

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 42 –SCH-,**

**2. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ, SEESTRASSE 45, FLURSTÜCK 148/23

-ALTE POST-

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) 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	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung des Bebauungsplanes	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.3	Bebauung	4
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.3.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.4	Erschließung	6
3.4.1	Stellplätze	6
3.5	Grünplanung	6
3.5.1	Eingriffe	7
4	Ver- und Entsorgung	7
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Wasserver- und -entsorgung	7
4.3	Müllentsorgung	8
4.4	Löschwasserversorgung	8
4.5	Gasversorgung	8
5	Hinweise	8
5.1	Bodenschutz	8
5.2	Gewässerschutz	9
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
7	Kosten	9
8	Beschluss der Begründung	9
9	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	10

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 42 –SCH-, 2. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Scharbeutz, Seestraße 45, Flurstück 148/23 - Alte Post -.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet innerhalb des Ordnungsraumes um Lübeck und auf der Landesentwicklungsachse Lübeck - Puttgarden dar. Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde Scharbeutz im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und bildet zusammen mit der Gemeinde Timmendorfer Strand ein Unterzentrum. Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Unterzentrum Timmendorfer Strand/Scharbeutz innerhalb des Ordnungsraumes Lübeck. Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Scharbeutz, sowie innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz von 1997 stellt für das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche - Post - dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche/Gemeinbedarf dar.

Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz hat am 08.05.2012 zugestimmt den Bebauungsplanes Nr. 42 -SCH- zu ändern.

#### **1.2 Planungserfordernis/Planungsziele**

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 42 - SCH - aus dem Jahr 1990, der das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf - Post - festsetzt. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung, ohne dass ein Baufenster im Bebauungsplan enthalten ist. Der dort bis 2012 befindliche „Postshop“ wurde verlagert. Für Zwecke der Deutschen Post wird das Grundstück nicht mehr benötigt. Geplant ist es nun analog zu den umgebenden Nutzungen Wohngebäude zu errichten. Dazu bedarf es einer Anpassung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Planungsziel ist die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen, um zwei neue Wohngebäude mit Tiefgarage errichten zu können.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren

gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 470 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.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist derzeit mit einem eingeschossigen, L-Förmigen Gebäude bebaut. Der östliche Bereich, hinter dem Bestandsgebäude wird teilweise als Stellplatz genutzt. Noch weiter östlich zur Grundstücksgrenze hin fällt das Grundstück stark ab und ist mit Anpflanzungen bestanden. Die Umgebung ist vollständig bebaut und größtenteils durch Wohnnutzung geprägt.

## **3 Begründung des Bebauungsplanes**

### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	1.876 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	215 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>2.091 m<sup>2</sup></b>

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

Bei Umsetzung der Planung wird das Bestandsgebäude abgerissen und durch zwei Neubauten mit Tiefgarage ersetzt. Es erfolgt eine höhere Ausnutzung des Grundstücks, da in zweiter Reihe ein weiterer Baukörper entsteht. Die Höhenentwicklung orientiert sich dabei an der Umgebungsbebauung. Zur Berücksichtigung der östlich angrenzenden Apartments ist die Firsthöhe des östlichen Gebäudes auf 9,50 m begrenzt.

### **3.3 Bebauung**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet, entsprechend den angrenzenden Nutzungen, festgesetzt.

#### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Das entspricht

den Festzungen des Bestandsplanes für die nördlich angrenzenden Baugrundstücke an der Seestraße. Zusätzlich wird für Außenterrassen und Balkone eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächen um 15 % festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Unter Anwendung der Baunutzungsverordnung 1990 ergibt sich im Vergleich zum Ursprungsplan und abweichend von den nördlich und südlich angrenzenden Baugebieten ein leicht erhöhtes Bauvolumen bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 0,56. Dieses wird mit einem städtebaulich vertretbaren sparsamen Umgang mit Grund und Boden begründet. Auch ist es Planungsziel dieses Bauvolumen auf zwei Baufenster zu verteilen, um so ein besseres Einfügen in die vorhandene Baustruktur zu erreichen.

