

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Scharbeutz der Gemeinde Scharbeutz



Für das Gebiet in Scharbeutz:

Speckenweg 8 und Möwenberg 3 und Flurstücke 187/1, 187/2, 187/4 und 187/5

OBER
FREI
RAUM
PLANUNG

Inhaltsverzeichnis:

1.	Lage und Geltungsbereich	4
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Plangrundlage	4
4.	Bestandssituation	4
5.	Planungserfordernis	5
6.	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
7.	Städtebauliche Inhalte und Festsetzungssystematik	5
8.	Kinderfreundlichkeitsprüfung	6
9.	Bau- und Bodendenkmäler	6
10.	Altlastenunbedenklichkeit	7
11.	Umweltprüfung und Umweltbericht (§13a BauGB)	7
12.	Darstellung der Belange von Natur und Landschaft	8
12.1	Grünordnerisches Leitbild	8
12.2	Eingriffsvermeidung	8
12.3	Eingriffminimierung	9
12.4	Eingriffe in den Naturhaushalt / Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung	9
12.5	Kompensation der Eingriffe	9
12.6	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	10
12.7	Vogelschutz	10
13.	Verkehrerschließung	10
14.	Ver- und Entsorgung	10

14.1	Zweckverband Ostholstein	11
14.2	Fernmeldeeinrichtungen	11
14.3	Feuerschutzeinrichtungen	12
15.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Kosten	12

ANLAGEN

- 1) Gegenstandsloser Bereich des B-Planes Nr. 40 -Sch- (Ursprungsplan)
- 2) Fotos zur Bestandssituation, Stadtplanung Bruns, November 2007

1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Scharbeutz, nördlich des Bürgerhauses, im touristischen Einzugsbereich am Möwenberg und in unmittelbarer Nähe der zum Ostseestrand führenden Seestraße. Das Plangebiet umfasst ca. 3.430 m².

Es liegt:

- Nördlich des Speckenweges,
- westlich der Straße „Möwenberg“
- auf den Flurstücken 187/1, 187/2, 187/4 und 187/5.

Der genaue Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 sowie dem Übersichtsplan entnommen werden.

2. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- gelten:

- a) Das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007,
- 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) vom 10.01.2000 (Gl.-Nr.: 2130-9), letzte Änderung v. 20.7.2007, GVOBl. S. 364
- 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).

3. Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde vom Vermessungsbüro Uliczka und Vogel erstellt und vom Vermessungsbüro Holst und Helten aus Bad Schwartau aktualisiert.

4. Bestandssituation

Das Flurstück 187/5 ist mit einem kleinen Gartenhaus bebaut und besitzt eine relativ große Gartenfläche (siehe Anlage 2 Foto 1 und 2). Das Grundstück ist durch eine lange Auffahrt erreichbar (siehe Anlage 2 Foto 4). Das Flurstück 187/4 wird zurzeit als Gartenfläche genutzt, auf der sich einige Obstbäume befinden (siehe Anlage 2 Foto 3). Die Flurstücke 187/1 und 187/2 haben eine Tiefe von ca. 50m und sind bereits mit je einem Einzelhaus bebaut (siehe Anlage 2 Foto 5 und 6).

5. Planungserfordernis

Mit Schreiben vom 5.10.2004 hat der Eigentümer des Grundstücks Flurstücke 187/5 und 187/4 die Gemeinde Scharbeutz um Änderung des derzeit rechtskräftigen B-Planes Nr. 40 -Sch- zur Realisierung einer Bebauung des Flurstückes 187/4 beantragt, die der Bebauungsplan Nr. 40 -Sch- in diesem Bereich bisher nicht zuließ. Die Gemeinde Scharbeutz steht dem Vorhaben nach Prüfung der städtebaulichen Situation positiv gegenüber und hat dementsprechend das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- steht im Einklang mit den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz vom 06.04.1997, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 01. März 2000 rechtsverbindlichen Ursprungsplanes (B-Planes Nr. 40 -Sch-).

Mit Erlangung der Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- werden die Festsetzungen des betreffenden Teilbereiches des B-Planes Nr. 40 -Sch- gegenstandslos.

