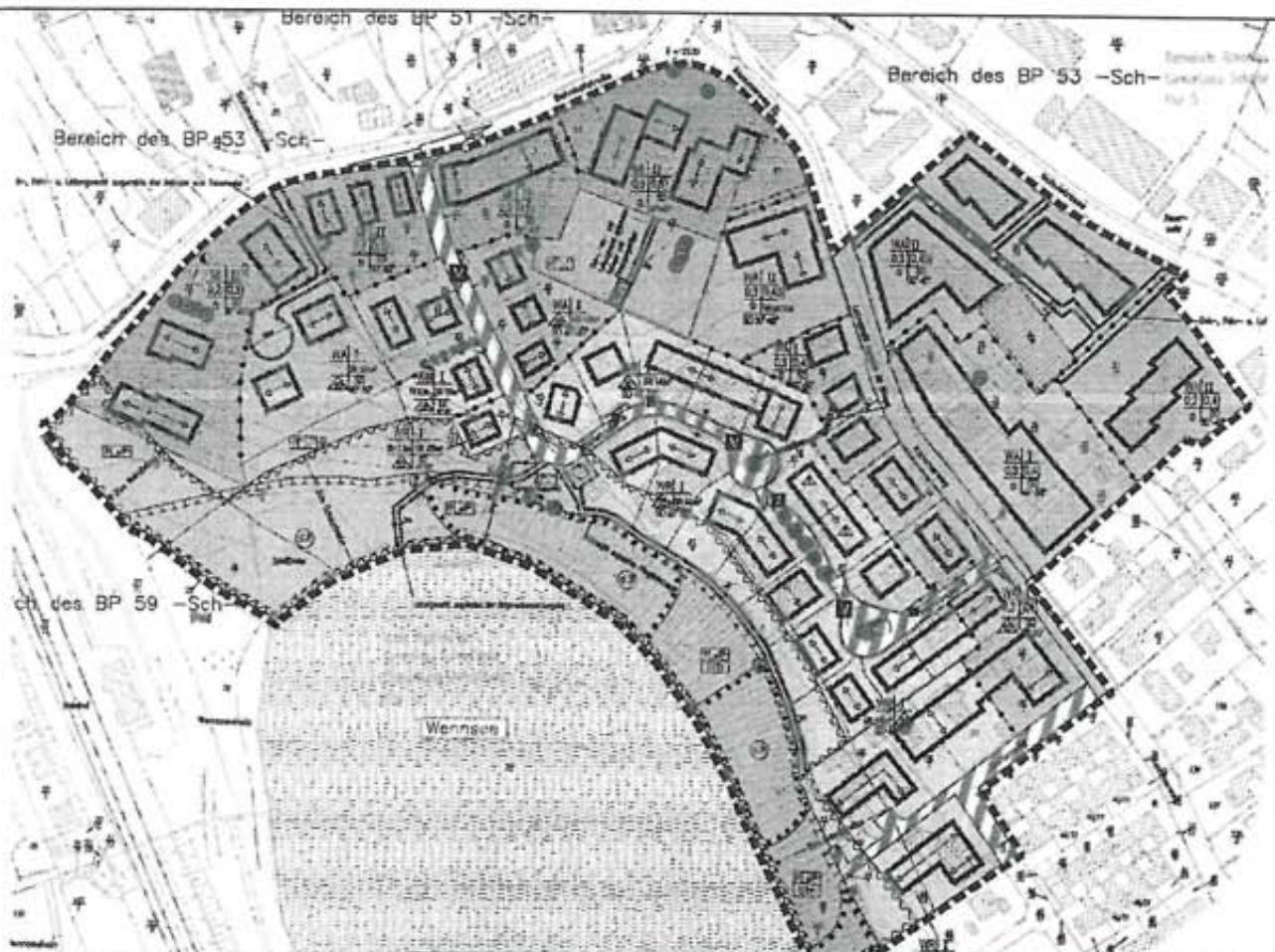


BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 52 -Sch- "Am Wennsee"



Inhaltsübersicht:

Seite :

1 GRUNDLAGEN	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Plangrundlage	4
1.4 Bisherige Nutzung / Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.6 Altlastenunbedenklichkeit	7
1.7 Bau- und Bodendenkmalpflege	7
1.8 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht	8
1.9 Planungserfordernis und Ziel	8
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	9
2.1 Bauungskonzept	9
2.2 Art der baulichen Nutzung	10
2.3 Bauweise, Baugrenzen	11
2.4 Maß der baulichen Nutzung	11
2.5 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen	12
2.6 Nebenanlagen	13
2.7 Gestalterische Festsetzungen	13
2.8 Verkehr	14
2.8.1 Erschließung	14
2.8.2 Ruhender Verkehr	15
2.9 Luftreinhaltung	15
3 GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH	16
4 VER- UND ENTSORGUNG	21
4.1 Allgemeine Hinweise:	21
4.2 Wasserversorgung	21
4.3 Feuerschutzeinrichtungen	21
4.4 Versorgung mit elektrischer Energie	22
4.5 Gasversorgung	22
4.6 Fernmeldeeinrichtungen	22
4.7 Beseitigung des Schmutzwassers	23
4.8 Behandlung des Oberflächenwassers	23
4.9 Müllentsorgung und Wertstoffsammlung	24
5 IMMISSIONSSCHUTZ	25
6 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	25
7 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	26

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine zum größten Teil bebaute Fläche im Ortsteil Scharbeutz und wird begrenzt:

- im Süden und Südwesten durch den Wennsee,
- im Westen durch die Heidebek,
- im Norden durch die Bahnhofstraße,
- im Südosten durch den Gartenweg sowie
- im Nordosten durch den Kammerweg und die Schulstraße.

Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 4 -Sch- einschließlich seiner 5 Änderungen wird neu überplant und mit dem vorliegenden BP 52 -Sch-, sowie seinen Nachbarplänen BP 51 -Sch- (bereits rechtskräftig) und BP 53 -Sch- (im Entwurf) abgedeckt. Der Bahnhofsbereich, der ebenfalls im Bereich des B-Planes Nr. 4 -Sch- lag, wurde im neuem Zusammenhang in einem weiteren Planverfahren (BP 59 -Sch-) überplant.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 -Sch- „Am Wennsee“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 8,85 ha.



1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 -Sch- gelten:

- a) das Baugesetzbuches (BauGB), 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 (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (InvWoBauG) vom 22.04.1993 verkündet am 28.04.1993 im BGBl. Teil I, Nr. 16 S. 466,
- 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 Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I Nr. 3 S. 58 vom 22.01.1991).

