

Gemeinde Scharbeutz

BEGRÜNDUNG Bebauungsplan Nr. 55 -Sch-

„Klingberg Pappelweg“



Für das Gebiet: Klingberg zwischen Seestraße, Ferienpark und Hundesteert

Inhaltsübersicht:

1 GRUNDLAGEN	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Planungserfordernis und Ziel	3
1.3 Bestandssituation	4
1.3.1 Naturraum, landschaftliche Einbettung, Ortsbild (zu den Karten „Lage und Topographie“ sowie „Grünbestand“, Anlage 1 + 2)	4
1.3.2 Bebauung	5
1.3.3 Zusammenfassung der Merkmale und Qualitäten	6
1.4 Rechtsgrundlagen	6
1.5 Plangrundlage	6
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.7 Altlastenunbedenklichkeit	7
1.8 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht	7
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	8
2.1 Bauungskonzept	8
2.2 Art der baulichen Nutzung	8
2.3 Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Bauweise, Baugrenzen und Baufelder	10
2.5 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen	11
2.6 Gestalterische Festsetzungen	12
2.7 Verkehr	12
2.7.1 Erschließung	12
2.7.2 Ruhender Verkehr	13
2.8 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe	13
2.8.1 Erhalt der ortsbildprägenden Bäume und Hecken	13
2.8.2 Erhalt des parkartigen Charakters und Integration der Neubauten	14
2.8.3 Eingriffsminimierung und Kompensation	14
3 VERSORGUNG	18
3.1 Wasserversorgung	18
3.2 Versorgung mit elektrischer Energie	18
3.3 Gasversorgung	18
3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale	19
3.5 Fernmeldeeinrichtungen	19
4 ENTSORGUNG	19
4.1 Beseitigung des Schmutzwassers	19
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	19
4.3 Feuerschutzeinrichtungen	20
4.4 Abfall- und Wertstoffe	20
5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	20
6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGS-, UND AUSGLEICHSKOSTEN	21

Anlagen:

- 1) Karte „Bestand : Gebäude und Gehölze“
- 2) Karte „Analyse“
- 3) Karte „Potentielle Nachverdichtung im Rahmen des §34 BauGB“

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das 2,53 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortes Klingberg, südlich angrenzend zum Park des Kurhauses am Ufer des Großen Pönitzer Sees. Es umfasst im Einzelnen das Gebiet, das südwestlich der Seestraße liegt, im Abschnitt zwischen Ferienpark und Hundesteert.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 -Sch- kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Anlass der Aufstellung des B-Planverfahrens Nr. 55 -Sch- war die Bauanfrage zur Errichtung von 10 Einzel- und 10 Doppelhäusern der Erbgemeinschaft im Bereich der Flurstücke 84 und 85. Weitere Umstrukturierungen zeichnen sich z. Zt. im Gebiet 3 (Hotelstandort) ab, wobei derzeit für die Gemeinde nicht absehbar ist, ob das Hotel weiter bewirtschaftet wird, oder zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben wird. Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde Scharbeutz mit Wirkung vom 04.08.1999 eine Veränderungssperre gemäß §14 BauGB erlassen.

Folgende Einzelziele werden zur Erhaltung der typischen ortsprägenden Siedlungsmerkmale angestrebt:

- Weitgehender Erhalt des Baumbestandes mit waldartiger Ausstrahlung bei Verbesserung der Belichtung für Wohnhäuser;
- Einpassen der geplanten Bebauung in die gewachsene Bau- und Grünstruktur;
- Begrenzung der Bebauungsdichte hinsichtlich der Grundstücksgrößen und Baumassen;
- Zulassung individueller Baumerkmale bei Ausschluss bestimmter Materialien (Klingberg-typische Lösungen);
- Prüfung weiterer Grundstücksteilungen;
- Schaffen öffentlicher Räume und Grünflächen;
- „Extensive“ Erschließung;
- Erhalt der Wohnqualität in den östlichen und westlichen Grundstücksbereichen;
- Wahrung des Landschaftsbildes;
- Erhalt der ortsbildprägenden historischen Gebäude;
- Verhinderung von 2. Wohnsitz- bzw. Ferienwohnungsstrukturen;
- Erhaltung der ortstypischen Pappelwegsituation und Erarbeitung einer ortsverträglichen Erschließung der Neubauf Flächen.

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Naturraum, landschaftliche Einbettung, Ortsbild

(zu den Karten „Lage und Topographie“ sowie „Grünbestand“, Anlage 1 + 2)

Das Plangebiet liegt inmitten der **Pönitzer Seenplatte**. Diese beinhaltet kleinteilig eine besondere landschaftliche Vielfalt.

Im Gegensatz zu anderen Ortsteilen ist die Geländebewegung im Plangebiet eher sanft. Vom höchstem Punkt im Südwesten mit 30 m ü.NN fällt es zum See im Norden um 7 bis 8 m ab. Der Nordwestzipfel des Gebietes liegt innerhalb des gemäß § 11 des Landesnaturschutzgesetzes geschützten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens (s. Darstellung in der Planzeichnung); einen ausgesprochenen Seeblick gibt es dann auch nur hier (zwei Grundstücke), die einen direkten Landschaftsbezug haben. Im übrigen umschließen Wohnbebauung und eine umfangreiche Ferienhaussiedlung das Plangebiet.

Das Plangebiet zeichnet sich durch große Gärten aus, die sich auf dem zentralen Grundstück (8.000 m²) zu einem teils verwildertem Park entwickelt haben.

Dominant sind hier Eichen und Birken. Aber auch Kirschen, Rotbuchen und Lärchen sind häufig. Insbesondere Fichten und Douglasien sorgen im Südteil des Grundstückes für eine starke Verschattung. Eine früher beschnittene Lindenlaube bildet vor dem Reetdachhaus einen Halbkreis. Weiterhin gliedern Hasel- und Spiräenhecken das Grundstück. Die Pappeln am Pappelweg bilden eine hochgewachsene Baumhecke.

Im Gegensatz zu den typischen neuen städtischen Wohnquartieren bieten die großen Grundstücke des Plangebietes und die näherer Umgebung (Seeuferbereich und umliegende Klingberger Wälder) genügend Freiräume zum Spielen für Kinder und Jugendliche. Der nächste Ballspielplatz befindet sich in der Seestraße/ Uhlenflucht - Bereich Waldschänke in ca. 400 m Entfernung.

Das Plangebiet weist eine eigentümliche Erschließungsstruktur auf, indem mehrere gering befestigte private Stichwege zu den Grundstücken führen. Der längste ist mit 120 Metern der Pappelweg. Auch dadurch hat das Gebiet einen eigenwilligen etwas verwunschenen Charakter.

Einen Bruch hinsichtlich der Ausnutzung und Gestaltung stellt das Restaurant- und Hotelgrundstück dar, das durch umfangreiche Anbauten und einhergehende Erschließungsanlagen mit Stellplätzen und Garagen keinerlei begrünte Freiflächen mehr bietet.