Inhaltlich enthält der Ursprungsplan im Geltungsbereich dieser 4. Änderung die Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet, jeweils ein Baufeld auf den Flurstücken 187/1 und 187/2 sowie ein kleines rückwärtiges Baufelder für das Flurstück 187/5, I Vollgeschoss, Einzelhausbebauung, eine GRZ von 0,2, eine GFZ von 0,3, eine Dachneigung von 30°-45°, eine maximale Sockelhöhenlagenfestsetzung für die baulichen Anlagen (0,60 m über dem Bezugspunkt), WA-Nutzungskatalogeinschränkungen (keine Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung), gestalterische Festsetzungen zu den Einfriedungen.

Die seit dem 29.03.2000 rechtswirksame 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 40 -Sch- und die rechtswirksame 2. Änderung des B-Planes Nr. 40 -Sch- werden nicht berührt (s. Anlage 1 „Gegenstandsloser Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch-“).

7. Städtebauliche Inhalte und Festsetzungssystematik

Grundsätzlich hält die Gemeinde Scharbeutz an der städtebaulichen Gesamtkonzeption der B-Planes Nr. 40 -Sch- fest, wobei es städtebauliches Ziel der Gemeinde Scharbeutz ist, die Wohnbebauung ortstypisch zu gestalten. Um der alten Rahmenplanentwicklungskonzeption städtebaulich gerecht werden zu können, wurden die städtebaulichen Ziele des Ursprungsplanes einschließlich der angrenzenden Grundstücke auf der Grundlage der heutigen Bestandssituation überprüft.

Auf der Basis dieser Konzeption werden die folgenden Festsetzungen des B-Planes Nr. 40 -Sch- beibehalten:

- Art der baulichen Nutzung => Allgemeines Wohngebiet mit WANutzungskatalogeinschränkungen (keine Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung),
- eine GRZ von 0,2,
- Einzelhausbebauung,
- Eingeschossigkeit
- Dachneigung von 30°- 45°.
- Höhenlage der Sockelhöhe der baulichen Anlagen maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt, sowie
- gestalterische Festsetzungen zu den Einfriedungen.

Zu den Gebieten innerhalb des Geltungsbereiches ist anzumerken, dass hier die grundsätzliche städtebauliche Maß- und Nutzungsstruktur der aufgelockerten und durchgrünter Einzelhausgrundstücke zur Wahrung des Ortsbildes beibehalten werden soll. Es erfolgt lediglich eine Veränderung bzw. Ergänzung der Baufeldfestsetzung, um zum einen auf dem Flurstück 187/4 grundsätzlich eine Bebauung zuzulassen und zum anderen auf den Flurstücken 187/1, 187/2 und 187/5 dem Wunsch der Eigentümer nach Erweiterungsmöglichkeiten gerecht werden zu können.

Der Stellplatznachweis wird auf den einzelnen Grundstücken sichergestellt.

8. Kinderfreundlichkeitsprüfung

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

Nach Prüfung der örtlichen Situation wurde auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb dieses B-Plangebietes verzichtet, da es in der näheren Umgebung im Bereich des B-Planes Nr. 46 -Sch- in ca. 200 m Entfernung sowie in ca. 250 m Entfernung im Kurpark insgesamt zwei öffentliche Spielplätze gibt.

9. Bau- und Bodendenkmäler

Nach dem §9 Abs. 6 BauGB müssen alle Denkmäler nach Landesrecht im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10. Altlastenunbedenklichkeit

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde Scharbeutz sind im Geltungsbereich der Planung weder Altablagerungen noch Altstandorte vorhanden. Auch vom zuständigen Kreis Ostholstein sind diesbezüglich folgende Angaben gemacht worden:

Im Kreis Ostholstein besteht kein Flächen deckendes Altlastenkataster. Die angefragte Fläche ist bisher nicht erfasst, so dass keine konkrete Aussage getroffen werden kann. Es ist zu beachten, dass bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit Umwelt belastenden Stoffen umgegangen wurde, ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren wird weiter auf folgendes hingewiesen:

Gemäß §2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Werden bei den Bodenarbeiten auffällige oder belastete Böden aufgenommen, sind diese ggf. zu untersuchen und gesondert zu entsorgen. Die untere Abfallentsorgungsbehörde ist davon unverzüglich zu informieren.

