

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 -Sch- “Redderkrog“



Für das Gebiet in Scharbeutz südlich der Bundesstraße B 76 (Hamburger Ring) , westlich der bestehenden Bebauung am Nöltingsweg, Buchenweg und Lindenallee, nördlich des Kammerweges und östlich der Flurstücke 39/28 und 39/14 sowie die Grundstücke von Schule und Feuerwehr

Inhaltsübersicht:

Seite :

1. GRUNDLAGEN	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
1.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan / UVP und Umweltbereich	4
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Plangrundlage	4
1.6 Altlastenunbedenklichkeit	4
1.7 Bestandssituation	5
1.8 Planungserfordernis und Ziele	6
2. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	8
2.1 <u>Planzeichnung 1 und Teil B Text Teile I und II</u>	8
2.1.1 Veränderungen in der Planzeichnung 1 gegenüber dem Ursprungsplan	8
2.1.2 Die textlichen Festsetzungen Teil B Text Teile I und II – Veränderungen gegenüber dem Ursprungsplan	11
2.1.3 Art der baulichen Nutzung	11
2.1.4 Bauweise	12
2.1.5 Maß der baulichen Nutzung und die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
2.1.6 Baulinien, Baugrenzen	13
2.1.7 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen	14
2.1.8 Nebenanlagen	15
2.1.9 Gestalterische Festsetzungen	15
2.2 <u>Veränderungen der textlichen Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan (Textliche Festsetzungen Teil B Text Teil III)</u>	17
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	17
2.2.2 Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
2.2.3 Höhe baulicher Anlagen und gestalterische Festsetzungen	18
2.2.4 Nebenanlagen	18
3. GRÜNORDNUNG	19
4. VER- UND ENTSORGUNG	23
4.1 Wasserversorgung	23
4.2 Feuerschutzeinrichtungen	23
4.3 Versorgung mit elektrischer Energie	23
4.4 Gasversorgung	23
4.5 Zentrale Energieversorgung	24
4.6 Fernmeldeeinrichtungen	24
4.7 Beseitigung des Schmutzwassers	24
4.8 Ableitung des Oberflächenwassers	25
4.9 Müllentsorgung und Wertstoffsammlung	26
5. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	27
6. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	28

Anlage: Darstellung der Ausgleichsfläche im Pool Gleschendorf der Gemeinde Scharbeutz

1. GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 -Sch- „Redderkrog“ umfasst exakt den gesamten Bereich seines Ursprungsplanes BP 45 -Sch- und wird wie dieser begrenzt:

Nördlich durch die Bundesstraße B 76 (Hamburger Ring),

östlich durch die bestehende Bebauung an Nöltingsweg, Buchenweg und Lindenallee

südlich durch den Kammerweg

westlich durch die Flurstücke 39/28 und 39/14 sowie die Grundstücke von Schule und Feuerwehr

Der Geltungsbereich des Gesamtbereiches umfasst 15 ha.

In Teil A werden in der Planzeichnung 1 und Teil B Text Teil I und II für zwei Teilflächen Festsetzungen vorgenommen:

Seine Teilfläche 1 umfasst mit 2,63 ha den westlichen Teil des Ursprungsplanes BP 45 -Sch- zwischen Schulstraße, Kammerweg und Konsulweg.

Die Teilfläche 2 umfasst mit 0,09 ha einen kleinen Teil der Wohnbebauung am nördlichen Ende des Weißdornweges.

Dieser Teil des vorliegenden Planes ersetzt den gleichen Teil des Ursprungsplanes vollständig.

Die Planzeichnung 2 umfasst exakt den verbleibenden Rest des Ursprungsplanes und beschreibt den Geltungsbereich textlicher Festsetzungen (Teil B Text Teil III). Dieser rein textliche Satzungsteil verändert einzelne textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes, ohne dessen übrige Gültigkeit zu verändern.

Der genaue Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 -Sch- „Redderkrog“ kann dem Teil A der Satzung in der Planzeichnung 1 im Maßstab 1 : 1000 bzw. der Planzeichnung 2 im Maßstab 1 : 2000 entnommen werden.

1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet wurde bereits durch den Bebauungsplan 45 -Sch- „Redderkrog“ vollständig erfasst. Diese Satzung trat am 25.09.1997 in Kraft. Sie soll durch den vorliegenden Plan modifiziert werden.

1.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan / UVP und Umweltbereich

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz (gültig seit 4.6.1997) wird die Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, gegliedert durch eine Nord-Süd verlaufende Grünfläche. An der Schulstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post dargestellt.

Diese Gemeinbedarfsfläche wird durch Aufgabe der bisherigen Fernmeldeeinrichtung nicht mehr benötigt und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Sie fällt zwar mit einer Größe von nur 2500 m² unter die übliche Parzellenunschärfe. Auf Ihren Verzicht soll aber in einer nächsten Anpassung des FNP darstellerisch Rücksicht genommen werden.

Eine UVP-Pflichtigkeit oder die Notwendigkeit eines gesonderten Umweltbereiches besteht für das Plangebiet auf Grund der nur sehr kleinflächig bedingten Veränderungen in den Flächenausweisungen durch diesen Plan nicht.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 -Sch- gelten:

- a) Das Baugesetzbuch '97 (BauGB) in seiner aktuellsten Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.1.2000 (Fundstelle: GVOBl. Schl.-H. 2000 S. 47, ber. S. 213) sowie
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991)

1.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine aktuelle digitale amtliche Planunterlage des Katasteramtes Oldenburg im Maßstab 1 : 1000.

1.6 Altlastenunbedenklichkeit

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund seiner vorherigen Nutzungen nicht zu erwarten.

1.7 Bestandssituation

Die Neubauf Flächen des BP 45 -Sch- wurden nach Inkrafttreten der Satzung zügig erschlossen und sind schon weitestgehend bebaut. Nach Entfernen der innerhalb des Grünzuges zunächst notwendigen Baustraße konnten auch die Pflanzungen der Grünanlagen angelegt werden. Zusammen mit dem im Rahmen dieser Maßnahmen zu sichernden Ost-West verlaufenden Knick prägt er den zentralen Bereich der entstandenen Siedlung.

Nachfolgend werden die in der Planzeichnung 1 überplanten Teile des Bebauungsplanes genauer betrachtet:

Das Grundstück der Fernmeldestelle nördlich des Grabens erfuhr keine Veränderung: Auf dem großem Grundstück steht ein eingeschossiger Betonkörper mit Flachdach, der in der im übrigen mit Rasen eingesäten und wehrhaft umzäunten Fläche fast verloren wirkt. Durch seinen Zuschnitt bedingt, schneidet ein spitzer „Entenschnabel“ des Grundstückes in den nebenliegenden Grünzug. Im Westen schließt außerhalb des Geltungsbereiches eine 3-geschossige flachgedeckte Bebauung mit einer Vielzahl von Eigentumswohnungen an.

Der bereits innerhalb der Grünflächenfestsetzung des BP 45 -Sch- aufgenommene Spielplatz wurde im Ergebnis einer Kinderbeteiligung in seiner vorgesehenen Lage etwas verändert und großzügiger ausgeführt.

Die langen Grundstückspartellen der (bereits vor dem BP 45 -Sch-) bestehenden mehrreihigen Bebauung nördlich des Kammerweg sollten durch die Festsetzungen des BP 45 -Sch- eine weitere Erschließungsmöglichkeit von Nordosten erhalten. Sie konnte jedoch aufgrund fehlender Einigung der betroffenen Grundstückseigentümer nicht realisiert werden.

