

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 95 -SCH-

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ, LINDENALLEE

VON DER STRANDALLEE BIS ZUM KONSULWEG,

AUF DER BREEDE, NÖLTINGSWEG, BUCHENWEG, EICHENWEG UND AHORNWEG

- UNTERE LINDENALLEE -

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	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	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	9
3.7	Klimaschutz	11
4	Immissionen / Emissionen	11
5	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Stromversorgung	13
5.2	Gasversorgung	13
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	13
5.4	Müllentsorgung	13
5.5	Löschwasserversorgung	13
6	Hinweise	14
6.1	Bodenschutz	14
6.2	Archäologie	14
6.3	Schifffahrt	15
6.4	Küstenschutz	15
6.5	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	17
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
8	Kosten	18
9	Billigung der Begründung	18

ANLAGE

Gutachten Nr. 19-11-3, Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz (Überplanung des bebauten Gebietes an der B 76 beidseitig der Lindenallee), ibs, Mölln, 21.11.2019

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 95 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, Lindenallee von der Strandallee bis zum Konsulweg, Auf der Breede, Nöltingsweg, Buchenweg, Eichenweg und Ahornweg - untere Lindenallee -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für die bebauten Grundstücke im Quartier beidseitig der Lindenallee zwischen Hamburger Ring und Konsulweg existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Das Gebiet ist geprägt durch überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Tlw. bestehen Appartementshäuser mit einer größeren Wohnungsanzahl. Im Plangebiet sind sowohl Dauerwohnungen als auch Ferienwohnungen vorhanden. Die Gemeinde Scharbeutz möchte in diesem Quartier den noch überwiegenden kleinteiligen Charakter bewahren und darüber hinaus ordnende Festsetzungen zu Dauerwohnungen und Ferienwohnungen treffen.

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. 16.370 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 oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Ordnungsraum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung an einer Landesentwicklungsachse. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet ebenfalls im Ordnungsraum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Scharbeutz südwestlich des Hamburger Rings, beidseitig der Lindenallee bis zum Konsulweg und umfasst diverse Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Scharbeutz.

Die Grundstücke sind mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, tlw. mit Appartementshäusern mit zugehörigen Nebenanlagen und Garagen bebaut. Auf einigen Grundstücken besteht schöner Großbaumbestand. Das Gelände steigt nach Südwesten stark an.

Nordöstlich des Plangebiets hinter dem Hamburger Ring (B 76) liegt der Ostseestrand. Im Norden, Westen und Süden grenzt die bebaute Ortslage Scharbeutz an.

Im Nordosten des Plangebietes läuft ein Steilufer aus. Auf die im LWG in § 78 und § 80 genannten Nutzungs- und Bauverbote wird verwiesen. Teilflächen des Plangebietes liegen im Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiete:	ca. 3,59 ha	48 %
SO-Gebiete:	ca. 2,70 ha	36 %
Grünflächen:	ca. 0,15 ha	2 %
Verkehrsflächen:	ca. 1,06 ha	14 %
Gesamt:	ca. 7,50 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde für eben diesen Bereich bestandserhaltende bzw. die Ferienwohnungen ordnende Festsetzungen treffen möchte.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Natur- Klima- und Küstenschutz

Bodenversiegelungen werden mit der vglw. geringen Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Zusätzliche Baurechte werden nicht vorgesehen.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Regelwerken und Verordnungen insbesondere zu erneuerbaren Energien 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. Dieses umso mehr, da alle Grundstücke im Plangebiet bebaut sind. Solaranlagen sind zulässig.

Im Hinblick auf die Lage von Flächen im Nordosten des Plangebietes innerhalb von Schutzstreifen nach dem LWG wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Scharbeutz liegt und nach § 34 BauGB Anspruch auf Bebauung besteht.

