

BEGRÜNDUNG
ZUR 3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 53 -SCH-
DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ,
SÜDLICH DER SEESTRAßE,
WESTLICH DER B 76
- ALDI MARKT -

VERFAHRENSSTAND:

- 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	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.5	Verkehr	11
3.6	Grünplanung	11
4	Immissionen / Emissionen	12
5	Ver- und Entsorgung	15
5.1	Stromversorgung	15
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	15
5.3	Müllentsorgung	17
5.4	Löschwasserversorgung	17
6	Hinweise	18
6.1	Bodenschutz	18
6.2	Abfall	19
6.3	Archäologie	19
6.4	Straßenbau und Verkehr	19
6.5	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	20
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	21
8	Kosten	21
9	Billigung der Begründung	22
10	58. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung	23

ANLAGEN

1. „Schalltechnische Untersuchung zum BV-7101 ALDI-Markt Scharbeutz Seestraße 63 in 23683 Scharbeutz“, Lärmkontor GmbH, Hamburg, Stand: 07.05.2021.
2. Anlagen zur „Schalltechnischen Untersuchung zum BV-7101 ALDI-Markt Scharbeutz Seestraße 63 in 23683 Scharbeutz“, Lärmkontor GmbH, Hamburg, Stand: ohne Datum.
3. „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Einzelhandel (Aldi) Bebauungsplan Nr. 53, 3. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Scharbeutz“, PLOH, Bad Schwartau, Stand: 01-02.2022.

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, südlich der Seestraße, westlich der B 76, -Aldi-Markt- und zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Gemeinde Scharbeutz.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden ALDI-Marktes und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.000 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. Gemäß der Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm wird eine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich. Diese ist der Anlage zu entnehmen.

Das Unternehmen ALDI strebt in den kommenden Jahren eine Erweiterung der Verkaufsflächen ihrer Märkte an, so auch in Scharbeutz. Die Gründe hierfür liegen in dem veränderten Konsum- und damit dem geänderten Einkaufsverhalten der Kunden. Wurden noch in den Siebziger und Achtziger Jahren vorwiegend Konserven und langfristig lagerbare Ware verkauft, so hat in den neunziger Jahren durch den Beginn des Verkaufs eines beschränkten Obst- und Gemüsesortiments auch bei ALDI das sogenannte „Frischesortiment“ Einzug gehalten. Zudem kam es in Folge der Einführung der Tiefkühlkost zu einer weiteren Steigerung des Sortiments. Heute machen die Bereiche Obst und Gemüse, Tiefkühlung, Kühlung sowie Frischfleisch einen erheblichen Teil des Umsatzes in ALDI-Märkten aus. Diese Produkte sind im Gegensatz zu klassischen Konserven nicht beliebig stapelbar, sondern benötigen mehr Fläche für die Platzierung sowie für die Mitarbeiter zur Bearbeitung der Warengruppen.

Diese Aspekte bedeuten unweigerlich, dass der ALDI Markt länger und breiter werden muss, um die Ware platzieren zu können, den Mitarbeitern die Möglichkeit zu geben, sich um die Ware zu kümmern und dabei den Kunden immer noch die Möglichkeit zu geben, ungestört einzukaufen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 09.02.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 -SCH- beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan 2021 des Landes Schleswig-Holstein wird das Plangebiet im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung im Ordnungsraum von Scharbeutz dargestellt. Die Landesentwicklungsachse verläuft ebenfalls in diesem Bereich.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt das Plangebiet im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes, Timmendorfer Strand/ Scharbeutz. Darüber hinaus verläuft die Ordnungsraumgrenze in dem Bereich des Plangebietes. Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen werden durch die Planinhalte nicht berührt. Der Bebauungsplan entspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung.

Der Landschaftsrahmenplan 2020 für den Planungsraum III weist in der Hauptkarte 2, Blatt 2 für den Geltungsbereich ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus. In der Hauptkarte 3, Blatt 2 wird eine Geotopart in dem Bereich des Plangebietes dargestellt. Es handelt sich um das Kliff Scharbeutz - Timmendorf (KI 036).

Der Flächennutzungsplan (2014) der Gemeinde Scharbeutz weist das Plangebiet als Gemischte Baufläche aus. Die aktuelle Planung sieht ein Sonstiges Sondergebiet -großflächiger Einzelhandel- vor. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan 1992 weist das Plangebiet als gemischte Bauflächen aus. Im Norden entlang des Geltungsbereiches verläuft eine Immissionsschutzanlage.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 -SCH- „Ortsmitte Nord“. Das Plangebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.