Die Neubebauung zwischen Weißdornweg und Grünzug wurde statt ausschließlich mit Hausgruppen abweichend von den Festsetzungen des BP 45 -Sch- zum Teil mit Doppelhäusern ausgeführt - so auch in der Fläche, die in der Teilfläche 2 in die Planzeichnung des vorliegenden Planes aufgenommen wurde.

Die bogenförmige Bebauung westlich des Konsulweges wurde bislang nur teilweise erstellt.

1.8 Planungserfordernis und Ziele

Die gewonnenen Erfahrungen mit dem 1997 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan BP 45 -Sch- lassen eine teilweise Überarbeitung der textlichen Festsetzungen wie auch in einigen Teilgebieten Änderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Inhalte sinnvoll erscheinen.

1. Die keilförmige in den Grünzug hineinreichende Fläche an der Schulstraße, dessen Nutzung als Fernmeldeinrichtung nicht mehr benötigt wird, soll in eine Wohnnutzung überführt werden.
2. Für die rückwärtige Erschließung der bestehenden Grundstücke am Kammerweg 19-27 soll ein anderer Erschließungsweg vorgesehen werden.
3. Da sich die Voraussetzungen verändert haben, soll die rückwärtige Baugrenze im Bereich des Kammerweg 29-31 einen anderen Verlauf erhalten, um die nachbarliche Gleichbehandlung herzustellen.
4. Die veränderte Lage und Abmessung des erstellten Spielplatzbereiches soll nun lagerichtig in die Planung aufgenommen werden.
5. Es soll geprüft werden, ob den von den Planvorgaben abweichenden Wünschen der Investoren für den Bereich westlich des Konsulweges gefolgt werden kann.
6. Auch für das nördliche Endgrundstück am Weißdornweg (Weißdornweg 51) soll durch teilweise Veränderungen der Baugrenzen die rechtliche Voraussetzung zur Erweiterung der Baufläche geschaffen werden. Auf diesem und dem angrenzenden Grundstück Nr. 49 wurde bereits ein Doppelhaus bebaut. Zu dem Antrag des Eigentümers, auf dem Endgrundstück Weißdornweg Nr. 51 weitere Garagen und einen Wintergarten zu errichten, hat die Gemeinde bereits ihr Einvernehmen erteilt. Der Befreiungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplanes BP 45 -Sch- wurde jedoch durch den zuständigen Fachdienst Bauordnung beim Kreis Ostholstein nicht erteilt, da dieser die Grundzüge der Planung berührt sieht. Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, ist in diesem Bereich eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes 45 -Sch- erforderlich. Dadurch wird auch den Nachbarn die Möglichkeit gegeben, zu diesem Vorhaben im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Stellung zu beziehen.
7. In der Festsetzung zur Bestimmung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen wurde fälschlicherweise der Begriff „Einfamilienhaus“ verwendet, was teilweise zu Missverständnissen führte. Die Festsetzung soll unter Verwendung des üblichen Begriffes „Einzelhaus“ eindeutiger gefasst werden.

8. Unter voller Ausnutzung der gelockerten Staffelgeschossregelung in der Landesbauordnung wurden im Baugebiet einige Gebäude errichtet, die durch ihre Gestaltung deutlich höher erscheinen, als die festgesetzte Geschossigkeit erwarten lässt. Sie setzten sich ungewollt stark von ihren Nachbargebäuden ab. Durch Einführung weitere Festsetzungen soll der daraus resultierende Missklang für zukünftige Bauanträge vermieden werden.
9. Gestalterisch unbefriedigend vorgeschobene Garagen und Carports im Bauwich sollen zukünftig im gesamten Planbereich vermieden werden.
10. Aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 53 -Sch- ist bekannt, dass die Gesetzesgrundlagen die bisherige Festsetzung zur Begrenzung der Grundflächen von möglichen Einzelhandelsflächen nicht ausreichend abdecken. Diese könnten im ungünstigsten Fall Dimensionen erreichen, die den beabsichtigten Charakter des verkehrsberuhigten Wohngebietes stören, so dass eine verbesserte Festsetzung die ursprüngliche Absicht besser wiedergeben soll.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

Die grundlegenden Entscheidungen zum Bebauungs- und Erschließungskonzept des BP 45 -Sch- bleiben unangetastete Vorgaben für die Überlegungen zu diesem Plan. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug sowie der zu erhaltende Ost-West verlaufende Knick und die dadurch erreichte städtebauliche Gliederung wird durch die Vorhaben dieses Planes aufgenommen und weiterentwickelt.

2.1 Planzeichnung 1 / Teil B Text Teile I und II

2.1.1 **Veränderungen in der Planzeichnung 1 gegenüber dem Ursprungsplan**

Diesen Grundüberlegungen soll auch auf dem für die Fernmeldeeinrichtung nicht mehr benötigtem Grundstück gefolgt werden, das nun statt dessen überwiegend als Wohngebiet vorgehen ist. Seine bislang in den Grünzug hineinreichende Teilfläche wird von der baulichen Entwicklung ausgenommen und zum homogenen Bestandteil der Grünanlage. Die Neubebauung auf der verbleibenden Hauptfläche dieses Grundstücks folgt in der Höhenentwicklung durch Begrenzung auf ein Vollgeschoss der nördlich und südlich anschließenden Bebauung. Die festgelegten zwei Baufenster lassen Einzel- oder auch Doppelhäuser zu. Die sich anbietende Orientierung der Gartenbereiche in Richtung Grünzug entspricht der Ausrichtung aller anderen Anlieger an die Grünanlage.

Bei seiner Erschließung muss berücksichtigt werden, dass im Seitenstreifen der Schulstraße für die gegenüberliegende Feuerwehr Parkplätze der herbeieilenden Feuerwehrleute nachzuweisen sind.

Nach der 1. Auslegung wurde das Erschließungskonzept für die neue Wohnbebauung beiderseits des Knicks erneut geändert. Die bislang verfolgte Konzeption für die Neuerschließung der südlich des Knicks anschließenden Grundstücksteile aus nördlicher Richtung von der Schulstraße wird nicht mehr verfolgt. In einem Ortstermin mit allen Anliegern der 4 Grundstücke südlich des Knicks sowie der Gemeindeverwaltung konnte Einigkeit darüber erzielt werden, dass eine Erschließung der Grundstücke von der Straße „Redderkrog“ als die günstigste Variante anzusehen ist. Die jetzt in Aussicht gestellte Erschließungslösung über die Straße „Redderkrog“ kommt der bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan BP 45 -Sch- abgesicherten Lösung am nächsten.

Sowohl aus grünordnerischer und städtebaulicher wie auch wirtschaftlicher Sicht ist diese Lösung gegenüber den möglichen und in dem bisherigen Änderungsentwurf vorgeschlagenen Ersatzlösungen über die Schulstraße günstiger, da sie mit geringeren Eingriffen in die Knick/Grabenstruktur verbunden ist und den Anliegern am Weg die geringsten Beeinträchtigungen zumutet.

Dieser kürzere Weg entspricht besser den räumlichen Anforderungen der Feuerwehrzufahrt und bietet eine einfachere Orientierung (Adresse). Nördlich des Knicks entfällt der sonst notwendige Flächenerwerb und eine Beeinträchtigung dortiger Anwohner.

