

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 -SCH-, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ,
NÖRDLICH DER LUSCHENDORFER STRAßE,
WESTLICH UND SÜDLICH DER BEBAUUNG GÖRLITZER STRAßE
UND ÖSTLICH DER BEBAUUNG ODERSTRASSE
- ALTER SPORTPLATZ -

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ☐ BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ☐ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ☐ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Bebauungskonzept	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	9
4	Immissionen / Emissionen	10
4.1	Verkehr	10
4.2	Gewerbe	11
4.3	Geruch	11
5	Ver- und Entsorgung	12
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Gasversorgung	12
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	12
5.4	Müllentsorgung	12
5.5	Löschwasserversorgung/Brandschutz	12
6	Hinweise	13
6.1	Bodenschutz	13
6.2	Archäologie	14
7	Kosten	14
8	Billigung der Begründung	14

ANLAGEN

Gutachten Nr. 10-11-9.1, Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz (Luschendorfer Straße, alter Sportplatz), ibs, Mölln, 26.11.2010

Gutachten Nr. 15-07-5, Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz (Bebauung des alten Sportplatzes an der Luschendorfer Straße), ibs, Mölln, 29.07.2015

Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens Nr. 15-07-5 vom 29.07.2015 zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 27 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz (Bebauung des alten Sportplatzes an der Luschendorfer Straße), ibs, Mölln, 20.08.2015

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 27 -Sch-, 1. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, nördlich der Luschendorfer Straße, westlich und südlich der Bebauung Görlitzer Straße und östlich der Bebauung Oderstraße - Alter Sportplatz -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 27 -Sch- ist seit 1984 rechtskräftig. Dort ist an der Luschendorfer Straße ein Sportplatz festgesetzt. Dieser Platz wird für den Vereinssport nicht mehr genutzt und in Zukunft auch nicht benötigt. In der Gemeinde Scharbeutz besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach Mietwohnungen. Die Gemeinde Scharbeutz hat sich daher entschieden, auf dem ehemaligen Sportplatz eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Vorgesehen sind Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen. Projektentwickler ist die Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 05.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 -Sch-, 1. Änderung beschlossen.

Die Planung ist erforderlich, um der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nachkommen zu können. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für zweigeschossige Wohngebäude. Dabei sind die Immissionsbelange zu beachten. Vorhandene Gehölze sollen weitgehend erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 4.120 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.

1.2 Rechtliche Bindungen

Landesplanerische Vorgaben des Landesentwicklungsplanes oder des Regionalplanes werden durch die Planung nicht tangiert. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz zeigt das Plangebiet als Wohnbaufläche.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Wohnbaufläche dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 -Sch-. Dort ist eine Grünfläche der Zweckbestimmung -Sportplatz- ausgewiesen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Scharbeutz nördlich der Luschendorfer Straße zwischen Görlitzer Straße und Oderstraße und umfasst im Wesentlichen das Flurstück 124/66 der Flur 4 der Gemarkung Scharbeutz. Die Fläche stellt sich noch als Sportplatz (Rassenspielfeld) dar. Der ehemalige Sportplatz liegt tiefer als die Luschendorfer Straße und die westlich und nördlich angrenzenden Grundstücke. Den Übergang vermittelt eine vorwiegend mit Laubgehölzen bestandene Böschung. Die im Osten liegende Görlitzer Straße verläuft wiederum etwas tiefer als der Sportplatz.

Die umliegende Bebauung stellt sich überwiegend als Wohnbebauung (freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser) dar. In direkter Nachbarschaft befindet sich östlich des Plangebietes ein Handwerksbetrieb (Bäckerei). Weitere Handwerksbetriebe sind südöstlich des Plangebietes an der Luschendorfer Straße vorhanden.



Abb.: Internet Karte Kreis OH

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 10.270 m ²	92 %
Verkehrsfläche:	ca. 870 m ²	7 %
Versorgungsanlagen:	ca. 90 m ²	1 %
Gesamt:	11.230 m²	100 %

3.2 Bebauungskonzept

Das vorliegende und mit der Gemeinde abgestimmte Konzept sieht im Westen des Plangebietes zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und im Osten Hausgruppen vor. Die Zufahrt soll von der Görlitzer Straße aus erfolgen. Der ruhende Verkehr wird in Gemeinschaftsanlagen zwischen den Baukörpern und der Luschendorfer Straße untergebracht.

