

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 -SCH-, 2. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

GEBIET: SCHARBEUTZ, WESTLICH DES KATTENHÖHLENER WEGES UND
ÖSTLICH DER BAHNLINIE LÜBECK-NEUSTADT
- GUT KATTENHÖHLEN -

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- 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

1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.4	Verkehr	6
3.5	Grünplanung	7
4	Immissionen / Emissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	8
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	9
6.1	Einleitung	10
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	12
6.3	Zusätzliche Angaben	13
7	Hinweise	14
7.1	Bodenschutz	14
7.2	Archäologie	15
7.3	Bahnbetrieb	15
7.4	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	16
8	Kosten	17
9	Billigung der Begründung	17

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3 -Sch-, 2. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet:
Scharbeutz, westlich des Kattenhöhlener Weges und östlich der Bahnlinie Lübeck-Neustadt
- Gut Kattenhöhlen -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 3 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz aus dem Jahr 1978 setzt entlang dem Kattenhöhlener Weg umfangreich Sondergebiete der Zweckbestimmung Rehabilitation mit den Zusatznutzungen Klinik/Pension/Wohnen fest. Eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ermöglicht für den nördlichen Teil des Plangebietes seit 1987 auch Ferienwohnungen. Diese Vorhaben wurden bislang nicht umgesetzt. Im Plangebiet des Ursprungsplans vorhanden sind Wohngebäude, tlw. auch mit Ferienwohnungen und landwirtschaftliche Hofstellen.

Für das Grundstück Kattenhöhlener Weg Nr. 18 sind Ergänzungen der vorhandenen Nutzungen geplant. Dort bestehen Teilflächen eines landwirtschaftlichen Ackerbaubetriebs, genehmigte Dauerwohnungen und Ferienwohnungen. Im Sinne der touristischen Attraktivitätssteigerung sollen auf dem Hof auch ein Hofladen und ein Hofcafé sowie weitere Ferienwohnungen entstehen. Darüber hinaus sind Angebote zur Gesundheitsvorsorge geplant. Diese sollen überwiegend innerhalb der vorhandenen Gebäude bzw. im Rahmen der im Bebauungsplan Nr. 3 -Sch- getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen untergebracht werden.

Die Gemeinde Scharbeutz unterstützt das Vorhaben und hat am 12.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 -Sch-, 2. Änderung beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 -Sch- ermöglicht das avisierte Nutzungsspektrum nicht und sichert auch den vorhandenen Betrieb nicht ab, so dass mit der 2. Änderung die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erweitert werden sollen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Ordnungsraum an einer Landesentwicklungsachse in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) zeigt das Plangebiet ebenfalls in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Das Plangebiet liegt danach nunmehr innerhalb eines Regionalen Grünzugs.

Der Landschaftsplan entwickelt Flächen für die Planung von Sonderbauflächen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt Sondergebiete der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, Klinik und Rehabilitation dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 -Sch-. Diese setzen ein Sondergebiet Rehabilitation (Pension) bei einer Grundflächenzahl von 0,2, einer Geschossflächenzahl von 0,4 mit max. zwei Vollgeschossen in offener Bauweise fest. Die überbaubare Fläche umschließt großflächig den Gebäudebestand.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Scharbeutz westlich des Kattenhöhlener Weges und umfasst das Grundstück Kattenhöhlener Weg Nr. 18. Das Plangebiet ist geprägt durch die Gebäude und Anlagen der Hofstelle. In den Gebäuden sind landwirtschaftliche Betriebsgerätschaften und Lagerflächen, genehmigte Dauerwohnungen und Ferienwohnungen untergebracht. Das Gelände ist weitgehend eben. Westlich verläuft die Bahnlinie Lübeck-Neustadt. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich geprägte Flächen an.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde Scharbeutz auf eben diesem Grundstück den Bestand sichern und weitere touristische und gesundheitsfördernde Angebote schaffen möchte.

3.2 Auswirkungen der Planung

Im Hinblick auf touristische Belange wird sich die Planung positiv auswirken. Der Landesentwicklungsplan führt aus, dass die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung besonders geeignet sind für eine marktgerechte Entwicklung des Tourismus sowie zur Umsetzung der tourismuspolitischen Zielsetzungen entsprechend der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein. Hier stehen Maßnahmen zum gewerblichen Tourismus im Vordergrund. Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Hierzu ist im Textteil ausgeführt, dass weitere ordnende Maßnahmen im Hinblick auf Qualitätsverbesserung, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung erforderlich werden. Die Entwicklung soll auf struktur- und bestandsergänzende Maßnahmen ausgerichtet sein. Es soll eine Steigerung an Angebotsqualität erfolgen. Mit der Schaffung eines Hofcafés und eines Hofladens sowie weiteren Ferienwohnungen wird diesen Zielsetzungen nachgekommen. Das Vorhaben entspricht den dargelegten touristischen Inhalten der Raumordnung und Landesplanung.