Der Brandschutzbeauftragte des Kreises Ostholstein gibt zu bedenken, dass bei Gebäuden, die mehr als 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, Zufahrten verlangt werden können. Stichwege mit einer Länge von 100m sind für die Feuerwehr nur befahrbar, wenn sie eine Wendemöglichkeit haben. Hier ist die DIN 14090, Feuerwehrzufahrten, anzuwenden. Diese Forderung steht im Widerspruch zu den abgestimmten Festlegungen des bisher gültigen Bebauungsplanes. Die Gemeinde beschließt, dieser neuen zusätzlichen Forderung nicht zu folgen. Bereits vor der Auslegung des Planes wurde das Einverständnis der neben dem Plangebiet ansässigen Feuerwehr eingeholt, sie teilt offenbar derartige Bedenken nicht. Eine Wendefläche in der geforderten Größe erscheint überzogen und würde wegen seiner Größe nicht nur den Verzicht auf eine ganze Baufläche, sondern darüberhinaus auch auf den mühsam errungenen Konsens der Nachbarn in Frage stellen. Die Erschließung entspricht in ihrer Länge der bisherigen Festlegung im rechtsgültigen BP 45 -Sch-. Bei der leichten Verschiebung der Lage der vorgesehen Erschließung wurden bereits deutliche Verbesserungen vorgesehen:

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht muss eine Breite von 3,5 m aufweisen. Neben dem gesetzlich geschützten Knick ist gemessen ab Knickfuss ein Streifen von mindestens 1m ohne jede Beeinträchtigung zu lassen. Das heißt für die Ausführung, dass der spätere Weg wegen seines gradlinigeren Verlaufes mit seiner befestigten Fahrbahnkante mindestens 1,3 bis 2m vom Knickfuss entfernt liegt. Darüber hinaus wird eine deutliche Eckausrundung zwischen der Zuwegung vom Redderkrog und Weg am Knick vorgesehen.

Der betreffende Fahrbahnbelag des Weges ist offenporig zur Versickerung der Niederschlagswässer zu gestalten. Auf die Vorschriften des Knickerlasses zum Knickerhalt und zur Knickpflege wird hingewiesen.

Im Wohngebiet nördlich des Knicks werden die Neubaugrundstücke durch die Verlegung der oben genannten Erschließung entlastet. Um auch die Option zu haben, den bestehenden Baukörper in einen Umbau zu integrieren, wird das betreffende Baufeld dementsprechend angepasst.

In der Beteiligung der Träger der Behörden zur 2. Auslegung des Planes forderte der Wasser- und Bodenverband (WBV) OSTSEE für das den Planbereich durchschneidende Gewässer (Gewässer Nr. 6) abweichend von den Festlegungen der bisherigen Planung auf der in Fließrichtung gesehen linken Gewässerseite ein Verfügungstreifen von mind. 5m Breite ab der oberen Böschungsoberkante durchgängig freizuhalten. Ziel sei die Durchführung der maschinellen Unterhaltungsarbeiten einschließlich der Ablage des Räumgutes, der schon jetzt in diesen Verfügungstreifen gestellte Zaun sei entsprechend zurückzubauen.

Dieser Anregung kann die Gemeinde wegen der damit verbundenen erheblichen Eingriffe in die bestehende Nutzung nicht folgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anfahrbarkeit für den Gewässerverband durch die Fläche zwischen Spielplatz und bebauten Grundstück (ehm. Fernmeldestelle) durch einen eigens geschaffenen Streifen gegenüber der bisherigen Situation bereits deutlich verbessert wird. Ein Fahrrecht zugunsten der Gewässerpflege wird für diesen Bereich festgesetzt. Der geforderte grabenparallele Verfügungstreifen jedoch würde die bestehenden und vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten der Nachbarflächen in unzumutbarer Weise einschränken. Falls notwendig, kann eine Wartung des Grabens auch wie bisher in Handräumung bzw. entsprechendem Kleingerät erfolgen. Es ist zu bedenken, dass das bebaute zukünftige Wohngrundstück durch einen derart breiten Streifen empfindlich in der Nutzung seiner gebäudenahen Freibereiche (Sonnenseite) gestört würde. Auch eine Verlegung des Zaunes am Spielplatz und eine Verkleinerung des Platzes um einen 5m breiten Streifen erschiene angesichts der geringen Bedeutung des Gewässers stark überzogen.

Südlich des Knicks: Der Anregung, ein weiteres Baufenster auf dem Flurstück 40/2 zu öffnen, wird im Interesse der Gleichbehandlung mit dem Nachbarn gefolgt. Dazu wird der Verlauf der Baugrenze im Gebiet 3.4 und die Gebietsgrenze zwischen 3.1 und 3.4 auf diesem Grundstück ebenfalls entsprechend dem Verlauf auf dem Nachbargrundstück geändert.

Die rückwärtige Baugrenze im Bereich der Grundstücke Kammerweg 29-31 wird nun parallel zur hinteren Grundstücksgrenze ausgerichtet, um die nachbarliche Gleichbehandlung herzustellen.

Der Bereich des Gebietes 1.2.1 westlich des Consulweges wurde in die Planzeichnung aufgenommen, weil abweichend von den bisherigen Vorgaben nun auch hier statt den bislang festgelegten Hausgruppen Doppelhäuser zulässig sein sollen, um den Marktgegebenheiten folgen zu können. Darüber hinaus ist eine Veränderung bei der Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten für diesen Bereich vorgesehen.

Als zweite Teilfläche der Planzeichnung 1 dieses Bebauungsplanes wird ein Bereich aufgenommen, der die Grundstücke Weißdornweg 49 und 51 einschließlich einer Teilfläche des Weißdornweges umfasst. Auf dem Endgrundstück Weißdornweg 51 wird die Baugrenze so erweitert, dass auf dem vergleichsweise großen Grundstück die Bebauung etwas ergänzt werden kann (vorgesehen vom Eigentümer ist ein Wintergarten). Dadurch wird die Reihe der Bebauung nach Norden hin abgeschlossen. Die Bauweise wird in diesem Planbereich (jetzt 2.2.1) der erfolgten Bebauung angepasst und lässt auch von der Festsetzungssystematik nun neben Hausgruppe auch das Doppelhaus zu.

Zur besseren Übersicht und unmissverständlichen Handhabung wurden die Gebietsbezeichnungen des vorliegenden Planes wie auch die Nummerierung der textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. sinngemäß ergänzt, so dass sich im Gesamtbild keine Überschneidungen ergeben.

2.1.2 Die textlichen Festsetzungen Teil B Text Teile I und II – Veränderungen gegenüber dem Ursprungsplan

Die textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der Planzeichnung 1 (Teil B Text Teile I und II) entstanden durch den Planbereich betreffende Übernahmen aus den bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 45 -Sch-. Dabei wurden auch die im Kapitel 2.2 beschriebenen Veränderungen (Teil B Text Teil III) inhaltsgleich aufgenommen.

Neu ist die Festsetzung 2.3 (näheres s. im Kapitel 2.1.5) und betrifft lediglich die Anzahl der Wohneinheiten in Gebiet 1.2.1 in der Planzeichnung 1.