Abb.1: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 53 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des bestehenden Aldi-Marktes an der Seestraße mit seiner Stellplatzfläche. Das Plangebiet ist bereits mit einem Marktgebäude bebaut und durch Stellplatzflächen versiegelt. Als nördliche Plangebietsgrenze fungiert die Straße „Hamburger Ring“ und im Westen verläuft die „Seestraße“. Angrenzend nach Osten und Süden befindet sich teils Wohnbebauung, die Ostsee-Grundschule und ein Blockheizkraftwerk.

Das direkte Gebäudeumfeld ist durch gepflasterte Parkplatzflächen gestaltet. Einige Bäume befinden sich entlang der Plangebietsgrenze im Westen und Süden, nach Südosten verläuft eine Hecke. Der nördliche Bereich wird durch eine dicht bewachsene, zur Straße abfallende Böschung geprägt. In Nordosten hinter dem Bestandsgebäude befindet sich eine Grünfläche.



Abb.2: Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Quelle: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	ca. 5.210 m ²	68 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.625 m ²	21 %
Verkehrsgrün:	ca. 795 m ²	11 %
Gesamt:	7.630 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden ALDI-Marktes handelt, bestehen keine Planungsalternativen.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Einzelhandelsstruktur im gemeinsamen Unterzentrum Timmendorfer Strand und Scharbeutz

Grundlage der Bauleitplanung ist das „*Einzelhandelskonzept für die Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz*“ vom 10. April 2017.

Das Einzelhandelskonzept ist von beiden Gemeinden als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB beschlossen worden.

Darin wurden folgende Ziele definiert:

Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Die Ortskernlagen von Timmendorfer Strand und Scharbeutz genießen Entwicklungspriorität. Der Ortskern Timmendorfer Strand und der Ortskern Scharbeutz sind die Hauptzentren und wichtigsten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte innerhalb der Gemeinden. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Ortskern Timmendorfer Strand und Ortskern Scharbeutz etabliert werden. Der Entwicklung nicht integrierter Standortagglomerationen sollte entgegengewirkt werden.

Grundsatz 2: Entwicklung der Nahversorgung

Die Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittel, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) sollte ebenfalls mit Priorität in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen erfolgen (Hauptzentren: Ortskern

Timmendorfer Strand, Ortskern Scharbeutz, Nahversorgungszentren: Niendorf, Scharbeutz Seestraße).

Im Ortsteil Haffkrug der Gemeinde Scharbeutz wird zudem ein weiterer zentraler Versorgungsbereich in der Funktion eines ergänzenden Nahversorgungszentrums geplant; eine räumliche Verortung und gerichtsfeste Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist aufgrund der Unbestimmtheit der Planungen noch nicht erfolgt

Planerisch sind darüber hinaus insgesamt drei ergänzende Nahversorgungsbereiche in den Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz festgelegt. Der Nahversorgungsbereich Haffkrug übernimmt mit dem SKY Markt bereits heute eine ergänzende Nahversorgungsfunktion. Die Nahversorgungsbereiche Pönitz und Vogelsang sind als perspektivische Nahversorgungsbereiche definiert.

Den ergänzenden Standorten zur Nahversorgung sollten Entwicklungsspielräume zugestanden werden, auch evtl. Neuansiedlungen sind hier im Segment des Lebensmitteleinzelhandels bei Nachweis der Verträglichkeit möglich. Die Dimensionierung der Betriebe sollte jedoch die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und den Bestand der weiteren Standorte zur Nahversorgung nicht gefährden.

Weitere Nahversorgungsstandorte sollen nur dann realisiert werden, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Nahversorgungsbereiche nicht gefährdet wird.

Grundsatz 3: Entwicklung des sonstigen Einzelhandels

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortimenten kann sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen Ortskern Timmendorfer Strand und Scharbeutz als auch am Sonderstandorten/ Fachmarktstandorten Hamburger Ring und Höppnerweg realisiert werden. Zusätzliche Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sollten im Sinne einer Konzentration der Einzelhandelssiedlungen auf bestehende Standorte nicht ausgewiesen werden.

Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente

Die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment ist strikt einzuhalten. Entsprechend der Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein sollte eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf regelmäßig nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche eingehalten werden.

Grundsatz 5: Zentrenverträglichkeit

Grundsätzlich ist bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

Mit der vorliegenden Planung werden diese Ziele eingehalten. Die zulässige Verkaufsfläche wird zwar von 793 m² auf 1.194 m² vergrößert. Da der Standort jedoch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nach dem Einzelhandelskonzept liegt und es sich lediglich um eine Anpassung an die Markt- und Nachfragesituation an einem etablierten Standort handelt, wird die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur im gemeinsamen Unterzentrum nicht beeinträchtigt, sondern gefördert.