Während die westlich angrenzenden Ortsteile von weither sichtbar sind, ist die Bebauung des Plangebiets vollständig eingebunden und im Landschaftsplan waldartig dargestellt.

1.3.2 Bebauung

Ganz anders als die alten historisch gewachsenen Bauerndörfer der Umgebung entstanden in Klingberg erst Anfang des 20. Jahrhunderts eine individuelle und verstreute Bebauung aus Villen, Land- und Wochenendhäusern durch Zuwanderer, die alternative Lebens- und Erholungsformen realisieren wollten. Typisch für diese Entwicklung ist im B-Plangebiet Nr. 55 -Sch- die Erschließungssituation „Pappelweg“ nebst der westlich angrenzenden historischen Fachwerk-, Putz-, Ferien-, Landhausvillenstruktur, die in den waldartigen Charakter des Gebietes eingestreut ist (Gebiet 1). Die klingbergtypischen historischen Gebäude stammen aus der ersten Bauphase der „freiheits- und sonnenhungrigen Wochenendhaus-Naturbewegung“ und der darauffolgenden letzten Jahrhundertwende.

Während die älteren Gebäude bewusst in die naturräumliche Situation eingepasst wurden, ist dies bei einzelnen Anbauten im östlichen B-Plangebiet nicht immer der Fall, so daß hier in die Ortsbildsituation eingegriffen wurde (s. Hotelanbauten im Gebiet 3).

Das Plangebiet wird in den Randbereichen durch Wohnnutzung geprägt. Z.Zt. wird im Gebiet 3 ein Hotel bewirtschaftet, für dessen Abriss bereits eine Bauvoranfrage zugunsten einer Mehrfamilienwohnanlage gestellt wurde. Der mittlere Bereich des Gebietes (Flurstücke 84 und 85) hat sich waldartig entwickelt, so dass die zwei Wohnhäuser und die Ansammlung von Wochenendlauben eingewachsen und nach außen sehr unauffällig sind.

Das Plangebiet wird insgesamt noch durch den alten Charakter der Streusiedlung, die sich in die hügelige Parklandschaft einfügt, bestimmt.

In einer „Reisebeschreibung“ wird Klingberg deshalb als „vollgeblühte Streusiedlung“ in der sich „die Häuser wie Wurzelzwerge verkrümmeln“ bezeichnet.¹

Das B-Plangebiet „Klingberg-Pappelweg“ ist heute ein Wohn- und Erholungsort im **Kurgebiet Pönitzer See**.

¹ HERMS, U.: Im Land zwischen den Meeren Reisen in das unbekannte Schleswig-Holstein, Die Siedlung auf den sieben Hügeln, Klingberg am Pönitzer See, Hamburg 1996

1.3.3 Zusammenfassung der Merkmale und Qualitäten

- Lage am Pönitzer See mit zugänglicher Grünanlage;
- Keine unmittelbaren Ausblicke in die umgebende Landschaft und auf den See;
- Genügend Freiräume zum Spielen für Kinder und Jugendliche;
- Hotel-Cafe auf der Anhöhe ermöglicht Ausblick auf den See;
- Waldartiger Charakter durch hochgewachsenen Baumbestand;
- Stellenweise starke Beschattung;
- Große Grundstücke mit lockerer Einfamilienhausbebauung;
- Geringe Grundflächen und Gebäudehöhen;
- Gemisch unterschiedlicher Baustile;
- Gemeinsame Fassadenmerkmale: Heller Putz, dunkle Dächer, Holzverkleidungen und Wände, keine Klinker;
- Private, kaum ausgebaute und nur gering befestigte Erschließungswege;
- Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planverfahrens Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (Verordnung vom 24.3.1956, die zwischenzeitlich durch eine neue LSG-Verordnung ersetzt wurde, so dass dieser Verordnungsschutz zwischenzeitlich entfallen ist.);
- Stufenweiser Ausbau des Hotel-Restaurants in unterschiedlicher Formsprache bis an die Abstandsflächen heran;
- Bisherige Nutzung des zentralen Grundstückes durch Vermietung von Lauben als Wochenendhäuser.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 -Sch- gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, I S. 137) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung 1990 (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 10.01.2000,
- 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 Neuvermessung des Bereiches durch das Ing.-Büro Jörg Kummer aus Lübeck.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Datum vom 06.04.1997 verbindlich. Das Plangebiet ist hier als Wohnbaufläche dargestellt, so dass das Entwicklungsgebot gem. §8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP gewährleistet ist.

Der Landschaftsplan des Büros Trüper, Gondesen und Partner wurde parallel zur generellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Da die Wohnbauflächendarstellung innerhalb des Plangebietes identisch mit der F-Plandarstellung ist, ergeben sich aus diesem Fachplan keine Planungskonflikte für dieses B-Planverfahren.

1.7 Altlastenunbedenklichkeit

Gemäß Auskunft der Abteilung Natur und Umwelt des Kreises Ostholstein liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für das B-Plangebiet vor. Da die B-Plangebietsflächen nicht Bestandteil dieser „Altlastenverdachtsliste“ sind und da auch ansonsten keine Hinweise auf Altlasten in der Gemeinde Scharbeutz für dieses Gebiet vorliegen, wird davon ausgegangen, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist.

1.8 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht

Gemäß Änderung des Baugesetzbuches vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1149) i.V. mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung und der UVP-Änderungsrichtlinie sowie weiterer Richtlinien zum Umweltschutz ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP- pflichtig ist.

Da die Gebiete 1 bis 5 des B-Planes Nr. 55 -Sch- bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaut wurden bzw. bebaubar sind, schafft der B-Plan Nr. 55 -Sch- nur neues Baurecht auf den Grundstücken des mittig liegenden Gelände des Gebietes 6 (WR 2), die nach § 34 BauGB nicht bebaut werden können (s. hierzu auch Pkt. 2.8.3 und Anlage 3 dieser Begründung).

Nachfolgend wird deshalb betrachtet inwieweit dieser B-Plan städtebauliche Erweiterungen dieser Bauflächen beinhaltet bzw. inwieweit die Festsetzungen dem bebauten Bestand entsprechen.

UVP für das Gebiet 6 - WR 2		
Bestand - Fläche 8.000 m² zulässige Bebauung gem. § 34 BauGB	Planung: Fläche 8.000 m²	Differenz
Gebäude: 3 Wohnhäuser und 8 Lauben = 370 m ²	Gebäude: 7000m ² x GRZ 0,2 = 1.400 m ²	1.400 m ² - 370 m ² = 1.030 m²

Da diese Prüfung ergibt, dass das geplante Städtebauprojekt des B-Plangebietes Nr. 56 - Sch- den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bzw. 100.000 m² zur generellen UVP- Pflichtigkeit gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO unterschreitet (B-Planerweiterungsfläche: 1.030 m²), ist es nicht erforderlich für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst Umweltbericht im Sinne des §2a BauGB zu erstellen.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bebauungskonzept

Vorrangiges Ziel ist es, den vorhandenen gewachsenen Siedlungscharakter zu wahren und dementsprechende Festsetzungen zur Ergänzung oder Erneuerung der Wohnbebauung zu treffen.