Die Abschnitte 2.1.3 bis 2.1.9 dienen gegenüber dem Ursprungsplan BP 45 -Sch- weitestgehend in unveränderter Form dem selbstständigen Verständnis dieses Planes:

2.1.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Lage der Bauflächen im Gemeindegebiet wird die Nutzung aller Flächen im Plangebiet als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Konsequenterweise sind auch die Ausnahmen wie Läden, Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen worden, da diese - bedingt nicht zuletzt durch ihr Verkehrsaufkommen - das Plangebiet und die angrenzenden Gebiete nicht belasten sollen.

2.1.4 Bauweise

Abgeleitet aus der Bebauung der Umgebung und einer beabsichtigten Abstufung zum Grünzug wird die Bauweise für Gebiete im Westen des Plangebietes auf Einzel- und Doppelhäuser (ED) beschränkt.

Die Gebiete im Osten des Plangebietes setzen beabsichtigten Raumbildungen der Nachbargebiete außerhalb dieses Plangebietes fort. Deshalb erfahren sie eine Beschränkung auf Hausgruppen oder Doppelhäuser (DH).

Die im Plan dargestellten *Grundstücksteilungen* (gestrichelte Linien) sind als Darstellung ohne Normcharakter keine Festsetzung und dienen der Übersicht.

2.1.5 Maß der baulichen Nutzung und die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für Gebiete mit Festlegung auf Einzel- und Doppelhäuser (ED) ist entsprechend der angrenzenden Wohngebiete maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Für Gebiete mit Festlegung auf Hausgruppen oder Doppelhäuser (DH) wird im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ein zweites Vollgeschoss gestattet und dadurch eine vorsichtige - und gegenüber der Umgebung abgestufte - bauliche Verdichtung erreicht.

Die Festlegung der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 entspricht der bisherigen Festsetzung bzw. leitet sich aus der Umgebung ab. Weil von der Haupterschließung abgelegen erfolgt für Gebiet 3.1 (in Gleichbehandlung, wie auch für andere außerhalb dieses Geltungsbereiches liegende Gebiete des BP 45 -Sch-) unverändert wie im Ursprungsplan eine Abstufung auf eine maximale GRZ von 0,3.

Die geplante Bebauung ist insbesondere auf Bewohner mit erstem Wohnsitz zugeschnitten. Um eine vielfache Nutzung mit Ferienwohnungen und die damit verbundenen Folgeproblemen (jahreszeitliche Leerstände, verstärkte Parkprobleme usw.) auszuschließen, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Anzahl der Wohnungen pro Haus einer Hausgruppe bzw. Doppelhaushälfte auf eine, die Anzahl der Wohnungen eines Einzelhauses auf zwei begrenzt.

Davon abweichend erlaubt die textliche Festsetzung 2.3 eine abweichende Regelung für das Gebiet 1.2.1: Da der Investor erfolgreich nachgewiesen hat, dass sich die Gesamtzahl der Wohneinheiten auf seinen Grundstücken durch eine Sonderregelung nicht gegenüber den Vorgaben des Bebauungsplanes erhöhen wird, soll auf den Grundstücken in diesem Gebiet die Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten für Doppelhäuser etwas gelockert werden, so dass hier auch Haustypen mit Doppelhaushälften zulässig sind, die zwei Wohneinheiten enthalten.

2.1.6 Baulinien, Baugrenzen

Die Festlegung der Bauweise und Firstrichtung, sowie die Baulinien entlang der Straßenzüge dienen der Sicherung der durch das städtebauliche Konzept des BP 45 -Sch- beabsichtigten Raumbildungen. Entlang der erschließenden Straßen, wie auch entlang des Grünzuges wird einer formbegleitenden, also raumbildenden Seite eine zweite Seite mit offenerer, eher punktueller Bebauung gegenübergestellt, die den Raum zwar definiert, jedoch den Charakter einer „Schlucht“ vermeidet und durch eine bewusst andere Bauweise den eher ländlichen Charakter mit breiteren Gartenbereichen aufnimmt.

Baulinien (Gebiet 1.2.1 und 2.2.1): Die Eingangsseiten der Hausgruppen („Stadhäuser“) prägen den Straßen- und Platzraum. Um eine ruhige, der geschwungenen Linienführung der Straße folgende Fassadenseite zu erreichen, wird auf dieser Seite für die Hausgruppen bzw. Doppelhäuser eine Baulinie festgesetzt. Die städtebauliche Absicht wird erreicht, wenn der deutlich überwiegende Teil der Fassade dieser Linie folgt, so dass für gebäudegliedernde Elemente wie Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten, Treppenhäuser usw. eine Abweichung von 0,6 m von der Baulinie zulässig ist. Ebenso lässt es die gekrümmte Baulinie vor den Hausgruppen zu, für ein einzelnes Haus der Gruppe als gerade betrachtet zu werden. (Da die dargestellten Grundstücksteilungen keine Festsetzungen sind, wäre eine vieleckige Darstellung der Baulinie ein unrichtiger Bezug).

Die unterschiedlich festgelegte Ausformung einzelner Hausgruppen und die dadurch notwendige individuellere Bauweise macht zwar eventuell einen größeren Planungsaufwand für Investoren erforderlich, jedoch ist die durchgehende Verwendung nur weniger Haustypen in dieser Lage städtebaulich auch nicht wünschenswert. Da alle Häuser der Hausgruppen zur Himmelsrichtung optimiert sind, ist die Bebaubarkeit dadurch nicht eingeschränkt, sondern kann als planerischer Ansporn die Neubebauung als Ganzes durch die zwangsläufig größere architektonische Abwechslung und Vielfalt im Detail qualitativ befruchten und beleben.

Baugrenzen: In den anderen als soeben beschriebenen Fällen erscheint die städtebauliche Ordnungsabsicht auch durch eine Baugrenze erreichbar. Auch können hier die einzelnen Abweichungen von der Baugrenze mit 1,5m großzügiger ausfallen. Die gerundeten Baugrenzen geben den städtebaulichen Planungsgedanken " Abstand der Bebauung mindestens... bis maximal ...m von der Straßenbegrenzungslinie" am klarsten wieder und schränken tatsächlich den Baukörper nicht mehr ein als rechteckige Baufenster.

Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen neben der festgesetzten GRZ bewirkt, das für einige der vorgesehenen Grundstücke die angegebene GRZ innerhalb der Baufelder nicht erreicht werden kann. Es wird die Auffassung vertreten, dass jede Festsetzung nur soweit ausgenutzt werden kann, wie sie nicht durch eine andere begrenzt wird (keine kongruente Doppelfestsetzung - s. Ernst-Zinkahn-Bielenberg: Kommentar, Rand.-Nr. 105/106 z. § 16 BauNVO, C.H.Beck 1995).

2.1.7 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Die Absicht des dem Bebauungsplangebiet „Redderkrog“ zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfes, einen ruhigen Zusammenhalt der straßen- und grünzugbegleitenden Fassaden zu erhalten, wurde im Bereich der bereits bestehenden Bebauung zu einem Teil durch Bauwerke untergraben, die sich von der Höhenentwicklung und Gliederung der Nachbarbebauung deutlich unterscheiden.

Bei der Beschränkung der Firsthöhe verbleibt es bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen unverändert wie im Ursprungsplan bei maximal 11m. Ausreißer sollen durch engere Begrenzung der Firsthöhe der Gebäude mit nur einem Vollgeschoss auf 9,5m vermieden werden. Diese Festlegungen sind abgestimmt mit weiteren gestalterischen Höhenbeschränkungen (s. unter Teil B Text Teil I Gestalterische Festsetzungen).

