

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 53 -SCH- , 2. ÄNDERUNG**

### **DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ, NÖRDLICH DER SCHULSTRAÙE, SÜDLICH DER B 76,  
WESTLICH DES SCHULGRUNDSTÜCKES -SCHULSTRAÙE 3-**

---

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)

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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.4	Verkehr	4
3.5	Grünplanung	5
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
5.1	Stromversorgung	5
5.2	Gasversorgung	5
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	5
5.4	Müllentsorgung	5
5.5	Löschwasserversorgung	6
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>6</b>
6.1	Bodenschutz	6
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>7</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 53 -SCH-, 2. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, nördlich der Schulstraße, südlich der B 76, westlich des Schulgrundstückes -Schulstraße 3-

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Auf dem Grundstück Schulstraße 3 in der Gemeinde Scharbeutz sollen zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 53 -SCH- sieht jedoch nur ein Baufenster im straßennahen Grundstücksteil vor. Die Gemeinde Scharbeutz unterstützt das Vorhaben, da damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 500 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 sich am 10.09.2013 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 -SCH-, 2. Änderung entschieden.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben aus dem Landesentwicklungsplan oder dem Regionalplan für den Planungsraum II werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt gemischte Baufläche dar. Die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 -SCH-. Diese sehen ein Mischgebiet mit einer max. zulässigen Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> bei zwei zulässigen Vollgeschossen vor.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Westen der zentralen Ortslage Scharbeutz zwischen Schulstraße und B 76 westlich des Schulgeländes der Ostseegrundschule Scharbeutz. Das Grundstück stellt sich als unbebaute Brachfläche dar. In nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein Discountmarkt. Südlich und westlich ist Wohnbebauung vorhanden. Das Gelände ist weitgehend eben.



Abb.: Kreis Ostholstein internet Karte

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MI-Gebiet:	ca. 1.860 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 1.860 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### **3.2 Auswirkungen der Planung**

Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

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.

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zur B 76. Im Ursprungsplan sind schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die unverändert fortgelten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit sichergestellt.

#### **3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes werden weitgehend unverändert übernommen. Im rückwärtigen Bereich wird ein zusätzliches Baufenster vorgesehen. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten, soweit zutreffend, auch für diese 2. Änderung. Um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück sicherstellen zu können, wird eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

#### **3.4 Verkehr**

Das Baugrundstück ist über die Schulstraße erschlossen. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.5 Grünplanung**

#### **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. Zur Abschirmung des Grundstücks zum Blockheizkraftwerk und zum Schulgrundstück wird eine Gehölzpflanzung festgesetzt.

#### **3.5.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Das Grundstück weist kein Lebensraumpotenzial für geschützte Arten auf.

### **4 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der B 76 berührt. Die im Ursprungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gelten unverändert fort.

### **5 Ver- und Entsorgung**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

#### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Scharbeutzer Energie- und Netzgesellschaft.

#### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **5.3 Wasserver- / und -entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **5.5 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/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. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **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 Mittei-

lung 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.

## 7 **Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 8 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 23.09.2015 gebilligt.

Scharbeutz, 09. Feb. 2016



(Owetien)  
- Bürgermeister -