11. Umweltprüfung und Umweltbericht (§13a BauGB)

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 zu beschreiben und zu bewerten.

Ausnahme für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Es wurde zunächst geprüft, ob das geplante Städtebauprojekt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- gemäß UVPG unter die in der Anlage 1 der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ beschriebenen Bauvorhaben fällt, für welche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass das Projekt nicht unter die betreffenden Bauvorhaben fällt und mit dem Bebauungsplanverfahren **keine** Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die ihrerseits einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Für die Durchführung dieses Planverfahrens gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange.

Da das geplante Städtebauprojekt der 4. Änderung des B-Plangebietes Nr. 40 -Sch- gemäß §13a BauGB den dabei gesetzlichen vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche bis zur erforderlichen Vorprüfung des Einzelfalls von 70.000 m² Grundfläche bis zur UVP-Pflichtigkeit unterschreitet (gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO der geplanten WA-Bauflächen = 3.430 m²), führt die Gemeinde Scharbeutz dieses Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung unter Bezug auf die damit geplante Nachverdichtung auf der Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch.

Aus diesem Grund ist es **nicht** erforderlich, für dieses B-Planverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht im Sinne des §2a BauGB zu

erstellen. Ebenso kann in diesem Zusammenhang auf die Kompensation von ggfs. ermittelten Eingriffsfolgen sowie auf ein Monitoring verzichtet werden.

Zur allgemeinen Darstellung der Belange von Natur und Landschaft gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt eine in die Begründung des B-Planes integrierte Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter einschließlich Eingriffsbilanzierung sowie darüber hinaus eine Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 42 BNatSchG.

12. Darstellung der Belange von Natur und Landschaft

12.1 Grünordnerisches Leitbild

Das Plangebiet ist allseitig von angrenzender Bebauung umgeben. Grünordnerisches Leitbild ist es daher, den vorhandenen Charakter der allgemeinen Wohnbebauung mit ihren intensiv gestalteten Gartenflächen weitestgehend zu sichern.

Darüber hinaus sind eingriffsvermeidende sowie eingriffsminimierende Maßnahmen durchzuführen.

12.2 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. 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 BBodSchV) zu erfolgen.

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 LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

12.3 Eingriffminimierung

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

Die Auswirkungen der Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann.

Diesbezüglich wird empfohlen, die privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen.

- Erhalt von Baumbestand
- Versickerung des Regenwassers von Stellplatzflächen

12.4 Eingriffe in den Naturhaushalt / Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung

Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsermittlung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes Nr. 40 -Sch-. Diese sahen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von 2924m² und einer GRZ von 0,2 vor.

Daraus ergibt sich eine derzeit zulässige Gesamtversiegelung von:

$$2.924 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ GRZ} = 584,8 \text{ m}^2 \quad \text{zuzügl. zul. 50\% Überschreitung} = 292,4 \text{ m}^2$$

Zulässige Gesamtversiegelung = 877,2 m²

Zulässige Gesamtversiegelung mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 40 -Sch-:

$$3.430 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ GRZ} = 686 \text{ m}^2 \quad \text{zuzügl. zul. 50\% Überschreitung} = 343 \text{ m}^2$$

Zulässige Gesamtversiegelung = 1.029 m²

Mehrversiegelung nach der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch- = 151,8 m²

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter sowie die dabei entstehenden Wechselwirkungen können aufgrund relativ geringen Mehrversiegelung und unterbleibender Eingriffe in weitere Schutzgüter vernachlässigt werden. Auf eine weitere Betrachtung der Eingriffsfolgen kann im Hinblick auf die Durchführung des Planverfahrens nach §13a BauGB verzichtet werden.

12.5 Kompensation der Eingriffe

Auch im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln resp. darzustellen.

Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Die Gemeinde Scharbeutz verzichtet daher auf den Ausgleich des mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 -Sch verbleibenden Kompensationsdefizits.

Die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können damit als zulässig betrachtet werden.

12.6 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. Dezember 2007 sind in §10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 „besonders geschützte Arten“ und „streng geschützten Arten“ definiert. Nach § 42 BNatSchG ist es verboten, die „Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten“ dieser geschützten Arten „zu beschädigen oder zu zerstören“. Insbesondere sollen die streng geschützten Arten verstärkt bei der Eingriffsbeurteilung und bei der Ermittlung des Ausgleichs berücksichtigt werden. 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.

Bestandsdaten liegen für das Plangebiet nicht vor. Ein Vorkommen geschützter Tierarten ist dementsprechend nicht bekannt. Es wird daher mittels Potenzialanalyse eingeschätzt, dass die Lebensraumeignung des Plangebietes und seiner direkten Umgebung schon durch die im Ist-Zustand hohe Intensität menschlicher Störungen beeinträchtigt ist.

Für die Avifauna wird eingeschätzt, dass der umliegend vorhandene Biotopverbund für Vögel mit Ausnahme des für die Siedlungsvögel schwach entwickelt ist.

Die im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwartenden anpassungsfähigen Vogelarten werden jedoch auch nach Fertigstellung mit dem Bebauungsplan zulässigen Wohnbebauung und der damit entstehenden Gartenstrukturen des Baugebietes weiterhin dort leben können.

Ein Vorkommen weiterer geschützter Tierartengruppen wird nicht erwartet.

12.7 Vogelschutz

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

13. Verkehrserschließung

Da der Ausbau des verkehrsberuhigten Speckenweges (30 km/h –Zone) und den sonstigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen Möwenberg abgeschlossen ist, wird auf den entsprechenden Absatz der Begründung des Ursprungplanes verwiesen

14. Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung des Ursprungplanes (Pkt. 2.4) verwiesen.

Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist bei der Durchführungsplanung die Änderung der wasserrechtlichen Genehmigung zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen.

14.1 Zweckverband Ostholstein

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen.

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 mit der ZVO Gruppe vor der Bauausführung abzustimmen.

Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen unserer Leitungen, ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen jeweils ein lichter Abstand von mindestens 0,30 m zwischen diesen Kabeln und unseren Leitungen oder Kabeln einzuhalten.

Bei Verdichtungsarbeiten über Leitungen und Kabel der Ver- und Entsorgung, bzw. in ihrer unmittelbaren Nähe, dürfen aus Sicherheitsgründen grundsätzlich nur leichte Verdichtungsgeräte gemäß den Angaben ZTVA neuester Fassung, eingesetzt werden.

Falls für Ihre Planung noch Bestandsunterlagen der ZVO-Gruppe benötigt werden, bitten wir Sie sich an ihren Ansprechpartner Herrn Thömke zu wenden, der für Sie unter der Rufnummer 04561 / 399 320 zu erreichen ist.

Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Ihre Kosten von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit der ZVO Gruppe abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

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

Ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen für die Müllentsorgung mit den Großraum- Sammelfahrzeugen des Zweckverband Ostholstein ist aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Die Sammlungen werden nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Davon betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der "Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein" vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehälter an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) der Straßen „Speckenweg“ und „Möwenberg“ zur Abholung bereitzustellen.

14.2 Fernmeldeeinrichtungen

Außerdem bittet die Deutsche Telekom AG den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühest möglichst mitzuteilen, um den rechtzeitigen Ausbau bzw. die ggf. notwendige Erweiterung des Kommunikationsnetzes sowie die ggf. notwendige Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sicherstellen zu können.

14.3 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Scharbeutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt. Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 96 m³/h im Umkreis von 300 m bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löszeit 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).

15. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Kosten

Aufgrund des bereits erfolgten Ausbaues der Straßenverkehrsflächen werden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich. Außerdem fallen aus diesem Grund bei der Realisierung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 40 -Sch- auch keine Erschließungskosten für die Gemeinde Scharbeutz an.

