

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 25, 1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ, KIEPENBERG 2 (FLURSTÜCKE 210/4 UND 212/7)

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- 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	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Verkehr	6
3.5	Grünplanung	6
4	Immissionen / Emissionen	7
5	Wald	8
6	Ver- und Entsorgung	8
6.1	Stromversorgung	8
6.2	Gasversorgung	8
6.3	Wasserver-/ und -entsorgung	8
6.4	Müllentsorgung	8
6.5	Löschwasserversorgung	8
7	Hinweise	9
7.1	Bodenschutz	9
7.2	Bahnbetrieb	10
7.3	Archäologie	10
8	Kosten	10
9	Billigung der Begründung	10

ANLAGE

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 25, 1. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, Kiepenberg 2 (Flurstücke 210/4 und 212/7)

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Scharbeutz ist seit vielen Jahren rechtskräftig. Entlang der Bahnlinie sowie der Luschendorfer Straße setzt dieser Bebauungsplan Wald fest. Auf dem Eckgrundstück Luschendorfer Straße Kiepenberg ist jedoch kein Wald vorhanden. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, die übrigen Flächen werden als Hausgarten genutzt. Der Eigentümer möchte südlich des vorhandenen Gebäudes im Bereich der Hausgartenfläche ein weiteres Gebäude errichten. Die Gemeinde Scharbeutz unterstützt das Vorhaben und hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25, 1. Änderung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 340 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. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben aus dem Landesentwicklungsplan oder dem Regionalplan werden durch die Schaffung eines weiteren Gebäudes nicht tangiert.

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

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25. Diese setzen ein Allgemeines Wohngebiet und Wald fest. Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Scharbeutz nördlich der Luschendorfer Straße östlich Kiepenberg und umfasst die Flurstücke 212/7 und 210/4 der Flur 4 der Gemarkung Scharbeutz. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen sind als Hausgarten mit Rasen und Ziergehölzen gestaltet. Das Gelände fällt in östlicher Richtung leicht ab. Im Osten verläuft die Bahnlinie Lübeck-Puttgarden. Nördlich befindet sich Wald; östlich, südlich und westlich liegt die bebaute Ortslage Scharbeutz.



Abb.: google earth pro

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 1.700 m ²	45 %
Grünfläche:	ca. 2.060 m ²	55 %
Gesamt:	ca. 3.760 m²	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Nachverdichtung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des BauGB entsprochen. Die Inanspruchnahme freier Landschaft wird vermieden. Nördlich grenzt Wald an das Plangebiet. Die geplante Bebauung rückt nicht an den Wald heran, sondern wird südlich des bereits vorhandenen Gebäudes angeordnet. Beeinträchtigungen des Waldes sind daher nicht gegeben.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm der Luschendorfer Straße ausgesetzt. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewahrt.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 25 wird im Grundsatz beibehalten und fortgeführt. Die Bebauung orientiert sich an die Straße Kiepenberg. Der rückwärtige östliche Bereich wird entsprechend dem Bestand als Grünfläche festgesetzt. Wald ist dort nicht vorhanden.

3.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 25 übernommen und dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen bleiben unverändert. Ergänzend wird eine Firsthöhenbegrenzung aufgenommen, die unmaßstäbliche Baukörper verhindern soll

3.3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das geplante Gebäude wird analog zu den festgesetzten Baufenstern im nördlich angrenzenden Bereich mit einer Baulinie an der Straße Kiepenberg ausgerichtet.

3.3.3 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen von der Bebauung freizuhalten Flächen im Hinblick auf den Waldabstand. Diese sind entsprechend dem Ergebnis einer Begehung mit der unteren Forstbehörde festgesetzt. Der Regelabstand von 30 m wird dabei unterschritten.

Gestalterische Festsetzungen werden weitgehend übernommen. Für das geplante Gebäude wird auf die Vorgabe einer Firstrichtung verzichtet, um den Bauherrn nicht unnötig zu beschränken. Der Spielraum für die Dachneigung wird großzügiger gefasst.

3.4 Verkehr

Das Grundstück ist über die Straße Kiepenberg erschlossen. Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze an der freien Strecke der L 102. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOB1. Seite 237) i. d. F. vom 25.11.2003 (GVOB1. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Landesstraße 102, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße 102 nicht angelegt werden.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen in der Straße Kiepenberg zur Verfügung.

3.5 Grünplanung

Festsetzungen zur Grünordnung sind nicht erforderlich. Die Flächen sind gärtnerisch gestaltet. Die rückwärtige Grundstücksfläche ist entsprechend ihrer Nutzung als Hausgartenfläche festgesetzt.

3.5.1 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.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Das geplante Gebäude wird auf einer Zierrasenfläche platziert. Diese bietet kein Lebensraumpotenzial für geschützte Arten. In die rückwärtigen Hausgartenflächen wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der Luschendorfer Straße (L 102) berührt. Die Gemeinde Scharbeutz hat im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 in direkter Nachbarschaft die zu erwartenden Immissionen gutachterlich untersuchen lassen (Gutachten Nr. 15-07-5, Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz (Bebauung des alten Sportplatzes an der Luschendorfer Straße), ibs, Mölln, 29.07.2015). Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen, die auf das Plangebiet übertragbar sind:

An den Gebäudefassaden im südöstlichen Bereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 um bis zu 5 dB(A) am Tag und 8 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Beurteilungspegel liegen teilweise auch über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, jedoch nicht im Bereich der als Grenzen planerischen Handelns anzusehenden Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus, da die Gemeinde die Gehölze entlang der Straße erhalten und den innerörtlichen Straßencharakter der Luschendorfer Straße bewahren möchte. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen (Lärmpegelbereich III mit einer erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB, schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer (sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung der jeweiligen Räume an den vollständig von der Luschendorfer Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässt), Beschränkungen für Außenwohnbereiche).

