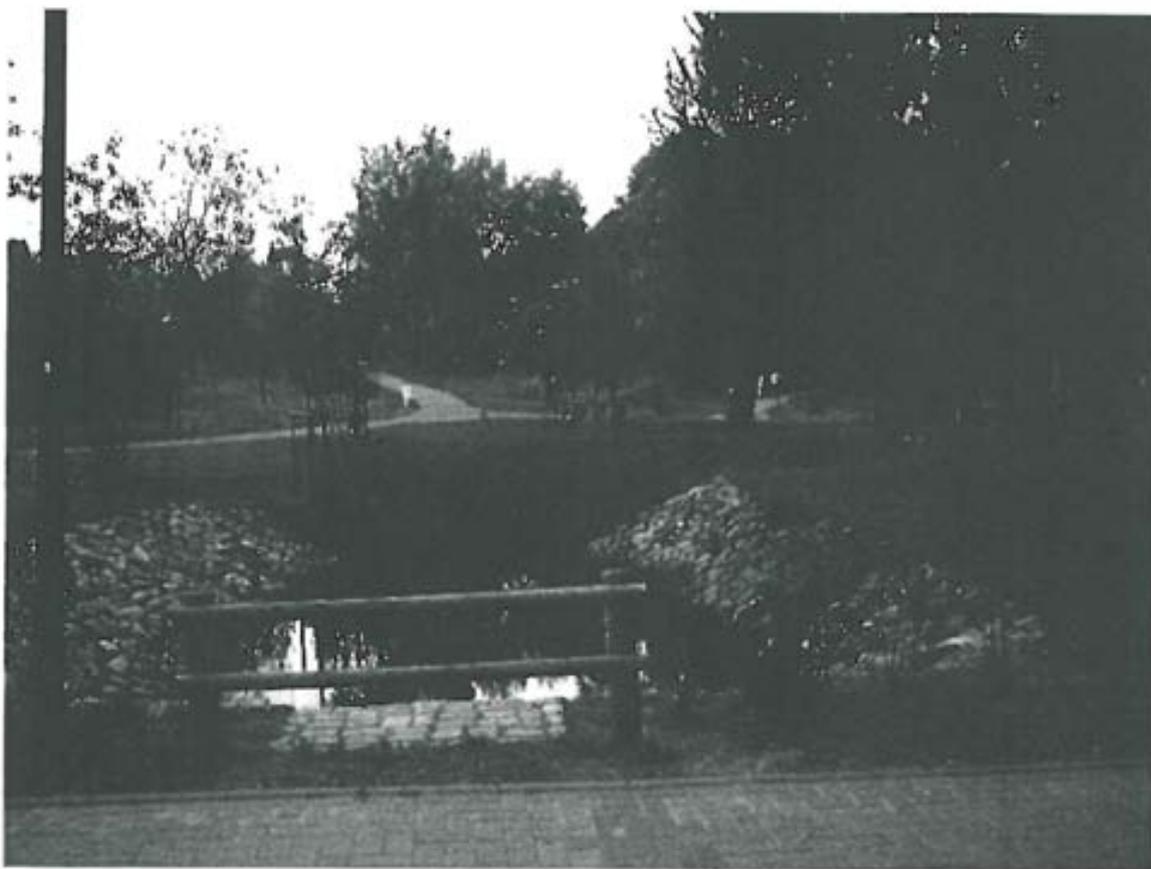
5) Fußweg mit § 25 LNatSchG - Kleingewässer und Bebauung am Hang