Zusammengefasst sprechen folgende Argumente für eine Verträglichkeit der Planung:

- Die Gemeinde Scharbeutz ist als (gemeinsames) Unterzentrum regelmäßig für Planvorhaben in der geplanten Größenordnung von bis zu 1.200 m² geeignet.
- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes im Rahmen der Marktanpassung.
- Beim Planstandort handelt es sich um einen etablierten Nahversorgungsstandort innerhalb eines (ergänzenden) Zentralen Versorgungsbereiches mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums und nicht um einen Standort außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche.
- Im Hinblick darauf, dass innerhalb der hierarchisch höher eingestuften Zentralen Versorgungsbereiche im Bereich der Ortszentren der beiden Gemeinden der Anteil des aperiodischen Sortimentsbereiches den Anteil des periodischen Sortimentsbereiches deutlich dominiert (innerhalb des Scharbeutzer Ortskerns existiert gar kein (großflächiger) Lebensmittelmarkt, innerhalb des Ortskerns Timmendorfer Strand besteht ein nicht-großflächiger Lebensmittelmarkt) und keine räumlichen Möglichkeiten erkennbar sind, dort großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel zu etablieren, ist eine vergrößerte Verkaufsfläche vertretbar.
- Das Einzelhandelskonzept trifft grundsätzlich positive Aussagen zu dem Planvorhaben.
- Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat mit Schreiben vom 27.01.2022 der Planung ausdrücklich zugestimmt.

3.3.2 Städtebauliche Auswirkungen

Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Des Weiteren soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden, indem stärker auf die Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung abgestellt wird. Das Planungsziel entspricht somit vollkommen den Zielen des Baugesetzbuches.

Die nun geplante Erhöhung der Verkaufsfläche ergibt sich u.a. aus dem Wunsch heraus die Waren angemessen und moderner zu präsentieren. Es handelt sich um eine Qualitätssteigerung, beispielsweise durch eine größere und kundenfreundlichere Aufstellung der Waren, breite Gänge und eine übersichtlichere Strukturierung des Marktes. Eine weitere Begründung der Anhebung der Verkaufsfläche findet sich in den Gerichtsurteilen, die eine Veränderung der rechtlichen Definition der Verkaufsfläche beschreiben. Demnach müssen alle Bereiche, die Verkaufsabschlüsse fördern, zur Verkaufsfläche gezählt werden (Kassen- und Eingangsbereiche, Fleischtheke u. ä.).

Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche geht eine Gebäudevergrößerung und damit einhergehend eine Verlängerung nach Osten einher. Hier befindet sich derzeit eine Grünfläche, welche zwangsläufig überplant werden muss. Bei dieser Grünfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Fläche mit einer sehr geringen ökologischen Funktion. Ein Eingriff in höherwertige Grünstrukturen wird vermieden. Als ökologische Aufwertung werden entlang der „Seestraße“ anzupflanzende Bäume textlich festgesetzt. Negative Auswirkungen werden in der Summe nicht verbleiben. Aufgrund des bestehenden Gebäudes und Vergrößerung an eben dieser Stelle wird die Inanspruchnahme bisher als intensive Grünfläche genutzten Bereiches gerechtfertigt.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und des nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücks 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 zugehörige Regelwerke 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. Solaranlagen sind zulässig.

3.3.3 Immissionen/Lärmschutz

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Von dem geplanten Verbrauchermarkt gehen Emissionen von Stellplatzanlagen, Anlieferung und Haustechnik aus. Um die Auswirkungen bewerten zu können, wurde ein Lärmgutachten erarbeitet

(„Schalltechnische Untersuchung zum BV-7101 ALDI-Markt Scharbeutz Seestraße 63 in 23683 Scharbeutz“, Lärmkontor GmbH, Hamburg, Stand: 07.05.2021). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen konkretisiert die Zulässigkeit auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, und Gesundheit und Körperpflege in einem Lebensmittelmarkt mit Backshop. Die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt wird auf max. 1.200 m² begrenzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) das BVerwG bestätigt hat, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4C 1/16) ist dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundfläche von max. 2.000 m² begrenzt. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird eine Überschreitung der Grundflächen nach §19 Abs. 4 BauNVO bis zu 250% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,9 zugelassen. Diese Überschreitung ist notwendig, da die als Regelfall in der BauNVO vorgesehene Überschreitung von 50% in einem Sondergebiet mit einer großen Anzahl von notwendigen Stellplätzen bei weitem nicht ausreicht.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da das Gebäude eine Länge von 50 m überschreitet, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