Bei der Planung ist auch die besondere Geschichte/ Größe des Baugrundstücks berücksichtigt. Das ehemalige Postgrundstück ist wesentlich größer als die übrigen Grundstücke im Umfeld, insbesondere im Norden, so dass nur hier auch eine zweite Baureihe gerechtfertigt erscheint. Dieses entspricht auch der angrenzenden Bebauung am Badeweg. Eine städtebauliche Begründung für eine zweite Baureihe auf dem nördlichen Grundstück an der Seestraße lässt sich aus Sicht der Gemeinde jedoch nicht begründen, da diesen Grundstücken die entsprechende Tiefe und Breite fehlt.

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht mit zwei dem Ursprungsplan sowie den nördlich und südlich angrenzenden Baugebieten. Für den zusätzlichen Baukörper im östlichen Bereich wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Für beide Baukörper werden entsprechenden Firsthöhen über dem Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt; für den westlichen Baukörper 12,50 m und für den östlichen 9,50 m. Die Firsthöhe von 12,50 m entspricht der Firsthöhe des nördlich angrenzenden Wohngebäudes.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig, was dem Gebietscharakter entspricht.

Gemäß der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung für Außenterrassen und Balkone wird eine weitere Ausnahme für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Somit sind Außenterrassen und Balkone auch außerhalb der Baufenster zulässig.

### **3.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Im östlichen Bereich der stark abfallenden Böschung wird eine Festsetzung getroffen die Aufschüttungen und Abgrabungen ausschließt. Damit soll der vorhandene natürliche Geländeverlauf erhalten bleiben.

#### Garagen, Carports, Nebengebäude

Zur Wahrung des Straßenbildes werden Garagen, Carports und Nebengebäude im Bereich zwischen dem westlichen Baufenster und der Seestraße ausgeschlossen.

#### Dächer

Es erfolgt zum Ausschluss von Flachdächern die Festsetzung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 30° - 45°. Des Weiteren werden spiegelnde oder glasierte Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

#### Einfriedungen

Im Bebauungsplan werden zu den öffentlichen Verkehrsflächen maximal 1,0 m hohe Einfriedungen in Form von Hecken festgesetzt.

### **3.4 Erschließung**

Bezüglich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

Im Rahmen der Objektplanung ist für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten von der öffentlichen Verkehrsfläche ein gradliniger Zu- oder Durchgang zu den Gebäuderückseiten bzw. Gebäudeseiten zu prüfen. Der Zu- oder Durchgang muss mindestens 1,25 m breit und mindestens 2,20 m hoch sein; er darf durch Einbauten nicht eingeeengt werden. Bei Türöffnungen (mind. 2,00 m hoch) und geringfügigen Einengungen genügt eine lichte Breite von 1,00 m. (§ 5 Abs.1 LBO und DIN 14090)

#### **3.4.1 Stellplätze**

Einige Stellplätze sind oberirdisch auf dem Baugrundstück geplant. Weitere Stellplätze werden in der Tiefgarage, die sich zwischen den beiden Baukörpern befindet, untergebracht. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt nördlich des Baukörpers an der Seestraße. Dort befindet sich auch die Einfahrt in die Tiefgarage.

### **3.5 Grünplanung**

Der Einzelbaum an der Seestraße wird als zu erhaltend festgesetzt. Zudem wird der Erhalt der Grünkulisse im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks forciert. Dafür wird

eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt. Sollte tatsächlich ein Baum in diesem Bereich abgängig sein, kann innerhalb dieser Anpflanzfläche ein Baum unter Wahrung der Baumstruktur an anderer Stelle nachgepflanzt werden. In Ergänzung dazu wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für Anpflanzungen vorgesehen.

### **3.5.1 Eingriffe**

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ergibt sich kein Erfordernis zum tatsächlichen Nachweis einer Kompensation. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **4 Ver- und Entsorgung**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen und diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. 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 mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen.

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den örtlichen Versorgungsträger. Im Plangebiet verlaufen 10 kV-Erdkabel und Niederspannungs-Erdkabel, die der örtlichen Versorgung dienen. Bei evtl. 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 müssen sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzen, damit dieser ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Bezüglich der Wasserver- und -entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

#### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" 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 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.

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **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 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.