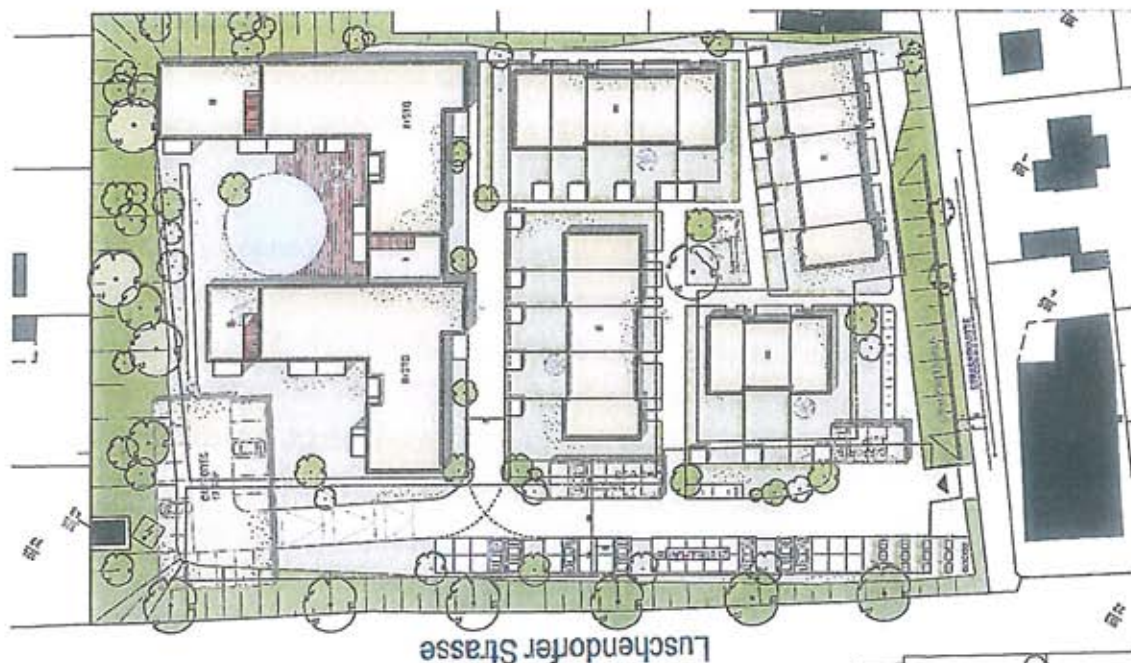


Abb.: Lageplan WOBau OH

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Mit der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Sportplatzgeländes zu Wohnzwecken werden die umweltschützenden Ziele des Baugesetzbuches beachtet. Die Inanspruchnahme freier Landschaft wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden zudem verdichtete Bauformen vorgesehen. Die den ehemaligen Sportplatz umgebenden Gehölze bleiben weitgehend erhalten, so dass Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Artenschutz nicht angenommen werden.

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. Solaranlagen sind zulässig.

3.3.2 Immissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm sowie Geruch ausgesetzt. Die Gemeinde hat zur Lärmbelastung Untersuchungen erarbeiten lassen (ibs, Mölln, 2010 und 2015). Die in den Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit vom Grundsatz her gewährleistet.

Verkehrslärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der Luschendorfer Straße führt an den Gebäudefassaden im südöstlichen Bereich des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 um bis zu 5 dB(A) am Tag und 8 dB(A) in der Nacht. Die Beurteilungspegel liegen teilweise auch über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, jedoch nicht im Bereich der als Grenzen planerischen Handelns anzusehenden Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen könnten mit einer Lärmschutzwand von mehreren Metern Höhe abgeschirmt werden. Der Luschendorfer Straße kommt im Bereich des Plangebietes jedoch der Charakter einer innerörtlichen Hauptstraße zu. Alle Grundstücke sind direkt über Zufahrten angebunden. Entlang der Luschendorfer Straße sind zudem Laubgehölze vorhanden. Um den Ortscharakter der Hauptstraße und die Gehölze zu bewahren, hat die Gemeinde entschieden, hier passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Auch wird die Bebauung von der Luschendorfer Straße abgerückt, so dass aufgrund des Abstandes lediglich Festsetzungen im Lärmpegelbereich III erforderlich

werden. Eine weitere Vergrößerung des Abstands zur Vermeidung der Beeinträchtigungen lässt das Vorhaben nicht mehr wirtschaftlich darstellen. Außenwohnbereiche sind im Schatten der Gebäude oder in Verbindung mit abschirmenden Bauteilen möglich. Das Bebauungskonzept sieht zudem Carportanlagen zwischen Gebäuden und Luschendorfer Straße vor, die abschirmende Wirkung entfalten.

Gewerbelärm

In Nachbarschaft bzw. Nähe des Plangebietes befinden sich drei Handwerksbetriebe. An der Luschendorfer Straße südöstlich des Plangebietes handelt es sich um eine Autowerkstatt und einen Malerbetrieb. Von diesen Betrieben gehen keine Auswirkungen aus (vgl. Gutachten ibs aus 2010).

Nordöstlich des Plangebietes liegt Ecke Görlitzer Straße/Luschendorfer Straße eine Bäckerei. Die auf der Grundlage von Schallmessungen ermittelten Lärmimmissionen im Plangebiet durch den nächtlichen Betrieb der Bäckerei vor 06:00 Uhr weisen auf ein erhebliches Konfliktpotenzial hin mit deutlichen Überschreitungen des für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 40 dB(A) sowie des maximal zulässigen Spitzenpegels von 60 dB(A).

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 06.06.2012 (Az. 4 BN 6/12) stehen als zulässige passive Mittel bei Gewerbelärmkonflikten nur die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf gewerbelärmabgewandten Gebäudeseiten bzw. der Einbau von nicht zu öffnenden Fenstern an den lärmzugewandten Gebäudeseiten zur Verfügung. Diese Maßnahmen scheiden aus, da keine vernünftigen Grundrisse im Mietwohnungsbau dann mehr möglich sind. Die Gemeinde hat daher entschieden, den Lärmschutz durch eine 10 m hohe Lärmschutzwand am Ostrand des ehemaligen Sportplatzes sicher zu stellen. Der Gemeinde ist bewusst, dass diese Maßnahme erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild hat. Andererseits werden Mietwohnungen dringend benötigt und das Plangebiet eignet sich für eine weitere Wohnbebauung aus siedlungsstrukturellen Gründen gut. Den umweltschützenden Zielen des Baugesetzbuches durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung wird entsprochen.

Bei der Bäckerei handelt es sich um einen Betrieb, der aufgrund der nächtlichen Betriebsaktivitäten nicht wohngebietsverträglich ist. Eine Neuansiedlung am jetzigen Standort innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wäre nicht genehmigungsfähig. Mit einer 10 m hohen Lärmschutzwand sind der technische Betrieb der Bäckerei sowie die nächtlich notwendigen Auslieferungen der Backwaren vor 6:00 Uhr sowie Anlieferungen von Rohstoffen mittels Paletten und die Müllentsorgung in dem noch der Beurteilungszeit nachts zuzurechnenden Zeitraum sichergestellt.

Der geplanten Lärmschutzwand kommt keine „erdrückende Wirkung“ zu. So ist hinsichtlich der westlich der Lärmschutzwand belegenen Bebauung eine solche schon deshalb nicht gegeben, weil sich die Lärmschutzwand schon nicht über die gesamte Grundstücksgrenze erstreckt. Zudem ist dort eine Reihenhausbauung geplant, die selbst eine Höhe von ca. 8 m über Straßenniveau aufweisen wird. Der Abstand im Bebauungsplan festgesetzten Bau-grenze zur Lärmschutzwand beträgt an der schmalen Stelle zudem mindestens 5 m, so dass auch vor dem Hintergrund des tatsächlich gegebenen Gebäudeabstands das „Gefühl des Eingemauertseins“ nicht gegeben und eine „erdrückende Wirkung“ somit auszuschließen ist. Es liegt inzwischen ein konkreter Lageplan vor, der einen Mindestabstand der Neubebauung an dieser Stelle von 7,50 m vorsieht. Eine „erdrückende Wirkung“ ist auch nicht hinsichtlich des Gebäudes der Bäckerei Brede (östlich der geplanten Lärmschutzwand) gegeben, da dieses selbst etwa 8,50 m hoch und zudem noch weiter – ca. 8,80 bis 9,0 m – von der Lärm-schutzwand entfernt ist.

Geruch

Beim Betrieb der Bäckerei entstehen zudem auch Gerüche. Es wird hierzu darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet in einem Allgemeinen Wohngebiet in nördlich und östlich dichter Siedlungsstruktur befindet und heute bereits das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Das Plangebiet liegt westlich der Bäckerei. Aufgrund der vorherrschenden Windverhält-nisse überwiegend aus westlichen Richtung wird eine unzumutbare Beeinträchtigung des Neugebietes nicht zu erwarten sein. Die aus Lärmschutzgründen erforderliche 10 m hohe Lärmschutzwand ist geeignet, auch Gerüche abzuschirmen.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es sind dort Wohngebäude geplant. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind daher nicht zulässig.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen die geplanten Vorhaben. Die Obergrenzen des § 17 der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete werden ein-gehalten.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Verwirklichung der Baukörper wird eine abweichende Bauweise erforderlich, da die Gebäude tlw. länger als 50 m sind. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten, so dass nachbarliche Belange gewahrt bleiben. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen dem Bebauungskonzept, eröffnen für die Mehrfamilienhäuser aber etwas Spielraum bei der Platzierung der Gebäude. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Das Plangebiet ist für Mietwohnungen vorgesehen, die über die Wohnungsbaugesellschaft angeboten werden sollen. Von daher wird die Bildung von kleinen Grundstücken durch eine Mindestgrundstücksgröße von 4.000 m² verhindert.

Sonstige Regelungen betreffen zudem die vorhandene Trafostation, die als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt ist.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Görlitzer Straße. Diese wird von der Grundstückszufahrt bis zur Luschendorfer Straße auf 5,50 m aufgeweitet, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Zusätzlich wird ein Fußweg vorgesehen. Die innere Erschließung des Wohngebietes obliegt dem Vorhabenträger. Festsetzungen hierzu erfolgen nicht, da dafür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Grundstücksteilungen sind ohnehin nur beschränkt möglich, da eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt ist. Es ist Sache des Vorhabenträgers, die gesicherte Erschließung im Bauantrag nachzuweisen. Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Es ist vorgesehen, die Stellplatzanlagen im Süden des Plangebietes entlang der Luschendorfer Straße anzuordnen. Dort werden auch Abstellplätze für Besucher nachzuweisen sein.

3.6 Grünplanung

Das Plangebiet ist entlang der westlichen und südlichen Grenze sowie tlw. auch im Norden mit Laubgehölzen bestanden. Die Gemeinde strebt den Erhalt dieser Bepflanzungen an und hat ein Bindungsgebot vorgesehen. Alle Gehölze werden sich aufgrund der erforderlichen

Baugruben und der Baumaßnahmen vermutlich nicht erhalten lassen, so dass das Erhaltungsgebot nicht die gesamte Böschungsbreite umfasst.

3.6.1 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.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet in den Gehölzen zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden. Für weitere geschützte Tierarten bietet die Sportrasenfläche keinen Lebensraum.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm ausgesetzt. Die Gemeinde hat hierzu Untersuchungen erarbeiten lassen (ibs, Mölln, 2010 und 2015). Nachfolgendes basiert weitgehend auf den Gutachten. Weitere Details können den als Anlage beigefügten Gutachten entnommen werden. Darüber hinaus sind mit dem Bäckereibetrieb Gerüche verbunden.

4.1 Verkehr

An den Gebäudefassaden im südöstlichen Bereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 um bis zu 5 dB(A) am Tag und 8 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Beurteilungspegel liegen teilweise auch über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, jedoch nicht im Bereich der als Grenzen planerischen Handelns anzusehenden Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus, da die Gemeinde die Gehölze entlang der Straße erhalten und den innerörtlichen Straßencharakter der Luschendorfer Straße bewahren möchte. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen (Lärmpegelbereich III mit einer erforderlichen resultierenden Schall-

dämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB, schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer (sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung der jeweiligen Räume an den vollständig von der Luschen-dorfer Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässt), Beschränkungen für Außenwohnbereiche).

Die für freie Schallausbreitung ohne Berücksichtigung etwaiger Hindernisse sowie für eine die Schallausbreitung begünstigende Wetterlage berechneten Verkehrslärmimmissionen durch die im Westen im Abstand von ca. 700 m verlaufende Bundesautobahn A1 betragen im Plangebiet ≤ 55 dB(A) am Tag und ≤ 48 dB(A) in der Nacht. Es ergeben sich keine Erfordernisse für zusätzliche Schallschutzmaßnahmen.

4.2 Gewerbe

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Bäckereibetrieb. Es handelt sich um einen Betrieb, der aufgrund der nächtlichen Betriebsaktivitäten nicht wohngebietsverträglich ist. Eine Neuansiedlung am jetzigen Standort innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wäre nicht genehmigungsfähig.

Die Lärmbelastungen rühren von den Technikanlagen, der Auslieferung und der Belieferung sowie der Müllentsorgung her. Die auf der Grundlage von Schallmessungen ermittelten Lärmimmissionen im Plangebiet durch den nächtlichen Betrieb der Bäckerei vor 06:00 Uhr weisen auf ein erhebliches Konfliktpotenzial hin mit deutlichen Überschreitungen des für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 40 dB(A) sowie des maximal zulässigen Spitzenpegels von 60 dB(A).

Um eine Verträglichkeit der Nutzungen herstellen zu können, hat sich die Gemeinde für eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 10 m ab Oberkante der Görlitzer Straße entschieden. Damit gehen bereits erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes einher; eine Verwertung des gemeindeeigenen Grundstücks lässt sich anderweitig aber nicht ermöglichen.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich ein Autohaus und ein Malerbetrieb. Nächtliche Aktivitäten finden nicht statt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Lärmintensive Arbeiten werden innerhalb der Werkstatt durchgeführt.

4.3 Geruch

Beim Betrieb der Bäckerei entstehen Gerüche. Es wird hierzu darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet in einem Allgemeinen Wohngebiet in nördlich und östlich dichter Siedlungsstruktur befindet und heute bereits das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Das Plangebiet liegt westlich der Bäckerei. Aufgrund der vorherrschenden Windverhältnisse überwiegt aus westlichen Richtung wird eine unzumutbare Beeinträchtigung des Neugebietes

nicht zu erwarten sein. Die aus Lärmschutzgründen erforderliche 10 m hohe Lärmschutzwand ist geeignet, auch Gerüche abzuschirmen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

3.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Für die Abwasserentsorgung ist zu prüfen ob diese im Freigefälle vorgenommen werden kann. Sollte dieses nicht möglich sein, sind im Plangebiet eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen zu errichten. Details der Entsorgung sind rechtzeitig mit dem ZVO abzustimmen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll zunächst in die vorhandenen Leitungen in der Görlitzer Straße geleitet werden. Die Gemeinde Scharbeutz prüft derzeit in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein die weitere schadlose Ableitung und wird sich daraus ergebende Maßnahmen durchführen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Scharbeutz" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. 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 voraussichtlich dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Ein Hydrantentest wird durchgeführt. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen..

Die Löschwassermenge richtet sich nach den Richtwerten für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung aus dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Der B-Plan setzt keine Geschossflächenzahl fest, nur eine Grundflächenzahl von 0,4. Bei einer zulässigen 2-geschossigen Bebaubarkeit ergibt sich demzufolge eine Geschossflächenzahl von 0,8. Das bedeutet, dass bei einer kleinen bis mittleren Brandausbreitungsgefahr eine bereitzuhaltende Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden und ansonsten (große Brandausbreitungsgefahr) von mind. 192 m³/h für 2 Stunden sichergestellt werden muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gebäudeteilen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen sind. Zu- und Durchfahrten, Aufstel- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 10 t) sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Feuerwehrezufahrten dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen und sind durch bauliche Maßnahmen von diesen abzutrennen.

6 Hinweise

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

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

BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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

6.2 Archäologie

Das Archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7 Kosten

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

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 16.12.2015 gebilligt.

Scharbeutz, 18. Dez. 2015




(Volker Zwanen)
- Bürgermeister -