Als Bezugshöhe für die Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen wird der Gehweg der dem Gebäude nächstliegenden öffentlichen Straße definiert, sie ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln. Ist auf der betreffenden Seite der Straße kein Gehweg vorgesehen (z.B. in verkehrsberuhigten Straßen mit Mischprofil), ist statt dessen die Fahrbahnmitte und im Gebiet 3.5 die Höhe des Fahrrechtes an der betreffenden Stelle für die Ermittlung der Bezugshöhe maßgebend.

Die bewegte Topographie innerhalb des Plangebietes macht es erforderlich, Abzüge bzw. Ergänzungen der Sockelhöhe um den Betrag des Geländeverlaufes zu ermöglichen, sodaß ein Gebäude nicht unnatürlich heraussteht bzw. im Boden versinkt.

2.1.8 Nebenanlagen

Zur Wahrung eines geordneten und durchgrüntes Erscheinungsbildes und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungsflächen in der Vorgartenzone werden entlang der öffentlichen Straßen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen / Stellplätze (§12 BauNVO) zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder -linie ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung stellt klar, dass diese Regelung für die Bereiche zwischen benachbarten Baufeldern bzw. am Ende der Baureihe bis zur Grundstücksgrenze entsprechend anzuwenden ist.

2.1.9 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen von Traufhöhe, Sockel- und Drempehöhe, sowie der Dachneigung sind mit den oben begründeten Festsetzungen der Höhenlage und Firsthöhe abgestimmt, so dass keine Interpretationslücken in der Kubatur bestehen.

Gerade die Traufhöhe erweist sich oft als gestaltbestimmend. Gebäude, deren Staffelgeschoss sich wie ein Vollgeschoss zeigt, wenn es die Fassadenfläche des darunter liegenden Geschosses fortsetzt, werden oft als deutlich höher und im Zusammenklang mit den Nachbargebäuden als störend empfunden. Die Festlegung der maximalen Traufhöhe soll hier entgegenwirken. Es erfolgt eine Gliederung entsprechend der Geschossigkeit: Ist nur ein Vollgeschoss zulässig, darf die Traufhöhe maximal 3,5 m betragen, in Gebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen 6,5 m.

Um zu vermeiden, dass diese gestaltbestimmende Traufhöhe in beliebiger Weise unterbrochen und überspielt werden kann, wird darüber hinaus für Seitengiebel und Dachgauben eine räumliche Begrenzung eingeführt.

Für eine einheitlichere Höhenlage der Gebäude zum Gelände wird die Sockelhöhe auf 60 cm beschränkt.

Die Festlegung der *Dachform* und *Firstrichtung* wurde so gewählt, dass die beabsichtigten identitätsbildenden räumlichen Wirkungen unterstützt und andererseits Verschattungen und Maßstabsprünge weitestgehend vermieden werden. Dabei wurde eine Dachneigung vorgesehen, die einen Dachausbau gut zulässt. Die Toleranzspanne möglicher Dachneigungen wird bei den Hausgruppen stärker eingeschränkt, weil Abweichungen von Haus zu Haus sich bei diesen Gebäuden naturgemäß deutlicher bemerkbar machen würden.

Von einer Festlegung der Firstrichtungen im Bereich der bestehenden Wohnbebauung am Kammerweg wird hier abgesehen, weil die bestehenden Ausrichtungen bereits uneinheitlich sind und eine Festlegung städtebaulich nicht mehr zweckmäßig bzw. unverhältnismäßig wäre.

Um eine einheitliche Erscheinung zu erhalten, ist für die *Eindeckung* eine rote bzw. rotbraune Pfanne vorzusehen. Aus gleichem Grund wird auch die Gestaltung der Garagen und sonstigen Nebengebäuden über 5m² in die Festlegungen der Hauptgebäude mit einbezogen, so dass entweder ein entsprechend geneigtes Dach oder begrüntes Dach vorzusehen ist.

Um auf ökologische Aspekte Rücksicht zu nehmen, werden von diesen Festlegungen zur Dachneigung und Dachdeckung schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer bis 25 m² ausgenommen.

Die möglichen *Fassadenmaterialien* werden durch Festsetzung auf eine Palette von ausgewählten und ortsüblichen Materialien (roter/ rotbrauner Ziegel, weißer Putz oder naturfarbenes Holz) beschränkt. Dies verhindert einerseits ein optisches Auseinanderbrechen der zukünftigen Bebauung, lässt aber den Architekten und Bauherren zahlreiche gestalterische Variations- und Kombinationsmöglichkeiten für eine individuelle Ausformung offen. In Anbetracht der vorgesehenen Wohnnutzung sind Werbeanlagen ebenfalls in Ort und Größe nur beschränkt möglich (nur an der Stätte der Leistung und max. 0,3 m² zulässig).

2.2 Veränderungen der textlichen Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan (Textliche Festsetzungen Teil B Text Teil III)

Die Planzeichnung 2 bezeichnet den Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen im Teil B Text Teil III. Dieser rein textliche Satzungsteil verändert einzelne textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes, ohne seine übrige Gültigkeit zu verändern.

Diese textlichen Festsetzungen sind mit gleichem Wortlaut auch in dem Planbereich 1 betreffenden Teil B Text Teil I enthalten, so dass sie inhaltgleich für den gesamten Geltungsbereich des BP 45-1 -Sch- gelten.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung 1.1 des Ursprungsplanes betrifft der Versorgung des Gebietes dienende Läden und wird durch eine neue Festsetzung ersetzt: Vergleichsfälle ergaben, dass die bisher gezogene Obergrenze von 400 m² sich möglicherweise im Streitfall als rechtlich nicht durchsetzbar erweisen könnte. Die gemeindliche Absicht ist unverändert, das Wohngebiet nicht durch die Anordnung größerer Einzelhandelseinrichtungen zu stören, da diese im nahen Zentrum besser aufgehoben sind und die Erschließungen nicht den zusätzlichen Erschließungsverkehr für solche Einrichtungen aufnehmen können. Der Gemeinde soll durch die ersatzweise festgelegte Ausnahmeregelung die Option verbleiben, einzelne Einrichtungen dennoch zuzulassen, wenn diese beispielsweise aufgrund ihrer geringen Größe Störungen nicht erwarten lassen. Diese Regelung entspringt der Erkenntnis, dass einzelne Einrichtungen durchaus eine willkommene Belebung eines sonst einseitig ausgerichteten Wohngebietes darstellen können und unter Umständen gerade nur auf Basis einer wohnnahen Teilzeitbeschäftigung eine Chance auf Verwirklichung haben.

2.2.2 Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In der Textlichen Festsetzung 2.2 wird der missverständliche Begriff Einfamilienhaus durch den bestimmten Rechtsbegriff Einzelhaus ersetzt. Von der Festsetzung werden die Gebiete ausdrücklich ausgenommen, in denen bereits zum Zeitpunkt des Entwurfes bereits Mehrfamilienhäuser („Stadtvillen“) vorgesehen waren.

2.2.3 Nebenanlagen

Gestalterisch unbefriedigend vorgeschobene Garagen und Carports im Bauwuch sollen künftig vermieden werden. Die in der Praxis bemerkte Unsicherheit, ob die bisherige Festsetzung, welche diese Anlagen zwischen Straßenfläche und vorderer Baugrenze ausschließt, auch im Bereich zwischen benachbarten Baufenster in gleicher Weise zutrifft, soll durch eine eindeutige Neuformulierung beseitigt werden.

