

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 16A -H-,

9. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

**FÜR DAS GEBIET HAFFKRUG, NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRAÙE,
BAHNHOFSTRAÙE NR. 2, 4, 6**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (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	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Verkehr	6
3.5	Grünplanung	6
4	Ver- und Entsorgung	7
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Gasversorgung	7
4.3	Wasserver- / und –entsorgung	7
4.4	Müllentsorgung	7
4.5	Löschwasserversorgung/Brandschutz	7
5	Hinweise	8
5.1	Bodenschutz	8
5.2	Archäologie	8
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
7	Kosten	9
8	Billigung der Begründung	9

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 16a –H-, 9. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet in Haffkrug, nördlich der Bahnhofstraße

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Gemeinde Scharbeutz befasst sich seit einiger Zeit mit Planungen für eine Aufwertung der strandnahen Bereiche im Ortsteil Haffkrug. Neben der Neugestaltung der Strandpromenade sieht die Gemeinde nun auch einen Umbau der Strandallee und der Bahnhofstraße vor. Darüber hinaus besteht für einige Grundstücke an Strandallee und Bahnhofstraße Planungen für den Abriss älterer Bausubstanz und Neubebauung. Die Gemeinde Schar-

beutz hat sich daher entschlossen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16a –H– aus dem Jahr 1988 zu überprüfen.

Für das Grundstück Bahnhofstraße 2 liegt der Gemeinde Scharbeutz ein Baukonzept für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vor, welches mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16a –H– nicht umgesetzt werden kann. Die Gemeinde Scharbeutz unterstützt das geplante Vorhaben und hat sich entschlossen, eine 9. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung (Straßenausbau, Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohn- und Geschäftshaus) und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.340 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 04.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16a –H–, 9. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010 und des Regionalplanes 2004 für den Planungsraum II werden durch die Planung nicht berührt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16a –H–. Diese sehen im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35, einer Geschossflächenzahl von 0,7 bei max. zwei Vollgeschossen in offener Bauweise vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Haffkrugs nördlich der Bahnhofstraße und umfasst die Grundstücke Bahnhofstraße Nr. 2-6. Die Grundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden und Gebäuden mit gewerblicher Nutzung (Einzelhandel/Dienstleistungen) bebaut. Nordöstlich befindet sich das Gelände der sog. Pro-Stiftung (Erholungseinrichtung); westlich grenzt überwiegend Wohnbebauung an. In geringer Entfernung liegt im Osten des Plangebietes der Ostseestrand.



Abb.: google earth pro

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 7.040 m ²	84 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.320 m ²	16 %
Gesamt:	ca. 8.360 m²	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen das geplante Vorhaben in der Bahnhofstraße, welches von der Gemeinde ausdrücklich unterstützt wird. Dieses Vorhaben benötigt eine höhere Ausnutzung als bislang festgesetzt. Aufgrund der Nähe dieses Grundstücks zur Strandallee als Ortszentrum hält es die Gemeinde für angemessen, hier andere Festsetzungen vorzusehen. Ein generelles Anheben des Maßes der baulichen Nutzung für die gesamte Bahnhofstraße zu diesem Zeitpunkt soll nicht erfolgen. Für die übrigen Grundstücke werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan daher weitgehend unverändert übernommen. Soweit sich im Bereich der Bahnhofstraße auf anderen Grundstücken Investitionswünsche abzeichnen, wird die Gemeinde ihre Planungsüberlegungen fortzuschreiben.

Durch die Beschränkung der Firsthöhe und die Aufnahme von Gestaltungsregelungen sind positive Auswirkungen auf die Ortsgestaltung in dieser zentralen Lage Haffkrugs verbunden. Übermäßige Gebäudehöhen können vermieden werden. Von daher wird die in einem

Teilbereich nun zulässige Dreigeschossigkeit sich auf das Ortsbild nicht erheblich auswirken.

Die Planung schafft die Voraussetzungen zum Ausbau der Bahnhofstraße als für die Ortslage im Hinblick auf den Tourismus wichtiges Infrastrukturprojekt. Dafür notwendig wird eine Verbreiterung der Verkehrsfläche.

Belange von Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht berührt. Erhaltenswerte Grünstrukturen sind auf den Grundstücken nicht vorhanden.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzliche Veränderungen sind hier nicht vorgesehen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den getroffenen Festsetzungen für das Grundstück Bahnhofstraße 2 lässt sich das dort geplante Vorhaben verwirklichen. Für die anderen Grundstücke im Plangebiet bleibt es bei den bisherigen Festsetzungen. Es wird hier lediglich eine Firsthöhe zusätzlich festgesetzt.

Neu aufgenommen unter Beachtung der nun anzuwendenden BauNVO 1990 wird eine Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO. Ebenfalls festgesetzt wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Außenterrassen. Diese gelten nach heutiger Rechtsauffassung als zur Hauptanlage gehörend.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise bleibt weiterhin als offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind damit nur mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Im Übrigen werden die Baugrenzen so neu geordnet, dass der Bestand auf den Grundstücken Bahnhofstraße 4-6 mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten gesichert und das geplante Vorhaben Bahnhofstraße Nr. 2 umgesetzt werden kann.

Unter Berücksichtigung der von der Gemeinde angestrebten Ausbauplanung für die Bahnhofstraße wurden die Baufenster teilweise zurückverlegt, um einen verbreiterten Straßenraum zu erhalten.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die erstmalig aufgenommenen Regelungen zur Baugestaltung. Die Gemeinde Scharbeutz möchte für die Bebauung der strandnahen Bereiche einen Rahmen vorgeben, der zu einer harmonischen Gesamtgestaltung dieser wichtigen touristischen Bereiche führt.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Die Grundstücke sind über die Bahnhofstraße erschlossen. Änderungsbedarf ergibt sich im Hinblick auf die geplante Umgestaltung der Bahnhofstraße. Der notwendige Flächenbedarf hierfür wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen in der Bahnhofstraße und in der Strandallee zur Verfügung.

3.5 Grünplanung

Im Plangebiet finden sich keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Im Rahmen der Neugestaltung der Bahnhofstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Schützenswerte Grünstrukturen mit entsprechendem Lebensraumpotenzial finden sich nicht. Lebensraumpotenziale können auch bei vorhandenen Gebäuden bestehen, z.B. für Fledermäuse oder Schwalben. Die Zerstörung von Schwalbennestern ist gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG verboten. Dieses Beseitigungsverbot gilt sowohl für aktuell besetzte Nester als auch für Nester aus Vorjahren unabhängig von der tatsächlichen Belegung.

Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass konkrete Zeitvorstellungen für eine Realisierung von Bauvorhaben nicht bestehen. Detailaussagen zu vorhandenen Lebens-

raumpotenzialen bei den vorhandenen Gebäuden sind daher derzeit nicht sinnvoll. Bei Änderungen und Beseitigungen vorhandener Bausubstanz sind die Artenschutzbelange zu beachten.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Einrichtungen in der Gemeinde.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren,, gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Objektplanung für die im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegenen Baufenster Feuerwehrzu-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien sowie Breite und Höhe einzuplanen sind. Feuerwehrezufahrten dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen. Sie sind für eine Achslast von 11,5 t auszulegen.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

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

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

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

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

5.2 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7 **Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Umgestaltung der Bahnhofstraße.

8 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 19.11.2014 gebilligt.

Scharbeutz, 0 3. DEZ. 2014




(Overliefen)
-Bürgermeister-