Nach dem Regionalplan 2004 (alt) liegt das Plangebiet in einem Regionalen Grünzug. In den Regionalen Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Hierzu ist auszuführen, dass diese B-Plan-Änderung nicht erstmals eine Bebauung vorsieht. Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 -Sch-, die sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Erweiterungen des Bauvolumens werden mit der Planung nicht vorgenommen.

Auswirkungen auf Schutzgüter von Natur und Landschaft gehen mit dieser Bebauungsplanänderung nicht einher. Die Festsetzungen zum Umfang der Bebauung auf dem Grundstück bleiben unverändert. Es werden lediglich Ergänzungen bei der zulässigen Art der baulichen Nutzung vorgenommen.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und des nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücks wird mit dieser Bauleitplanung, die sich auf Änderungen an der Art der baulichen Nutzung beschränkt, eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete 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) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -Sch- beschränken sich auf die Erweiterung der Art der zulässigen Nutzung. Grundsätzlich bleibt es bei der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes der Zweckbestimmung Rehabilitation. Die Eigentümer beabsichtigen, auf ihrem Grundstück Angebote zur Gesundheitsvorsorge zu schaffen (Osteopathie, Rückenprävention u. Ä.). Dieses entspricht der grundsätzlichen Zweckbestimmung des Sondergebietes. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Zusatz „Pension“ wird geändert in „Beherbergung“. Die klassische Pension aus dem letzten Jahrhundert ist heute nicht mehr die zeitgemäße und nachgefragte Urlaubsunterbringung. Manche Gäste wünschen ein „echtes“ Hotel mit Vollversorgung und besseren Standards. Viele Urlauber bevorzugen Ferienwohnungen, da diese eine individuellere Freizeitgestaltung ermöglichen. Von daher werden in den Nutzungskatalog nun Beherbergungsbetriebe und auch eine gewisse Anzahl von Ferienwohnungen aufgenommen. Ebenfalls zulässig sind Angebote zur Freizeitgestaltung.

Der im Plangebiet seit vielen Jahrzehnten ansässige landwirtschaftliche Betrieb wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 -Sch- nicht berücksichtigt. Eine Betriebsaufgabe ist seitens der Eigentümer nicht beabsichtigt. Vielmehr soll dort zur besseren Vermarktung ein Hofladen und ein Hofcafé entstehen. Von daher wird der landwirtschaftliche Betrieb mit diesen Zusatznutzungen in den Nutzungskatalog aufgenommen.

Im Plangebiet sind 8 genehmigte Dauerwohnungen vorhanden. Diese sowie zwei Betriebswohnungen sind daher ebenfalls zulässig.

3.4 Verkehr

Das Grundstück ist über den Kattenhöhlener Weg erschlossen. Änderungen sind nicht beabsichtigt. Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Änderung nur der Art der baulichen Nutzung ist nicht mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Die Änderung nur der Art der baulichen Nutzung ist nicht mit Auswirkungen auf den Artenschutz verbunden.

4 Immissionen / Emissionen

Auswirkungen auf Immissionsbelange gehen mit diesen nur textlichen Änderungen nicht einher. Im Hinblick auf Verkehrslärm wird darauf verwiesen, dass sich der Schutzanspruch des Sondergebietes durch die Ergänzungen nicht verändert. Die nun zulässigen bereits seit langer Zeit genehmigten Dauerwohnungen haben keinen höheren Schutzanspruch als die Nutzung Rehabilitation (Pension). Straßenverkehrslärm wirkt auf das Plangebiet nicht ein. Im Hinblick auf Schienenverkehr ist zunächst auszuführen, dass die Bahnstrecke am Plangebiet in einem Einschnitt verläuft, durch den eine abschirmende Wirkung gegeben ist. Zudem ist darauf zu verweisen, dass diese Bahnstrecke nach Realisierung der Schienenhinterlandanbindung voraussichtlich stillgelegt werden wird. Zumindest die Taktfrequenz wird sich deutlich reduzieren.

