

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

FÜR EIN GEBIET IN HAFFKRUG, NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRAÙE, SÜDLICH DER  
GEMEINDEGRENZE, ÖSTLICH DES KARKSTIEGES UND WESTLICH DER  
BEBAUUNG DES KNOOPSWEGES - TIMMERHORST -

---

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)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A(3) 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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	10
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Gasversorgung	12
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	12
5.4	Müllentsorgung	12
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	12
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
6.1	Bodenschutz	13
6.2	Abfall	14
6.3	Archäologie	14
6.4	Eisenbahnbetrieb	14
6.5	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	15
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>16</b>

## **BEGRÜNDUNG**

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet in Haffkrug, nördlich der Bahnhofstraße, südlich der Gemeindegrenze, östlich des Karkstieges und westlich der Bebauung des Knoopsweges - Timmerhorst -.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 -Sch- sind überwiegend vollständig bebaut. Das Gebiet ist durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser auf vorwiegend großen Grundstücken geprägt, weniger dominierend sind die Doppelhäuser. Der Bebauungsplan trat am 25.04.1975 in Kraft und ist bereits mit 5 Änderungen überplant. Die 1. Änderung, welche den gesamten Geltungsbereich umfasst, löste den Ursprungsplan am 05.04.1982 ab. An den grundsätzlichen Zielen, wie dem Freihalten der Bereiche zwischen den baulichen Anlagen zur Auflockerung und Durchgrünung und einer Vorschrift für die baulichen Anlagen, um einerseits eine vertretbare Bebauungstiefe zu erreichen und andererseits Grundstücksteile von einer Bebauung freizuhalten, wird hierbei festgehalten. Die 2. Änderung vom 26.10.1984 umfasste im Wesentlichen die Anpassung des Parkplatzbedarfes auf einer öffentlichen Parkfläche im nordöstlichen Bereich. Diese verbliebende Parkplatzfläche wurde mit der 4. Änderung vom 18.06.2003 in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. In der 2. Änderung kam darüber hinaus die Verschiebung der überbaubaren Flächen, der sogenannten zweiten Bauflucht, in die östliche Richtung, um größere „Westgärten“ sowie einen größeren Abstand zwischen der Bebauung zu schaffen, zu tragen. Mit der 3. Änderung vom 04.11.2003 wird weiterhin eine kleine Fläche im südöstlichen Bereich in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, welche ursprünglich für den Gemeinbedarf -Feuerwehr- festgesetzt worden ist. Somit erfolgte hier eine Anpassung an die tatsächliche Situation. Die 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 -Sch- vom 13.10.2005 beinhaltet die Gleichstellung der Bebauung des rückwärtigen Bereiches für einen Teilbereich, so dass zwei Gebäude ermöglicht werden.

Im Hinblick auf die zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücksgröße und des Zuwachses wird aktuell ein Handlungsbedarf der Gemeinde Scharbeutz erkannt. Da der B-Plan bereits mit fünf Änderungen überplant ist, soll eine Gesamtneuüberplanung erfolgen. Planungsziel ist die behutsame Fortentwicklung sowie die Bestandssicherung des Quartiers.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 19.750 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 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.

Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz hat in ihrer Sitzung am 06.03.2018 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 -Sch- beschlossen.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2021 und dem Regionalplan 2004 werden durch die Planinhalte nicht berührt. Scharbeutz liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2021 in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Die Errichtung von Zweitwohnungen ist, soweit möglich zu begrenzen. Der Bebauungsplan entspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung.

Der Landschaftsrahmenplan 2020 zeigt das Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt Wohnbaufläche dar. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan zeigt eine Wohnbaufläche sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes in Bezug auf den Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1 -Sch- 1. Änderung der Gemeinde Scharbeutz wurde am 05.04.1982 rechtskräftig gültig und löste den ursprünglichen Bebauungsplan ab. Er setzt für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die 2. bis 5. Änderung, welche ebenfalls rechtskräftig sind, betreffen ausschließlich Teilbereiche.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Haffkrug zwischen dem Knoopsweg, der Bahnhofstraße und dem Kargstieg sowie angrenzend der Gemeinde Sierksdorf. Es umfasst diverse Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Haffkrug. Die Straße Timmerhorst durchzieht das Gebiet von Süden nach Norden und teilt es in etwa zwei gleich große Schenkel. Angrenzend an den Kargstieg im westlichen Bereich befinden sich die Bahnanlagen und der Bahnhof. Im Norden schließt die Grenze des Plangebietes an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche der Gemeinde Sierksdorf an. Umliegend nach Osten, Süden und Westen befindet sich die

bebaute Ortslage von Haffkrug, wobei angrenzend an die Bahnhofstraße die Bebauungspläne 14-H und 10-Sch geltend sind. In ungefähr 500 m Entfernung befindet sich die Ostsee sowie der Kurpark Haffkrug.

Die vorwiegend großen Grundstücke sind überwiegend mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut; Doppelhäuser sowie zweigeschossige Gebäude bilden die Ausnahme. Das Plangebiet wird durch eine kleinteilige Bebauung geprägt. Ein Hotel befindet sich im nördlichen Bereich, zugänglich von der Straße Timmerhorst und dem Kargstieg. Das Ferienwohnen ist untergeordnet. Auf zwei Grundstücken stehen markante Einzelbäume. Das Gelände ist bewegt und steigt zur Mitte des Plangebietes leicht an und fällt wieder ab.



Abb.: DA Nord

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	Ca. 8,67 ha	93 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,67 ha	7 %
<b>Gesamt:</b>	<b>Ca. 9,34 ha</b>	<b>100 %</b>

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde Scharbeutz für eben dieses Gebiet eine Neuaufstellung des mit 5 Änderungen versehenen Bebauungsplanes hinsichtlich einer behutsamen Fortentwicklung und zeitgemäßen Ausnutzung möchte. Sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen drängen sich in diesem bebauten Gebiet bei Berücksichtigung einer zurückhaltenden Entwicklung unter Wahrung des bestehenden Gebietscharakters ebenfalls nicht auf.

#### **3.3 Auswirkungen der Planung**

##### **3.3.1 Ortsentwicklung**

Die Gemeinde Scharbeutz strebt für das Plangebiet eine behutsame Fortentwicklung unter weitgehender Bewahrung des Siedlungsgefüges an. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen daher Erweiterungen erheblichen Umfangs nicht zu. Die Gemeinde gewichtet hier die Wahrung der vorwiegend eher kleinteiligen Bebauung höher als eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichtete optimale Inwertsetzung der Grundstücke. Darüber hinaus wird an einigen Stellen die Bebauung in dritter Reihe ermöglicht, dort wo die Grundstücksgröße dies zulässt und folglich eine Gleichstellung von benachbarten Grundstücken erfolgen kann.

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 bezweckt

die Gemeinde den Erhalt der Dauerwohnungen im Plangebiet. Nutzungen von Nebenwohnungen, die vor dem 13. Mai 2017 erfolgten, sind von § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgenommen und genießen Bestandsschutz.

### **3.3.2 Natur- und Klimaschutz**

Bodenversiegelungen werden mit der geringen Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden entsprechend den Vorgaben des § 1a BauGB kann damit sichergestellt werden.

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 verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.3.3 Immissionen**

Das Plangebiet ist aktuell Schallimmissionen aus Bahnlärm ausgesetzt. Ein Schallgutachten wird voraussichtlich jedoch nicht benötigt, da in naher Zukunft eine Verlegung der Bahngleise vorgesehen ist.

## **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von Hotels werden allgemein zugelassen. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO werden dagegen nur ausnahmsweise zugelassen. Das Plangebiet soll vorwiegend dem Dauerwohnen dienen.

### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Bereich mit überwiegend eingeschossiger Bebauung am Bestand und lässt bis auf vereinzelte bestehende größere Gebäude auch weitere Erweiterungsmöglichkeiten zu. In einigen Teilen wird das Baurecht in dritter Reihe geschaffen und soll zu einer effizienteren Ausnutzung der großen Grundstücke sowie einer Gleichstellung beitragen. Die rechtmäßig entstandenen, die festgesetzte Grundflächenzahl

überschreitenden wenigen Gebäude genießen Bestandsschutz. Maßstab für die Bebauungsdichte im Quartier sollen gerade nicht die größten der vorhandenen Gebäude sein, sondern sich am Durchschnitt orientieren.

Für das im Süden des Plangebietes vorhandene zweigeschossige Gebäude werden Festsetzungen anhand des Bestandes getroffen. Entlang der Bahnhofstraße wird ebenfalls eine Zweigeschossigkeit ermöglicht.

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 Gebäude maßvoll festgesetzte Grundflächenzahl erfordert zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem jeweiligen Grundstück eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5.

Zur Einfügung der Bebauung in das Ortsbild wird die Höhe der baulichen Anlagen als Gebäudehöhe festgesetzt und bezieht sich auf die Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten straßenseitigen Baugrenze.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem weitgehend vorgefundenen Bestand wird eine Einzelhausbebauung mit Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden vorgesehen. Die Doppelhäuser werden ausschließlich im südlichen Bereich der Bahnhofstraße zugelassen, bereits vorhandene genießen Bestandsschutz. Weitere Mehrfamilienhäuser sollen nicht entstehen. Die Straßen im Plangebiet sind nicht für ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt. Erforderliche Parkplätze können dort nicht geschaffen werden.

Die überbaubaren Flächen werden mit Ausnahme einiger Baukörper im Süden des Plangebietes entlang der Bahnhofstraße weitgehend einzeln festgesetzt. In aufgrund der Grundstücksgrößen geeigneten Bereichen werden überbaubare Flächen in dritter Reihe ausgewiesen.

Soweit sich genehmigte Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen befinden sollten, genießen diese Bestandsschutz. Nebengebäude und Garagen sowie Außenterrassen sind bei Einhaltung der hierzu getroffenen Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Sonstige 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.

Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen werden als Sichtdreiecke ausgewiesen. Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind im Bereich der Bahnhofstraße 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**

#### **3.5.1 Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Timmerhorst, im Westen schließt der Kargstieg, im Süden die Bahnhofstraße direkt an das Gebiet an. Am Ende der Straße Timmerhorst ist eine Wendeanlage vorhanden, von welcher Fußwege nach Norden, Osten und Westen abzweigen.

Die festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten von Anliegern, Versorgungsträgern, Feuerwehr und Rettungsdiensten sichern die Erschließung der Bebauung in zweiter und dritter Reihe. Eine Abweichung von der dargestellten Erschließung ist zulässig, wenn diese gesichert wird. Entsprechende Nachweise der gesicherten Erschließung der Grundstücke sind vorzulegen.

Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags sind entsprechende Nachweise zu führen. Parkplätze stehen im Straßenraum zur Verfügung.

### **3.6 Grünplanung**

Aufgrund der bebauten und ausgestalteten Grundstücke ist für grünordnerische Festsetzungen nur wenig Spielraum. Markante Einzelbäume werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Zur Förderung einer Durchgrünung werden zudem Heckenpflanzungen entlang der Straßen vorgesehen.

#### **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. Die Grundstücke sind vorrangig bebaut. Die zurückhaltend getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen weitergehende Bodenversiegelungen erheblichen Ausmaßes nicht zu. Insoweit werden auch keine Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet.

#### **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 im Plangebiet nicht bekannt. Die 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.

Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den derzeit intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektenester befinden könnten.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet ist Schallimmissionen aus Bahnlärm ausgesetzt. Mit der geplanten Verlegung der Bahnanlagen werden diese entfallen und ein Gutachten ist nicht erforderlich.