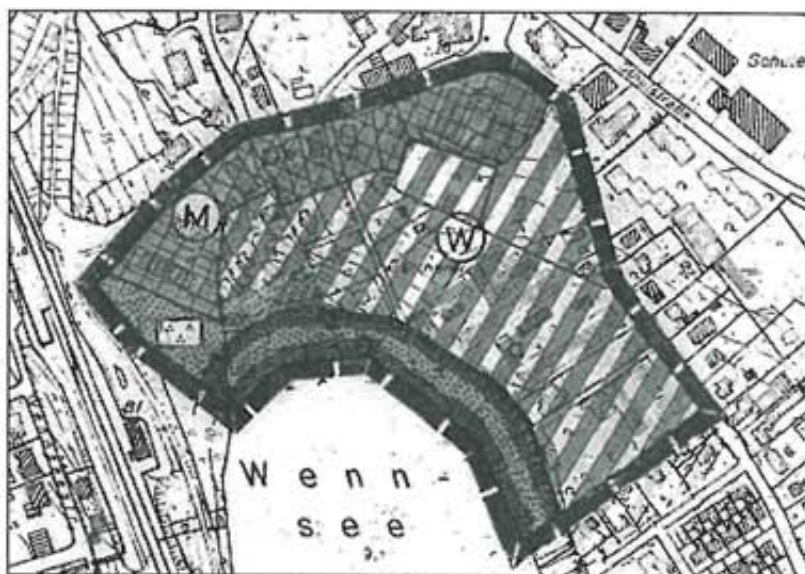
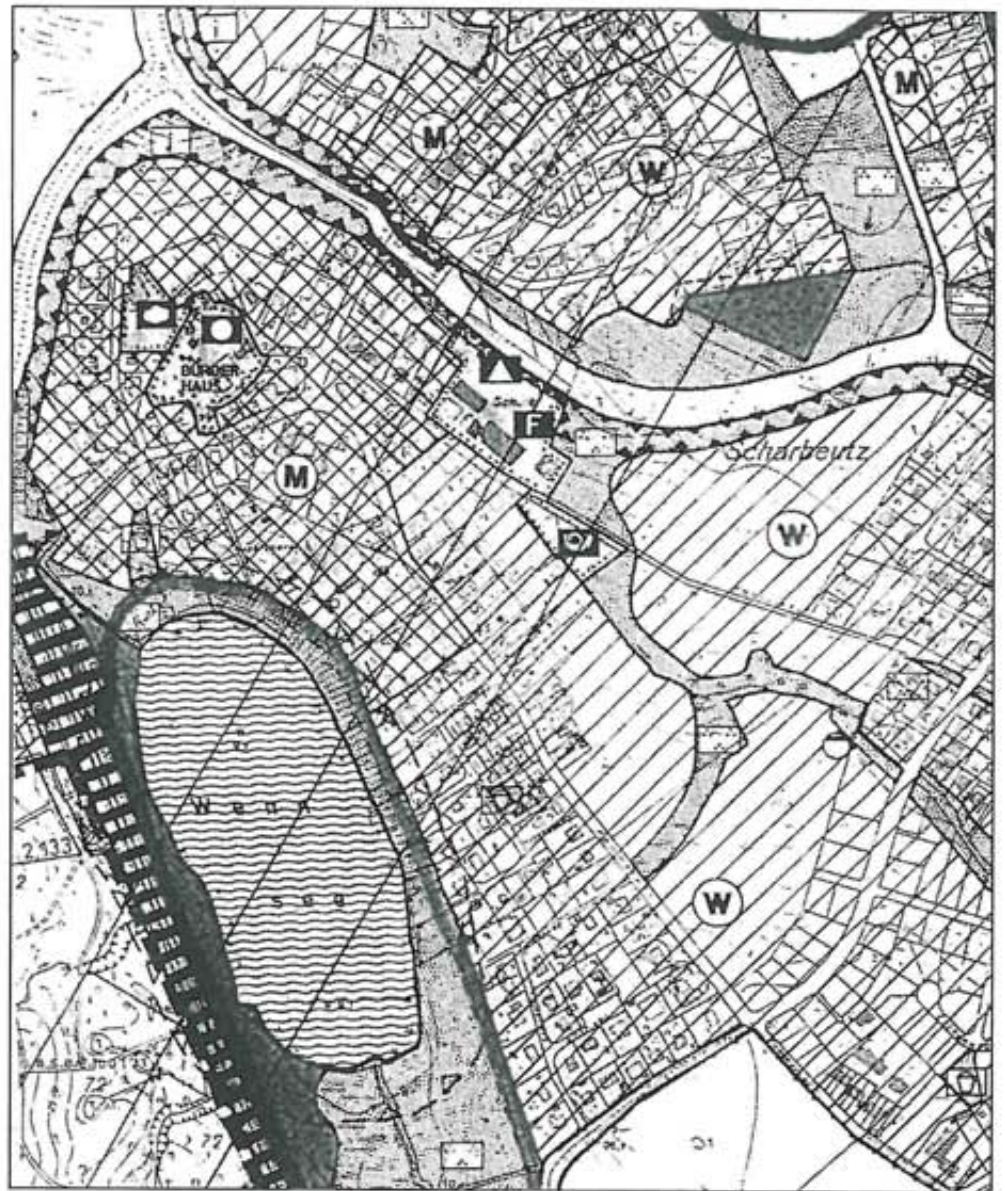
1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitalisierte amtliche Planunterlage des Katasteramtes Eutin im Maßstab 1 : 1000.

1.4 Bisherige Nutzung / Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

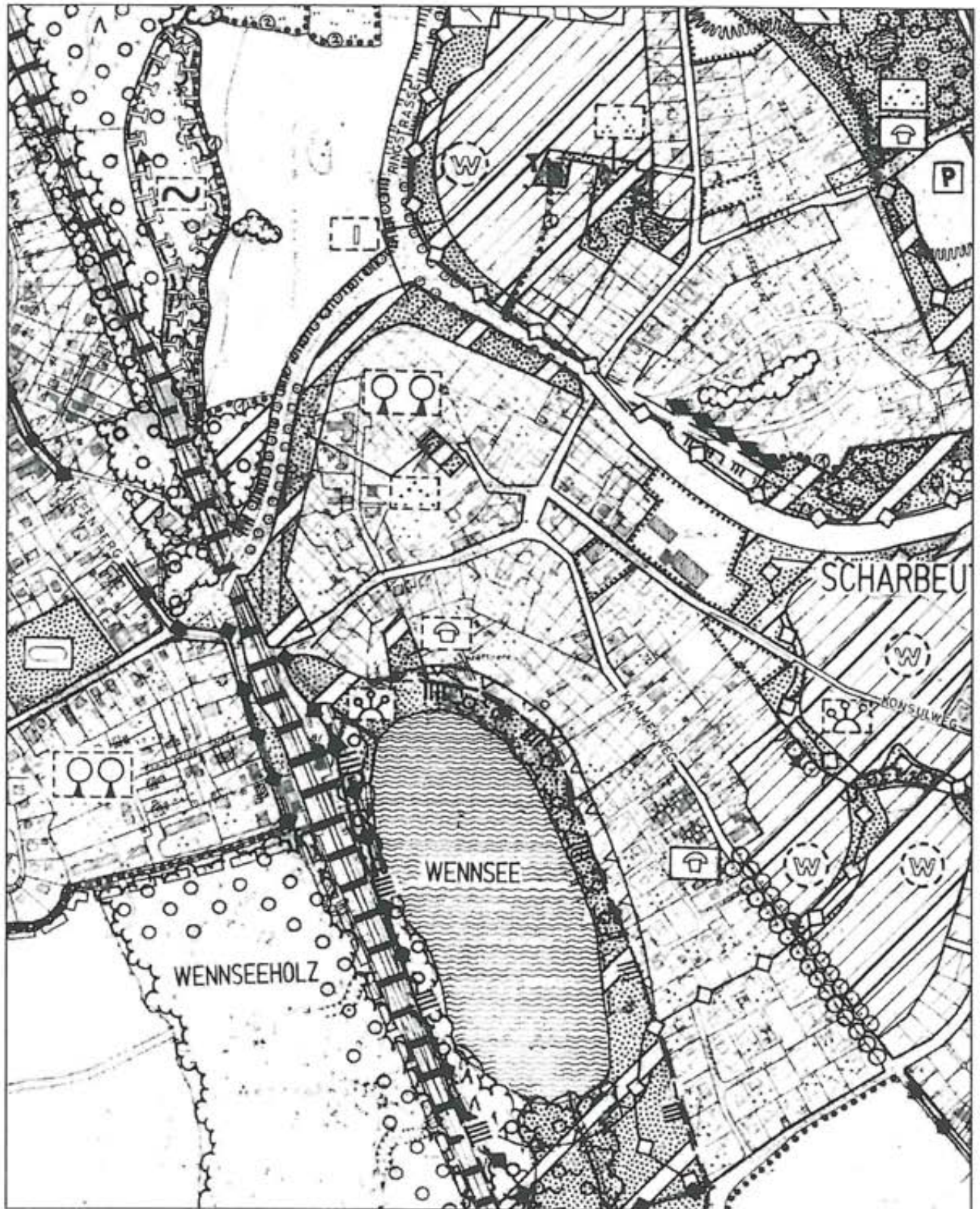
Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz (gültig seit 4.6.1997) wird die Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt, im östlichen Bereich am Kammer- und Gartenweg z.T. auch als Wohnbauflächen.