3.3.2 Ortsentwicklung

Die Gemeinde Scharbeutz möchte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes u.a. die allgemeine Wohnnutzung in den vorwiegend noch vorhandenen eher kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhäusern sichern und stärken, andererseits aber auch die touristischen Belange beachten. Die Gemeinde gliedert das Plangebiet daher insoweit, dass in den Ostseenahen Bereichen Sonstige Sondergebiete festgesetzt werden, in denen das Wohnen und Ferienwohnen gleichrangig ist, während in den daran landwärts angrenzenden Gebieten der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt wird und dementsprechend Allgemeine Wohngebiete vorgesehen sind. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen werden dabei gemäß der grundsätzlich gegebenen Fremdenverkehrsfunktion als allgemein zulässig festgesetzt. Die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen bzw. der Ersatz von Dauerwohnhäusern durch Neubauten mit Ferienappartements soll an dieser Stelle im Ortsgefüge allerdings mit Augenmaß erfolgen. In den letzten Jahren ist entlang der Ostseeküste geradezu ein Boom an Ferienwohnungsvermietungen entstanden. Daraus resultierend wird es für die einheimische Bevölkerung zunehmend schwierig, Dauerwohnraum zu finden. Unkontrolliertes Wachstum von Ferienwohnungen kann nach den Erfahrungen in anderen Gemeinden neben dem Verlust von Dauerwohnungen auch erhebliche Konflikte und städtebauliche Spannungen hervorrufen. Feriengäste leben einen anderen Tagesrhythmus, schlafen häufig länger und halten sich abends länger auf der Terrasse auf. Zudem kann eine Vielzahl von Ferienwohnungen außerhalb der Saison zu unattraktiven unbelebten Quartieren führen. Basis für die getroffenen Festsetzungen sind umfangreiche Bestandserhebungen anhand von Ortsbesichtigungen und Auswertungen von Datenmaterial der Gemeinde. Im Plangebiet überwiegt derzeit in der Summe (noch) das Dauerwohnen. Der größere Anteil der Ferienappartements liegt in den strandnäheren Bereichen.

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für Teilbereiche des Gemeindegebietes. Darüber hinaus macht die Gemeinde von der Neufassung des BauGB Gebrauch und setzt gem. § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, der Genehmigung unterliegt. Mit dieser Festsetzung soll auch der Erhalt der Dauerwohnungen bzw. Ferienwohnungen im Plangebiet unterstützt werden. Nur wenige Wochen im Jahr genutzte Zweitwohnungen hält die Gemeinde an dieser Stelle mit der guten Lagegunst nicht für sinnvoll. Zweitwohnungen werden einen großen Zeitraum im Jahr nicht genutzt, gleichwohl ist seitens der Gemeinde Infrastruktur und Erschließung

vorzuhalten. Damit folgt die Gemeinde auch den Zielsetzungen der Landesplanung, wonach die Errichtung von Zweitwohnungen, soweit möglich, zu begrenzen ist.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde den Erhalt der insbesondere im Westen und Süden des Plangebietes noch überwiegenden kleinteiligen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und nimmt für die eingeschossigen Bereiche eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf. Die Straßen im Plangebiet sind mit Ausnahme der Lindenallee als Hauptachse nicht für ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt. Erforderliche Parkplätze können dort nicht geschaffen werden. Die vorhandenen genehmigten Mehrfamilienhäuser mit mehr Wohnungen genießen Bestandsschutz.

3.3.3 Immissionen

Das Plangebiet ist Immissionen der nördlich gelegenen Bundesstraße 76 (Hamburger Ring) ausgesetzt. Zur Beurteilung hat die Gemeinde Scharbeutz ein Lärmgutachten erarbeiten lassen (Gutachten Nr. 19-11-3, Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz (Überplanung des bebauten Gebietes an der B 76 beidseitig der Lindenallee), ibs, Mölln, 21.11.2019). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung von Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Die Maßnahmen sind festgesetzt.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im landwärts gelegenen Südwesten des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festgesetzt. Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind dabei allgemein zulässig und unterstützen die grundsätzliche Tourismusfunktion der Gemeinde Scharbeutz.