3.4.4 Nebenanlagen / Werbeanlage

Im Plangebiet wird ein Standort für freistehende Werbeanlagen mit entsprechender Höhe festgelegt. Dabei handelt es sich um die bereits heute bestehende Pylone im Südwesten des Plangebietes.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Es ergeben sich keine Änderungen an der Erschließung gegenüber der derzeitigen Situation. Das Plangebiet wird über eine Zu- und Abfahrt von der „Seestraße“ aus erschlossen. Eine zusätzliche Abfahrt besteht nur für LKW. Diese Abfahrt wird nur im Bedarfsfall geöffnet, dies ist sicherzustellen.

Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter räumlicher Nähe.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Alle notwendigen Stellplätze sind im Plangebiet zu errichten.

3.6 Grünplanung

Die Größe des Sondergebietes wird auf das notwendige Maß begrenzt. Die nördlich angrenzende Fläche wird als Verkehrsgrün festgesetzt. Im Westen entlang der Stellplatzanlage werden zwei Bäume als zu erhalten, weitere werden als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt.

Ein Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen (Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm) einer Art erfolgt innerhalb des Plangebietes. Ein Baumstandort ist im einzelnen nicht festgesetzt, die Darstellung erfolgt beispielhaft ohne Normcharakter. Es sind mind. 9 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte sind entsprechend zu verschieben, falls z.B. Grundstückszufahrten es veranlassen. Als Arten sind folgende Straßenbäume denkbar, z.B.:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus corluna	Baum-Hasel

Grundsätzlich wird ein Erhalt der straßenbegleitenden Gehölzstrukturen angestrebt und dafür auch weitere Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Fläche des Plangebietes ist bereits durch die vorhandene Bebauung und die Stellplatzanlage größtenteils versiegelt, es findet ausschließlich eine geringe zusätzliche Versiegelung statt. Mit der Gebäudeerweiterung wird eine intensiv genutzte und gepflegte Grünfläche überplant, welche sich aktuell hinter dem Bestandsgebäude befindet. Sie weist eine sehr geringe ökologische Funktion aus. Dahingehend werden zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes entlang der „Seestraße“ anzupflanzende Bäume textlich festgesetzt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit gering und es wird schlussfolgernd keine Ausgleichserfordernis notwendig. Darüber hinaus initiiert der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

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.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

§ 39 BNatSchG ist zu beachten. Ein Gehölzschnitt ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Von dem geplanten Verbrauchermarkt gehen Emissionen von Stellplatzanlagen, Anlieferung und Haustechnik aus. Um die Auswirkungen bewerten zu können, wurde das Lärmgutachten von 2016 überarbeitet („Schalltechnische Untersuchung zum BV-7101 ALDI-Markt Scharbeutz Seestraße 63 in 23683 Scharbeutz“, Lärmkontor GmbH, Hamburg, Stand: 07.05.2021) und als Anlage der Begründung beigelegt. Nachfolgend werden Aussagen zusammenfasst, nähere Informationen können dem Gutachten entnommen werden.

Anhand der schalltechnischen Untersuchung sollen die schalltechnischen Auswirkungen durch den geplanten ALDI-Markt an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen untersucht werden. Hierbei wird die planungsrechtlich zulässige Vorbelastung aus den vorhandenen Gewerbegebieten zugrunde gelegt. Hinsichtlich der Vorbelastung sind die gewerblichen

Nutzungen in der Umgebung heranzuziehen. Für die detaillierte Modellierung des ALDI-Marktes in Scharbeutz wurden die Beschreibungen der Betriebsabläufe vom Auftraggeber übermittelt. Für den Betrieb des Einkaufszentrums mit Nahversorger ist von folgenden relevanten Schallquellen auszugehen:

Parkplatz, Einkaufswagen-Sammelbox, Lkw und Kleintransporter, Vorgänge in der Anlieferungszone, Abfallentsorgung, Haustechnische Anlagen

Die Öffnungszeiten des ALDI-Marktes sind laut Angaben des Betreibers werktags von 7:00 bis 21:30 Uhr und sonntags von 11:00 bis 17:00 Uhr. Da werktags ein deutlich intensiverer Betrieb stattfindet als sonntags, wird im Folgenden lediglich der Werktag betrachtet.