Wegen der Aufgabe der Gärtnerei und der vorgesehenen baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet wurde zwischen Kammerweg und Wennsee in der 4. Flächennutzungsplanänderung (verbindlich seit 11.7.2002) die Änderung der bisher gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche vorgenommen.



Ausschnitt des seit 1997
gültigen F-Planes

Rechtsverbindliche 4. Änderung des FNP



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet überplant einen Teil des Geltungsbereiches des bislang rechtsgültigen Bebauungsplanes BP 4 -Sch-. Die bestehende Satzung trat:

- in seiner Urfassung am 3.9.1976 in Kraft,
- seine 1. Änderung am 15.8.1984,
- seine 3. Änderung am 27.4.1991 (enthält den Bereich der 2. Änderung),
- seine 4. Änderung am 13.5.1987,
- seine 5. und letzte Änderung am 16.05.1990.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches wurde bisher noch nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan erfasst.

Parallel zum Verfahren des vorliegenden Planes wird ein Verfahren zur Teilaufhebung der entsprechenden vorgenannten Rechtsfassungen vorgenommen.

1.6 Altlastenunbedenklichkeit

Altlasten sind in den bisherigen Wohngebieten aufgrund seiner vorherigen Nutzungen nicht zu erwarten. Anders lautende Informationen liegen auch für den Bereich der Gärtnerei nicht vor.

Nach Aussagen des Besitzers und ehemaligen Betreibers der Gärtnerei wurde der zunächst zur Bebauung vorgesehene nordwestliche Teil der Gärtnerei seit 25 Jahren nicht mehr bewirtschaftet, also keine Spritzmittel mehr ausgebracht. Zuvor seien kulturbedingt alle 2 Jahre der gesamte Boden in den Gewächshäusern ausgetauscht worden, so dass sich Rückstände gar nicht erst hätten aufbauen können. Altlasten seien daher nicht zu erwarten.

1.7 Bau- und Bodendenkmalpflege

Auf dem Flurstück 63/3 befindet sich mittig der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein ehemaliges Backhaus. Es enthält noch einen Backofen aus Lehm, der früher für die gesamte Dorfschaft zum Backen von Brot genutzt wurde. Die Rückfrage bei der Unteren Denkmal-schutzbehörde ergab, dass dieses Gebäude als einfaches Kulturdenkmal gemäß §1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz einzustufen und das das Gebäude zur Eintragung in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein vorgesehen ist.

Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

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 (UVP)-Änderungsrichtlinie, der UVP-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP-pflichtig ist.

Da das geplante Städtebauprojekt des B-Plangebietes Nr. 52 -Sch- nicht die in der Anlage zum UVP-Gesetz genannten Vorhaben vorsieht und nicht im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches liegt, ist es nicht erforderlich für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB zu erstellen.

1.9 Planungserfordernis und Ziel

Anlass der aktuellen Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 52 -Sch- ist, die frei werden Flächen der Gärtnerei einer neuen Nutzung zuzuführen. Die in der nördlich benachbarten Ortsmitte begonnene Umgestaltung soll im Plangebiet fortentwickelt werden und auch hier soll eine Aufwertung erreicht werden.

Darüber hinaus soll mit der vollständigen Einbeziehung der Flächen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 4 -Sch- und seiner 5 sich überschneidenden Änderungen die Übersichtlichkeit und Handhabbarkeit verbessert und die Festsetzungen entsprechend der städtebaulichen Ordnung fortgeschrieben und aktualisiert werden.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bebauungskonzept

Die durch die Aufgabe der Gärtnerei frei werdenden Flächen sollen als organische Ergänzung der bisherigen Bebauung die attraktive Lücke zum Wennsee schließen. Die neu hinzukommenden Wohngebiete sollen verkehrsberuhigt durch Stichstraßen vom vorhandenen Straßennetz aus erschlossen werden. Es sind mehrere Bauabschnitte möglich. Die Neubebauung soll Rücksicht auf die schützenswerten Hangflächen des Wennsees nehmen. Dabei wird der Uferstreifen entsprechend des Landesnaturschutzgesetzes in einer Streifenbreite von 50m von einer Neubebauung freigehalten.

Ausgehend von der Bahnhofstraße soll durch Verlängerung der bereits vorhandenen, noch namenlosen Stichstraße (Planstraße A) der nördliche Teil der ehemaligen Gärtnereiflächen erschlossen werden. Dabei wird an einer reizvollen Stelle oberhalb der Hangflächen eine kleine öffentliche Grünfläche eingerichtet, von der sich der See für die Allgemeinheit zugänglich erleben lässt. Diese Stichstraße wird in einem 2. Bauabschnitt fußläufig mit einer zweiten, vom Kammerweg zu erreichenden (Planstraße B) verbunden.

Eine angedachte dritte neue Stichstraße (Planstraße C) zur Bebauung der noch unbebauten rückwärtigen Grundstücksflächen weiter nördlich am Kammerweg wurde auf ausdrücklichen Wunsch des Flächeneigentümers fallen gelassen. Statt dessen wurde für das noch zur Verfügung stehende Grundstück eine verdichtete Wohnbebauung vorgesehen, welche zwischen der Kubatur der ehemaligen Hofstelle und den bestehenden eingeschossigen Bauten am Kammerweg vermittelt. Die innenliegende Fläche soll entsprechend dem erzielten Gesprächsergebnis zwischen Eigentümer und Gemeinde unerschlossen und unbebaut bleiben und wird als private Grünfläche festgesetzt.

Die Überplanung der bereits bebauten Grundstücke nimmt im wesentlichen die bestehende rechtliche Situation auf, passt die Festsetzungen an den tatsächlichen realisierten Bestand an und ergänzt diesen im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung. In diesem Sinne wird auch in den bislang noch nicht überplanten Bereichen am Kammer- und Gartenweg verfahren.

Die bestehenden dreigeschossigen Bauten der Wohnanlage zwischen Kammerweg und Schulstraße entstammen einer aus heutiger Sicht falschen städtebaulichen Vorstellung und beeinträchtigen das umliegende Ortsbild in unglücklicher Weise. Eine Übernahme der Dreigeschossigkeit in die zukünftigen Festsetzungen würde diese Entwicklung zementieren. Der Entwurf sieht statt dessen für Neubauten eine Zweigeschossigkeit mit dem üblichen ausbaubaren Dachgeschoss vor. Um einen Ausgleich für die leicht geringere GFZ vornehmen zu können, wird unter Aufnahme der Bauflucht am Kammerweg das Bauflucht-

ter vergrößert, so dass im Falle einer Neubebauung auf dem Grundstück die städtebauliche Ausnutzung gleich bleibt.