Zur Festsetzung zur Bestimmung des Nutzerkreises der beiden Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter am Platzräumen an der Planstraße A (Konsulweg) und (E) s. Abschnitt 4.9 Müllentsorgung und Wertstoffsammlung.

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen und gestalterische Festsetzungen

Unter voller Ausnutzung der gelockerten Staffelgeschossregelung in der Landesbauordnung wurden im Baugebiet bereits zahlreiche Gebäude errichtet, die durch ihre Gestaltung deutlich höher erscheinen, als die festgesetzte Geschossigkeit vorgibt und setzten sich ungewollt stark von ihren Nachbargebäuden ab.

Die Absicht des dem Bebauungsplangebiet „Redderkrog“ zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfes, einen ruhigen Zusammenhalt der straßen- und grünzugbegleitenden Fassaden zu erhalten, wurde im Bereich der bereits bestehenden Bebauung zu einem Teil durch Bauwerke untergraben, die sich von der Höhenentwicklung und Gliederung der Nachbarbebauung deutlich unterscheiden.

Durch engere Begrenzung der Firsthöhe der Gebäude in Gebieten mit nur einem zulässigen Vollgeschoss auf nun 9,5 m und der Einführung einer maximalen Traufhöhe, ebenfalls mit Gliederung der Festsetzungen entsprechend der Geschossigkeit, soll dies für zukünftige Bauanträge verbessert werden. Ist nur ein Vollgeschoss zulässig, darf die Traufhöhe maximal 3,5 m betragen, in Gebieten mit 2 zulässigen Vollgeschossen 6,5 m.

Um zu vermeiden, dass diese gestaltbestimmende Trauflinie in beliebiger Weise unterbrochen und überspielt werden kann, wird darüber hinaus für Seitengiebel und Dachgauben eine räumliche Begrenzung eingeführt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im übrigen nicht verändert.

3. GRÜNORDNUNG

Folgende Grundüberlegungen der Ursprungsfassung BP 45 -Sch- gelten unverändert:

Die vorliegende Planung führt die Gedanken des Landschaftsplanes der Gemeinde Scharbeutz fort und erhält den Knick-Grabenbereich breiträumig. Der Nord-Süd verlaufende Grünzug bietet neben der Naherholung für die umliegenden Wohngebiete eine Aufwertung der Erholungsfunktion für die Kurgäste und der Attraktivität der Wohnlage in Scharbeutz insgesamt. Er findet jenseits der B 76 seine Verlängerung im Kurpark, im Westen in den Wegeverbindungen zum Wennsee und bei Verlängerung des Grünzuges am Kammerweg auch nach Süden im Kammer Wohld.

Innerhalb des Plangebietes im zentralen Bereich der Grünfläche zwischen Konsulweg und Schulstraße wurden zahlreiche Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen.

Zum Schutz des Grabens und des vorhandenen, wasserbegleitenden Gehölzbewuchs wird eine Biotopfläche vorgesehen, in die im Bereich der rückwärtigen Grundstücke am Kammerweg private Grünflächen in einer Breite von 6 bis 9 m entlang des Grabens miteinbezogen werden. Am Gebiet 3.5 (bisherige Fläche für die Fernmeldeeinrichtung) wird ebenfalls im Bereich des offenen Grabens eine private Grünfläche festgesetzt. Die Ausweisung der knickbegleitenden Grünzone dient ebenfalls der Kompensation des benachbarten Eingriffes durch die hintere Bebauung der vorhandenen Grundstücke.

Die Bewirtschaftung der Grün- und Ausgleichsflächen ist im wesentlichen extensiv, also ohne aufwendige Pflege vorgesehen. Die Kosten zur Anlage der öffentlichen Grünfläche sollen weitgehend auf die Neubauvorhaben umgelegt werden.

Aus den textlichen Änderungen Teil B Text Teil III ergeben sich für den Bereich der Planzeichnung 2 keine Änderungen für die grünordnerischen Belange gegenüber der Ursprungsfassung des BP 45 -Sch-. Für diesen Bereich wird deshalb auf die entsprechenden Kapitel der Begründung zum BP 45 -Sch- und dem GOP (Anlage zum BP 45 -Sch-) verwiesen.

Für den Bereich der Planzeichnung 1 ergeben sich aus den Veränderungen der Nutzung und Erschließung sowie aus der erweiterten Fläche für den Spielplatz für die grünordnerischen Belange Veränderungen zum BP 45 -Sch- in den Gebieten 1.2.1, 2.2.1, 3.1, 3.4 und 3.5 und der Ausgleichsfläche A2.

Um eine weitestgehende Kongruenz mit dem Ursprungsplan zu erreichen, sind bei der Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen aus dem BP 45 -Sch- so wenig Änderungen wie möglich vorgenommen worden. Die das Plangebiet betreffenden übernommenen grünordnerischen Festsetzungen im Teil B Text Teil II sind daher gegenüber der Fassung des BP 45 -Sch- lediglich geringfügig soweit angepasst worden, um Bezüge korrekt herzustellen. Auf ihre detaillierte Begründung im Grünordnungsplan zum BP 45 -Sch- wird verwiesen.

Die Änderungen im Planwerk nach der 1. Auslegung machen eine Anpassung der Eingriffsausgleichsbilanz erforderlich. Die im Bereich der Bebauungspläne BP 16-2 bis 16-4 -Sch- nachgewiesene Ausgleichsfläche im Ausgleichsflächenpool vergrößert sich von 0,242 ha auf 0,259 ha.

Die bestehende Festsetzung zur straßenseitigen Einfriedung mit Hecken wird ergänzt, so dass sie auch eindeutig an dieser Stelle anzuwenden ist.

Einer Aufhebung der bisher vorgesehenen privaten Grünflächen südlich des Knicks wird zum Teil zugestimmt: Nach einer Ortsbesichtigung kann festgestellt werden, dass der Knickwall ca. auf Höhe des Flurstückes 40/3 nicht mehr vorhanden ist, der Knick sich jedoch als ebenerdiger Knick fortsetzt und mit einer kleinen Unterbrechung auf dem Flurstück 39/3 in einen das Fließgewässer begleitenden Gehölzbestand übergeht. Die ausgewiesene private Grünfläche dient dem Schutz des Fließgewässers mit der begleitenden Gehölzvegetation und sollte deshalb als 5,0 m breiter Gewässerschutzstreifen erhalten bleiben.

Die Anregung, den östlichen Teil des bisherigen Fernmeldegrundstückes nicht in eine öffentliche Grünfläche zu wandeln, sondern ihn als private Grünfläche Teil des bisherigen Grundstückes bleiben zu lassen, wird weitgehend berücksichtigt. Abzuwägen sind in diesem Fall die langfristig strategischen Vorteile eine Zusammenhängenden Grünzuges ohne die bisherige Verengung durch den spitzwinkligen Grundstückszuschnitt mit den fiskalischen Möglichkeiten der Gemeinde und den tatsächliche Nachteilen einer Lösung mit privater Grünfläche.