Die Berechnungsergebnisse und Bewertungen können dem Gutachten entnommen werden.

Aufgrund der Zusatzbelastung durch den ALDI-Markt mit geplanter Modernisierung und Erweiterung sind die höchsten schalltechnischen Belastungen nur knapp unterhalb des Richtwertes der TA Lärm /1/ am Tag im Nahbereich des Parkplatzes an dem direkt südlich angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude und nachts an dem Wohngebäude südlich der Gebäuderückseite, an der die Gebäudetechnik untergebracht ist, erreicht. Im Allgemeinen Wohngebiet nördlich der B 76 ist die Zusatzbelastung durch den ALDI-Markt hingegen als nicht relevant im Sinne der TA Lärm /1/ einzustufen, da die Immissionsrichtwerte hier um mehr als 6 dB unterschritten werden.

In der Gesamtbelastung aus gewerblicher Vorbelastung aus der Umgebung und dem geplanten ALDI-Markt werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ teilweise zwar erreicht, jedoch eingehalten.

Somit sind aufgrund der Modernisierung und Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes am Standort Seestraße 63 in Scharbeutz keine Konflikte im Sinne der TA Lärm /1/ zu erwarten, sofern

1. die Öffnungszeiten nicht bis 22 Uhr ausgeweitet werden und
2. für die Verbundanlage CO2-Booster-Integral die schallgedämmte Version zum Einsatz kommt.

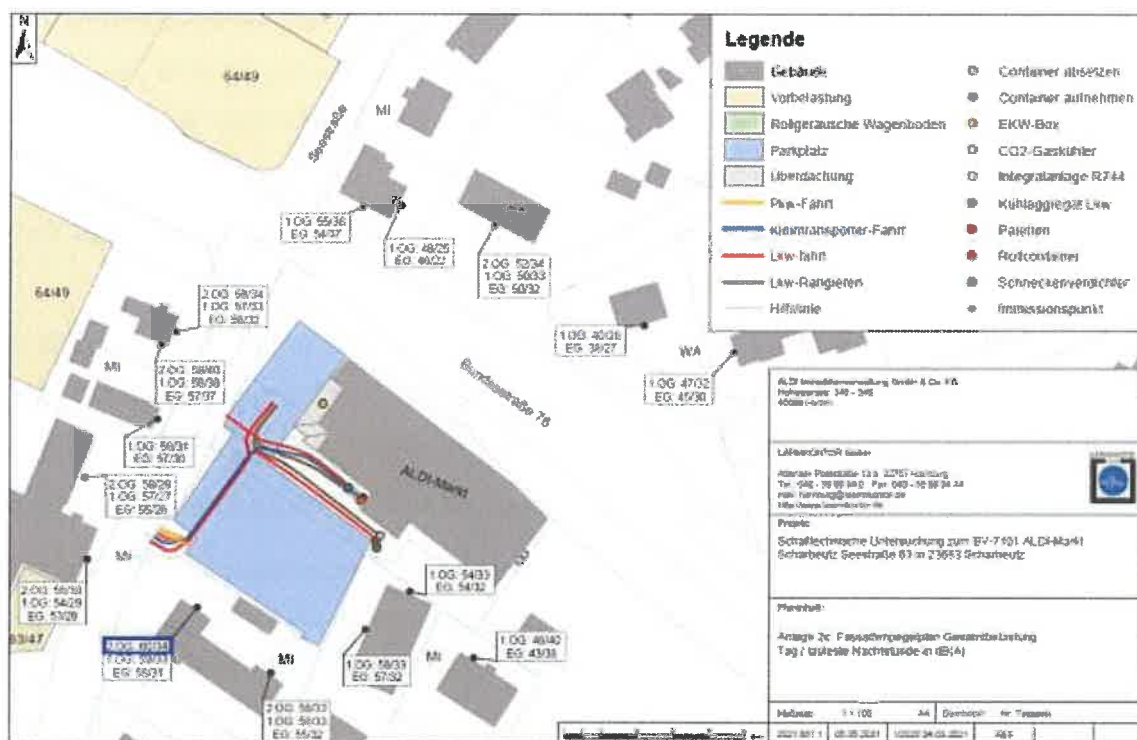


Abb.3: Anlage 2c: Fassadenlageplan Gesamtbelastung Tag/ lauteste Nachtstunde in dB(A), 05.05.2021, Quelle: „Schalltechnische Untersuchung zum BV-7101 ALDI-Markt Scharbeutz Seestraße 63 in 23683 Scharbeutz“, Lärmkontor GmbH, Hamburg, Stand: 25.10.2016