Derzeit wirken auf das Plangebiet die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Belastungen (Lärm, Staub und Gerüche) ein. Emittierende Nutzungen über den Bestand hinaus werden nicht vorgesehen. Operativer Standort des Gesamtbetriebes ist heute der Luschendorfer Hof. Auf dem Luschendorfer Hof befindet sich der Maschinenpark des Unternehmens. Weiter wird an der Betriebsstelle Luschendorf eine Biogasanlage und Trocknungsanlage betrieben. Der Hof Kattenhöhlen wird überwiegend als Wohn- und Ferienwohnungsstandort genutzt. Im nordöstlich gelegenen Wirtschaftsgebäude befindet sich ein privat genutzter Pferdestall. Eine Pensionspferdehaltung oder ein Reitstallbetrieb ist nicht geplant oder beabsichtigt. Weitere Tiere werden nicht gehalten. In der großen nordwestlich gelegenen Scheune ist ein Getreidelager vorhanden. An wenigen Tagen im Jahr (8-10 Tage) wird dort auch ein Getreidetrockner betrieben. Der Getreidetrockner am Standort Kattenhöhlen kommt nur noch zum Einsatz, wenn die Trocknungsanlage am Luschendorfer Hof nicht ausreicht. Diese Trocknungsanlage führt zu keinen Beeinträchtigungen der Wohnungen und Ferienwohnungen, da die Gebläseluft nach Westen in Richtung Eisenbahn geführt wird. Das Gebläse verfügt dazu über eine Zyklonentstaubung, so dass kein Getreidestaub in den Hof getragen wird. Diese vorgenannten Nutzungen beeinträchtigen die hofzugehörigen Ferienwohnungen und Dauerwohnungen nicht. Die Gäste der Ferienwohnungen buchen zudem explizit ein Angebot auf einer ländlich geprägten Hofstelle. Die Erwartungshaltung wird daher von vornherein dem Ambiente vom Arbeiten und Wirtschaften eines landwirtschaftlichen Betriebs mit dazugehöriger Geräuschkulisse sowie Staub und Gerüchen entsprechen.

5 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt. Versiegelungen über das in dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Maß erfolgen nicht.

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich (Regenklärbecken, Leichtstoffrückhaltevorrückung, Sedimentfang o.ä.). Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die Gemeinde Scharbeutz ist nach § 30(1) LWG zur Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) verpflichtet. Die Abwasserbeseitigung ist nach § 30(3) LWG durch Satzung zu regeln (pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe). Die Gemeinde Scharbeutz hat die Aufgabe der Schmutzwasserbeseitigung auf den Zweckverband Ostholstein übertragen. Die Gemeinde Scharbeutz hat bislang nicht von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, ihre Abwasserbesei-

tigungspflicht auf Grundlage eines Abwasserbeseitigungskonzepts auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke per Satzung zu übertragen. Solange die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht über das Abwasserbeseitigungskonzept nicht vollzogen wird, bleibt die Gemeinde Scharbeutz weiter für die ordnungsgemäße Behandlung und Ableitung allen anfallenden Abwassers ab Anfallort verantwortlich, das von privaten und gewerblichen Grundstücken abgeleitet wird. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 8-10 und 13 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- i.V. §§ 21, 31 LWG in den z.Zt. gültigen Fassungen. Bei der Durchführungsplanung hat die Gemeinde Scharbeutz die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Es wird darauf verwiesen, dass das Gut Kattenhöhlen seit 1994 eine Einleiterlaubnis in den Wennsee hat.

Im Hinblick auf die Löschwasserversorgung wird auf die Richtwerte des DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung hingewiesen. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehrzu-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehruzufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszuliegen, sie dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei zu berücksichtigen ist lediglich die Erweiterung der Art der baulichen Nutzung. Erweiterungen des zulässigen Bauvolumens werden mit dieser Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Für das Grundstück Kattenhöhlener Weg Nr. 18 sind Ergänzungen der vorhandenen Nutzungen geplant. Dort besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Ackerbau, genehmigte Dauerwohnungen und Ferienwohnungen. Im Sinne der touristischen Attraktivitätssteigerung sollen auf dem Hof auch ein Hofladen und ein Hofcafé sowie weitere Ferienwohnungen entstehen. Darüber hinaus sind Angebote zur Gesundheitsvorsorge geplant. Die Änderung des Bebauungsplanes wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das erweiterte Nutzungsspektrum und die Absicherung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs zu schaffen. Erweiterungen zum Bauvolumen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 -Sch- hinaus sind nicht beabsichtigt; diesbezügliche Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben unverändert. Festgesetzt wird wie bisher ein Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung Rehabilitation.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Für die Planung sind unter Berücksichtigung des Planungsanlasses und der Planungsziele keine umweltbezogenen Fachgesetze oder -pläne von Bedeutung.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen auf Immissionsbelange gehen mit dieser nur textlichen Änderungen nicht einher. Derzeit wirken auf das Plangebiet die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Belastungen (Lärm, Staub und Gerüche) ein. Emittierende Nutzungen über den Bestand hinaus werden nicht vorgesehen. Operativer Standort des Gesamtbetriebes ist heute der Luschendorfer Hof. Auf dem Luschendorfer Hof befindet sich der Maschinenpark des Unternehmens. Weiter wird an der Betriebsstelle Luschendorf eine Biogasanlage und Trocknungsanlage betrieben. Der Hof Kattenhöhlen wird überwiegend als Wohn- und Ferienwohnungsstandort genutzt. Im nordöstlich gelegenen Wirtschaftsgebäude befindet sich ein privat genutzter Pferdestall. Eine Pensionspferdehaltung oder ein Reitstallbetrieb ist nicht geplant oder beabsichtigt. Weitere Tiere werden nicht gehalten. In