In erster Linie wurde auf der Basis von drei Alternativentwürfen und den Anregungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die städtebaulich und naturräumlich optimalste Erschließung und Bebaubarkeit der introvertiert liegenden Flurstücke 84 und 85 (Gebiet 6) erarbeitet. Grundsätzlich wurden die Baufelder so dimensioniert und angeordnet, dass sie sowohl der ortstypischen umgebenden Klingbergsituation gerecht werden, als auch den Waldcharakter des Gebietes waren.

Darüber hinaus wurden die überbaubaren Flächen so angeordnet, dass eine gegenseitige Verschattung minimiert wird und Freiflächen nicht zu Abstandsflächen degradiert werden.

Aufgrund der unterschiedlichen naturräumlichen und städtebaulichen Voraussetzungen der Gebiete 1 - 5 sind ortstypische Festsetzungen für die einzelnen Gebiete entwickelt worden. Vor allem im Gebiet 1 stand dabei die Erhaltung der siedlungsgeschichtlich wertvollen Gebäude-, Erschließungs- und Grundstückssituation im Vordergrund. Für den hier im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen liegenden Teilbereich ist anzumerken, dass das Baufeld so abgegrenzt wurde, dass der prägende Baumbestand nicht berührt wird.

Da das Plangebiet und die nähere Umgebung genügend Freiräume für Kinder und Jugendliche bietet, wird auf die Ausweisung eines gesonderten Spielplatzes innerhalb des Gebietes verzichtet. Es wird empfohlen, Kinder und Jugendliche zu gegebener Zeit bei der Ausbauplanung der im Plangebiet enthaltenen Frei- und Spielflächen, insbesondere der Planstraße - künftige „Wohn- und Spielstraße“ (s. Pkt . 2.7.1) - sowie bei der eventuellen Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche zu beteiligen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete Nr. 1, 2 und Nr. 4 - 6 werden zur Sicherung des vorhandenen Gebietscharakters als Reine Wohngebiete festgesetzt. Zur Verdeutlichung der Gebietsabgrenzung zwischen Gebiet 1 und Gebiet 6 wird die zeichnerisch nicht darstellbare Abgrenzungslinie der unterschiedlichen Nutzung im Norden und Süden durch zwei Pfeile markiert.

Da im Gebiet 3 sowohl die Weiterführung des Hotels als auch eine Wohnnutzung städtebaulich vertretbar ist, wird hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß Text Nr. 1.1 und 1.2 werden ortsuntypische und störende Nutzungen ausgeschlossen. Auch wenn auf Grund der Lage und Bodenpreise die Wahrscheinlichkeit für die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen gering ist, wird diese Nutzung dezidiert ausgeschlossen, um das Verkehrsaufkommen auf der verkehrsberuhigten Seestraße und vor allem innerhalb des Plangebietes (zum Schutz der introvertierten ruhigen Wohnsituationen sowie auf Grund der engen Querschnitte des Pappelweges und der Planstraße, hierzu s. Punkt 2.7 Verkehr) nicht zu erhöhen und den Gebietscharakter wahren zu können.

Im gesamten Plangebiet ist das Halten von Tieren zulässig, wenn es eine untergeordnete und nicht störende Nutzung ist (s. hierzu §3 und §4 BauNVO i.V. mit §14 BauNVO). Das heißt grundsätzlich ist in allen WR- und WA-Gebieten die „Hobbytierhaltung von Kleintieren“ zulässig. Ein darüber hinausgehender Umfang der Zucht und Haltung von Tieren ist dann nicht zulässig, wenn er zur „Hauptnutzung“ des Grundstücks führt. Insbesondere sind Anlagen für die Intensiv- und Massentierhaltung gemäß gängiger Rechtsprechung in der Regel unzulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Orientierend am Gebietsbestand wird die GRZ in den WR-Gebieten einheitlich mit 0,2 und im WA-Gebiet (alter Hotelstandort) mit 0,25 festgesetzt.

Die Vollgeschossigkeit wird ebenfalls orientierend am Bestand in allen WR-Baugebieten eingeschossig und im WA-Gebiet II-geschossig festgesetzt. Zur Wahrung der Maßstäblichkeit der Dachhöhen erfolgt die Festsetzung einer reduzierten Dachgeschossneigung im WA-Gebiet (s. Teil B Text 9.1) .

Darüber hinaus wird die Traufhöhe gemäß Teil B Text Nr. 9.3 begrenzt, um die Einpassung der neuen Gebäude in das hängige Gelände zu gewährleisten und um Souterrain - Geschosse zu vermeiden.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß Teil B Text Nr. 2.1 in den Reinen Wohngebieten auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude auf den kleineren Grundstücken (bis 1000 m²) und auf 3 Wohneinheiten auf den größeren Grundstücken begrenzt, um der Bildung von 2. Wohnsitz- bzw. Ferienwohnungsstrukturen (Appartementhäuser) entgegenzuwirken und um das Verkehrsaufkommen zu begrenzen.

Auf Grund der Grundstücksgröße und der Lage des WR 5-Gebietes, kann in diesem Gebiet die zulässige Anzahl von Wohneinheiten gemäß Teil B Text Nr. 2.2 auf maximal 4 Wohneinheiten (WE) geringfügig erhöht festgesetzt werden.

Im Gebiet 3, soll zur Wahrung des Plangebietscharakters das vorhandene Maß der Bebauung - auch bei einer eventuellen Neubebauung - nicht überschritten werden. Da auf Grund der bisherigen Nutzung und des besonderen Zuschnittes des Grundstückes eine etwas höhere WE-Ausnutzung des Grundstückes als auf den WR-Grundstücken städtebaulich vertretbar ist, gleichzeitig aber der Bildung von Kleinstwohnungen (Ziel: keine Errichtung von 2. Wohnsitz- bzw. Ferienwohnungsstrukturen bzw. Appartementhäuser) entgegengewirkt werden soll, erfolgt hier die Begrenzung auf max. 9 Wohneinheiten (s. Teil B Text Nr. 2.3).

2.4 Bauweise, Baugrenzen und Baufelder

Zur Erhaltung der typischen ortsprägenden Siedlungsmerkmale werden die Baufluchten in den Bereichen, die sich topographisch unterscheiden, situationsgerecht gebildet. Da im Plangebiet nur im Zusammenhang mit den beiden siedlungsgeschichtlich besonders wertvollen Gebäuden des WR 1 die Notwendigkeit für restriktive Baufluchten besteht, wird weitgehend auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Um den Bauherren/Innen Spielraum bei der Errichtung der Gebäude zu lassen und um eine Gliederung der Fassaden zu unterstützen, können untergeordnete gebäudegliedernde Fassadenelemente gemäß Text Nr. 4.1 die Baugrenzen in den Gebieten 1 - 5 überschreiten.