## 5.2 Gewässerschutz

Soweit für die Gründung der geplanten Bauwerke eine Grundwasserabsenkung durchgeführt werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Bei Grundwasserentnahmen von 5.000 m<sup>3</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>3</sup> ist zur Prüfung der Umweltverträglichkeit eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn durch die Gewässerbenutzung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf grundwasserabhängige Ökosysteme zu erwarten sind. Bei Grundwasserentnahmen von 100.000 m<sup>3</sup> bis weniger als 10 Mio. m<sup>3</sup> ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Ergibt sich aus der Vorprüfung, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

## 6 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.

## 7 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

## 8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 20.07.2016 gebilligt.

Scharbeutz, den 25. Aug. 2016



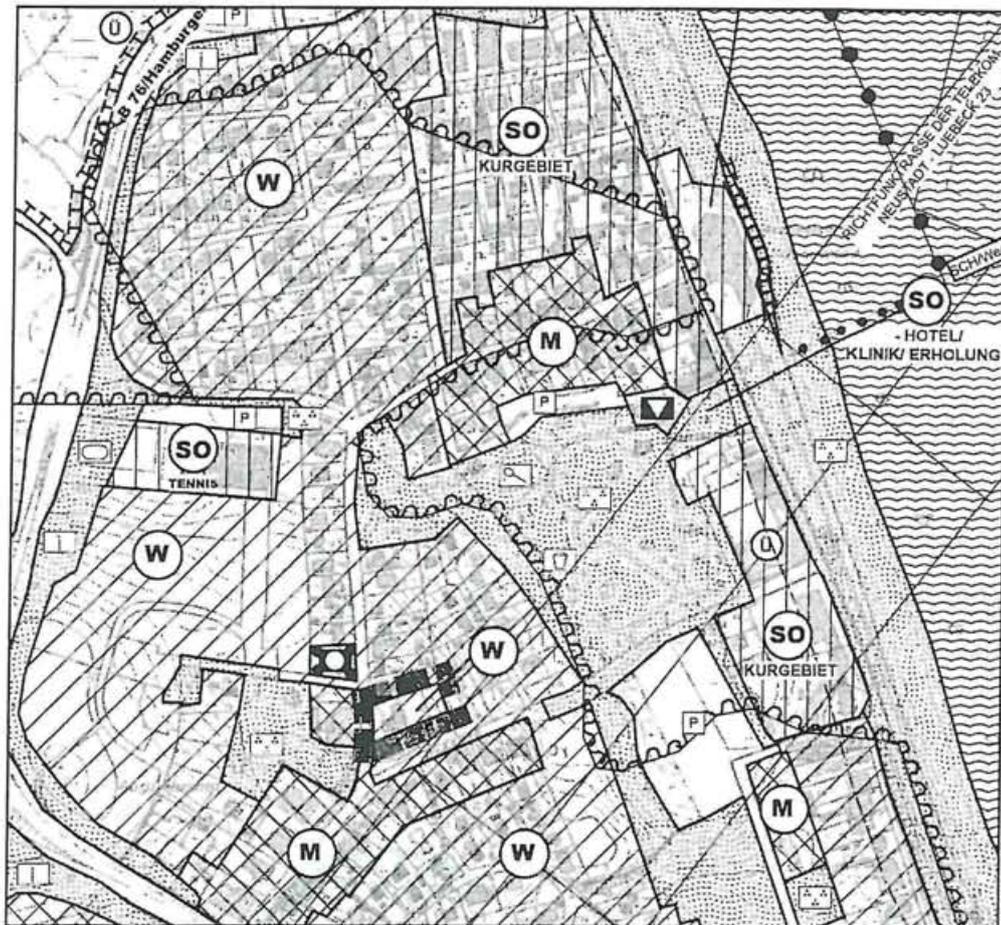
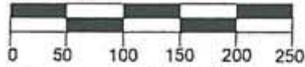
  
(Overleaf)  
- Bürgermeister -

9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

**45. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Scharbeutz  
durch Berichtigung**

für das Gebiet: Scharbeutz, Seestraße 45 Flurstück 148/23  
-ALTE POST-  
nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG  
M.: 5.000



Hinweis:  
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 -SCH-  
der Gemeinde Scharbeutz, die mit Wirkung vom 01.09.2016 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt  
die Ausweisung einer Wohngebietfläche.

Scharbeutz, den 02. Sep. 2016



Gemeinde Scharbeutz  
- Der Bürgermeister -