der großen nordwestlich gelegenen Scheune ist ein Getreidelager vorhanden. An wenigen Tagen im Jahr (8-10 Tage) wird dort auch ein Getreidetrockner betrieben. Der Getreidetrockner am Standort Kattenhöhlen kommt nur noch zum Einsatz, wenn die Trocknungsanlage am Luschendorfer Hof nicht ausreicht. Diese Trocknungsanlage führt zu keinen Beeinträchtigungen der Wohnungen und Ferienwohnungen, da die Gebläseluft nach Westen in Richtung Eisenbahn geführt wird. Das Gebläse verfügt dazu über eine Zyklonentstaubung, so dass kein Getreidestaub in den Hof getragen wird. Diese vorgenannten Nutzungen beeinträchtigen die hofzugehörigen Ferienwohnungen und Dauerwohnungen nicht. Die Gäste der Ferienwohnungen buchen zudem explizit ein Angebot auf einer ländlich geprägten Hofstelle. Die Erwartungshaltung wird daher von vornherein dem Ambiente vom Arbeiten und Wirtschaften eines landwirtschaftlichen Betriebs mit dazugehöriger Geräuschkulisse sowie Staub und Gerüchen entsprechen.

Im Hinblick auf Verkehrslärm wird darauf verwiesen, dass sich der Schutzanspruch des Sondergebietes durch die Ergänzungen nicht verändert. Die nun zulässigen Dauerwohnungen haben keinen höheren Schutzanspruch als die Nutzung Rehabilitation (Pension). Straßenverkehrslärm wirkt auf das Plangebiet nicht ein. Im Hinblick auf Schienenverkehr ist zunächst auszuführen, dass die Bahnstrecke am Plangebiet in einem Einschnitt verläuft, durch den eine abschirmende Wirkung gegeben ist. Zudem wird diese Bahnstrecke nach Realisierung der Schienenhinterlandanbindung voraussichtlich stillgelegt werden. Zumindest die Taktfrequenz wird sich deutlich reduzieren.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Im Plangebiet sind Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebs, tlw. mit Ferienwohnungen und Dauerwohnungen vorhanden.

6.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es voraussichtlich bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 -Sch-.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Erweiterung der Art der baulichen Nutzung hin zu einer Zulässigkeit auch von Ferienwohnungen sowie eines Hofladens/Hofcafés und der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes hat keine Auswirkungen auf den Umweltzustand. Das zulässige Bauvolumen bleibt unverändert.

6.2.4 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden; Überwachungsmaßnahmen

Die Erweiterung der Art der baulichen Nutzung erfordert keine Maßnahmen.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind; Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:

Alternativen zur Standortwahl oder anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da die Gemeinde Scharbeutz auf eben diesem Grundstück den Bestand sichern und weitere touristische und gesundheitsfördernde Angebote schaffen möchte.

6.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind. Betriebe mit Störfallpotential sind in Nachbarschaft zum Plangebiet nicht vorhanden.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

6.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall

die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

BauGB, Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage, Ortsbesichtigung

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7.2 Archäologie

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

7.3 Bahnbetrieb

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Abstände gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen; insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509
Informationslogistik zrwd@deutschebahn.com
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe

7.4 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

7.4.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/-bauherrenberatung> in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.

7.4.2 Schleswig-Holstein Netz AG

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

7.4.3 Westnetz GmbH

Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbereich umfangreiche Elektroversorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen. Zur zukünftigen Elektroversorgung wird es erforderlich, im Plangebiet eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Transformatorenstation sowie neue Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte möglich ist. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die in Frage kommenden Firmen rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. 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. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der innogy Netze Deutschland GmbH in Scharbeutz, Telefon 04503 888371 200 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf

der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Scharbeutzer Energie- und Netzgesellschaft mbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).



7.4.4 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

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 25.09.2019 gebilligt.

Scharbeutz, 23. OKT. 2019



(*[Handwritten Signature]*)
 Owerien
 - Bürgermeister -