Die benachbarten Spielplatzflächen sind bereits fertiggestellt und räumlich umschlossen. Ein Zugang zur Pflege des Knick/Grabenbereich soll durch einen öffentlichen Streifen abgesichert werden. Dieser Streifen sollte für eine Bepflanzung insbesondere am Verbindungsweg zwischen Schulstraße und Konsulweg etwas verbreitert werden.

Im Übrigen können auch ohne Übernahme in den Gemeindebesitz durch die grünordnerische Festsetzungen für eine private Grünfläche an dieser Stelle sicher gestellt werden, dass dem räumlichen Zusammenhang des Grünzuges kein Nachteil erwächst. Die vorgesehene Baumpflanzung wird durch eine zusätzliche textliche Festsetzung abgesichert.

Die bestehende Festsetzung zur straßenseitigen Einfriedung mit Hecken wird ergänzt, so dass sie auch eindeutig an dieser Stelle anzuwenden ist.

Zu den Änderungen des vorliegenden Planes gegenüber dem Ursprungsplan ist vom Landschaftsplanungsbüro TRÜPER UND GONDESEN aus Lübeck eine **LANDSCHAFTS- PLANERISCHE STELLUNGNAHME** erarbeitet worden, deren Inhalte an dieser Stelle in die Begründung übernommen worden sind:

Hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen sind im Zuschnitt der Ausgleichsfläche und der Grünflächen im Bereich der Gebiete 3.1 und 3.5 Änderungen vorgenommen worden.

Bezogen auf die mit der B-Plan-Änderung verbundenen unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ergeben sich bezogen auf den gültigen B-Plan folgende Abweichungen:

Gebiet 3.1: Auf dem Flurstück 40/3 ist ein zusätzliches Baufenster dargestellt. Da das Maß der baulichen Nutzung des in der Größe nicht wesentlich veränderten WR-Gebietes erhalten bleibt, ändert sich im Gebiet 3.1 auch nicht der Umfang der anzunehmenden Flächenversiegelung.

Gebiet 3.5: Die Änderungen im Gebiet 3.5 umfassen im Wesentlichen das Flurstück 150/45 des ehemaligen Postgebäudes. Die Versiegelungen, hervorgerufen durch das Postgebäude und die befestigten Platzflächen betragen nach den gültigen Festsetzungen ca. 2.000 m². Aus der Darstellung als WR-Gebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer zulässigen 50 %-igen Überschreitung ergibt sich für das Gebiet 3.5 nach der 1. B-Planänderung eine Versiegelung von ca. 1.700 m². Dieses führt gegenüber der gültigen B-Planfassung zu einer um ca. 300 m² geringeren Versiegelung.

Ausgleichsfläche A2:

Die Ausgleichsfläche A2 dient als Pufferstreifen für den Gewässerlauf und für die Ufergehölze dem Ziel, die mit der Versiegelung durch Bebauung hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Im Zuge der Herstellung des nördlich angrenzenden Spielplatzes sind ca. 1.890 m² der Ausgleichsfläche als Spielfläche überbaut worden.

Durch die Verlegung der geplanten neuen Erschließung des Gebietes 3.1 näher an den nord-östlich angrenzenden Gewässerlauf wird die Flächengröße der Ausgleichsfläche A2 um ca. 700 m² verringert, sodass insgesamt 2.590 m² an anderer Stelle als Ausgleichsfläche nach zuweisen sind.

In der 1. Änderung des B-Planes 45 -Sch- werden diese Nutzungsänderungen berücksichtigt und in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz mit aufgenommen.

Eingriff-/Ausgleichsbilanz

Der Verlust von ca. 2.590 m² Ausgleichsfläche durch die Spielplatzanlage und durch die Verringerung der Ausgleichsfläche A2 wird im Ausgleichsflächenpool auf dem Flurstück 96, Flur 1 der Gemarkung Gleschendorf (s. Ausgleichsflächenplan B-Pläne 16/2 – 16/4 Scharbeutz) kompensiert. Für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist der Zustand der Ausgleichsflächenbildung als Ausgleichsflächenpool anzunehmen. Als ursprünglich intensiv genutzte Ackerfläche ist die Kompensation auf 100% = 0,2459 ha der Fläche gegeben. Im Ausgleichsflächenübersichtsplan (s. Anlage) ist das für den Nachweis der zu kompensierenden Ausgleichsfläche vorgesehene Teilstück des Flurstückes dargestellt.

Hinweis:

Für Eingriffe in das nach § 15a LNatSchG geschützte Gewässer ist vor der Umsetzung der Baumaßnahme ein Antrag auf Befreiung vom Veränderungsverbot gemäß §15a Abs. 5 LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des ZWECKVERBAND OSTHOLSTEIN mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 -Sch- ist an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

4.2 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Scharbeutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf den Erlass vom 17.01.79, Az.: IV 350b-166.30, des Innenministers sowie des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches hingewiesen.

4.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die E.ON HANSE AG (ehem. SCHLESWAG) mit elektrischer Energie versorgt.

1. Auf die vorhandenen Anlagen der E.ON HANSE AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.
2. Der E.ON HANSE AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
3. Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

4.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der ZWECKVERBAND OSTHOLSTEIN.

4.5 Zentrale Energieversorgung

Für die Untersuchung eines Konzeptes für die Wärmeversorgung des Neubaugebietes wurde 1995 ein Gutachten durch die ENERGIESYSTEME NORD GMBH (ESN) erstellt. Es ergab, dass eine zentrale Anlage mit Kraft-Wärme-Koppelung nicht nur umweltfreundlicher, sondern auch wirtschaftlich zu betreiben ist, insbesondere dann, wenn - wie erfolgt - öffentliche Gebäude (Kindergarten, Schule und Rathaus) integriert werden. Das Blockheizkraft wurde im Bereich der Schule gebaut und versorgt neben diesen öffentlichen Gebäude das bestehende Neubaugebiet.

Es wird auf die bestehende Satzung zur Nahwärmeversorgung hingewiesen, die auch für das Plangebiet gilt.

4.6 Fernmeldeeinrichtungen

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM ist insbesondere bei den geplanten Umbauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen TELEKOM AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetze 63, Lohgerberstraße 9 in 23556 Lübeck, Telefon 488-4640, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.7 Beseitigung des Schmutzwassers

Innerhalb des Baugebietes besteht ein Trennsystem. Das in diesem Gebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage des ZWECKVERBANDES Ostholstein zuzuführen.

Der Zweckverband gibt folgenden Hinweis: Im Plangebiet verlaufen innerhalb der Straßenräume und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen diverse Leitungen des ZVO. Diese dürfen in einem 2,50 m breiten Streifen, jeweils parallel zu den Trassen weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob besondere Schutzmaßnahmen notwendig werden. Müssen vorhandene Leitungen umgelegt werden, geht dies zu Lasten des Verursachers. Für weitere Fragen steht Herr Peters, Telefon 04503 / 603150 beim ZVO zur Verfügung.

Eine Nachfrage beim Zweckverband ergab, dass im Bereich der Planzeichnung der 1. Änderung BP 45 -Sch- Teil 1 keine Leitung außerhalb der Straßenräume zu berücksichtigen sind.

4.8 Ableitung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal des Trennsystems abgeleitet. Eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des Gebietes kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht empfohlen werden (vergleiche Bodengutachten, Anlage Nr. 5 zum Ursprungsplan BP 45 -Sch-). Für Versickerungen über tiefere Versickerungsschächte und die geplanten Maßnahmen, die einer Rückhaltung dienen, sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß Paragraph 36 c LWG bzw. §7 WHG einzuholen.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsbl. Schl.-H. 1992, Nr. 50, S. 829 ff., zu beachten. Für Einleitungen bzw. Anlagen sind die Unterlagen zur Genehmigung der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen.

Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist bei Rückhaltebecken die ausreichende Größe des Speicherraums in einem Änderungsantrag zur wasserrechtlichen Genehmigung nach §35 LWG nachzuweisen.

Graben (Gewässer Nr.6): Von dem Flurstück 39/14 in der Schulstraße besteht eine vorhandene Regenwasserableitung über das Gelände der Telekom bis zu dem öffentlichen Regenwasserentwässerungsgraben. Dieselbe Leitung wird auch zur Regenwasserentwässerung des bestehenden Telekomgebäudes auf dem Flurstück 150/45 benutzt. Diese Einleitungsstelle ist, so konnte recherchiert werden, weder durch die Gemeinde, noch durch die südwestlich anliegende Eigentümergemeinschaft noch den Wasser- und Bodenverband erstellt oder betrieben worden. Ob es sich um ein noch benutztes oder totes Rohr handelt, ist nicht bekannt.

Für die Benutzung (Einleitung von Oberflächenwasser) des vorhandenen das Plangebiet durchkreuzenden Grabens (Gewässer Nr.6) sind nach §§ 2 – 7 WHG die wasserrechtlichen Voraussetzungen durch den Kreis Ostholstein, Fachdienst Boden- und Gewässerschutz, zu schaffen. Der Verband weist schon jetzt darauf hin, dass das Gewässer hydraulisch überlastet und somit der Nachweis der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers zu führen ist.

Das Einleiten von Niederschlagswasser nach §21 LWG, Nummer 1 Buchst. b, ist nur im Rahmen der Anforderungen nach § 31 a Abs. 2 LWG erlaubnisfrei zulässig. Es ist der Wasserbehörde anzuzeigen. Soweit die Anforderungen nach § 31 a Abs. 2 LWG nicht erfüllt werden, ist die Erlaubnis nach §§2-7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Erlaubnisantrag ist die schadlose Ableitung im benutzten Gewässer nachzuweisen.

Bepflanzungen dürfen am Gewässer nur so vorgenommen werden, dass der Wasserabfluss nicht behindert wird.

4.9 Müllentsorgung und Wertstoffsammlung

Die Müllentsorgung wird in Scharbeutz durch den ZWECKVERBAND OSTHOLSTEIN vorgenommen. Standorte für Sammelcontainer werden im Plangebiet nicht vorgesehen, weil sich hierfür zentralere Flächen im nahen Zentrumsbereich anbieten.

Nahe der Platzfläche am Konsulweg und Weißdornweg bestehen offenbar bei den Anwohnern Unklarheiten über die Nutzung der bestehenden Gemeinschaftsflächen für die Abfallentsorgung.

Die im Bebauungsplan BP 45 -Sch- als Gemeinschaftsanlage für Müllbehälter festgelegten Plätze erfordern eine eindeutigere Zuordnung zu Ihrem Benutzerkreis. Die Sauberhaltung der Plätze, insbesondere wenn die Reststoffsäcke über längere Zeit dort abgelegt sind wird durch die direkten Anlieger als problematisch empfunden. Dieser Platz wird von mehreren Anliegern des Konsulweges auch anderer Mehrfamilienhäuser zum Abstellen ihrer Müllgefäße und Reststoffsäcken genutzt. Da von der Gemeinde Scharbeutz keine ordnungsrechtliche Vereinbarung mit den Anwohnern getroffen wurde, ist diesen Betroffenen und denen, für den diese Plätze eingerichtet wurden, der vorgesehene Nutzungszweck dieser Anlagen unklar geblieben.

Es wird eine Festsetzung in den Teil B Text Teil III aufgenommen, welche eine eindeutigere Zuordnung der im Bebauungsplan BP 45 -Sch- festgelegten Plätze für Müllbehälter vornimmt:

Die beiden festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter (GA Abfall) am Platzraum an der Planstraße A (Konsulweg) werden den Grundstücken der im Bebauungsplan 45 -Sch- mit (E) bezeichneten Fläche, die festgesetzte Gemeinschaftsanlage für Müllbehälter (GA Abfall) am Beginn der Planstraße F wird den Anliegern südlich dieser Straße zugeordnet.

Die Begründung zu BP 45 -Sch- weist bereits darauf hin, dass bei der Anlage der sehr kurzen Stichstraßen am zentralen Platz und der Planstraße F bewusst auf Wendemöglichkeiten am Straßenende verzichtet wurde und daher für die Müllentsorgung dieser Stichstraßen die betreffenden Gemeinschaftsanlagen für die Müllentsorgung vorgehalten wurden. Diese Zuordnung soll durch die textliche Festsetzung unterstrichen werden. Alle anderen Grundstücke sind durch die Straßenzüge in üblicher Weise erschlossen und haben somit die Möglichkeit durch die Müllabfuhr direkt angefahren zu werden. Die Müllbehälter sind auf den grundstückseigenen Flächen unterzubringen. Die Gemeinde, die Eigentümer der Fläche geblieben ist, wird durch entsprechende Beschilderung an diesen Flächen auf Verwendung und Säuberung hinweisen.

Der Anregung, weitere Grundstücke in die Benutzung der Gemeinschaftsflächen für Müllbehälter einzubeziehen, wird jedoch nicht gefolgt. Im Bebauungsplan ist das festzusetzen, was erschließungstechnisch erforderlich ist. Die vorgesehene Festsetzung bezieht in den Nutzerkreis alle Gebäude der in der Planzeichnung mit (E) bezeichneten Fläche ein. Die Grundstücke Konsulweg 34 und 60 sind darin mit eingeschlossen, weil die Gemeinschaftsflächen notwendigerweise an ihre Grundstücke angrenzen und wegen dieser Betroffenheit eine Abtrennung weiterer nebenliegender und dann privater Behälter nicht nachvollziehbar ist. Das Grundstück Konsulweg 35 liegt jedoch auf der anderen Seite der Erschließungsstraße und ist sogar mehrseitig direkt von voll durch Müllfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen. Eine Einbeziehung in die betreffende Festsetzung Teil B Text Teil III Nr. 5.3 des Bebauungsplanes ist bauleitplanerisch nicht begründbar. Da die Fläche der Gemeinschaftsanlage im Gemeindebesitz ist, bleibt jedoch eine weiter greifende Regelung im gemeindlichen Ordnungsrecht unbenommen.

5. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet für den Bau der Wohnweg-Erschließung und für die Anlage der Grünfläche erforderlich.

Die notwendige Ordnung des Grundes und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (Paragraph 45 ff., 80 ff. u. 85 ff. BauGB) Anwendung.

6. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für die vorgesehenen Änderungsmaßnahmen entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

1. Ergänzungen der öffentlichen Grünfläche (360 m ² x 25 €) ca.	9.000 €
2. Ausgleichsmaßnahmen	ca. <u>5.000 €</u>
Gesamtsumme:	ca. <u>14.000 €</u>

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz
am 23.06.05 gebilligt.

Scharbeutz, den 29. Aug. 2005



A. Quina
Der Bürgermeister

Anlage:

Darstellung der Ausgleichsfläche im Pool Gleschendorf der Gemeinde Scharbeutz

