

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 39 -SCH-

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

GEBIET:

HAFFKRUG, NÖRDLICH DES WALDWEGES

- VERBRAUCHERMÄRKTE -

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 (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451 / 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Planung	5
3.1	Bebauung	5
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.2	Erschließung	7
3.3	Grünplanung	7
3.4	Emissionen / Immissionen	7
4	Ver- und Entsorgung	8
4.1	Stromversorgung	8
4.2	Wasserver-/ und -entsorgung	8
4.3	Müllentsorgung	8
4.4	Löschwasserversorgung	8
4.5	Gasversorgung	8
5	Hinweise	8
5.1	Bodenschutz	8
5.2	Überschwemmungsgebiet	10
6	Kosten	10
7	Beschluss der Begründung	10

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet in Haffkrug nördlich des Waldweges - Verbrauchermärkte -.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt das Gemeindegebiet als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar. Scharbeutz ist dem Ordnungsraum um Lübeck zugeordnet. Scharbeutz bildet nach dem Regionalplan 2004 gemeinsam mit Timmendorfer Strand ein Unterzentrum.

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 39 -Sch- seit 2002 rechtsverbindlich. Für den Bebauungsplan Nr. 39 -Sch- war die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wurde am 20. März 2001 durch das Innenministerium genehmigt. Diese erste Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13a (2) Ziffer 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB ist nicht vorgesehen.

Einzelhandel im gemeinsamen Unterzentrum Scharbeutz/ Timmendorfer Strand

Die im sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" derzeit festgesetzten Verkaufsflächen von 750 m² für einen Lebensmitteldiscountmarkt und 900 m² für einen Verbrauchermarkt sollen auf 900 m² Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscountmarkt und 1.250 qm Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt angehoben werden. Die Gesamtverkaufsfläche soll damit von 1.650 m² auf bis zu 2.150 m² um 500 m² ansteigen.

Die Gemeinde Scharbeutz ist gem. § 4 der Verordnung zum zentralörtlichen System gemeinsam mit der Gemeinde Timmendorfer Strand als Unterzentrum eingestuft und nach Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 4 LROPl. bzw. Ziffer 6.8 Abs. 5 LEP-Entwurf grundsätzlich für Einzelhandelseinrichtungen bis 5.000 m² Verkaufsfläche geeignet. Zumindest saisonal verfügt das gemeinsame Unterzentrum Scharbeutz / Timmendorfer Strand incl. der Tages- und Übernachtungsgäste sogar über ein noch wesentlich höheres Einwohnerpotential.

In einem gemeinsamen Ordnungskonzept für großflächigen Einzelhandel haben die Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand für Scharbeutz eine Verkaufsfläche von insgesamt 6.297 m² für den periodischen Bedarf als Zielplanung festgeschrieben. Dabei ist das Nahversorgungszentrum im Ortsteil Haffkrug im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 39 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² bereits berücksichtigt. Derzeit wird die im gemeinsamen Ordnungskonzept für den Ortsteil Haffkrug festgesetzte Gesamtverkaufsfläche bis auf 200 m² Verkaufsfläche ausgeschöpft. Mit der geplanten Erweiterung auf bis zu 2.150 m² Verkaufsfläche kommt es zu einer Überschreitung der im Ordnungskonzept festgesetzten Zielgröße um 350 m² Verkaufsfläche. Die Gemeinde Scharbeutz hält diese Abweichung angesichts der eingangs beschriebenen Entwicklungen für vertretbar. Die Planung wird mit der Gemeinde Timmendorfer Strand abgestimmt. Das gemeinsame Ordnungskonzept wird fortgeschrieben.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Für das Plangebiet ist seit dem 1. Oktober 2004 der Bebauungsplan Nr. 39 -Sch- rechtskräftig. Dieser setzt ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel fest. Innerhalb des Sondergebietes sind nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zwei Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Größen der Einzelhandelsbetriebe sind begrenzt (maximale Grundfläche 1.600 m² mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² und maximale Grundfläche von 1.200 m² mit einer Verkaufsfläche von 750 m²).

Die Gemeinde verfolgte mit der Planung das Ziel, die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu verbessern. Eine Realisierung der Einzelhandelsbetriebe ist bisher nicht erfolgt, da kein Vorhabenträger gefunden werden konnte. Entscheidend dafür war der mangelnde Anschluss des Standortes an das überörtliche Straßennetz. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 -Sch- für das Neubaugebiet „Knacker III“ ist ein Ausbau des Waldweges mit einer Anbindung an die B 76 geplant. Dadurch verbessert sich der Anschluss des Standortes an das überörtliche Verkehrsnetz.

Im Laufe der letzten Jahre haben die Handelskonzerne dem Käuferverhalten Rechnung getragen und die Sortimentsbreite verändert, mit der Folge, dass auch die Anforderungen an die Flächengrößen gestiegen sind. Gleichzeitig veränderten sich auch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen. So werden heute wesentlich mehr Flächenanteile als Verkaufsflächen definiert, als es bei Aufstellung des Bebauungs-

planes Nr. 39 der Fall war. Im Ergebnis wird eine größere Grund- und Verkaufsfläche benötigt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 -Sch- sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhöhung der Grund- und Verkaufsfläche für die Verbrauchermärkte geschaffen werden, um die Realisierung der Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort zu ermöglichen.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 7. Juli 2009 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 -Sch- gefasst.