Aufgrund aktueller Modernisierungsbestrebungen der Bahn, deren Auswirkungen über den bisherigen Geltungsbereich reichen, wurde der Bahnhofsbereich einschließlich des angrenzenden Waldstückes bis zur Heidebek aus dem bisherigen Geltungsbereich des vorliegenden Planes herausgenommen, um ihn in einem neu zu fassenden Bereich in einem eigenen Verfahren (BP 59 -Sch-) zu überplanen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Während der z.Z. gültige Bebauungsplan noch ausschließlich Mischgebiete ausweist (der gültige Flächennutzungsplan stellt analog M-Flächen dar), erscheint es wegen der Aufgabe der Gärtnerei und angesichts der längst aufgegebenen Hofstellen geboten, die Gebietsausweisung der heutigen und geplanten Nutzung anzugleichen.

Für eine Grundstückstiefe wird entlang der Bahnhofstraße weiterhin ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Die Bahnhofstraße hat zusammen mit der Seestraße für Scharbeutz eine übergeordnete Bedeutung als eine zentrale innerörtliche Achse. In ihrem Verlauf wird im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes BP 51 -Sch- „Ortsmitte“ das Scharbeutzer Bürgerhaus und ein übergeordneter Platzbereich entstehen. Es erscheint deshalb richtig, auf der im vorliegenden Bebauungsplan liegenden südlichen Seite des Straßenzuges ebenfalls adäquate Nutzungsmöglichkeiten zuzulassen und damit die Verbindung zum Bahnhof aufzuwerten und Geschäfts- und Büronutzungen zu ermöglichen.

Um die stark vertretende Wohnnutzung nicht zu belasten und um das Ortsbild mit dem zusammenhängenden Straßenbild nicht zu gefährden, werden jedoch die Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Am Kammerweg und südlich des MI-Gebietes schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an, welches eine Überleitung zum Reinen Wohngebiet herstellt. Diese Ausweisung nimmt Rücksicht auf die in diesem Gebiete bereits bestehende überwiegende Wohnnutzung und dem Entwicklungsziel, die zentralen Funktionen in Bürgerhausnähe und der Bahnhofstraße zu konzentrieren. Auch der im Plangebiet befindliche Teil des Kammerweges ist aus diesen Gründen dem WA zuzuordnen.

Zum Schutze der Wohnbebauung des WA-Gebietes vor potentiellen Lärmquellen und um die Konzentrationswirkung auf das Zentrum zu unterstützen, sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur mit einer Verkaufsfläche von maximal 100m² zulässig. Aus den gleichen Gründen sind nur ausnahmsweise zulässig Schank- und Speisewirtschaften und die sogenannten nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausgeschlossen gemäß § 1

Abs.6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten Ausnahmen, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen geschieht dies in gleicher Weise wie im Vorläuferplan BP 4 -Sch-, weil deren Flächenintensität nicht im Einklang mit der städtebaulich beabsichtigten Verdichtung und Raumbildung im Ortszentrum steht. Tankstellen ständen zudem im Widerspruch mit der angestrebten Verkehrsberuhigung des Gebietes.

Das unter 1.7 bereits erwähnte erhaltenswerte Backhaus wird in die angrenzende Baufläche (WA) einbezogen, sodass für das bestehende Gebäude bestandsbezogene Nutzungen möglich sind. Zur Absicherung der Erschließung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

Das Gebiet um den Wennsee, nur über wenige Stichstraßen erschlossen, wird dem besonderen Schutzbedürfnis eines Reinen Wohngebietes (WR) gerecht. Wegen den kurzen Entfernungen zu WA- und MI-Gebieten kann dieser Bereich vollständig von "Läden und nicht störende Handwerksbetrieben", sowie "Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke" freigehalten werden, sie sollen auch als Ausnahme nicht zulässig sein.

2.3 Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der bisherigen Ausprägung erfolgt eine Ausweisung überwiegend als offene Bauweise. Im nahe am Ufer liegenden Bereich wird diese Festsetzung ergänzt, so dass dort nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Für die beiden Grundstücke nordöstlich des Fußweges zwischen den Planstraßen A und B wird zwingend das Einzelhaus festgesetzt, da Doppelhausparzellen nicht in der vorgesehenen Weise erschließbar wären. Eine Heranziehung des Fußweges als vollwertige Erschließungsfläche bzw. Pfeifenstiele auf den schmalen Grundstücken sollen dadurch vermieden werden.

Die Festlegung der Bauweise und Firstrichtung dienen der Sicherung der im städtebaulichen Konzept beabsichtigten Raumbildungen.

Einzelne Abweichungen bis 1,5 m von den Baugrenzen widersprechen nicht dem städtebaulich-räumlichen Konzept und können für einzelne vertikale und gebäudegliedernde Bauteile zugelassen werden.

Zur Unterschreitung des Waldabstandes s. Abschnitt 4.3. dieser Begründung.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Während in der Bahnhofstraße die mögliche II-geschossige Bauweise bereits von vielen bestehenden Gebäuden ausgeschöpft wird - die höhere Ausnutzungsmöglichkeit entspricht der dort getroffenen Ausweisung zum Mischgebiet - soll in den südlicheren Wohn-

gebieten die I-geschossige Bauweise fortgeführt werden. Lediglich zwischen Schulstraße und Kammerweg ist die bereits bestehende Verdichtung durch eine räumliche Nähe zum Ortszentrum begründet, jedoch soll die bislang teilweise mögliche III-Geschossigkeit für zukünftige Bauvorhaben auf eine II-Geschossigkeit zurückgeführt werden. Eine Ausweitung der II-geschossigen Zone wird zur Schonung des bestehenden Ortsbildes innerhalb dieses Bebauungsplanes bewusst nicht vorgenommen.

Entsprechend der Lage im Gemeindegebiet wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bis 0,3 variiert und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend von 0,4 bis 0,6 festgesetzt. Für den Bereich mit Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser“ werden statt dessen durch die Festsetzung der max. Grundfläche (GR) je Baugrundstück absolute Obergrenzen gesetzt, um auch bei den unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu einer einheitlicheren Kubatur und Gestaltung zu gelangen und dadurch ein harmonisches Siedlungsbild abzusichern.

Die geplante Neubebauung nahe des Wennsees wird insbesondere auf Bewohner mit erstem Wohnsitz zugeschnitten. Deshalb bleibt die Anzahl der Wohnungen in diesen Bereichen für Doppelhaushälften auf eine Wohnung, die der Einzelhäuser auf zwei beschränkt, so dass der städtebaulich angestrebte Gebietscharakter nicht durch ein Übermaß von Einheiten ausgehöhlt werden kann und eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Damit soll ausdrücklich auch eine verdichtete Nutzung mit kleinen Ferienwohnungen und den damit verbundenen Folgeproblemen (jahreszeitliche Leerstände, verstärkte Parkprobleme usw.) ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus werden durch textliche Festsetzungen die Sockelhöhe, die Drenpelhöhe, Firsthöhe und die Dachneigung detailliert begrenzt und festgelegt, so dass keine Interpretationslücken in der Kubatur bestehen.

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

2.5 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Für die Neubebauung am Beginn des Kammerweges wird ein Firsthöhe festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe von 11 m über O.K. Erdgeschossfußboden setzt der Gebäudeentwicklung bewusst Grenzen, um eine Anpassung zur vorhandenen südlich folgenden eingeschossigen Nachbarbebauung zu erreichen. Gleichwohl ist eine angemessene Ausnutzung der Vollgeschosse und des ausbaubaren Dachgeschosses möglich.

Als Bezugshöhe für die Höhenlage und festgesetzten Firsthöhe der Gebäude 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 verkehrsberu-

higten Straßen mit Mischprofil), ist statt dessen die Fahrbahnmitte an der betreffenden Stelle für die Ermittlung der Bezugshöhe maßgebend.