6) § 25 LNatSchG- Kleingewässer



7) Eckgrundstück Badeweg 11



8) Kurpark vis a vis zum B-Plangebiet mit offenem Gewässer



9) Mehrfamilienwohnanlage Badeweg / Ecke Strandallee



10) Ostseestraße mit Einmündung in den Badeweg

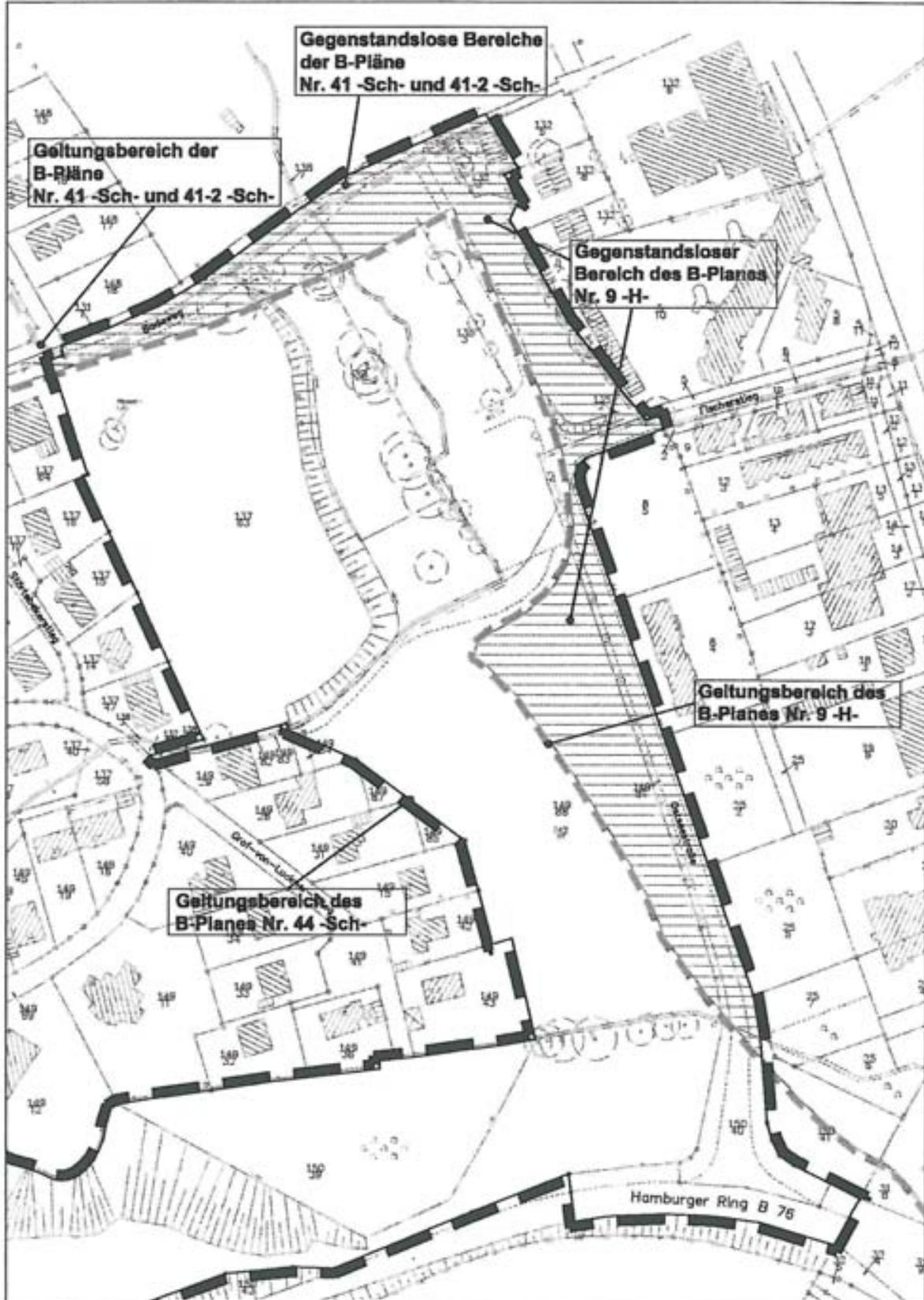
Anlage 2

Auszug aus dem Rahmenplan, Grünzug Redderkrog – Kurpark



Anlage 3

Gegenstandslose Bereiche der B-Pläne Nr. 9 -H-, 41-Sch-, Nr. 41-2 -Sch-



**Anlage 4****„Merkblatt für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden“ vom Wasser- und Bodenverband**

Gesetzliche Rahmenbedingungen:

Die Wasser- und Bodenverbände sind gem. geltendem Landeswassergesetzes (LWG) des Landes Schleswig-Holstein, welches aufgrund des Wasserhaushaltes (WHG) des Bundes durch das Land aufzustellen war, für die Erfüllung der Unterhaltungspflicht an den Gewässern II. Ordnung zuständig. Zur Durchführung seiner Aufgaben gilt die rechtskräftige Satzung des jeweiligen Verbandes in der Betretungsrechte, Duldung und Unterhaltung usw. geregelt sind.

Sind in dem vorgesehenen Erschließungsgebiet Gewässer II. Ordnung und Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft vorhanden, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Gewässer II. Ordnung (offene und verrohrte) und Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft dürfen nicht überbaut, befestigt und bepflanzt werden.
2. Bei offenen Gewässern gilt ein beidseitiger Geländestreifen von 5,00 m Breite ab der oberen Böschungskante, bei verrohrten Gewässern und Rohrleitungen von 6,00 m Breite beidseitig der Rohrleitungsachse als Verfügungstreifen. Dieser Verfügungstreifen ist für die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten durchgängig von jeglicher Bebauung, Befestigung und Anpflanzungen freizuhalten.
3. Die wegen der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durch den Verband zu unterhaltenden Gewässer II. Ordnung und Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft sind, einschließlich der dazugehörigen Verfügungstreifen gem. § 9 Bundesbaugesetz in dem Plan darzustellen.
4. Für die Benutzung von Gewässern II. Ordnung und Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft, auch außerhalb des Plangebietes, sind vor der Aufstellung der Bauleitplanung mit dem jeweiligen Wasser- und Bodenverband folgende Punkte abzustimmen:
  - 4.1 Ist aufgrund der Lage des B-Plangebietes im Einzugsgebiet des Gewässers bereits eine hydraulische Überlastung vorhanden, sind Planungen aufzustellen die Retentionsräume zur großflächigen Rückhaltung von Oberflächenwasser ausweisen.
  - 4.2 Bei Gewässern ohne hydraulische Überlastung sind unter Berücksichtigung der technischen Bestimmungen entsprechende Rückhaltevorrichtungen vorzusehen.
5. Sollten Gewässer umgestaltet werden (z.B. Entrohrungen, Umbau zu naturnahen Abschnitten), auch außerhalb von B-Plangebietes sind hierfür die wasserrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Diese Maßnahmen sind mit dem jeweiligen Wasser- und Bodenverband vor bzw. bei der Aufstellung der Planung abzustimmen. Diese Maßnahmen können auch in die Bilanzierung für den Flächenausgleich des Plangebietes mit einfließen. Kosten die sich aus diesen Maßnahmen an den Gewässern ergeben sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und vom Erschließungsträger zu tragen.
6. Werden innerhalb des Bebauungsplanes Eigentumsflächen des jeweiligen Wasser- und Bodenverbandes berührt, sind privatrechtliche Regelungen zu treffen.

**Anlage 5**

**Lärmimmissionsuntersuchung, Nr. 07-06-4 zum Bebauungsplan Nr. 44 -Sch-,  
Gemeinde Scharbeutz, ibs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 21.06.2007**

**Anlage 6**

**3D Animation zum Fahrradverleih**