2 Bestandsaufnahme

Die überplante Fläche befindet sich im südlichen Bereich von Haffkrug. Der Standort befindet sich in integrierter Lage. Über den zukünftigen Anschluss des Waldweges an die B 76 ist die BAB 1 schnell zu erreichen. Die Fläche wird derzeit teilweise als Parkfläche genutzt.

Der Bereich östlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 -Sch- wird ebenfalls als Parkfläche genutzt. Es sind 273 Parkplätze vorhanden. Sie dienen den Strandbesuchern. Westlich des Plangebietes befinden sich eine Schule sowie ein Gebäude der Feuerwehr. Auf den Flächen nördlich des Geltungsbereiches befinden sich Wohngebäude.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet	5.362m ²
Grünflächen	3.624 m ²
Wasser	691 m ²
Verkehrsfläche	12.023 m ²
Straße	966 m ²
Maßnahmenfläche	3.044 m ²
Gesamt	25.710 m²

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Standorte des Verbrauchermarktes und des Discounters werden als Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel – festgesetzt. Eine Sortimentierung ist unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen erfolgt. Danach dient das Sondergebiet der Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs-

und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege. So wird eine Nutzung entsprechend den Planungszielen gewährleistet und eine ungeordnete Entwicklung planungsrechtlich verhindert. Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplans.

Die Verkaufsflächen werden unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen begrenzt. Danach ist ein Discountermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900m² und ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.250m² zulässig.

Die zulässige Verkaufsfläche erhöht sich gegenüber dem Ursprungsplan um 500m². Des Weiteren ergibt sich durch den geplanten Anschluss der Straße Waldweg an die B 76 eine bessere Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und somit ein erweiterter Einzugsbereich. Durch die 15. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 71 entsteht in direkter Nähe des Einzelhandelsstandortes ein weiteres Wohngebiet. Dadurch wird weitere Kaufkraft an dem Standort gebunden.

Die Flächen des vorhandenen Park- und Festplatzes werden entsprechend dem Ursprungsplans als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Schallschutz:

Das Landesamt für Landwirtschaft des Landes S-H (LLUR) bringt keine grundsätzlichen Bedenken vor, empfiehlt jedoch eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung an die geänderte Planung und die zwischenzeitlich fortgeschriebene Parkplatzlärmstudie. Da die Planung hinsichtlich des Immissions schutzes der Anwohner aktive umfangreiche Lärmschutzwälle vorsieht wird eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung durch die Gemeinde Scharbeutz nicht für erforderlich gehalten. Details können im Planvollzug geprüft werden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundfläche von maximal 4.000m² festgesetzt. Diese Grundfläche umfasst Flächen für überdachte Anlieferungsbereiche, Nutzflächen und Verkaufsflächen inkl. Leergutannahme und Backshop.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise entspricht dem Ursprungsplan. Für das ganze Gebiet gilt eine eingeschossige, geschlossene Bauweise bei einer maximalen Firsthöhe von 10,5m über Normal Null (NN). Zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange ist die Wandhöhe auf max. 6m über NN begrenzt. Eine abweichende Bauweise ist notwendig, da zur vorhandenen Bebauung nördlich des Plangebietes, ein geschlossener Baukörper

zur Abschirmung der Immissionen entstehen soll (vgl. Schallgutachten). Aus gestalterischen Gründen sind bei dieser Wand geschlossene Fenster und Türen zulässig.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt entsprechend des Ursprungsplanes. Die notwendigen Stellplätze können im Plangebiet nachgewiesen werden. Die Zahl der Parkplätze hat sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung von 378 auf 361, also um 17 Einheiten, reduziert. Dieses ist nach Einschätzung der Gemeinde Scharbeutz vertretbar.

3.3 Grünplanung

Die Grünplanung entspricht dem Ursprungsplan.

Durch die erste Änderung des Bebauungsplans erhöht sich die zulässige Grundfläche um 1.200m². Damit erhöht sich der Eingriff in das Schutzgut Boden um etwa 600 m². Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3.4 Emissionen / Immissionen

Für das Plangebiet liegt zum Ursprungsplan ein Schallgutachten einschließlich einer Ergänzung vom 16.03.2001 vor (Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln: Gutachten Nr. 00-02-3, Bebauungsplan Nr. 39 – Sch – der Gemeinde Scharbeutz, Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen und der Luftschadstoffimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Verbrauchermärkte, 24.02.2000).

Die Vorschläge des Gutachtens sind in dem Ursprungsplan und in dieser ersten Änderung berücksichtigt.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt entsprechend den Aussagen des Ursprungsplanes.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt entsprechend den Aussagen des Ursprungsplanes.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Aussagen des Ursprungsplanes.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz erfolgt entsprechend den Aussagen des Ursprungsplanes. Zum Nachweis der Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass dieser erst im Genehmigungsverfahren zu erbringen ist. Das erforderliche Löschwasser könnte z. B. auch (teilweise) durch einen Löschwasserteich oder eine Zisterne nachgewiesen werden.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt entsprechend den Aussagen des Ursprungsplanes.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

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. Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht.

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

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden i.S. dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (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 (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) i.V. mit § 12 BBodSchV (Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung)) 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.

5.2 Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, dass Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- Die Fundamente sind so tief zu gründen, dass eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

6 Kosten

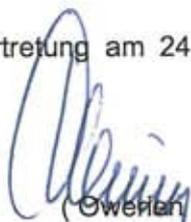
Es entstehen der Gemeinde Scharbeutz aufgrund der Planung voraussichtlich keine Kosten.

7 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.11.2010 gebilligt.

Scharbeutz, 19. DEZ. 2012




(Owerlan)
- Bürgermeister -