Von der östlich am Plangebiet vorbeiführenden Bahnlinie werden keine Belastungen für das Vorhaben erwartet. Der Abstand der Baugrenzen beträgt ca. 70 m, zudem verläuft das Gleis in einem Einschnitt.

5 Wald

Nördlich grenzt Wald an das Plangebiet an. Das geplante Vorhaben rückt nicht dichter an den Wald heran. Die Zulassung einer Unterschreitung des Waldabstandes für das bereits vorhandene Gebäude wurde beantragt und unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

- Der Abstand baulicher Anlagen zum Wald muss wie dargestellt mind. 20 m betragen.
- Für das Vorhaben ist neben dem Bauantrag bzw. der Baufreistellungsanzeige ein gesonderter Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 LWaldG bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen.
- Von der baulichen Anlage muss eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung ausgehen (verwendete Baustoffe müssen mind. schwer entflammbar und die tragenden und aussteifenden Baustoffe mind. feuerhemmend sein). Weitergehende Anforderungen an die jeweilige Gebäudeklasse bleiben unberührt.
- Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung nach § 33 LBO).
- Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe (z.B. Kamine) müssen den Waldabstand von 30 m einhalten.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

6.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen.

6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Scharbeutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Scharbeutz" 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. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen bitte der Fachdienst Boden- und Gewässerschutz 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.

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).

7.2 Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

7.3 Archäologie

§ 15 DSchG: 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.

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 28.09.2016 gebilligt.

Scharbeutz, 15. Feb. 2017



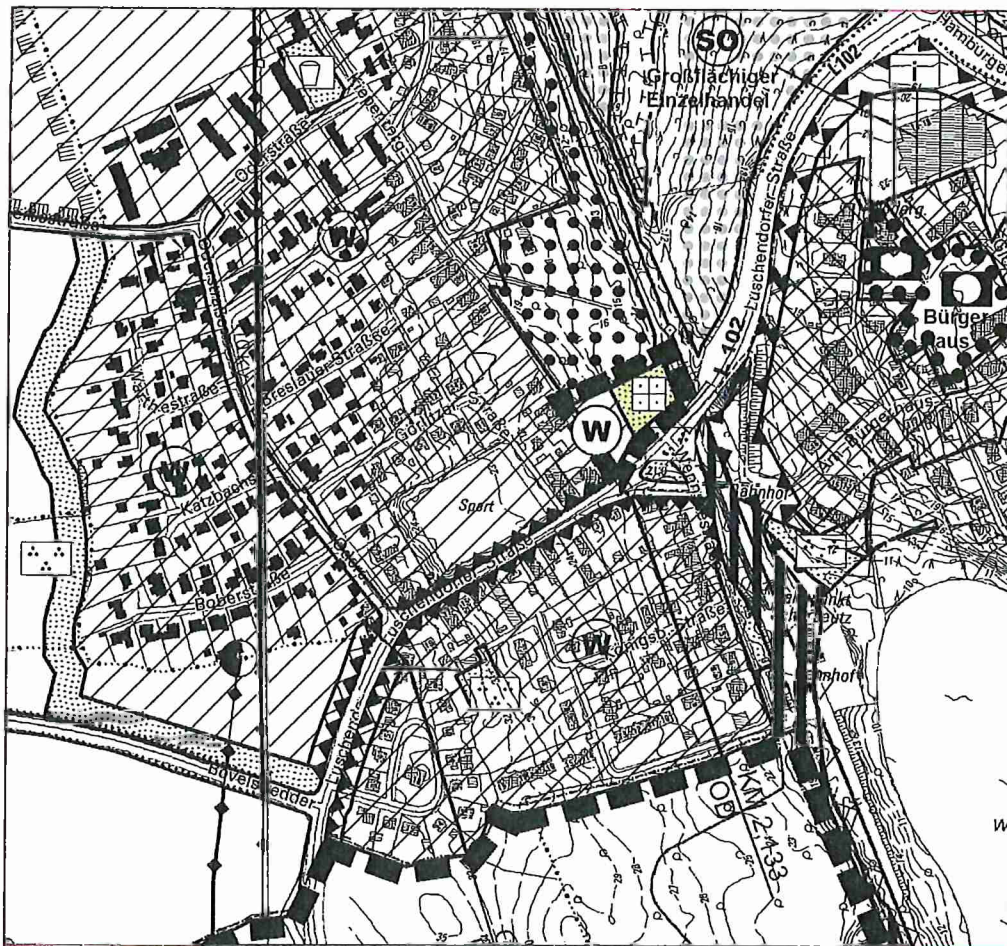

(Volker Owerien)
- Bürgermeister -

Anlage: Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz durch Berichtigung

für das Gebiet Scharbeutz, Kiepenberg 2 (Flurstücke 210/4 und 212/7)
nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

PLANZEICHNUNG
M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 25 -Sch-, 1. Änderung der Gemeinde Scharbeutz, der mit Wirkung vom **2.2.FEB. 2017** Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets.

Scharbeutz, den **27. Feb. 2017**



Siegel

Gemeinde Scharbeutz
- Der Bürgermeister -