

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 SCH

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET IN SCHARBEUTZ:

**NORDÖSTLICH DES HAMBURGER RINGES, SÜDLICH DER BEBAUUNG AM AUGUSTUS-
HOF UND WESTLICH DER BEBAUUNG DER SEESTRASSE**

- PENNY-MARKT -

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

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 | Planungserfordernis / Planungsziele | 3 |
| 1.2 | Rechtliche Bindungen | 3 |
| 2 | Bestandsaufnahme | 4 |
| 3 | Begründung der Planinhalte | 5 |
| 3.1 | Flächenzusammenstellung | 5 |
| 3.2 | Planungsalternativen / Standortwahl | 5 |
| 3.3 | Auswirkungen der Planung | 6 |
| 3.4 | Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes | 6 |
| 3.5 | Verkehr | 7 |
| 3.6 | Grünplanung | 7 |
| 4 | Immissionen / Emissionen | 7 |
| 5 | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 5.1 | Stromversorgung | 8 |
| 5.2 | Gasversorgung | 8 |
| 5.3 | Wasserver- / und -entsorgung | 8 |
| 5.4 | Müllentsorgung | 8 |
| 5.5 | Löschwasserversorgung | 8 |
| 6 | Hinweise | 9 |
| 6.1 | Bodenschutz | 9 |
| 7 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 9 |
| 8 | Kosten | 10 |
| 9 | Billigung der Begründung | 10 |

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 48 –Sch-, 2. Änderung** der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz: Nordöstlich des Hamburger Ringes, südlich der Bebauung am Augustushof und westlich der Bebauung der Seestraße - Penny-Markt -.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet plant Umbaumaßnahmen innerhalb des Bestandsgebäudes. Dabei geht die Entfernung einer Leichtbauwand mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche einher. Ziel ist es den Markt qualitativ und strukturell an die derzeitigen Standards im Einzelhandel anzupassen, ohne dabei das Sortiment zu erweitern. Eine Erhöhung der Stellplätze bzw. Kundenströme ist dabei nicht geplant. Um den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu stärken und an die derzeitigen Marktanforderungen anzupassen, bedarf es einer Bebauungsplanänderung.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.400 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 Gemeinde Scharbeutz hat sich in der Sitzung am 9.2.2016 für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.48 - Sch - ausgesprochen.

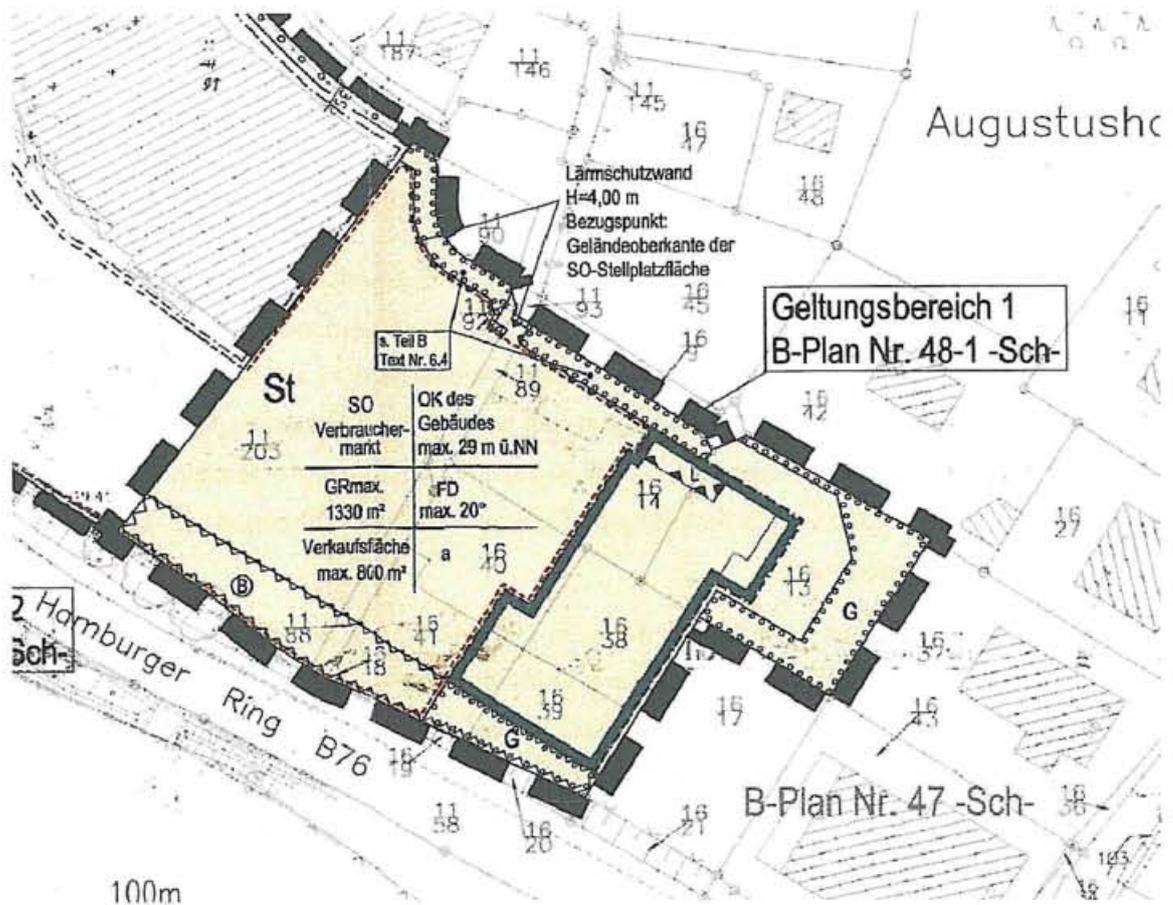
1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des Ordnungsraumes Lübeck sowie auf der Landesentwicklungsachse Lübeck – Puttgarden. Zudem wird das Plangebiet innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes dar. In der Nebenkarte wird der Planbereich innerhalb des Ordnungsraums um Lübeck und innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet - Verbrauchermarkt - dar.