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

2.6 Nebenanlagen

Zur Wahrung eines geordneten und durchgrüntes Erscheinungsbildes und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungsflächen werden entlang der öffentlichen Straßen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen / Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO) zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder -linie außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ausgeschlossen.

Der vormals bestehende Ausschluss der Nebenanlagen im übrigen Grundstücksteil wird aufgehoben, soweit sie nicht durch andere gesetzliche Vorgaben (Landesbauordnung und BauNVO) beschränkt sind, weil die Erfahrung zeigt, dass die bisherige Satzung zu ungewollten Härten führte.

Zur Unterschreitung des Waldabstandes s. Abschnitt 4.3.

2.7 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Integration einer Neubebauung.

Die möglichen *Fassadenmaterialien* werden zur Einpassung auf die Umgebung auf rotes Sichtmauerwerk oder verputzte Oberfläche beschränkt.

Die Festlegung der *Dachform und Dachneigung* in den Gebieten bestehender Bebauung erfolgt analog zum Bestand und der Umgebung als Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° für eingeschossige und 25° bis 35° für zweigeschossige Baukörper.

Um eine einheitliche Erscheinung entsprechend der Umgebung zu erhalten, ist für die *Eindeckung eine rote bis rotbraune oder auch eine anthrazitfarbene Pfanne* vorzusehen.

Die Integration von Solardächern soll ebenfalls ermöglicht werden und wird als Ausnahme vorgesehen, sodass eine bessere gestalterische Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen kann.

In Anbetracht der vorgesehenen Nutzungen sind Werbeanlagen in Ort und Größe nur beschränkt möglich: nur an der Stätte der Leistung und in WA und WR auf max. 0,3 m² Gesamtfläche beschränkt.

Die Höhe der Einfriedungen wird beschränkt, so dass die Vorgärten gestalterisch wirksam das Straßenbild prägen. Zäune sind aus gestalterischen Gründen mit Hecken einzupflanzen und - damit die Hecke den Straßenraum nicht verengt - nur um mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zu Straßen und Wegen zurückgesetzt anzulegen.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck gibt folgenden Hinweis:

- Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch ihren Betrieb zu einer Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes Irreführen oder Behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
- Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

2.8 Verkehr

2.8.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Kammerweg und Bahnhofstraße werden unverändert übernommen, jedoch sind im Zuge der Platzumgestaltung im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes BP 51 -Sch- und der damit verbundenen Verschwenkung des Kammerweges auch weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen im Zuge des Straßenabschnittes im vorliegenden Planbereich denkbar.

Die Erschließung des Neubaugebietes wird durch Verlängerung der vorhandenen, von der Bahnhofstraße erreichbaren, Stichstraße (Planstraße A) und durch die Neuanlage einer weiteren (Planstraße B) erreicht, welche am Kammerweg angebunden sein wird.

Die neu zu bauenden Straßenabschnitte werden aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens überwiegend als verkehrsberuhigte Bereiche gewidmet. Kurze Fahrbahnabschnitte im engen Straßenprofil im Wechsel mit Mischprofilflächen, hervorgehobene Baumpflanzungen sowie quer zur Fahrtrichtung durchlaufende Pflasterung sollen die Autofahrer zu einem langsamen und rücksichtsvollen Fahrverhalten anhalten.

Ausdrücklich gewünscht wird die festgesetzte mittige Bepflanzung der Wendehämmer. Dies steht zwar im Gegensatz zu den allgemeinen Forderungen des müllentsorgenden Zweckverbandes, ist aber in Abwägung der Belange aus stadtklimatischen und gestalterischen Gründen vorzuziehen, denn die Schleppkurven der benutzten Müllfahrzeuge lassen eine Umrundung dieser Bepflanzung ohne Rücksetzen gefahrlos zu. Der festgesetzte Außendurchmesser (20 m) der Wendekreise gestattet dies problemlos und liegt im Rahmen der EAE 85/95.

Die Bauaufsicht weist darauf hin, dass die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen im Baugenehmigungsverfahren mit Baulasten zur öffentlich-rechtlichen Absicherung belegt werden müssen.

2.8.2 Ruhender Verkehr

Für die Bebauung ist der Nachweis der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu erbringen. Es gilt die LBO.

Die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze entspricht dem Stellplatzerlaß. Die notwendige Anzahl der öffentlichen Besucherparkplätze ist im Straßenraum gegeben, an geeigneten Stellen werden in angemessener Zahl Parkplätze ausgewiesen.

2.9 Luftreinhaltung

Die Gemeinde Scharbeutz hat als Kurort ein besonderes Interesse an der Reinhaltung der Luft. Wenn auch eine gewisse Belastung durch die allgemeine Zunahme des Verkehrs sich nicht vermeiden lässt, soll doch durch die geeignete Wahl der möglichen Brennstoffe für die Wärmeerzeugung im Hausbrand eine zusätzliche Belastung mit Ruß und vermeidbaren Abgasen verhindert und ein Beitrag zur Erhaltung von Lebens- und Wohnumfeldqualität geleistet werden.

Es ist denkbar, Teile des Plangebietes an das neu errichtete Blockheizkraftwerk auf dem Schulgelände anzuschließen, welches auch das Neubaugebiet im angrenzenden Rederkrog versorgt. Hierzu wäre mit der Gemeinde Rücksprache zu halten.

3 GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

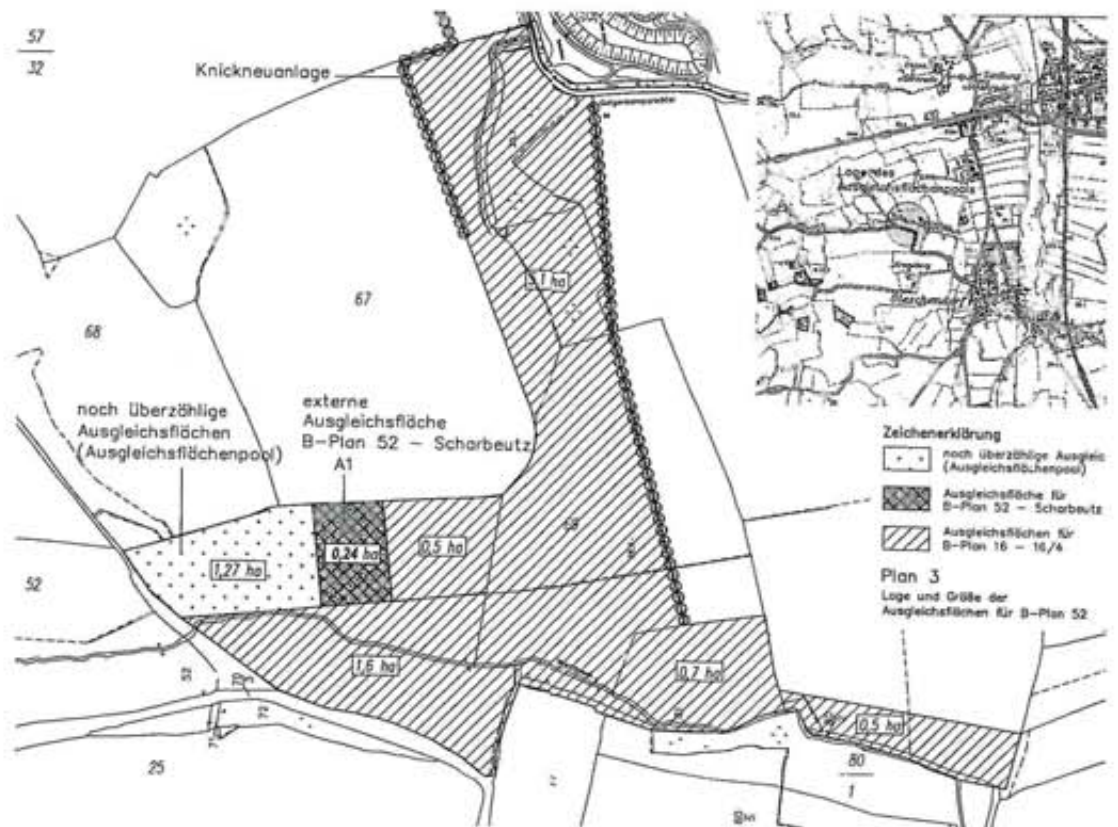
Seit Inkrafttreten des Bundes-Naturschutzgesetz (1.5.1993) haben die Gemeinden die Verpflichtung, Eingriffe in den Naturhaushalt - wenn möglich - zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen, die dem Schutz, der Pflege oder Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, auszugleichen.

Da durch die Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, müssen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Schleswig-Holstein nach §1a BauGB in Verbindung mit dem Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 1998 im Bauleitplanverfahren abgearbeitet werden. Für den B-Plan Nr. 52 -Sch- flossen deshalb nach erfolgter Bestandsaufnahme die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den B-Planentwurf ein, so dass entsprechende Festsetzungen getroffen werden konnten.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52 -Sch- (GOP) mit Erläuterung wurde durch das Büro Trüper, Gondesens und Partner erarbeitet. Er ist Bestandteil dieser Begründung (siehe Anlage 1). Die Aussagen zu den grünordnerischen Inhalten sowie den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem B-Planentwurf abgestimmt, deshalb können die Aussagen zu den planerischen Details aus der Erläuterung zum Grünordnungsplan entnommen werden. Der Bebauungsplan übernimmt die wesentlichen rechtlichen Teile in die Satzung. Der Grünordnungsplan stellt seine Belange dagegen weitaus tiefergehend dar und gibt zahlreiche weitere Hinweise zu Entwicklung und Pflege, sowie insbesondere auch zur Artenauswahl und Pflanzqualität. Im Detail wird deshalb an dieser Stelle auf seine Ausführungen verwiesen.

Die zugeordneten Flächen zum Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet liegen nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Planes, sondern konnten bereits im Plangebiet des B-Planes Nr. 16/3 -Sch- abgesichert werden (Flächenpool).

Der Ausgleich wird durch Eingriffe auf den für die Neubebauung vorgesehenen Flächen notwendig. Die Gemeinde Scharbeutz beabsichtigt, sich die Kosten der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen von den Verursachern der Eingriffe begleichen zu lassen. Zu Absicherung der Kostenumlegung wurde durch Kennzeichnung im Plan und ergänzender textlicher Festsetzung eine eindeutige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Die zu erwartende Versiegelung, wie sie als maximale Grundfläche oder Grundflächenzahl festgesetzt ist, bildet den gerechten Verteilermaßstab für die anzurechnenden Kosten.



Lage der Ausgleichsfläche nahe der Wohldbeek im Ortsteil Gleschendorf (Darstellung aus d. GOP von Trüper, Gondesen und Partner)

Steilhang und Uferrandbereich

Gemäß der Landesbiotopkartierung ist der Wennsee einschl. der ufernahen Röhricht- und Bruchwaldflächen sowie der im Hangbereich stehende Baumbestand (Buchenrestwaldflächen) als besonders geschätzter Biotopbereich ausgewiesen. Um diesen Bereich planungsrechtlich zu sichern, wird von der Gemeinde eine eigene Satzung erarbeitet und beschlossen (geschützter Landschaftsbestandteil



nach § 20 LNatSchG). Dieser Bereich ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Ziel ist es, einen Schutzstreifen entlang des Wennsees zu erhalten und zu entwickeln und seiner Bedeutung im Orts- und Landschaftsbild gerecht zu werden.

Der sich auf der nordöstlichen Uferseite anschließende Steilhang wird unter Hinweis auf § 15 a Abs. 1 Nr. 8 (Steilhänge im Binnenland) ebenfalls den geschützten Biotopflächen

zugeordnet. Auf den Schutzcharakter dieser Flächen wird in der Planzeichnung durch entsprechende Ausweisung hingewiesen.

Der im Hangbereich stehende Baumbestand (Buchenrestwaldfläche) wird durch die genannte Satzung, wie auch zusätzlich durch eine Festsetzung der Erhaltungsbindung gesichert. Wegen dieser festgelegten Schutzmaßnahmen in Verbindung mit der bauflächenabgekehrten Hanglage kann in Absprache mit dem Forstamt Eutin auf eine Ausweisung als Waldfläche entsprechend LWaldG verzichtet werden. Das Forstamt gibt dazu folgenden Hinweis:

Im Grünordnungsplan sind diese Flächen als Wald dargestellt worden, im B-Plan sind die Flächen als Grünflächen mit der Bestimmung „geschützter Landschaftsbestandteil“ dargestellt. Ausnahmsweise wird dieser Darstellung zugestimmt, da der Schutzzweck (Erhaltung der landschaftsbildprägenden bewaldeten Hangflächen) den Zielrichtungen des Landeswaldgesetzes entspricht. Im Landschaftsplan sind diese Flächen mit der Auflage „Erhaltung von Gehölzbeständen“ dargestellt worden.

Im übrigen ist auf älteren Luftbildaufnahmen deutlich zu erkennen, dass der Hangwald vor 40 Jahren einen geschlossenen Waldbestand darstellte. Somit sind die Bestrebungen zum Erhalt bzw. zur Verbesserung des jetzigen Zustandes aus forstbehördlicher Sicht zu unterstützen.

Der geplanten Bebauung auf den benachbarten Flächen wird zugestimmt, da sich aufgrund der Topographie keine Gefährdung der baulichen Anlagen durch die Bäume am Hangbereich (durch Windwurf) ergibt.

Die Waldumwandlungsgenehmigung für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird hiermit in Aussicht gestellt, die Genehmigung ist vor Beginn der Baumaßnahme beim Forstamt Eutin als Untere Forstbehörde zu beantragen.

Der noch in der Vorgängerplanung (BP4 -Sch-) festgesetzte Unterhaltungstreifen für den Wasser- und Bodenverband am Auslauf des Wennsees - Bruchwaldfläche - wird auf Verlangen der Unteren Naturschutzbehörde gestrichen, so dass hier Eingriffe vermieden werden.

Der Wasser- und Bodenverband Ostholstein (WBV) gibt dazu folgende Hinweise:

Der Wasser- und Bodenverband (WBV) OSTSEE wird durch die o. g. Bauleitplanung an dem Gewässer Nr. 3.1 (einem Nebenlauf der Heidebek) berührt. Die Unterhaltung des Gewässerabschnittes von Station 1+085 bis 1+155 (im Lageplan rot gekennzeichnet) muss, sofern eine Unterhaltung erforderlich wird, durch den WBV erfüllt werden.

Die Unterhaltung wird bedingt durch den anliegenden Bewuchs durch Handarbeit ausgeführt, wobei die entstehenden Mehrkosten gegenüber der maschinellen Unterhaltung auf den Erschwerer umzulegen sind.