Emittierende Nutzungen sind in dem Wohngebiet nicht vorhanden.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein über die bestehenden Anlagen. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend. Es ist geplant in den Straßen Timmerhorst und Karkstieg die Wasserleitungen zu erneuern. Es sind in den öffentlichen Straßen zentrale Schmutzwasserleitungen des ZVO vorhanden. Bei einer Hinterhausbebauung sind jeweils Absicherungen im Grundbuch zugunsten des Hinterlegers bis zur öffentlichen Leitung bei den mittelnden Grundstücken zur Verlegung von privaten Grundstücksentwässerungsleitungen einzuholen. Es sind jeweils Entwässerungsunterlagen einzureichen.

Das anfallende zu entsorgende Oberflächenwasser wird in dem südlichen Bereich des Plangebietes über bestehende Leitung in Richtung Bahnstraße abgeleitet. In dem nördlichen Bereich des Plangebietes wird das Oberflächenwasser in den nordöstlich gelegenen Vorfluter geleitet. Grundsätzlich bieten sich Maßnahmen an, die dazu beitragen, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten, wie etwa Mulden-/Rigolensysteme, Flächenversickerung, Dachbegrünung, Rasengittersteine, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen.

### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

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. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Der Zweckverband Ostholstein teilt Folgendes mit: „Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben

eine Versorgung ermöglichen. Löschwasser wird nur gemäß Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW für den Grundschatz zur Verfügung gestellt. Objektschutz ist der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz, z. B. für große Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, bei erhöhtem Personenrisiko oder bei sonstigen Einzelobjekten in Außenbereichen. Die Nutzung oder Teilnutzung des Trinkwassers für die Löschwasserversorgung beim Objektschutz ist direkt mit dem ZVO abzustimmen.“

Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden wird durch den ZVO grundsätzlich durch eine Rohrnetzrechnung ermittelt. Der ZVO kann an besonders kritischen Stellen einen Löschwassertest (Hydrantentest) fordern. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen.

Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehrzu-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehruzufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen.

## **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 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 Eisenbahnbetrieb**

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

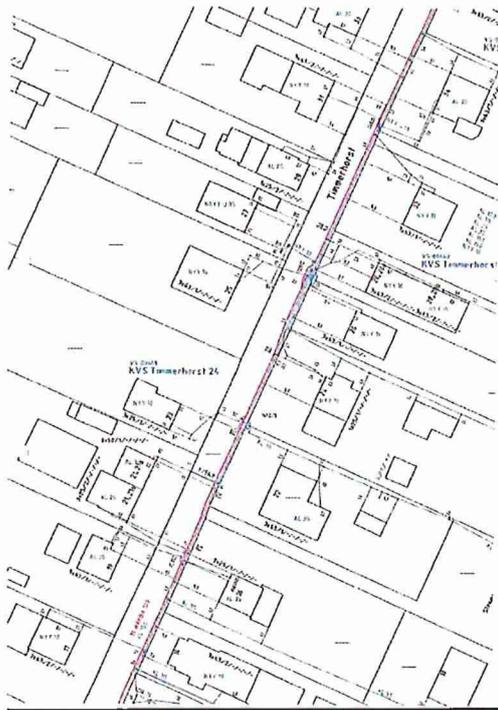
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke

verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

### **6.5 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger**

Der Zweckverband Ostholstein teilt Folgendes mit: „In dem Gebiet verlaufen von uns diverse Leitungen und Kabel und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabeln, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten, sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung.

Die Westnetz GmbH teilt Folgendes mit: „Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbereich umfangreiche Elektroversorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der [planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de](mailto:planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de) beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz in Verbindung setzen.“



**7 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**8 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 27.09.2023 gebilligt.

Scharbeutz, **13. 6. OKT. 2023**



*Bettina Schäfer*  
- Bettina Schäfer -  
Bürgermeisterin