Die strandnahen nordöstlichen Bereiche werden als Sonstige Sondergebiete der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. In diesen Bereichen sollen, weitgehend dem Bestand entsprechend, Wohnungen und Ferienwohnungen gleichermaßen uneingeschränkt zulässig sein. Ebenfalls zulässig sind dort Beherbergungsbetriebe.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorgefundenen Bestand und lässt bis auf vereinzelte bestehende größere Gebäude überwiegend auch zumindest kleine Erweiterungsmöglichkeiten zu. Die rechtmäßig entstandenen, die nun festgesetzte Grundflächenzahl oder die Zahl der Vollgeschosse überschreitenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Maßstab für die Bebauungsdichte im Quartier sollen gerade nicht die größten der vorhandenen

Gebäude sein, sondern sich am Durchschnitt orientieren. Die Gemeinde strebt den Erhalt der Siedlungsstruktur mit vorwiegend freistehenden Gebäuden an. Nachverdichtungsmöglichkeiten erheblichen Umfangs werden hier bewusst nicht vorgesehen. Die anhand der Grundfläche der vorhandenen Gebäude maßvoll festgesetzte Grundflächenzahl erfordert zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück eine Überschreitung von mehr als 50 %. Bei der Einrichtung dieser Flächen wird zusätzlich Boden verbraucht und in seinen natürlichen Funktionen eingeschränkt. Mit Hinweis auf § 1a Abs. 2 BauGB sind diese Einschränkungen zu minimieren, z.B. durch Verzicht auf vollständige Versiegelung und Herstellung von wassergebundenen oder versickerungsfähigen Flächen.

Zur Einfügung der Bebauung in das Ort- und Landschaftsbild wird die Erdgeschossfußbodenhöhe und darauf fußend die zulässige Gebäudehöhe begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorgefundenen Bestand.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der ganz überwiegend vorgefundenen Struktur wird nur eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Die vereinzelt vorhandenen genehmigten Doppelhäuser genießen Bestandsschutz.

Die überbaubaren Flächen werden weitgehend zusammengezogen festgesetzt und sichern die zeilenartige Bebauungsstruktur. Die Gemeinde strebt zusammenhängende Gartenbereiche an und wählt die Breite der Baugrenzen daher so, dass im Regelfall nur ein Gebäude je Grundstück möglich ist. Bebauung in zweiter oder dritter Reihe ist nicht Planungswille der Gemeinde.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Zur Wahrung des Siedlungscharakters werden in den Bereichen mit festgesetzter eingeschossiger Bebauung max. vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Diese gewählte Anzahl leitet sich aus dem überwiegend vorgefundenem Bestand ab, den die Gemeinde ermittelt hat. Maßgeblich ist auch hier gerade nicht der Bestand mit der größten Zahl vorhandener Wohnungen, sondern ein noch verträgliches Maß. Der genehmigte vorhandene Wohnungsbestand genießt Bestandsschutz.

Sonstige weitere Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Baugestaltung. Die Gemeinde gibt hier einen am Bestand orientierten Rahmen vor, mit dem in diesem Quartier eine harmonische Gestaltung gesichert werden soll. In die Zukunft gerichtet gibt die Gemeinde die Gestaltung im Falle der Einfriedung vor. Langfristig soll damit ein einheitlich gestalteter Straßenraum erreicht werden.

Grundstückszufahrten werden beschränkt, da in der gesamten Grundstücksbreite vorhandene Stellplätze/Garagen mit jeweiliger direkter Zufahrt zur Verkehrsfläche zum einen der Verkehrssicherheit abträglich sind, zum anderen aber auch gestalterisch negativ wirken. Größere Stellplatzanlagen sind künftig mit Hecken abzuschirmen. Auch wenn diese Festsetzung dem Bestand zum Teil widerspricht, möchte die Gemeinde hier in die Zukunft gerichtet eine Verbesserung erreichen.

3.5 Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die freie Strecke der Bundesstraße 76 (Hamburger Ring). Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck teilt Folgendes mit:

1. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Bundesstraße 76, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
2. Sofern eine bauliche Änderung der vorhandenen Verkehrserschließung zu der Bundesstraße 76 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.
3. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 76 nicht angelegt werden.

Die Anbauverbotszone sowie das Zufahrtsverbot sind Planwerk enthalten.

Die Grundstücke im Plangebiet sind über die vorhandenen Straßen erschlossen. Diese werden innerhalb des Plangebietes als Verkehrsfläche bzw. als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Änderungen an dieser Erschließung sind nicht erforderlich und auch 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 jeweiligen Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Der Spielraum für grünordnerische Festsetzungen ist aufgrund der bereits bebauten Grundstücke gering. Erhaltenswerte Bäume werden mit Erhaltungsgeboten und entsprechender Nachpflanzungsforderung gesichert. Zur Förderung eines durchgrüntes Ortsbildes erfolgt eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen.

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). 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.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Konkrete Bauvorhaben sind nicht bekannt. Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Soweit in Gebäuden oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern oder Insekten bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere oder Umsetzungen die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

3.7 Klimaschutz

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz verzichtet die Gemeinde im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und den zugehörigen Regelwerken und Verordnungen insbesondere zu erneuerbaren Energien. Zur Senkung der Kohlendioxidbelastung und als aktiven Beitrag zum Klimaschutz regt die Gemeinde an, alle neu zu errichtenden Bauten entsprechend den Niedrigstenergie- oder Passivhausstandards zu errichten.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm (B 76) ausgesetzt. Es liegt hierzu ein Lärmgutachten vor (Gutachten Nr. 19-11-3, Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz (Überplanung des bebauten Gebietes an der B 76 beidseitig der Lindenallee), ibs, Mölln, 21.11.2019). Nachfolgendes ist weitgehend dem Gutachten entnommen.

In den Baufeldern der ersten Baureihe entlang der B 76 liegen die Beurteilungspegel mit bis zu 63 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht über den für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 / 45 dB(A) und auch über den als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A), jedoch nicht über den als Grenzen planerischen Handelns anzusehenden Höchstwerten von 70 / 60 dB(A). Ab der zweiten Baureihe werden die Orientierungswerte abstands- und abschirmungsbedingt eingehalten. Aufgrund der Bestandssituation und der örtlichen Gegebenheiten sowie im Hinblick auf städtebauliche Belange der Ortsgestaltung kommt die Errichtung von Lärmschutzwällen/-wänden entlang der B 76 nicht in Betracht.

Aus den Verkehrslärmbelastungen ergeben sich am nördlichen Rand des Plangebietes über das übliche Maß hinausgehende baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (passiver Schallschutz).

Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

LPB IV	$R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$
LPB III	$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 -Sch- zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen IV und III durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der B 76 abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Bei baulichen Erweiterungen sowie Ersatz- und Neubebauungen sind Terrassen, Balkone und Loggien in der ersten Baureihe im Lärmpegelbereich IV entlang der B 76 objektbezogen soweit durch bauliche Maßnahmen zu schützen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag nachweislich eingehalten wird.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 -Sch- zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt der Baurealisierung geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Im Plangebiet sind emittierende Nutzungen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft nicht zu erwartenden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter. Vorhandene Trafostationen sind symbolhaft im Planwerk enthalten.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver-/ und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Zweckverband Ostholstein.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen. Zusätzliche Versiegelungen größeren Umfangs werden nicht erwartet. Zur Entlastung der Niederschlagswasserbeseitigungseinrichtungen empfiehlt die Gemeinde die Verwendung versickerungsfähiger Wegebekanntnisse auf allen Baugrundstücken.

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. 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 dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 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.

6.2 Archäologie

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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.