Der Verband geht davon aus, dass für Benutzung des Gewässers II. Ordnung die wasserrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

In der Planzeichnung ist der 50 m breite Erholungsschutzstreifen entsprechend den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes dargestellt. Die Planstraße A tangiert im Kurvenbereich den Gewässer- und Erholungsschutzstreifen. In diesem Zusammenhang ist aus topografischen Gründen auch an dieser Stelle eine unterirdische Pumpstation für das Schmutzwasser vorgesehen. Die Straßenplanung bleibt jedoch weit hinter der oberen Hangkante und auch deutlich hinter der jetzigen Lage



Heutige Zufahrt zur Gärtnerei an der Stelle der künftigen Grünanlage oberhalb des Wennsees

der Zufahrt zum Gärtnereibetrieb zurück, so dass hier keine neuen Eingriffe geschaffen werden. Der Bebauungsplanentwurf schafft gegenüber der Bestandssituation bereits so viele Verbesserungen, dass der relativ kurze Straßenbogen innerhalb des 50m-Streifens tolerierbar erscheint. Die Straßenführung ermöglicht nicht nur eine wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke, sondern ermöglicht an dieser Stelle auch einen öffentlichen Aussichtspunkt in hervorragender Lage oberhalb des Sees, so dass wenigstens in diesem kurzen Teilstück die besondere Topographie dieses Ortes für die Allgemeinheit erlebbar wird. Auch das Pumpwerk muss sich aus topographischen Gründen an dieser Stelle befinden. Auf den privaten Grundstücken weicht die von der Bebauung freizuhaltende Zone auf zwei Grundstücken mit bestehenden Gebäuden von der 50m-Linie ab. Hierzu wurde mit den zuständigen Behörden Einvernehmen erreicht, um keine ungewollte Härte zu erzeugen. Aus dem gleichen Grunde konnte eine noch unbebaute Fläche am Ende des Gartenweges zwischen zwei bestehenden vorgeschobenen Gebäuden ebenfalls um den festgesetzten Bereich in den 50m-Bereich hineingezogen werden.

Jedoch soll durch einen durchgängigen Eintrag des 50 m Uferschutzstreifens in den Bebauungsplan (nachrichtliche Übernahme) sicher gestellt werden, dass bei baulichen Veränderungen der oben genannten Objekte die Untere Naturschutzbehörde jeweils im Einzelfall zu beteiligen ist und eine weitere Beeinträchtigung des Uferschutzstreifens, wie bereits auch im Bebauungsplan schon festgelegt durch die Festlegung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nicht weiter stattfinden kann.

Vor dem Satzungsbeschluss muss für die Reduzierung des 50 m Erholungsschutzstreifens eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen eine Waldumwandlungsgenehmigung der Unteren Forstbehörde vorliegen.

Am Ufer des Wennsees sind in der Vergangenheit eine Reihe ungenehmigter Privatstege entstanden. Der Vorschlag der Untere Naturschutzbehörde, eine Gemeinschaftssteganlage vorzusehen - z.B. Ausbau der vorhandenen Steganlage am nördlichen Seeufer -, fand in der Gemeinde keine Mehrheit. Der Bau weiterer Stege wird durch Festsetzung ausgeschlossen.

Durch die zahlreichen vorhandenen und vorgesehenen Gärten sind wohnraumnahe Spielflächen für Kleinkinder meist bereits auf den Grundstücken gegeben, so dass von einer Ausweisung einer gemeindlichen Spielplatzfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes selbst Abstand genommen wurde. Die Gemeinde geht davon aus, dass demnächst der gut gelegene Spielplatz im Bereich des Grünzuges am Redderkrog verwirklicht werden kann - aus dem Plangebiet über Kammerweg und Schulstraße erreichbar. Wenn dies ein erkennbarer Bedarf rechtfertigt, könnte auf der ausgewiesenen Grünfläche an der Kurve der Planstraße A oberhalb des Hanges am Wennsee eine minimale Ausstattung (evt. Sandkasten und Schaukel oder Wippe) verwirklicht werden. Eine ähnliche Fläche sieht auch der Entwurf des nördlich liegenden Bebauungsplan 53 -Sch- am Ende der Glockenstraße vor.

Wegen des bereits sehr schmalen Straßenprofils können auf den Planstraßen A und B nur an wenigen Stellen Bäume im Straßenraum selber vorgesehen werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, auf den an die Planstraße A und B grenzenden Grundstücken sind auf der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Laubbäume zu pflanzen. In einem Abstand von bis zu 3 m von der Grundstücksgrenze ist pro 20 m Grundstückslänge mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Hinweise zur Artenauswahl der Bäume entsprechend dem Grünordnungsplan :

(Großkronige Bäume): Pflanzgröße: HS, mind. StU 16/18, 3xv.

Winterlinde (*Tilia cordata*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

(Mittelkronige Bäume): Pflanzgröße: HS, mind. StU 14/16, 3xv.

Zierapfel (*Malus in Sorten*)
Zierkirsche (*Prunus serrulata*)
Baumhasel (*Corylus colurna*)
Eberesche (*Sorbus aucoparia*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Allgemeine Hinweise:

Die Fläche mit dem verbindenden Fußweg zwischen den beiden Planstraßen A und B wird entsprechend breit (4m) ausgelegt, um sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. der Energie (SCHLESWAG AG) und Übertragungskabel (TELEKOM) ordnungsgemäß, d. h. den Vorschriften entsprechend unterbringen zu können.

Die Versorgungsträger müssen jedoch berücksichtigen, dass bei Weiternutzung von Teilen der Gärtnerei zunächst nur die Planstraße A realisiert wird.

* *Hinweis des Zweckverbandes zu Erschließungsverträgen:*

Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung des Erschließungsgebietes (Gas, Wasser, Schmutzwasser) sind im Detail mit der hierfür zuständigen Fachabteilungen des Zweckverbandes abzustimmen und bedürfen einer vertraglichen Regelung. Hierzu bitten an Herrn Knoop wenden, erreichbar unter der Rufnr. 04503 - 603151 (Hauptverwaltung des ZVO in Timmendorfer Strand).

4.2 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverband Ostholstein mit Trinkwasser versorgt. Der bebaute Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52 -Sch- ist an die bestehenden Anlagen angeschlossen, in seinen vorgesehenen Neubaugebieten werden sie entsprechend ergänzt.

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Scharbeutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Der entsprechende rechnerische Nachweis wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsanlagen erstellt.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h ist gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 Az.: IV 334 - 166.701.400 „Löschwasserversorgung“ abzusichern, er wird im Brandfall durch Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Der entsprechende rechnerische Nachweis wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsanlagen erstellt.

Die Zulassung zur Unterschreitung des Waldabstandes um maximal 15 m wurde im Einvernehmen mit der Forstbehörde vom Amt für Bauordnung am 3.12.2002 erteilt. Diese Zustimmung erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Bereich des Waldabstandes von 30 m von Anpflanzungen, insbesondere Nadelbäumen und sonstiger leichtentflammbarer

Bewuchs und von brennbaren Stoffen freizuhalten ist, die eine Feuerbrücke bilden können.

4.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. In den Gehwegen von Kammerweg und Bahnhofstraße befinden sich verschiedene 11kV- und 30 kV-Kabel. Sie liegen im öffentlichen Straßenbereich und benötigen daher kein eigenes Leitungsrecht. Bekannte und geplante Trafostationen werden in der Planzeichnung festgesetzt.

- * 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 fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

4.5 Gasversorgung

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

Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Rohrleitungen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes freigehalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

4.6 Fernmeldeeinrichtungen

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM ist insbesondere bei den geplanten Umbauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Bezirksbüro Netze 29, Schillstraße 1 - 3, 23566 Lübeck, Telefon (04 51) 4 88-47 70, so früh wie möglich mitzuteilen.

4.7 Beseitigung des Schmutzwassers

Das in diesem Gebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zuzuführen. Der Anschluss erfolgt an die dortigen Schmutzwassergefälleleitungen des ZVO in der "Bahnhofstraße" und im "Kammerweg". Die Anschlusshöhen an die bestehenden Kanäle sind durch den Erschließer in jedem Fall vor Ort zu überprüfen. Gemäß § 35 LWG sind bei der Unteren Wasserbehörde für die Anlagen (Kanalisation) entsprechende Genehmigungen einzuholen.

Für die herzustellende Kanalisation ist weiterhin zu beachten, dass die Abwässer im Trennsystem zu sammeln sind. Die auf den Grundstücken anfallenden häuslichen Schmutzwässer des Bebauungsgebietes sind ggf. über eine im Rahmen der Erschließung mit zu errichtende Pumpstation zu fördern.

Zu diesem Zweck wird im Plan in der Planstraße A eine Versorgungsfläche für eine Pumpstation vorgesehen und festgesetzt. Wegen des hervorgehobenen Standortes oberhalb des Hanges zum Wennsees in direkter Nachbarschaft zur Grünanlage (Aussichtspunkt) ist eine gestalterische Berücksichtigung dessen bei der Ausführung der Pumpstation dringend geboten. In Frage kommt eine weitestgehend unterirdische Anlage und eine gestalterische Einbeziehung in die Grünanlage. Ebenfalls ist eine Geruchs- oder Geräuschbelästigung nebenliegender Grundstücksflächen zu vermeiden. Der Zweckverband Ostholstein weist darauf hin, dass das Betreiben einer Abwasserpumpstation zu Geräusch und Geruchsbelästigungen in ihrem nahen Umfeld führen kann. Durch die üblichen Maßnahmen wie Schalldämmung, Geruchsfilter und Nachblasung lassen diese sich lediglich vermindern, Belästigungen sind aber nicht gänzlich auszuschließen. Garantien werden seitens des ZVO hierzu nicht gegeben. Das mit der Ausführungsplanung betraute Ingenieurbüro versichert, dass entsprechende Schutzmaßnahmen für die anliegende Wohnbebauung in die vorgesehene unterirdische Anlage integriert werden. Eine Verschiebung der Anlage ist aus technischen Gründen (Tiefpunkt) jedoch nicht möglich.

4.8 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet. Vom Tiefpunkt der Planstraße A wird ein Leitungsrecht zum Wennsee festgesetzt, welches eine entsprechende Einleitung in die Vorflut ermöglicht. Für Versickerungen über tiefere Versickerungsschächte und Maßnahmen, die einer Rückhaltung dienen, sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß §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.

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 zentrale Flächen im nahen Zentrumsbereich anbieten.

Die dreiachsigen Fahrzeuge des Zweckverbandes haben aus wirtschaftlichen Gründen ein zulässiges Gesamtgewicht von 24 t. Diese Fahrzeuge benötigen in Stichstraßen jeweils einen Wendepplatz mit einer freizuhaltenden, überfahrbaren Fläche von mindestens 20 m Durchmesser und haben einen freizuhaltenden Raumbedarf von 3,50 m Breite bei verminderter Geschwindigkeit (max. 30 km / h). Die bestehende Planung bietet in Ihren Ausbaubreiten (Gesamtquerschnitt 5,25 m) sowohl den Normen und auch den geforderten Durchfahrbreiten des Zweckverbandes nach genügend Raum. Die Begegnung PKW/ LKW ist gewährleistet. Dies ist besonders auch für eine erste Teilrealisierung nur der Planstraße A notwendig, solange der z.Z. genutzte Teil der Gärtnerei noch bestehen bleibt.

Bepflanzung der Wendeflächen: Der Zweckverband befürchtet, dass den Sammelfahrzeugen, bedingt durch das vorgesehene Pflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Wendepplätze der Planstraßen "A", "B", die Abfuhr von Abfall und Wertstoffen in diesen Straßen nach einigen Jahren wegen der Einengung des jeweiligen Lichtraumprofils der normal zur Verfügung stehende Straßenraum deutlich erschwert würde. Die Schleppkurven der Fahrzeuge des Zweckverbandes lassen jedoch durchaus eine mittige Bepflanzung der Wendeflächen zu. Diese ist aus gestalterischen und ökologischen Gründen gegenüber einer durchgehend gepflasterten -leeren- Wendefläche von eindeutigen Vorteil. Ein ordnungsrechtliches Freihalten der Wendefläche von parkenden Fahrzeugen ist ohnehin erforderlich und so auch leichter verständlich.

Der Zweckverband gibt folgenden Hinweis: Sind Planstraßen später nicht anfahrbar, haben die betroffenen Anlieger gemäß § 10 der "Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Ostholstein" die Verpflichtung, ihre Abfall - und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen zur nächsten für die Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße zu bringen und diese dort im Straßenseitenraum bereitzustellen, wobei mit dieser Aussage die "Bahnhofstraße" und der "Kammerweg" angesprochen sind. Um diesem Umstand vorzubeugen, schlägt der Zweckverband vor, im Rahmen der Bauausführung die Befahrbarkeit der Planstraßen sowie die Möglichkeiten zu deren Bepflanzung durch vor Ort stattfindende Befahrungstests mit einem der Großraumfahrzeuge zu überprüfen. Ansprechpartner ist zunächst Herr Gar-

ken, erreichbar im zentralen Werkhof des ZVO in Neustadt i. H. unter Rufnr. 04561 - 399343.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Gegenüber den übergeordneten Straßen B 76 (Hamburger Ring) und L 102 (Luschendorfer Straße) besteht zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein genügend großer Abstand, so dass für diesen Planbereich auch ohne Schallschutzmaßnahmen gegenüber den beiden Quellen die Richtwerte auch des allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden können. Dies ist aus dem bereits vorliegenden Gutachten von LÄRM-KONTOR zum Nachbarplan BP 53 -Sch- ersichtlich. Dies gilt auch für die Bahn, welche als Schallquelle in diesem Gutachten auch einzeln untersucht wurde. Mit einer Beeinträchtigung der Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Planes ist nicht zu rechnen.

Die Deutsche Bahn - Netz gibt folgenden Hinweis:

- Durch die Planungen dürfen der DB-Netz AG keine Schäden oder nachteiligen Auswirkungen entstehen.
- Wegen den von der benachbarten Bahnanlage auf das Grundstück einwirkenden Immissionen (Geräusche/Lärm), Erschütterungen, Licht, Luftverunreinigungen und ähnliche Einwirkungen) sind vom Bauherren Schutzanklagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist (z.B. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen - aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz gestellt werden können.

6 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 (Paragraph 45 ff., 80 ff. u. 85 ff. BauGB) Anwendung.

7 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für die vorgesehene Änderungsmaßnahmen entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

a) Neubau der Planstraßen inklusive Beleuchtung und Straßenbegleitgrün und öffentlichen Fußwegflächen	ca. 175.000 €
b) Anlage der öffentl. Grünfläche	ca. 5.000 €
Gesamtsumme:	ca. 180.000 €

Für die Ausgleichsmaßnahmen im Flächenpool (zugeordnete Fläche in Gleschendorf s. S.17) ist eine Summe von 5000 € anzusetzen. Zur gesicherten Durchführung der Maßnahmen wird ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Gemeinde Scharbeutz beabsichtigt, die Erschließungsleistung einem Erschließungsträger zu übertragen.

Sie beabsichtigt ebenfalls, sich die Kosten der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe dieses B-Planverfahrens im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen von den Verursachern der Eingriffe begleichen zu lassen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Zuordnung dieser Ausgleichsmaßnahmen.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz
am 27.06.2002 gebilligt.

Scharbeutz, den 09. April 2003




Der Bürgermeister