Für das Plangebiet gilt derzeit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 –Sch-, die bereits ein Sondergebiet -Verbrauchermarkt - mit den entsprechenden Baugrenzen für den Einzelhandelsbetrieb festsetzt.



Ausschnitt BP Nr. 48 - Sch -, 1.Änderung von 2006

Das Ordnungskonzept Scharbeutz/Timmendorfer Strand – Einzelhandel wurde im Sommer 2017 fortgeschrieben und beschlossen, um die künftige Entwicklung der Verkaufsflächen innerhalb des nahversorgungsrelevanten Bedarfs für das Unterzentrum Scharbeutz/Timmendorfer Strand zu steuern.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Scharbeutz, zwischen Ostsee und der Bahnlinie Lübeck – Puttgarden. Das Verbrauchermarktzentrum wird von Westen aus, über einen Kreisverkehr der B 76 – Hamburger Ring aus erschlossen. Nördlich des Plangebietes besteht ein Gebäude welches neben einem Einzelhandelsbetrieb noch weitere Geschäfte, eine Drogerie und einen Bäcker beherbergt. Zwischen dem Gebäude und

der B 76 sowie südlich davon schließt sich eine große Stellplatzfläche an, deren Südlicher Abschluss durch den Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet gebildet wird. Die nördliche Abgrenzung bildet eine Lärmschutzwand zur dahinterliegenden Wohnbebauung. Zwischen der Seestraße im Osten und dem Plangebiet besteht neben Wohnbebauung ein weiterer Einzelhandelsbetrieb für Textil- und Non-Food-Waren.



Luftbild, Quelle: Google maps

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Die 2. Änderung des BP Nr. 48 - Sch - überplant den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 48 - Sch - und umfasst eine Fläche von ca. 7.340 m².

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Der Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet plant Umbaumaßnahmen innerhalb des Bestandsgebäudes und einen kleinen Anbau. Dabei geht die Entfernung einer Leichtbauwand mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche einher. Ziel ist es den Markt qualitativ und strukturell an die derzeitigen Standards im Einzelhandel anzupassen, ohne dabei das Sortiment zu erweitern. Alternative Standorte fallen unter Berücksichtigung des Planungszieles somit aus.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Maßnahme der Innenentwicklung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zusätzlich Bodenversiegelungen erfolgen nicht. Durch den Umbau innerhalb des bestehenden Marktes ergeben sich keinerlei nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

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.

3.3.1 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz

Die aktuelle Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes berücksichtigt diverse Einzelhandelsentwicklungsflächen in den Gemeindegebieten von Timmendorfer Strand und Scharbeutz. Die Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz haben insgesamt sechs potenzielle Entwicklungsflächen identifiziert, für die konkrete Planungsabsichten bestehen. So ist auch das Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 48 SCH, 2. Änderung bereits berücksichtigt worden. In dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept wird die Verkaufsflächenerweiterung des Einzelhandelsbetriebes im Standortbereich Hamburger Ring (Fachmarktzentrum) wie folgt bewertet:

„Grundsätzlich gilt für den Sonderstandort Hamburger Ring, dass großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel an den Sonderstandorten uneingeschränkt möglich ist, die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. Nahversorgungsrelevanter Sortimente) im Hauptsortiment ist hingegen nicht genehmigungsfähig. Den bestehenden Einzelhandelsbetrieben sollten Entwicklungsspielräume im Rahmen der Bestandsoptimierung zugestanden werden.“

Für das vorliegende Planvorhaben zieht das Einzelhandel- und Zentrenkonzept insgesamt eine positive Bewertung, wobei die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sicherzustellen ist.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 - Sch - sollten mit Ausnahme der Textziffer 1.1 weiterhin gelten. Die Textziffer 1.1 wird umformuliert und zugleich eine Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m²

auf 1.000 m² ermöglicht. Damit einher geht auch die Anpassung der Beschränkung der Non-Food-Artikel von 10%, was nun einer Verkaufsfläche von 100 m² entspricht.

Um den Anbau eines Leergutraumes zu ermöglichen wird die zulässige Grundfläche von 1.330 m² auf 1.400 m² angehoben. Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Bauweise oder überbaubaren Grundstücksflächen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Erschließung des Plangebietes. Da durch die Umstrukturierung innerhalb des bestehenden Marktes keine zusätzlichen Kundenströme generiert werden sollen, ergeben sich keine Änderungen bezüglich der erforderlichen Stellplätze. Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6 Grünplanung

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Grünplanung.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe. Zudem erfolgt lediglich ein Umbau innerhalb des bestehenden Marktes. Eingriff in die Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Es erfolgt lediglich ein Umbau innerhalb des bestehenden Marktes. Auswirkungen auf den Artenschutz sind somit nicht zu erwarten.

4 Immissionen / Emissionen

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Immissionen/Emissionen durch den Umbau innerhalb des Einzelhandelsmarktes.

5 Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Westnetz GmbH. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen sollten sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz, in Verbindung setzen.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über die bestehenden Einrichtungen des Zweckverbandes Ostholstein.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist 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 im Umkreis von 300 m erforderlich. 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 wiederherzustellen. 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.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 22.11.2017 gebilligt.

Scharbeutz, 08. NOV. 2018



- Bürgermeister -