6.3 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, Parkplatzbeleuchtung usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.4 Küstenschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein teilt Folgendes mit:

Zusammenfassung

Das überplante Gebiet befindet sich hinter einem inaktiven Steilufer und im Nahbereich der Küste.

Es besteht ein Nutzungsverbot nach § 81 LWG. Eine Ausnahmegenehmigung kann erteilt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Steilufers ausgeschlossen ist.

Das überplante Gebiet unterliegt nach derzeitiger Einschätzung einem Bauverbot im Sinne von § 82 Abs. 1 LWG. Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt.

Nutzungsverbot nach § 81 LWG

An Steilufern und innerhalb eines Bereichs 50 m landwärts von der oberen Böschungskante ist es verboten, schützenden Bewuchs wesentlich zu verändern oder zu beseitigen, Sand, Kies, Geröll, Steine oder Grassoden zu entnehmen, Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern und Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen vorzunehmen.

Verbote oder Beschränkungen nach anderen Rechtsvorschriften bleiben unberührt. Die untere Küstenschutzbehörde kann auf Antrag von den Verboten Ausnahmen zulassen, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden kann. Für den Antrag gelten die Bestimmungen des § 111a LVwG.

Der östliche Teil des Plangebiets befindet sich in dem Nutzungsverbotstreifen. Betroffen sind insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, die Flurstücke 40/59, 40/96 und 40/88.

Bauverbote nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG

Bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers (...) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Die östlichen Teile des Gebiets befinden sich im oben genannten Bauverbotsstreifen nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG. Die baulichen Anlagen im betroffenen Teil des Plangebiets unterliegen somit einem grundsätzlichen Bauverbot im Sinne von § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG.

Gültigkeit von Bauverboten nach § 82 Abs. 2 Nr. 4 LWG

Absatz 1 gilt nicht für bauliche Anlagen, (...) für die in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 und 4 im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) bei Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Anspruch auf Bebauung besteht.

Die Ausführungen in der Begründung zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans (s. Punkt 1.1) legen nahe, dass es sich um einen restriktiven Bebauungsplan handelt, der bereits zulässige Entwicklungen einschränken soll.

Ausnahmen im Einzelfall nach § 82 Abs. 3 LWG

Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Ist eine Betroffenheit der Belange des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes auszuschließen, kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 und 4 eine Ausnahme auch ungeachtet der Voraussetzungen des Satzes 1 gewährt werden. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde. Liegt für das Vorhaben nach den baurechtlichen oder anderen Vorschriften nach Satz 3 kein Genehmigungserfordernis vor, entscheidet die Küstenschutzbehörde über die Genehmigung nach Satz 1 und 2.

Das küstenschutzrechtliche Einvernehmen im Sinne der vorgenannten Regelung kann auch ohne das Vorliegen einer besonderen Härte oder eines dringenden öffentlichen Interesses erteilt werden, wenn eine Betroffenheit der Belange des Hochwasserschutzes auszuschließen ist.

Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn vor der Errichtung von baulichen Anlagen nachgewiesen wird, dass die Verwirklichung des Vorhabens keine nachteiligen Wirkungen auf das Steilufer hat. Für den Nachweis ist ggf. die Vorlage eines geotechnischen Berichts erforderlich.

Hinweise

- Die Errichtung von Anlagen innerhalb des Bauverbotsstreifens ist grundsätzlich unzulässig. Über Ausnahmen kann nur auf gesonderten Antrag entschieden werden. Sofern baurechtlich Genehmigungsfreiheit besteht, ist der Antrag direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten.
- Der höchste jemals gemessene Sturmflutwasserstand (13.11.1872) für den Bereich der südlichen Lübecker Bucht (Travemünde) liegt ungefähr bei NHN + 3,30 m.
- Bei Extremereignissen können auch inaktive Steilufer wieder aktiv werden. Dies kann langfristig zu unkontrollierten Abbrüchen führen.
- Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

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.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

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 17.03.2021 gebilligt.

Scharbeutz, - 6. Mai 2021



Bettina Schäfer
- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin