

BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 22 SCH
DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB`S UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- VEREINFACHTE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG (§ 13 BauGB)
- GENEHMIGUNG UND ANZEIGE (§ 11 BauGB)

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Vorhandene Situation	3 - 4
1.4	Planungserfordernis	4
2.	Planung	4
2.1	Bebauung	4 - 6
2.2	Verkehr	6
2.2.1	Stell- und Parkplatznachweis	7
2.3	Grünplanung	7
2.3.1	Ausgleichsmaßnahmen	7
3.	Immissionen	8
3.1	Lübecker Straße/L 309	8 - 9
3.2	B 432	9
3.3	Immissionen vom Umspannwerk	10
4.	Ver- und Entsorgung	10
4.1	Stromversorgung	10
4.2	Wasserver- und -entsorgung	11
5.	Hinweis	11
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
7.	Kosten	11
8.	Beschluß der Begründung	11

Anlage: Schalltechnische Untersuchung

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Sch der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet am östlichen Ortsrand von Pönitz, nördlich des Scharbeutzer Weges, östlich der L 309, südlich der Gemeindegrenze und westlich des Flurstückes 250.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein von 1976 ordnet Pönitz als Hauptfunktion die ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktionen zu und als Nebenfunktion das Wohnen. Das Plangebiet liegt zu dem im „Fremdenverkehrsgestaltungsraum im Landesinneren“.

In der 1. und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet als Wohngebiet gekennzeichnet. Somit entwickelt sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Sch aus dem Flächennutzungsplan.

Für das gesamte Plangebiet gilt seit dem 16.08.1984 der Bebauungsplan Nr. 22 Sch. Er stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dar, in dem Einzelhäuser zulässig sind.

Am 29. Februar 1996 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Sch.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Pönitz. Es ist im Westen durch den Lübecker Straße/L 309 begrenzt, im Süden durch den Scharbeutzer Weg (die ehemalige B 432), im Osten durch einem Knick dem sich das Flurstück 250 anschließt und im Norden durch ein angrenzendes Feuchtgrünland.

1.3 Vorhandene Situation

Das Plangebiet am Ortsrand ist eine ehemals ackerbaulich genutzte Fläche. Sie steigt von Norden und von Süden bis zur Mitte des Plangebietes leicht an.

Ein Knick, der von Norden nach Süden verläuft, gliedert das Plangebiet in zwei Bereiche.

Gemäß der Vorgabe des gültigen Bebauungsplanes Nr. 22 Sch entstand bereits die Straße Ruschkamp vorerst als Baustraße. Die Grundstücke sind weitgehend verkauft. Mit dem Bau der Wohnhäuser ist bereits begonnen worden.

Parallel der westlichen Plangebietsgrenze verläuft vom Scharbeutzer Weg bis zum Flst. 247/ 11 ein Fußweg.

Nördlich des Plangebietes befindet sich Feuchtgrünland, welches durch markante Baumgruppen gegliedert ist. Innerhalb dieser Fläche entstand bereits ein im Bebauungsplan Nr. 22 Sch festgesetztes Regenrückhaltebecken.

Das Baugebiet wird über den Scharbeutzer Weg verkehrlich erschlossen. Dieser mündet in die westlich gelegene Lübecker Straße/L 309.

1.4 Planungserfordernis

Das Baugebiet wurde vor ca. 25 Jahren geplant. Zum damaligen Zeitpunkt bestand ein Bedarf an großzügigen Grundstückszuschnitten, die den Bau vom Einzelhäusern ermöglichen. Zudem waren breite Erschließungsstraßen üblich. Beim Verkauf der Grundstücke kristallisierte sich der Bedarf an kleinen Grundstücken und Doppelhäuser heraus, die auch von Ortsansässigen und jungen Familien finanzierbar sind.

Um diesen Bedarf zu entsprechen, sieht die Gemeinde ein Planungsbedarf, begründet mit einem hohen Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde, dem ein geringes Angebot an bebaubaren Flächen gegenüber steht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Sch soll diesem entsprechen werden.

2. Planung

2.1 Bebauung

Die Grundstrukturen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 Sch bleiben im wesentlichen erhalten. Das Plangebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Sch weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Ursprungsplanes ab:

Zukünftig werden nicht nur Einzelhäuser zugelassen, sondern auch Doppelhäuser. Zudem sind auch Grundstücksgrößen ab 450 m² zulässig, statt - wie im Ursprungsplan - 500 m². Dadurch vergrößert sich die Anzahl der angestrebten Bauflächen von 56 auf 59 bei gleichbleibender Grundflächenzahl von 0,2 und einer eingeschossigen Bauweise. Folglich erhöhen sich der Versiegelungsgrad sowie Art und Maß der Bebauung nicht.

Die Bauflächen werden im Ursprungsplan zur Erschließungsstraße hin durch Baulinien begrenzt. Zudem sind die Abstände zu den angrenzenden Grundstücken definiert und die Firstrichtungen festgesetzt. In der Ortsrandlage wird aus heutiger Sicht keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen, diese starren Festsetzungen beizubehalten. Statt dessen erfolgt eine freizügigere Auslegung der möglichen Bebauung. Die Baugrenzen werden dahingehend vergrößert, daß auch Doppelhäuser möglich sind. Auf Firstrichtungen wird ganz verzichtet. Auf eine zusätzliche Definition der Abstände wird bei der 1. Änderung verzichtet, da dies die Landesbauordnung in einer ausreichenden Form regelt.

Die Festsetzung einer Geschößflächenzahl ist - gemäß der seit August 1994 geltenden Landesbauordnung - nicht mehr erforderlich, da die Gebäudehöhe über die Festsetzung der Geschossigkeit und der Dachneigung geregelt wird. Zudem ist die Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke gewollt.

An max. zwei zulässigen Wohnungen je Gebäude wird festgehalten, um nach wie vor einer übermäßigen Verdichtung der Ortsrandlage entgegenzuwirken. Daher sind max. 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig und eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

Das Gelände steigt von Norden und Süden Richtung Mitte des Plangebietes. Um eine Bebauung im Einklang mit der Geländemodulation sicherzustellen, sind detaillierten Höhenfestsetzungen innerhalb des Plangebietes unverzichtbar. Um die gestalterischen Spielräume jedoch freizügiger zu gestalten, wird die Höhe der baulichen Anlagen - bezogen auf den im Text definierten Bezugspunkt - von 0,4 m auf 0,7 m erhöht.

Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen weitgehend denen des Ursprungsplanes. Neu aufgenommen wird die Zulassung von weißem Fassadenputz und von weißen Ziegeln.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 6 BBauG konnten nach dem alten Baugesetzbuch Ställe für Kleintierhaltung ausnahmsweise ausgeschlossen werden. Diesen Punkt beinhaltet das geltende Baugesetzbuch nicht mehr. Daher wird dieser Punkt nicht neu definiert. Somit gelten die Aussagen der Landesbauordnung und der Baunutzungsverordnung.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BBauG waren sportliche Anlagen in Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Daher setzte der Ursprungsplan fest, daß innerhalb des Plangebietes sportliche Anlagen allgemein zulässig sind. Das geltende Baugesetzbuch läßt in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sportliche Anlagen allgemein zu. Eine Beibehaltung der Festsetzung des Ursprungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Um innerhalb des Plangebietes langfristig ein störungsfreies Wohnen zu sichern, bei Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes, werden zukünftig Tankstellen ausgeschlossen.

Die nicht genannten Punkte entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Sie sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 Sch detailliert erläutert.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Sch gelten nur die in der Planzeichnung zum g. Plan getroffenen Festsetzungen.

2.2 Verkehr

Das Plangebiet wird gemäß den Vorgaben des Ursprungsplanes erschlossen. Der Ausbau des Ruschkampes erfolgt als eine verkehrsberuhigte Zone. Die Straßenquerschnitte werden jedoch schmaler, als der Bebauungsplan Nr. 22 Sch es vorsah. Dieser sparsame Umgang mit Grund und Boden wird aus heutiger Sicht begrüßt. Daher wird das vorliegende Erschließungskonzept in die Planung aufgenommen.

2.2.1. Stell- und Parkplatznachweis

Der Ursprungsplan enthält keine detaillierten Angaben zu den erforderlichen Parkplätzen. Daher wird folgende Berechnung neu aufgenommen:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 59 überbaubare Flächen, in denen je 2 Wohnungen entstehen dürfen. Somit sind auf 118 Pflichtstellplätze durch die Gemeinde 39 Parkplätze zu schaffen.

Die können wie folgt abgedeckt werden:

17 P	innerhalb der Straße Ruschkamp
17 P	innerhalb des Parkplatzes
8 P	parallel des 8 m breiten Ruschkamp
<hr/>	
Insgesamt:	39 P

2.3 Grünplanung

2.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Verringerung der Straßenquerschnitte reduziert sich die Zahl der ursprünglich geplanten 44 straßenbegleitenden Bäume auf 19 Bäume, aber gleichzeitig auch der geplante Versiegelungsgrad der Straße um durchschnittlich 2 m in der Breite. Da somit größere, unversiegelte Grundstücke entstehen, die erfahrungsgemäß von ihren Eigentümer mit Bäumen, Gehölzen u.s.w. bepflanzt werden, ist durch den Wegfall von 15 Bäumen kein ausgleichender Eingriff in das Landschaftsbild zu erkennen.

Die Grundflächenzahl und die Größe der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ändert sich nicht. Somit bleibt der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung unverändert gegenüber dem des Ursprungsplanes. Die 1. Änderung führt somit zu keiner Erhöhung der Eingriffe in den Naturhaushalt gegenüber des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 Sch. Daher gilt die 1. Änderung gemäß § 8a BNatSchG nicht als ausgleichender Eingriff.

3. Immissionen

Um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten, ist dieser Punkt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Sch - unter den heutigen Bedingungen und Rechtsvorgaben - wie folgt neu untersucht worden:

3.1 Lübecker Straße/L 309

Die Verkehrsmengenkarte von 1990 gibt für die L 309 ca. 5.587 Kfz/24 h an. Davon wurden 379 Lkw's gezählt und 113 Radfahrer. Da Radfahrer keine beeinträchtigenden Lärmimmissionen erzeugen, werden diese 113 Radfahrer bei den weiteren Berechnungen vernachlässigt. Somit stehen bei allen weiteren Berechnungen (5.587-113 =) 5.474 Kfz/24 h zu Grunde.

Pro Jahr wird von einem Wachstum der Verkehrsmenge um ca. 1% pro Jahr ausgegangen. Im Jahre 2010 ist mit ca. 6.570 Kfz/24 h zu rechnen. Als Bezugspunkt für die Berechnung der auf das Allgemeine Wohngebiet wirkenden Immissionen wird das südwestlich gelegene Flurstück gewählt, da dort die höchsten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Die Verkehrsmenge M beträgt:

tags $6.570 \times 0,06 = 394$ Kfz/h

nachts $6.570 \times 0,008 = 53$ Kfz/h

Beurteilungspegel

	tags	nachts
Verkehrsstärke	394 Kfz/h	53 Kfz/h
Lkw-Anteil	7 %	7 %
Mittlungspegel	65,22 dB	56,51 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	2,00 dB	2,00 dB
Emissionspegel	62,16dB	53,45 dB
Abstand	68,00 m	68,00 m
Höhe	0,00 m	0,00 m
Beurteilungspegel	56,42 dB	47,71 dB
Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete	> 55,00 dB	> 45 dB

Lärmpegelbereich II

50 - 160 m

Die zulässigen Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind tags um ca. 1,4 dB überschritten und nachts um ca. 2,7 dB. Diese Überschreitung ist als geringfügig einzustufen.

Die Schallquelle verläuft quer durch den Ort. Eine Schallschutzwand o.ä. ist aus ortsgestalterischen Gründen im Ortskern abzulehnen. Die Schallschutzwand würde in diesem Fall in keinen Verhältnis zum eigentlichen Nutzen stehen. Daher wird von aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

Der festgesetzte Lärmimmissionspegel II gemäß DIN 4109 ist beim Bau von Neu- und Anbauten von Wohnungen und Aufenthaltsräumen zu beachten, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

3.2 B 432

Die Verkehrsmengenkarte von 1990 gibt für die B 432 ca. 6.982 Kfz/24 h an. Davon wurden 472 Lkw's gezählt und 81 Radfahrer. Da Radfahrer keine beeinträchtigenden Lärmimmissionen erzeugen, werden diese 81 Radfahrer bei den weiteren Berechnungen vernachlässigt. Somit stehen bei allen weiteren Berechnungen $(6.982-81=)$ 6.901 Kfz/24 h zu Grunde.

Pro Jahr wird von einem Wachstum der Verkehrsmenge um ca. 1% pro Jahr ausgegangen. Im Jahre 2010 ist mit ca. 8.280 Kfz/24 h zu rechnen.

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Brammann aus Elmshorn erstellt. Dieses ergibt, daß die zulässigen Orientierungswerte gem. DIN 18005 für WA-Gebiete insbesondere nachts bis 3,6 dB überschritten sind (Siehe Anlage). Das Gutachten besagt, daß der Bau einer Schallschutzwand/-wall unumgänglich ist. Der Verlauf der aktiven Schallschutzmaßnahme ist dem Gutachten zu entnehmen. Da diese außerhalb des Plangebietes liegt, wurde die Umsetzung eines Schallschutzwalles über einen Städtebaulichen Vertrag gem. BauGB-Maßnahmengesetz zwischen der Gemeinde und dem Erschließer vertraglich geregelt. Die Kosten für die Umsetzung des Schallschutzwalles trägt der Erschließer.

3.3 Immissionen vom Umspannwerk

Außerhalb des Satzungsgebietes, jedoch in unmittelbarer Nähe, befindet sich ein Umspannwerk der Schleswag AG. Von einer Festsetzung der Immissionen, die vom Umspannwerk ausgehen dürfen, wie es der Ursprungsplan im Punkt 10 des Text-Teiles beinhaltet, wird abgesehen, da dieses Umspannwerk der öffentlichen Energieversorgung dient und Bestandsschutz genießt. Auf Anfrage teilte die Schleswag AG in ihrem Schreiben vom 28.08.1996 mit, daß die Immissionen beim Regelbetrieb unter 55 dB(A) liegen. Denkbar sind z.B. Geräuschemissionen bei ungünstigen Witterungsverhältnissen. Allerdings wird mittelfristig beabsichtigt, die Transformatoren auf dem neuen Umspannwerksgelände direkt an der Lübecker Straße aufzubauen.

Zwischen der jetzigen Umspannstation und den geplanten Gebäuden sind mehr als 20 m. Diese Entfernung bewirkt, daß im Plangebiet ca. 50 dB(A) ankommen.

Für die Gebäude parallel zur L 309 ist der Immissionspegel III festgesetzt. Bei Verwendung der entsprechenden Baustoffe sind die Anwohner ebenfalls vor den Immissionen geschützt, die zur Zeit noch vom Umspannwerk ausgehen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Aussagen des Ursprungsplanes gelten unverändert fort. Neu aufgenommen werden folgende Aussagen:

4.1 Stromversorgung

Zur Sicherung der Stromversorgung beabsichtigt die Schleswag AG im Bereich des Parkplatzes eine Transformatorenstation zu errichten. Diese wird entsprechend festgesetzt.

In der Vergangenheit sind alle 11 KV-Freileitung abgebaut worden sowie zwei der drei 30 KV-Freileitungen. Diese werden daher in der Planzeichnung der 1. Änderung nicht mehr festgesetzt.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Zur Sicherung einer geregelten Abwasserbeseitigung ist der Bau einer Abwasserpumpstation an der nordwestlichen Ecke des Ruschkampes erfolgt. Diese wird ebenfalls in ihrem Bestand gesichert.

5. Hinweis

Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten (Stand: 04.10.1994) vor. Es weist eine Tragfähigkeit der zu bebauenden Fläche nach. Bei Bedarf kann es in der Gemeinde eingesehen werden.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Aussagen des Ursprungsplanes gelten unverändert fort.

7. Kosten

Alle anfallenden Kosten übernimmt der Erschließungsträger. Somit entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 24. April 1997 gebilligt.

Scharbeutz, 03. Juni 1997




 Unterschrift
 (Rüder)
 - Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat am

mithin in Kraft.