Für das westliche WR 1-Gebiet werden, unter Berücksichtigung des prägenden Baumbestandes, weitgehend einheitlich große Baufelder festgesetzt, die den Gebäudebestand sichern und begrenzte Anbaumöglichkeiten zulassen.

Zur Wahrung der oben beschriebenen typischen historisch gewachsenen Klingberg Villen-, Landhaus- und Grundstücksstruktur ist hier gemäß Teil B Text Nr. 3.1 die Errichtung von neuen Garagen nur innerhalb der Baufelder im Material und dem Fassadenstil der zugehörigen Hauptgebäude zulässig.

Die beiden siedlungsgeschichtlich besonders wertvollen Gebäuden des WR 1 sollen im ursprünglichen Charakter erhalten bleiben (s. Teil B Text Nr. 10.1). Die Fassaden werden deshalb überwiegend über Baulinienfestsetzungen sowie einer Erhaltungsbindung nach § 172 BauGB gesichert, wobei im südlichen bzw. nordwestlichen Bereich eine Anbaumöglichkeit städtebaulich vorstellbar ist.

Im Zusammenhang mit dem sehr kleinen ursprünglichen Ferienhaus auf dem Flurstück 87/6 ist anzumerken, dass hier nach gründlicher Prüfung und Abwägung ein Festsetzungskompromiss erarbeitet wurde, der einerseits den heutigen Wohnanforderungen an m²/Person entspricht und der andererseits - durch die vollständige Erhaltung des vorderen Gebäudekörpers - die Erhaltung des ortstypischen historischen Gebäudecharakters gewährleistet.

Auf Grund anderer topographischer Voraussetzungen sind die Grundstückszuschnitte und Gebäudestrukturen im östlichen Bereich (Gebiete 2 - 5) des B-Planes nicht so homogen wie im WR 1-Gebiet. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt deshalb hier sowohl straßenraumbildend als auch bestandsorientiert.

Das neue Baugebiet WR 6 wird zur Wahrung des Gebietscharakters des WR 1 sowie auf Grund des Pappelwegquerschnittes (s. Pkt. 2.7.1 Erschließung) ausschließlich über die neue Planstraße erschlossen. Da der Gehölz- und Grünbestand innerhalb dieses Gebietes umfangreicher als in den anderen Gebieten ist, wurde der Baumbestand im Gebiet 6 eingemessen und bewertet, so dass die Bereiche, die von der Bebauung auszunehmen sind, vor Erstellung des Vorentwurfes erarbeitet und kartiert (s. Anlage 1 und Pkt. 2.9.2) werden konnten. Die weitgehend einheitlich großen Baufelder wurden dann in die verbleibenden bebaubaren Flächen „eingestreut“ (Zielsetzungen: Erhaltung der wertvollen Gehölze/Baumgruppen, Wahrung des Waldcharakters des Gebietes sowie einer Mindestgrundstückgröße von 600 m²). Zur Wahrung des Waldcharakters des Gebietes ist hier gemäß Teil B Text Nr. 3.2 die Errichtung von neuen Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen nur innerhalb der Baufelder zulässig und ein Überschreiten der Baugrenzen, abweichend von den anderen Gebieten (s. Teil B Text Nr. 4.1), nicht zulässig.

Zur Sicherung des walddparkartigen Klingberg - Gebietscharakters werden die Grundstückszuschnitte in den Gebieten 1 - 5 in der Regel beibehalten.

2.5 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Im Gegensatz zu anderen Ortsteilen ist die Geländebewegung im Plangebiet eher sanft. Vom höchstem Punkt im Südwesten mit 30 m ü. NN fällt es zum See im Norden um 7 bis 8 m ab. Deshalb wurden aus Kostenersparnisgründen nur einzelne Bezugspunkte eingemessen, die sich auf den nördlich des Plangebietes liegenden Basisbezugspunkt (BB) des Eingangs zum Kurhaus beziehen (s. Planzeichnung). Die Grundzüge der Topographie kann außerdem dem Titelblatt dieser Begründung entnommen werden.

Da überhöhte Gebäudesockel im Bereich der Seestraße negative städtebauliche Wirkungen zur Folge haben würden, werden die Sockel straßenseitig auf 0,40 m gemäß Teil B Text Nr. 5.1 begrenzt. Außerdem soll diese Festsetzung ein zu starkes Abgraben im Bereich der Gebäudeflächen - einschließlich der direkt angrenzenden Flächen für Terrassen und Eingangspodeste - ebenso wie die Textfestsetzung Nr. 8.1 vermeiden (Ziel => Bauen mit der Natur).

2.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im wesentlichen der Integration der Neubebauung.

Dachform und Dachneigung werden dementsprechend gemäß Teil B Text Nr. 9.1 festgesetzt. Über die Beschränkung der Gaubenbreiten soll die Maßstäblichkeit der Dächer („keine Kopflastigkeit“) gewahrt werden.

Zur Wahrung des vorherrschenden Fassadencharakters dient die Festsetzung Nr. 9.2.

Die Traufhöhe wird gemäß Teil B Text Nr. 9.3 begrenzt, um das Ziel „Bauen mit der Natur - keine unproportionalen Traufhöhen am Hang“ gewährleisten zu können.

2.7 Verkehr

2.7.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die Seestraße, die das Plangebiet im Norden Richtung B 432 an Pönitz, nordöstlich an das Zentrum der Gemeinde Scharbeutz sowie die Ostsee und im Nordwesten an die Gemeinde Ahrensbök anbindet.

Die innere Erschließung der neuen Bauflächen des Gebietes 6 erfolgt ausschließlich über die verkehrsberuhigte Planstraße. Das im Pappelweg festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nur für die westlichen Anlieger bestimmt, da der geringe Querschnitt des sich im Privatbesitz befindlichen Pappelweges weitere Anlieger nicht aufnehmen kann. Deshalb wird hier auch der östlich angrenzende Bereich des Gebietes 6 als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Anzumerken ist, dass Ausbaumöglichkeiten für den Pappelweg von der Gemeinde geprüft wurden, aber zugunsten der Anliegerwünsche und zur Erhaltung des ortstypischen Gehölz- und Baumbestandes verworfen wurden.

Die neue Planstraße ist zur Minimierung der Versiegelung mit einem sehr sparsamen Querschnitt vorgesehen und mit wassergebundenen Seitenstreifen auszuführen (s. Schnitt und Teil B Text Nr. 8.3). Für die 14-tägige Müllabfuhr sind im Eingangsbereich der Planstraße und des Pappelweges Gemeinschaftsstandorte zur temporären Abfallentsorgung festgesetzt. Die Verkehrsberuhigung dieser Straße soll außerdem über einen niveaugleichen Ausbau mit differenzierter Oberflächengestaltung (Empfehlung zur Ausbauplanung: Erlebnisqualität der Straße durch Wahl der Materialien positiv strukturieren), einer Straßeneinengung im mittleren Bereich und einer Tempo 30 Beschilderung erfolgen. Es wird empfohlen drei standortgerechte Laubbäume im Bereich der Einengung anzupflanzen (s. Anpflanzempfehlung in der Planzeichnung), sofern sich dies mit den Belangen der Verkehrssicherheit vereinen lässt. Eine Überprüfung der Realisierbarkeit dieser Anpflanzempfehlung wird im Rahmen der Ausbauplanung zu gegebener Zeit erfolgen. Sofern diese Bäume nicht oder nur zum Teil im Einengungsbereich realisierbar sind, wird die Gemeinde andere Standorte für diese Ausgleichsanpflanzungen - z.B. als Begrünung des angrenzenden Seestraßenabschnittes - nachweisen (s. hierzu Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Pkt. 2.8.3 dieser Begründung).

Da diese Planstraße vorrangig der Erschließung des nach zu verdichtenden Wohngebietes 6 dient, ist zu erwarten, dass sie an den Nachmittagsstunden nicht stark frequentiert werden wird, so dass sie dann als Spiel- und Bewegungsraum von Kindern und Jugendlichen genutzt werden kann. Eine Widmung der Planstraße als „Wohn- und Spielstraße“ wird angestrebt. Außerdem wird empfohlen die Übergangsbereiche zwischen Straße und Bebauung im Gebiet 6 so zu gestalten, dass sie - zu mindest anteilig - in die Spiel und Freiraumnutzung einbezogen werden können (halböffentlicher Charakter).

Die Erschließung des überwiegend bebauten Gebietes 1 wird weiterhin über den Pappelweg im Rahmen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die westlichen Anlieger gesichert. Am Ende des Pappelweges ist eine kleine Wendemöglichkeit für Personenkraftwagen (Typ 1 der EAE 85/95) bzw. eine Rückstoßmöglichkeit für kleine Lieferfahrzeuge oder die Feuerwehr aus verkehrstechnischen Gründen festgesetzt. Außerdem wird die Erschließung der letzten beiden Grundstücke ebenfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die westlichen Anlieger - mit Anbindung an den Pappelweg - gesichert.

Anzumerken ist hier, dass geprüft wurde, ob diese letzten Flurstücke 87/7, 87/6, 87/3 und 87/4 über die südlich angrenzende Ferienhaussiedlungsstraße erschlossen werden können. Diese Erschließungsalternative wurde zum Schutz des Eichenbestandes und der Topographie sowie auf Grund der eigentumsrechtlichen Situation dieser Privatstraße bereits im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes verworfen.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder sind auf den jeweiligen Baugrundstücken, die im Altbestand in der Regel mehr als 1000 m² und im nach zu verdichtenden Gebiet 6 mindestens 600 m² groß sind, unterzubringen.

Außerdem wird im WA-Gebiet eine gesonderte Gemeinschaftsstellplatzanlage direkt an der Seestraße festgesetzt, um den Verkehrslärm für die introvertiert liegenden Wohnanlagen im Plangebiet möglichst gering halten zu können und um den geringen Querschnitt der Planstraße nicht übermäßig zu belasten.

2.8 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe

Die grünordnerischen Maßnahmen resultieren aus der Analyse des waldartigen Siedlungscharakters mit den unter 1.2 angegebenen Zielsetzungen. Der vorliegende Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz² beinhaltet für das Plangebiet keine Bindungen.

2.8.1 Erhalt der ortsbildprägenden Bäume und Hecken

Die Planzeichnung des Bebauungsplans unterscheidet für die Entwicklung des Plangebietes:

² Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz, 2. Änderung von 1993, Verf.: Büro TGP Lübeck

- a) Erhaltungsbindungen für Bäume, die durch Anordnung, Wuchs und Alter besonders wertvoll sind,
- b) Darstellung schutzwürdiger Bäume, deren Erhalt wünschenswert, jedoch nicht zwingend ist,
- c) eingemessene Gehölze, deren Rodung für die Belichtung der Flächen sowie die Entwicklung der zu erhaltenden Gehölze von Vorteil ist (fortfallender Baumbestand).

2.8.2 Erhalt des parkartigen Charakters und Integration der Neubauten

Leitbild für Erhalt und behutsame Weiterentwicklung der Klingberg - Siedlung sind die Gärten, die weiterhin nutz- und gestaltbar bleiben (keine Abstandsflächen) und die Häuser auch künftig in eine Parklandschaft einbetten sollen.

- Daher sind Mindestgrößen für künftige Grundstücke in den Gebieten 1 und 6 vorgesehen. Einheitliche Baufluchten dominieren nicht, da der Streusiedlungscharakter gewahrt werden soll.
- Die Zahl und die Anordnung möglicher Wohnhäuser wurden aus der Gehölz- und Freiflächenstruktur entwickelt. Die Einbindung ergibt sich bereits durch den Baumbestand. Zusätzliche Maßnahmen wie Anpflanzungen sind nicht erforderlich.

2.8.3 Eingriffsminimierung und Kompensation

Durch die Einpassung der geplanten zusätzlichen Gebäude sowie Verzicht auf eine neue Erschließung (Ausnutzung des vorhandenen Stichweges) ist der schonende Umgang mit Boden und Gehölzbestand gewährleistet. Im Vergleich zur Bauvoranfrage für die Flurstücke 84 und 85 hat sich die Baumasse von 20 Wohnhäusern auf 8 reduziert.

Da die Gebiete 1 bis 5 des B-Planes Nr. 55 -Sch- auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaut wurden bzw. bebaubar sind, bereitet der B-Plan Nr. 55 -Sch- nur Eingriffe auf dem mittig liegenden Gelände des Gebietes 6 - WR 2 - vor (s. Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

Im Rahmen der B-Planentwürfe soll hier eine etwas dichtere Grundstücksbebauung als auf den angrenzenden Grundstücken stattfinden. Konkret bedeutet das, dass hier - im Verhältnis zu der nach § 34 BauGB möglichen Nachverdichtung lediglich Kompensationsmaßnahmen für eine Größenordnung von 3 zusätzlichen Häusern (s. Anlage 3: Skizze zur potentiellen Nachverdichtungsmöglichkeit im Rahmen des § 34 BauGB) sowie der Ausbau und die öffentlich rechtliche Ausweisung der neuen Erschließungsstraße abzuleiten sind.

Da diese Nachverdichtung der Bebauung sowie die zugehörige Erschließungsstraße einheitlich für das gesamte Gebiet 6 festgesetzt werden wird, will die Gemeinde die Kosten für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen anteilig im Rahmen von privatrechtlichen Verträgen auf die Flurstücke 84 und 85 umlegen.

Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung für das Gebiet 6 - WR 2		
Bestand - Fläche 8.000 m² zulässige Bebauung gem. § 34 BauGB	Planung: Fläche 8.000 m²	Eingriff - Ausgleich
<p>Gebäude: 3 Wohnhäuser und 8 Lauben = 370 m²</p> <p>Wege : 600 m² Summe = 970 m²</p> <p>zusätzlich überbaubar: 2 x 200 m² + Erschließung = 600 m²</p> <p>Summe der zulässigen <u>Bodenversiegelung = 1.570 m²</u></p>	<p>Gebäude: $7000\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,2 = 1.400 \text{ m}^2$ +zul. Überschreitung = 700 m² (davon 400 m² wasserdurchlässig befestigt)</p> <p style="text-align: right;">Erschließung: 630 m²</p> <p>Summe der zulässigen <u>Bodenversiegelung = 2.730 m²</u></p>	<p><u>Eingriff Schutzgut Boden :</u> Differenz $2.730 \text{ m}^2 - 1.570 \text{ m}^2 = \mathbf{1.160 \text{ m}^2}$</p> <p><u>Ausgleichsfläche - rechnerisch:</u> $1.160 \text{ m}^2 - 400 \text{ m}^2 = 760 \text{ m}^2$ $760 \text{ m}^2 \times 0,5 = 380 \text{ m}^2 +$ $400 \text{ m}^2 \times 0,3 = 120 \text{ m}^2 = \mathbf{500 \text{ m}^2}$</p>
<p>Grünflächen, Baumbestand > 5.000 m² zusammenhängende, naturnahe Gartenfläche</p>	<p>Grünflächen, Baumbestand 5.000 m² parzellerte, intensiv ge- nutzte Gartenfläche fortfallende Gehölze: 20 lfd. m. Haselhecke 1 Ahorn 4 Douglasien 1 Fichte 1 Lärche 2 Kiefern 2 Birken 1 Birkengruppe 2 Obstbäume Beeinträchtigung von 3 Pappeln mit Unterbewuchs und 14 lfdm. Laubgehölzhecke</p>	<p>Die nebenstehende Auflistung der Eingriffe in den Nadel-, Obst-, und Birkenbestand wird sich als Freistellung belichtungstechnisch positiv auf die Erhaltung der wertvolleren Baumbestände des Gebietes auswirken.</p> <p>Gravierender wird der Eingriff in den restlichen Gehölzbestand, vor allem an den am Pappelweg liegenden Baugrenzen, ausfallen.</p> <p>Ausgleichspflanzung: 2 Winterlinden in der Gärtnerstraße und 10 standortgerechte Laubbäume an den neuen Planstraßen (3 Stck. im B-Plan Nr. 55 -Sch- und 7 Stck. im B-Plan Nr. 56 -Sch-)</p>

Orts- und Landschaftsbild: lockere Wohnbebauung mit stark durchgrüntem waldartigen Gartenflächen	Orts- und Landschaftsbild: Verdichtung der Wohnbebauung bei Beibehalt des Großbaumbestandes	kein Eingriff, da Charakter und Ansichten erhalten bleiben
---	--	--

Eingriff-/ Ausgleichsflächenermittlung

Im Rahmen der Bestandserhebung und Analyse der Gehölzbestände (s. Kartenanlagen) wurden die Bereiche definiert, die auf Grund der wertvolleren Gehölzbestände von der Bebauung möglichst auszunehmen sind, um die Planungsziele „Wahrung des Landschaftsbildes“, „Weitgehender Erhalt des Baumbestandes mit waldartiger Ausstrahlung bei Verbesserung der Belichtung für Wohnhäuser“ sowie „Einpassen der geplanten Bebauung in die gewachsene Bau- und Grünstruktur“ des Gebietes gewährleisten zu können. Die Baufelder wurden so platziert, dass diese Ziele vom Grundsatz her eingehalten werden können.

Flora und Fauna

Wie aus den Berichten der Anwohner hervorgeht, war das Plangebiet um 1945 bedeutend lichter, so dass der Blick auf den See nahezu von allen Grundstücken aus gegeben war. In den nachfolgenden Jahrzehnten hat sich der oben beschriebene waldparkartige Charakter entwickelt, der einerseits von den Bewohnern geschätzt wird, aber auch andererseits zu nicht erwünschten Belichtungsproblemen führt. Die Beseitigung der in der Tabelle aufgelisteten Einzelgehölze und heckenartige Gehölzflächen wird deshalb die Wohnqualität für einige Anwohner des Gebiets erhöhen und sich belichtungstechnisch positiv auf die Erhaltung der wertvolleren Baumbestände des Gebietes auswirken.

Gleichzeitig stellt der Eingriff in den Gehölzbestand einen Verlust von Brut- und Rückzugselementen für die Vogelwelt dar.

Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet grenzt im Westen und Osten an ähnliche, typisch Klingberger Grundstückssituationen an. Südöstlich des Gebietes grenzt eine stärker verdichtete Siedlung mit andersartigem Siedlungscharakter an. Da die im B-Plan Nr. 55 -Sch- festgesetzte Nachverdichtung den typischen Klingberger Streusiedlungscharakter wahrt und den wertvollen Großbaumbestand überwiegend sichert, sind keine negative Auswirkungen zu erwarten.

Ausgleichspflichtige Eingriffe sind für das Schutzgut Flora / Fauna und Boden / Wasserhaushalt wie folgt ermittelt worden.

Flora / Fauna

Auf Grund des umfangreichen Gehölzbestandes außerhalb der Baufelder kann aus Belichtungsgründen der vollständige Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden. Die überplanten Gehölze werden deshalb durch 2 Winterlinden des Ausgleichsflächenpools „Entsiegelung und Begrünung der Gärtnerstraße“ (B-Plan Nr. 56 -Sch-) und 10 standortgerechte Laubbäume an den neuen Planstraßen (3 Stck. im B-Plan Nr. 55 -Sch- und 7 Stck. im B-Plan Nr. 56 -Sch-, s. Lage der zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen) ersetzt.

Boden / Wasserhaushalt

Die geplante Bebauung im Gebiet 6 erzeugt eine Zunahme der Flächenversiegelung auf 500 m². Entsiegelung, Nutzungsaufgabe oder Extensivierung sind im Plangebiet nicht möglich.

Der Ausgleich soll daher im Rahmen der innerhalb der B-Planverfahren Nr. 4 -G- / 2. Änderung und Nr. 56 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz festgesetzten Anpflanzbindungen zur Ausgleichsmaßnahme „Entsiegelung und Begrünung der Gärtnerstraße“ (s. Draufsicht „Lage der zugehörigen Ausgleichsmaßnahme Entsiegelung und Begrünung der Gärtnerstraße“) gemäß §1a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgen.

Dem B-Planverfahren 55 -Sch- werden 20 der 22 Baumanpflanzbindungen aus dem Ausgleichsflächenpool „Entsiegelung und Begrünung der Gärtnerstraße“ dem Eingriff in den Boden zugeordnet (20 Bäume x 25 m² = 500 m²). Damit kann der Eingriff in den Boden für das B-Planverfahrens Nr. 55 -Sch- ausgeglichen werden.