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können mit den vorab beschriebenen Maßnahmen sichergestellt werden. Die Sicherung der beschriebenen Maßnahmen ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Nach einer Stellungnahme der Gemeinde Scharbeutz vom 26.01.2021 wird Folgendes zu den Sonntagsöffnungen ergänzt:

Im Hinblick auf die Aussage zu den Sonntagsöffnungen im Lärmschutzgutachten haben weitergehende Abstimmungen stattgefunden. Die Betreiber haben hierzu eine Aussage getroffen, um die bisherige pauschale Aussage im Gutachten zu konkretisierten bzw. anhand von Kundenzahlen zu untermauern. Folgendes Ergebnis kann mitgeteilt werden:

Es wurden die Daten der stärksten Umsatztage im Juli 2021 ausgewertet und es kann weiterhin bestätigt werden, dass die Kundenanzahl sonntags nicht gravierend stärker ist als an den Wochentagen.

Am 18.7. (Sonntag) waren im Durchschnitt 112 Kassiovorgänge pro Stunde vorhanden, am darauffolgenden Montag 105

Am 11.7. (Sonntag) 102 Vorgänge und am darauffolgen Montag 92.

Die Öffnungszeiten am Sonntag liegen zwischen 11.00 und 17.00 Uhr.

Die Gutachter kommen dahingehend auf folgendes Ergebnis: Trotz der 10%igen höheren stündlichen Auslastung sonntags, ist aufgrund der gegenüber dem Werktag, um mehr als 50% verringerten Öffnungszeiten, mit einer deutlich geringeren Frequentierung zu rechnen. Somit kann die Aussage im Schallgutachten bestehen bleiben.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Darüber hinaus ist auch eine Eigennutzung des über die geplante PV-Anlage produzierten Stroms geplant.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Netz angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Zweckverband Ostholstein Gruppe. Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.

Die Gemeinde Scharbeutz hat eine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Die ZVO Gruppe ist für die Schmutzwasserbeseitigung zuständig.

In der Gemeinde Scharbeutz liegt ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser vor.

Schmutzwasserentwässerung:

In der Seestraße liegt der Schmutzwasserhauptkanal gemäß Abwasserleitungskatasterplan-auszug vom Zweckverband Ostholstein - ZVO in einer Tiefenlage von ca. 2,20 bis 2,95 m unter OK Straße.

Die Höhe OK Fertigfußboden beträgt + 24,95 mNN und liegt damit rd. 75 cm höher als OK Seestraße im Anschlussbereich der vorhandenen Schmutzwasserhausanschlussleitung. Alle Schmutzwasserobjekte im Bereich des geplanten Marktes liegen oberhalb der Rückstauebene.

Das Grundstück verfügt über einen vorhandenen Schmutzwasserübergabeschacht, über den auch nach der Erweiterung des Aldi-Marktes das anfallende Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Seestraße abgeleitet wird.

Regenwasserentwässerung:

Das Plangebiet wird an das bestehende Netz angeschlossen. Die Niederschlagswasserbeseitigung obliegt dem Ortsentwässerungsbetrieb (OEB) der Gemeinde Scharbeutz.

Entsprechende Genehmigungen zur Niederschlagswasserentsorgung sind bei der Gemeinde einzuholen. Die Auflagen in der Einleitungsgenehmigung erteilt der OEB.

In der Seestraße liegt der Regenwasserhauptkanal gemäß Leitungskatasterplanauszug des Ortsentwässerungsbetriebes (OEB) der Gemeinde Scharbeutz in einer Tiefenlage von ca. 2,20 m unter OK Straße.

Die auf dem Grundstück angeordneten Entwässerungsobjekte (Straßenabläufe) liegen oberhalb der Rückstauenebene. Tiefer liegende Teilflächen (z.B. Anlieferungsrampe) sind ggf. gegen Rückstau durch eine Hebeanlage zu entwässern.

Auf der Grundlage der „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ erfolgt die Einteilung der befestigten Stellplatzflächen in die „Beschaffenheitsklasse Normal verschmutzt“, wonach für das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzusehen ist.

In Rücksprache mit dem Bauherrn besteht das Material für die Dachhaut nicht aus Metall, so dass für die Dachflächen vorbehaltlich einer genauen Prüfung im Zuge der Genehmigungsplanung keine Regenwasserbehandlung erforderlich wird.

Der Nachweis / Bemessung der erforderlichen Regenwasserbehandlungsanlage erfolgt auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“.