Die Bebauung der Grundstücke (Flurstücke 187/1,187/2,187/4,187/5) setzt zwingend die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung voraus (§ 30(1) BauGB, § 4(2) LBO). Da die Erschließung ausschließlich über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über Privatgrundstücke erfolgt, kann eine bauaufsichtliche Genehmigung für die Gebäude nur dann erteilt werden, wenn die Eigentümer der zu belastenden Grundstücke die Baulast zur Erschließung übernehmen. Der Eigentümer des Flurstückes 187/5 hat die Baulast zu übernehmen, dass die Erschließungsfläche auch als Feuerwehrezufahrt nach DIN 14090 hergestellt wird.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 09.11.2011 gebilligt.

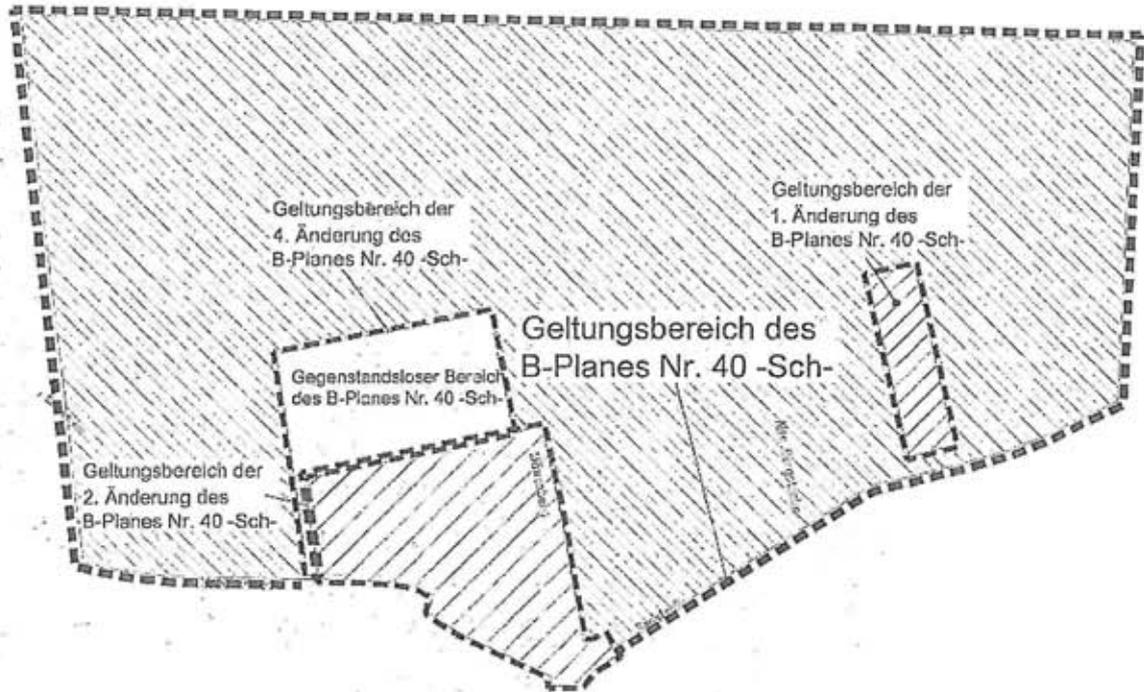


Scharbeutz, den 29. AUG. 2012

Der Bürgermeister

ANLAGE 1:

Gegenstandsloser Bereich des B-Planes Nr. 40 -Sch- (Ursprungplan)



ANLAGE 2:

Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, November 2007



Foto 1: Flurstück Nr. 187/5 mit Blick in Richtung Norden



Foto 2: Bestandsgebäude auf dem Flurstück Nr. 187/5



Foto 3: Flurstück Nr. 187/4 mit Blick in Richtung Norden



Foto 4: Zuwegung zum Flurstück Nr. 187/5 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)



Foto 5: Blick auf das Bestandsgebäude Möwenberg Nr. 3



Foto 6: Blick auf das Bestandsgebäude Möwenberg Nr. 5