Die Einzelbaumanpflanzungen in der Gärtnerstraße sollen gemeinsam mit den Ausgleichs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen der B-Planverfahren 4 -G- / 2. Änderung und Nr. 56 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz durchgeführt werden, wobei die Ausgleichskosten - im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen von den Verursachern der Eingriffe getragen werden sollen.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird über privatrechtliche Vereinbarungen vor Satzungsbeschluss sichergestellt.

3 VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des B-Planes Nr. 55 -Sch- ist bereits an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Der Bereich des leitungsführenden Pappelweges dient der Versorgung der westlichen Anlieger. Zur Erhaltung des prägenden Gehölzcharakters des Weges sind hier keine Querschnittserweiterungen geplant, so dass hier die normalen Mindestabstände zwischen den Gehölzen und den Leitungen nicht eingehalten werden können. Zur Realisierung der bestandsorientierten Textfestsetzung Nr. 7.3 sind deshalb bei Leitungserneuerungsmaßnahmen oder Ersatzgehölzanpflanzungen zu gegebener Zeit die DVGW-Schutzhinweise „GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu befolgen. Dieser Schutz kann z.B. durch Anordnung von vertikalen Trennwänden aus miteinander verschweißten, durch wurzelungssicheren Kunststoffplatten erfolgen.

Die Leitungstrassen im Bereich der neuen Planstraße sind hingegen von Bepflanzungen freizuhalten. Im Wendehammerbereich ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungen einzuhalten. Es wird empfohlen die hier geplante Einzelbaumpflanzbindung auf der Verkehrsgrünfläche durch eine kleinkronige Art (Akazie, Vogelbeere, Rotdorn) zu erfüllen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.
- * Der SCHLESWAG 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.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.3 Gasversorgung

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

Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude sollte die Nutzung von Solartechnik geprüft und ggf. vorgesehen werden.

3.5 Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde wird von der TELEKOM und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM und der anderen privaten Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Beim Straßeneubau sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen. Bei Veränderungen und/oder Verlegungen ist frühestmöglich - ca. 2 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Fernmeldeamt bzw. sonstigen privaten Anbietern Kontakt aufzunehmen.

4 ENTSORGUNG

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Scharbeutz besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Netz des Zweckverbandes OH angeschlossen.

Kapazitätsüberschreitende Schmutzwassermengen sind rechtzeitig mitzuteilen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50 S. 829 ff. sind einzuhalten.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem (Anbindung: Seestraße) abgeleitet.

Auf den Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Niederschlagswasseranlagen (Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Niederschlagswasserbeseitigung) wird hingewiesen.

Unabhängig davon wird aus Bodenschutzgründen bei der Neubebauung von Grundstücken empfohlen zumindest die Dachflächenentwässerung auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die technische Umsetzung wird im Einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgezeigt werden.

Sofern wasserrechtliche Entscheidungen erforderlich werden, sind diese gemäß §35 LWG bzw. 7 WHG einzuholen.

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Scharbeutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 48 m³/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30 -). Die Bereitstellung des Löschwassers kann gemäß Löschwassertest der ZVO vom 08.11.1999 über das Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt werden. Um die Zu- und Abfahrt für Feuerwehrfahrzeuge im bestehenden 120 m langen Pappelweg gewährleisten zu können, ist zum Rückstoßen am Ende des Weges ein kleiner Wendehammer festgesetzt (Wendehammertyp I der EAE 85/95). Außerdem ist beabsichtigt im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine versiegelungsarme Feuerwehrnotdurchfahrt, die normalerweise mit einem Schrankensystem oder einer ähnlichen technischen Einrichtung gesperrt wird, für extreme Notfälle zu installieren.

4.4 Abfall- und Wertstoffe

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Die Abfall- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen. Es wird darauf hin gewiesen, dass die Planstraße des neuen Wohngebietes nicht zur Entsorgung des Abfalls vorgesehen ist. Zwei temporär nutzbare Gemeinschaftsstandorte zur Abfallentsorgung mit jeweils 30 m² sind im Eingangsbereich zur Planstraße sowie dem Pappelweg, im Gebiet 1 und im Gebiet 6, festgesetzt (s. auch Pkt. Erschließung). Bei der Realisierung wird eine Eingrünung der Standorte (z.B. mit begrünten Palisadeneinfassungen) empfohlen.

5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

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 (§ 45 ff., 80 ff. u. 85 ff. BauGB) Anwendung.

6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGS-, UND AUSGLEICHSKOSTEN

Für die vorgesehenen Maßnahmen entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

Erschließung:

a) Neubau der öffentl. Planstraße	
inklusive Beleuchtung	ca. 66.750,- Euro
b) Umgestaltung der öffentl. Grünfläche	ca. 2.000,- Euro
Gesamtsumme	<u>ca. 68.750,- Euro</u>

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsleistung einem Erschließungsträger zu übertragen.

Ausgleich:

a) Entsiegelungsmaßnahmen und Anpflanzung der 16 Bäume,	
die bereits Bestandteil der Satzung 4 -G- / 2. Änd. sind:	ca. 8.500,- Euro
b) Entsiegelungsmaßnahmen und Anpflanzung von 4 Bäume,	
die Bestandteil des Entwurfs zum B-Plan Nr. 56 -Sch- sind:	ca. 2.000,- Euro
Gesamtsumme:	<u>ca. 10.500,-Euro</u>

Da die im B-Plan Nr. 4 -G- / 2. Änderung und Nr. 56 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz festgesetzten 20 Baumanpflanzungen der Ausgleichsmaßnahmen „Entsiegelung und Begrünung der Gärtnerstraße“ Teil I und Teil II (Zuordnung der Ausgleichsanteile s. Darstellung ohne Normcharakter) die geplanten Eingriffe dieses B-Planverfahrens Nr. 55 -Sch- ausgleichen werden, beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz diese Kosten im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen von den Verursachern der Eingriffe begleichen zu lassen.

Sofern Anteile der obigen Gesamtsumme für einen beitragsfähigen Erschließungsaufwand benötigt werden, trägt die Gemeinde Scharbeutz gemäß § 129 Abs. 1 BauGB davon 10 %.

Die erforderlichen Gemeindemittel können haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt werden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz
am 15. März 2006 gebilligt.

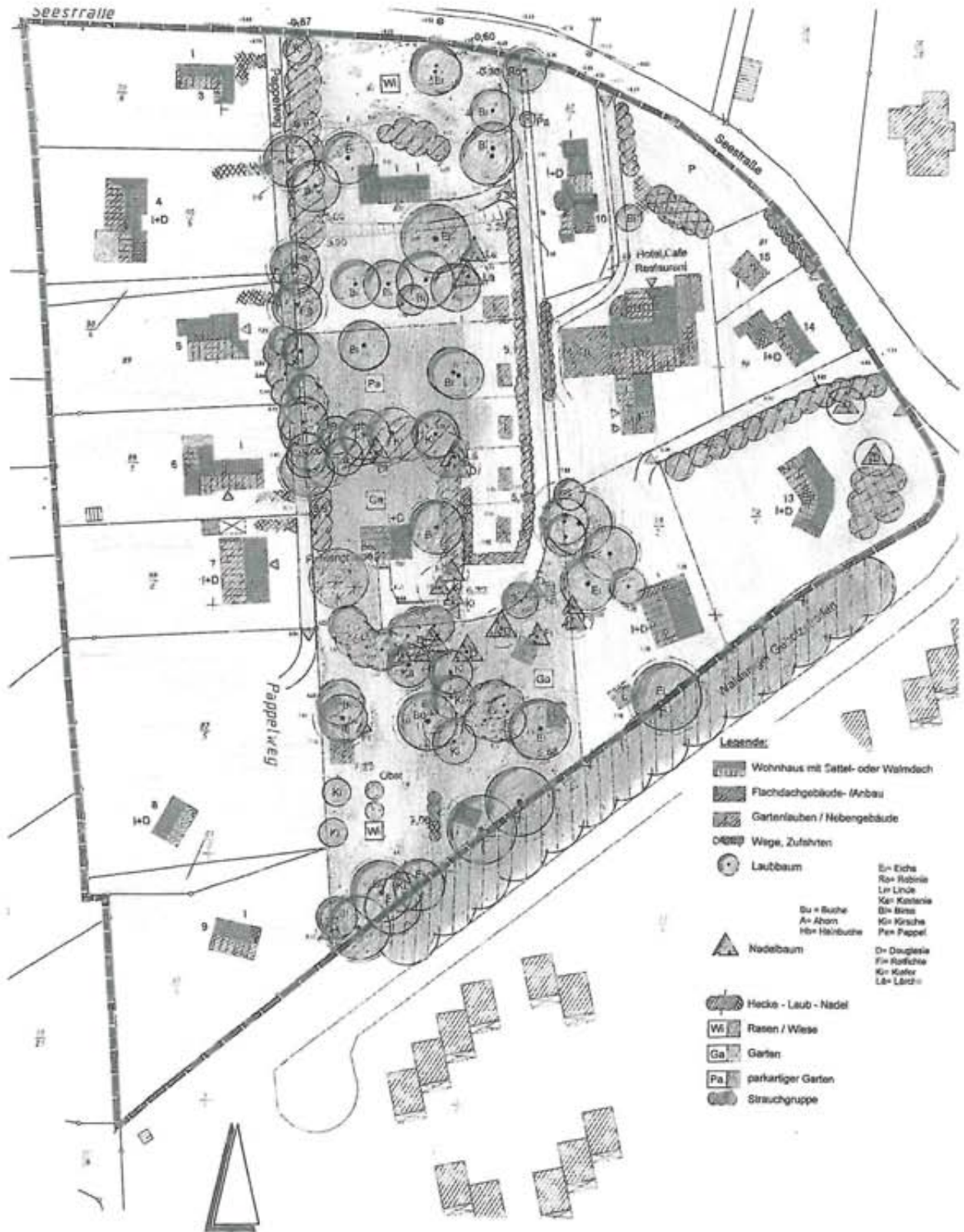


Scharbeutz, den 24. Mai 2006

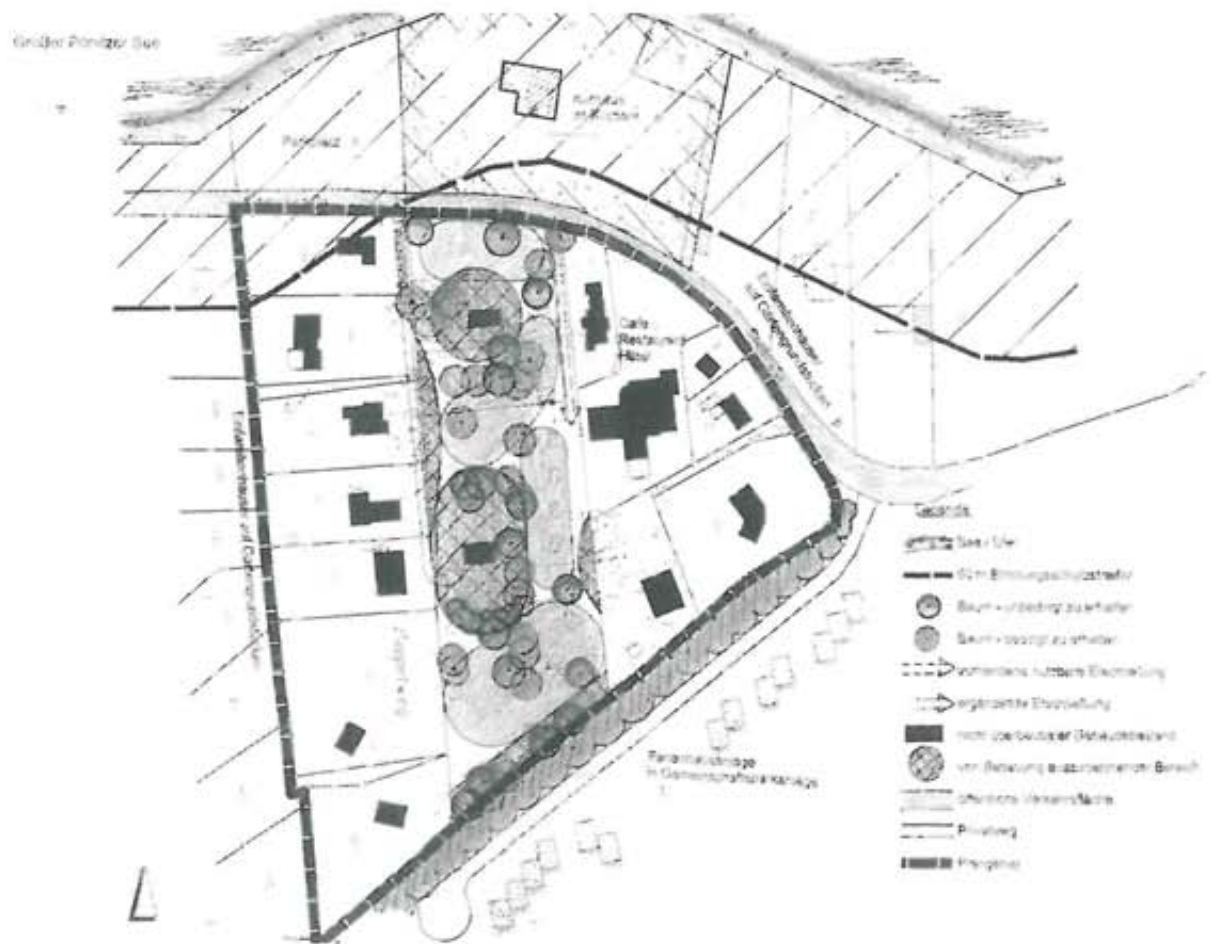

Der Bürgermeister

ANLAGEN

1) Karte „Bestand : Gebäude und Gehölze“



2) Karte „Analyse“



3) Karte „Potentielle Nachverdichtung im Rahmen des §34 BauGB“