Sofern Teilflächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund entwässern, ist das Merkblatt DWA - M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ bzw. das Arbeitsblatt ATV – DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

In Rücksprache mit dem Ortsentwässerungsbetriebes (OEB) der Gemeinde Scharbeutz, der für die Niederschlagswasserbeseitigung im Ort zuständig ist, soll sich die Höhe des in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleitende Regenwassermenge aus den angeschlossenen Flächen des Grundstückes Aldi-Markt nicht nennenswert erhöhen.

Unter Berücksichtigung der Aldi-Markterweiterung werden sich die versiegelten Flächen (Dachflächen) im Vergleich zum Bestand erhöhen. Ein Ausgleich des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück könnte ggf. vorbehaltlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden bzw. des Grundwasserstandes u.a. durch eine partielle Versickerung von Regenwasser oder durch die Herstellung wasserdurchlässiger

Oberflächenbefestigungen im PKW-Stellplatzbereich in Absprache mit dem Mieter / Bauherrn geschaffen werden.

Ein in Auftrag gegebenes Baugrundgutachten soll klären, ob eine Teilversickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück möglich ist.

Sollte im Zuge der Genehmigungsplanung zur Grundstücksentwässerung durch entsprechende hydraulische Berechnungen festgestellt werden, dass der Berechnungsabfluss nicht rückstaufrei abgeleitet werden kann, bzw. sich die Einleitungsmenge signifikant erhöht, sind ggf. Anlagen zur Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen und die Höhe der Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal der Seestraße durch eine Drosselvorrichtung zu steuern.

Die hydraulischen Nachweise für eine ggf. erforderliche Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück erfolgen auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, April 2006.

Die temporäre Pufferung des Niederschlagswassers erfolgt dann bei Starkregen z.B. in unterirdische Speicherboxen (Rausikko Boxen-System, Firma Rehau oder gleichwertig), die bei einer Einbauhöhe von 66 cm noch eine Überdeckung von rd. 1,50 m im Bereich des Regenwasserübergabeschachtes aufweisen und damit auch mit einem SLW 60 befahrbar sind.

Mit den vor genannten Maßnahmen kann die Grundstücksentwässerung des Aldi-Marktes unter Berücksichtigung der Gebäudeerweiterung als gesichert angesehen werden.

Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

Für versiegelte Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser gem. den sog. Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) ist erforderlich. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Darüber hinaus ist eine Entsorgung auch durch private Anbieter möglich.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Gebiet 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 erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Die Löschwasserversorgung des Gebietes aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nach Angaben der ZVO Energie GmbH sichergestellt. Dies basiert auf der Grundlage der beschriebenen Betriebserfahrungen und Bedingungen und wird durch eine Rohrnetzberechnung eines externen Rechenzentrums für Versorgungsnetze bestätigt.

Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehrrzu-/umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehrrzu-/umfahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen, 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.

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 Abfall

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln – „(Stand 2003).

Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.3 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.

6.4 Straßenbau und Verkehr

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. Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die Gemeindestraße „Seestraße“ zu erfolgen.
 3. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 76 nicht angelegt werden.
 4. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

6.5 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit Schreiben vom 14.01.2021 mit:

Gegen die Planung hat die Telekom grundsätzlich keine Bedenken, es wird aber gebeten, zu berücksichtigen, dass im Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind. Um Beschädigungen zu vermeiden, wird gebeten, dass die bauausführenden Tiefbaufirmen/Personen sich vor Beginn der Baumaßnahme bei der offiziellen Planauskunft der Telekom die aktuellen Bestandspläne anfordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen halten. Nur so kann vermieden werden, dass Tiefbau- firmen oder (Privat-) Personen bei einer Beschädigung der Anlagen zum Schadensersatz herangezogen werden.

Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse Zentrale Planauskunft: E-Mail: planauskunft.nord@telekom.de, Tel.: 0431 / 145 – 8888, Fax: 0391 / 580 225 405 angefordert werden. Sollten Änderungen an den Anlagen der Telekom durch die beabsichtige Baumaßnahme erforderlich werden, wird um frühzeitige Einbindung vor Beginn der Bauarbeiten und um Mitteilung der beauftragten Baufirma gebeten, um die Baumaßnahme nicht unnötig zu behindern/zu verzögern. Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten.

Die Westnetz GmbH teilt mit Schreiben vom 02.02.2021 mit:

Gegen diese Verwirklichung bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden. Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) wird um entsprechende

Mitteilung gebeten, damit die Westnetz GmbH das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren kann.

Bei der Durchsicht der Unterlagen wurde festgestellt, dass im Verfahrensbereich umfangreiche Elektroversorgungseinrichtungen sowie ein Fernmeldekabel unterhalten werden. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie entsprechenden Planunterlagen entnehmen. 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. Es wird gebeten, zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunftszosnab-rueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz in Verbindung setzen.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die Westnetz GmbH 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).

Die Vodafone GmbH teilt mit Schreiben vom 08.02.2021 mit:

Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

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 14.12.2022 gebilligt.

Scharbeutz, 26. Jan. 2023

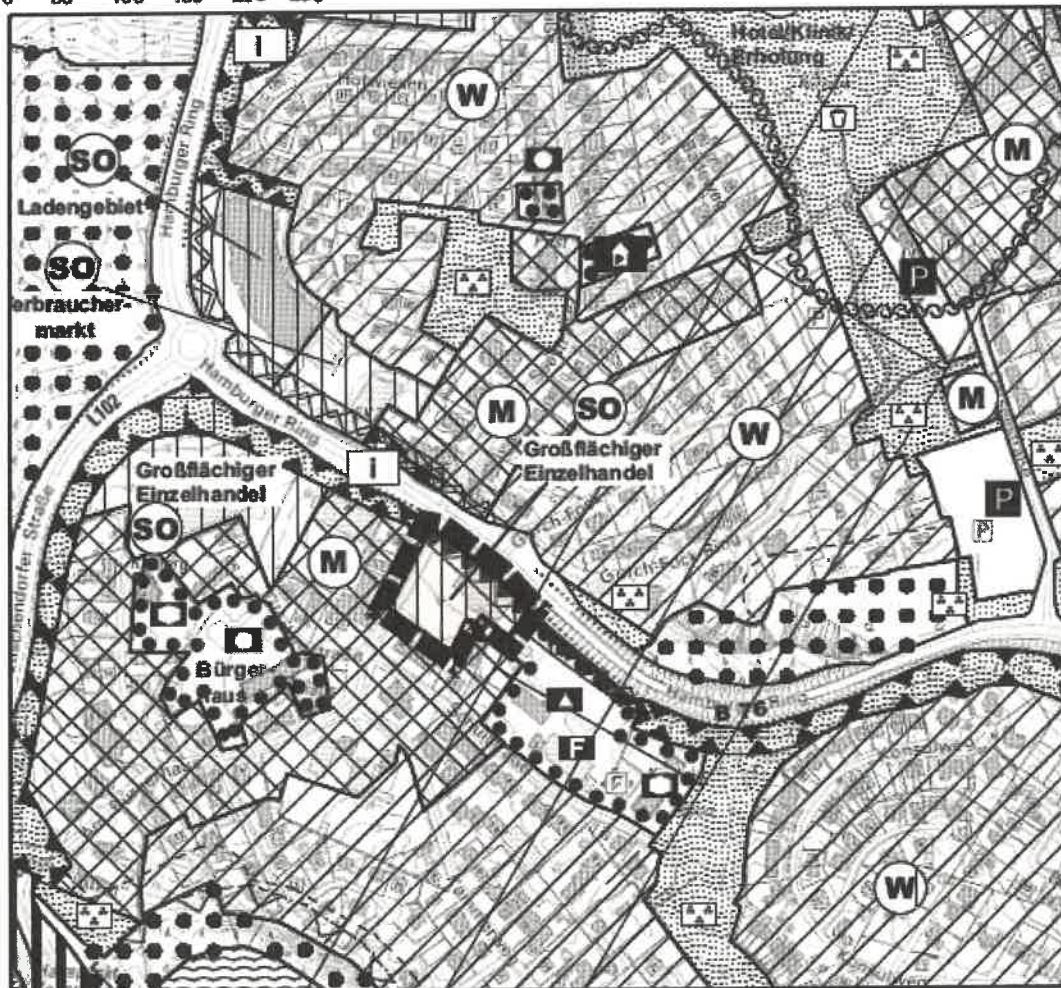
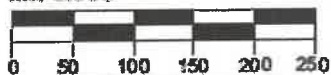


Siegel


- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin

10 58. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

für das Gebiet Scharbeutz, südlich der Seestraße, westlich der B 76, -Aldi-Markt- nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

PLANZEICHNUNG**M.: 5.000**

Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 53 -SCH- 3. Änderung der Gemeinde Scharbeutz, der mit Wirkung vom **17. März 2023** Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung Sonstiges Sondergebiet -Großflächiger Einzelhandel-.

Scharbeutz, **20. März 2023**



Bettina Schäfer
- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin