



**BEGRÜNDUNG ZUR
SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46 -SCH-
FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ, ZWISCHEN HAMBURGER RING, SPECKENWEG,
SEESTRASSE UND AUGUSTUSHOF**

BEARBEITUNG : 09.07.2001, 29.08.2001,
07.09.2001

SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29
E - MAIL : BUERO@ARCHITEKTEN-SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : RED. BEARBEITET AM 25.02.2002 GEM. SATZUNGSBESCHLUSS VOM 13.12.2001

STAND DER PLANUNG: ■ § 3(1) BauGB ■ § 4 BauGB ■ § 3(2) BauGB ■ § 1(6) BauGB □ § 3(3) BauGB ■ § 10 BauGB

0. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat mit Beschluß vom 08. Oktober 1998 den Aufstellungsbeschuß für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 - Sch - für das Gebiet Scharbeutz, zwischen Hamburger Ring, Speckenweg, Seestraße und Augustushof gefasst. .

1. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- a.) das Baugesetzbuch (BauGB)
- b.) die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung – BauNVO -)
- c.) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO
- d.) das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG)
- e.) die Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO S.-H.)
- f.) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) n.F.

in der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage Scharbeutz und wird im Westen vom Hamburger Ring/ B 76, im Nordosten von den westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung der Seestraße und im Süden von den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 16/14 und 16/13 begrenzt. Die südöstliche Grenze bilden die nördlichen bzw. nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 11/79, 11/80, 11/81. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Tennisanlagen am Speckenweg.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 5,4 ha.

Das topographisch stark bewegte Gelände – es steigt von ca. 8 m üB. NN im Norden des Geltungsbereiches auf ca. 15 m üB. NN im mittleren Bereich und ca. 20 üB. NN im südlichen Bereich – und wird derzeit als monostrukturierte Ackerfläche genutzt. Demgemäß ist die landschaftliche Ausstattung des Plangebietes als außerordentlich gering zu bewerten; als planungsrelevantes Naturelement ist ein in Gebietsmitte vorhandener Teich zu übernehmen.

3. Anpassung an übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben.

Nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein, 1998, ist das Land, ausgehend von den Oberzentren und ihren Oberbereichen, unter Wahrung der

Zuordnung ganzer Kreise in fünf regionale Planungsräume gegliedert, die die übergeordnete Raumstruktur bilden. Diese sind unter Beachtung ihrer Eigenart und ihrer unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen zu ordnen, wofür regionale Raumordnungspläne (Regionalpläne) aufzustellen sind. .

Ord nende Strukturelemente für die räumliche Nutzung sind Ordnungsräume, deren ordnende Strukturelemente wiederum insbesondere zentrale Orte und Siedlungsachsen für die Siedlungsentwicklung sowie regionale Grünzüge zur nachhaltigen Sicherung der Freiräume mit ihren vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt und die wohnortnahe Erholung sind. Außerdem werden in den Regionalplänen Gemeinden mit besonderer planerischer Funktion ausgewiesen (s. S. 24 LROPl. 1998).

Nach dem LROPl. 1998 befindet sich die Gemeinde Scharbeutz im Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, der in der Regionalplanung die Freie und Hansestadt Lübeck und den Kreis Ostholstein umfasst. Sie liegt am Rande des siedlungsstrukturellen Ordnungsraumes um die Stadt Lübeck und ist dem ‚Ordnungsraum für Tourismus und Erholung‘, und hier dem Küstenraum von Gremersdorf bis Travemünde, zugeordnet.

Die Regionalpläne des Landes beschreiben unter Beachtung der Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung u.a. die örtlichen Funktionen der Städte und Gemeinden und geben deren Entwicklungsrahmen vor.

In der ‚Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dez. 1997 ‘ werden die zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen festgelegt. Danach ist die Gemeinde Scharbeutz im Zusammenhang mit Timmendorfer Strand als Unterzentrum eingestuft. Aufgrund dieser Einstufung und der Zugehörigkeit zum Ordnungsraum Lübeck kommt beiden Gemeinden eine besondere Bedeutung in der Siedlungsentwicklung zu.

Für Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung beträgt der landesplanerisch vorgegebene Entwicklungsrahmen im Planungszeitraum (10 Jahre) bis zu 20 % des Bestandes von 1994/95; Orte mit zentralörtlicher Einstufung können diesen überschreiten.

Grundsätzlich sollen sich die Wohnbautätigkeiten in erster Linie auf die zentralen Orte konzentrieren. In Gebieten mit stärkerer Stadtumlandwanderung und bei räumlicher Beengtheit und mangelnden Flächenreserven eines zentralen Ortes soll eine Wohnbautätigkeit auch in Gemeinden ohne zentrale Funktionen auf den Siedlungsachsen im Interesse einer geordneten, auf die Erhaltung oder Verbesserung der Umweltqualität ausgerichteten Siedlungsentwicklung erfolgen.

Die Gemeinde Scharbeutz ist amtsfrei.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 04. Juni 1997 wirksam. Die mit dieser B-Plan-Änderung in Anspruch genommenen Flächen werden dort als Wohnbauflächen dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nachgekommen, wonach Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz gilt als festgestellt. Er weist den Teil der Flächen, die die Gemeinde durch diesen B-Plan nunmehr für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet, als Siedlungseignungsfläche aus.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 46 – Sch -)

Der Bebauungsplan Nr. 46 – Sch – ist durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein durch Erlaß vom 21. Juli 1994 genehmigt worden. Im wesentlichen beinhaltet dieser Plan neben einer dichteren ‚Stadthausbebauung‘ Altenwohnungen südlich der Tennisanlage.

4. Anlass und Aufgabe sowie Erfordernis sowie Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 wird gebildet durch den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 46- Sch- bzw. 7/1 sowie südlich daran anschließend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 – Sch- bzw. 7/2.

Aufgrund der Unrealisierbarkeit der im B-Plan Nr. 46 im wesentlichen festgesetzten Altenwohnanlage einerseits sowie der erheblichen Nachfrage nach Wohnungen in freistehender Hausform für den gemeindlichen Bedarf andererseits, hat die Gemeinde ihre Planungsabsichten dahingehend geändert, nunmehr mit einer 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 das v.g. Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung in Form von Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Aufgabe der Gemeinden ist es, durch das Instrument der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten. Es sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung notwendig ist. Sie sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitplanungen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt sichern. Insbesondere zu berücksichtigen sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, die Erhaltung Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- u. Landschaftsbildes sowie gem. § 1a (1) BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Gemeinde Scharbeutz beabsichtigt, zur Erfüllung des dringenden Wohnbedarfes in der Stammbevölkerung, das Wohnungsangebot zu erweitern und Bauland verfügbar zu machen, um insbesondere auch jüngeren Familien die Möglichkeit zu geben sich im Ort anzusiedeln, wodurch Abwanderungen in andere Gemeinden, speziell dieser Bevölkerungsgruppe, verhindert werden können.

Wie bereits im Zuge der Erläuterung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt, kommt der Gemeinde aufgrund der Einstufung als Unterzentrum (mit der Gemeinde Timmendorfer Strand) eine besondere Bedeutung bei der Siedlungsentwicklung zu. Daher liegt der, zur Deckung des gemeindlichen Eigenbedarfs, lt. Landesplanung vorgegebene Rahmen bei über 20 % Wohneinheiten-Zuwachs, ausgehend von den WE des Jahres 1995, im Planungszeitraum von 10 Jahren.

Unter Berücksichtigung des § 1a (1) BauGB, der einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert, sollen entsprechend der großen Nachfrage in der Gemeinde Grundstücke für den sog. Eigenheimbau geschaffen werden.

In der Gemeinde Scharbeutz bestehen – gemessen an der Entwicklung der letzten Jahre- relativ wenig geeignete Flächen für Siedlungstätigkeit, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus. Unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Rahmenbedingungen (Vorgaben des Landschaftsplanes zum Schutz vor Eingriffen in sensible und erhaltenswerte Naturräume) eignet sich der Plangebietsbereich für eine wohnbauliche Entwicklung, da es sich hier um konfliktarmes Bauland im Sinne des Naturschutzrechtes handelt und zudem die verkehrsmäßige Anbindung an die Seestraße problemlos möglich ist. Lösungen zur Konfliktbewältigung hinsichtlich der Immissionen durch die Tennisanlage sowie den Fahrverkehr auf dem ‚Hamburger Ring‘ werden in einer schalltechnischen Untersuchung erarbeitet und entsprechende Schallschutzmaßnahmen in dieser Satzung festgesetzt.

Gemäß § 1 BauGB ist daher, zur Deckung des v.g. Bedarfes, die Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet zu steuern und die infrastrukturelle Versorgung sowie die wohnbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und der ortstypischen Baustruktur zu sichern.

Da neben den städtebaulichen Aspekten auch die landschaftspflegerischen Belange bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen auch Grünordnungspläne aufzustellen (§ 8 BNatSchG). Da in diesem Bereich Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren ist ein Ausgleich bzw. die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 letzter Satz BauGB).

5. Grundstückssignifikanz und Entwurfsidee

Aufgrund der Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau beschließt die Gemeinde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit dem Ziel, ein Neubaugebiet unter Ausschluss von flächenintensiven wohnverträglichen Betrieben zu realisieren, um möglichst zahlreiche Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Gebietsprägend ist das starke Geländerelief; der Höhenunterschied von Nord nach Süd beträgt insgesamt ca. 11 m. In Gebietsmitte befindet sich ein von Grünflächen umgebener Teich, der erhalten bleibt.

Das Entwurfskonzeption besteht darin, das neue Baugebiet analog der Topographie, d.h. parallel zum vorhandenen Gefälle, wodurch dieses erkennbar bleibt, als einen homogenen Siedlungsbereich zu entwickeln. Um auch einen optischen Puffer zu den lärmintensiven angrenzenden Nutzungen – Tennisanlagen und ‚Hamburger Ring‘ - zu schaffen, sind im nördlichen und westlichen Bereich öffentliche Grünflächen mit integriertem Kinderspielplatz und naturnah gestaltetem Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. In den nördlichen und westlichen Randbereichen dieser v.g. Grünflächen sind auch die gem. Schallgutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Eine weitere Grünzäsur ist im östlichen Geltungsbereich angrenzend an die vorhandene Bebauung der Seestraße in Form von privaten Hausgärten, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, um hier genehmigungsfreie nachbarschaftsstörende bauliche Entwicklungen zu unterbinden.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt nur von der Seestraße aus, um einen negativen Durchfahrtseffekt, der bei einer weiteren Anbindung an den ‚Hamburger Ring‘ entstehen könnte, zu vermeiden. Die innergebietliche Erschließung ist als

verkehrsberuhigte Erschließung mit einem sog. ‚Einhang‘ geplant, die im südlichen Planbereich in einem Wendehammer endet.

6. Geplante Nutzungen und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, und 4 BauNVO)

Das gesamte Plangebiet wird, der v. g. Zielrichtung folgend, als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Hiermit wird die in diesem Bereich der Ortslage z.T. bereits vorhandenen Wohnnutzung weiter gestärkt.

Damit möglichst viele Grundstücke für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser verfügbar werden können, werden auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird damit begründet, dass in Anpassung an die bereits vorhandene Wohnbebauung im Norden eine weitere wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich nur gewährleistet werden kann, wenn v. g. Nutzungen, die z.T. auch sehr flächenintensiv sind, sich an diesem Standort nicht etablieren können. Die Gemeinde möchte die Ansiedlung von Betrieben auf kleine Unternehmen beschränken, die nur die Versorgung des Gebietes übernehmen und daher in keiner Weise störend wirken; Betriebe mit überregionaler Bedeutung und entsprechendem Kundenverkehr sollen sich nicht hier, sondern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 etablieren, denn bei der vorgesehenen Erschließung könnten anderenfalls Folgeprobleme durch Kundenverkehr, durch Mangel an Parkplätzen und durch die zusätzlichen Immissionsbelastungen auftreten. Aufgabe der Bauleitplanung ist es u.a. solchen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Durch Ansiedlung flächenintensiver Betriebe und Einrichtungen wäre auch mit einer Verdrängung der beabsichtigten Wohnnutzung zu rechnen, insbesondere da diese mit einem wesentlich höheren Flächenaufwand verbunden sind als die vorgesehene Wohnbebauung.

Bei Tankstellen ist zudem durch den Tag- und Nachbetrieb mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte.

Die sonstigen zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3. BauNVO - die die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - sind zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16-20 BauNVO)

Entsprechend der Flächenverfügbarkeit und der Nachfrage sind im Geltungsbereich ca. 50 – 55 Grundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern und zu einem ganz geringen Teil (8 Grundstücke) auch mit Doppelhäusern vorgesehen. Die Grundstücksgrößen variieren von ca. 500 m² bis ca. 650 m². Die Grundstücksausnutzung ist generell durch eine Grundflächenzahl von 0,2, bzw. 0,3

auf den Grundstücken mit Doppelhausbebauung, vorgegeben, das bedeutet, dass je nach Größe des Baugrundstückes auch die Grundfläche des Gebäudes variieren kann; diese beträgt je nach Grundstücksgröße zwischen ca. 100 m² und 130 m². Die Grundfläche je Doppelhaushälfte dürfte demnach ca. 90 m² betragen, eine Doppelhausbebauung ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Die zulässige überbaubare Fläche entspricht den baulichen Abmessungen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser und lässt ein gewisses Maß an planerischer Freiheit zu.

Festgesetzt wird außerdem eine eingeschossige Bauweise, d.h. das Dachgeschoss darf ausgebaut, jedoch nicht als Vollgeschoss (nach LBO) ausgebildet werden. Zudem werden die maximalen Gebäudehöhen über den in den einzelnen Baugrundstücken vorgegeben Bezugspunkten bestimmt, um dadurch die Höhenentwicklung, die analog der vorhandenen Topographie erfolgen soll, um diese erkennbar zu lassen, zu steuern. Demnach ist die maximale Gebäudehöhe mit 9,00 m für die Einzelhausbebauung bzw. 9,50 m am nördlichen Gebietsrand für die Doppelhausbebauung vorgegeben und gemäß textlicher Festsetzung in Ziffer 3. eindeutig bestimmt. Ziel der v. g. Festsetzungen ist neben Vorgenanntem auch, Verschattungen vorzubeugen und so im Sinne des Nachbarschutzes spätere Konflikte auszuschließen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen werden außerdem die Eingriffe in das Landschaftsbild weitestgehend minimiert.

6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Zusammenhang mit der v. g. Bebauungsstruktur wird auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei begrenzt. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine bauliche Verdichtung im Nachhinein verhindert, so dass die für das neue Wohngebiet kalkulierten und realisierten Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, Parkplätze, Dimensionierung von Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) auch zukünftig ausreichend sein werden.

Zusammenfassend sieht die Planung folgende Anzahl von Haus- bzw. Wohneinheiten vor:

- ca. 47 Grundstücke für Einzelhausbebauung mit maximal 2 WE:

Annahme: 75 % mit jeweils 1 WE,	=	36 WE
25 % mit 2 WE	=	12 WE

- 8 Grundstücke für Doppelhausbebauung

=	16 WE
	<hr style="width: 50px; margin: 0;"/>
	64 WE

Insgesamt ist (entsprechend der oben aufgeführten rechnerischen Annahmen) mit einem Zuwachs von ca. 64 WE zu rechnen.

6.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt unter Beachtung der vorgesehenen Grundstückszuschnitte und der Abstandsflächenregelung sowie der zu schützenden Bäume (Kronenbereich sollte nicht überbaut werden). Die Stellung der

Gebäude ist über Baugrenzen fixiert; d. h. durch die Baugrenzenausweisung wird ein seitlicher Grenzabstand zwischen den einzelnen Gebäuden festgesetzt. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in Verbindung mit der Ausweisung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der geplanten Wohnbebauung und gewährleistet eine Fortschreibung der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur an der Seestraße.

Die Stellung der Gebäude wird durch Vorgabe der Firstrichtung festgelegt, um dadurch eine optische 'Ruhe' hinsichtlich der baulichen Anlagen – insbesondere auch der einheitlichen Ausrichtung der Dachflächen - in dem Baugebiet zu gewährleisten. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen (optimale Besonnung) sind die Gebäude überwiegend nach Süden ausgerichtet. Da die Grundstücke wegen der Gebietssignifikanz nicht orthogonal zugeschnitten sind, ist eine Befreiung von bis zu 10° von diesen Firstrichtungen zulässig, um dadurch eine Stellung des Gebäudes parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze wahlweise zu ermöglichen.

6.5 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO S.-H.)

Unter Beachtung der ortsbildprägenden Bebauung sind im gesamten Geltungsbereich, in Anpassung an die vorhandenen Wohngebäude, Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 32° bis 45° zulässig. Um harmonische Gebäudeproportionen zu gewährleisten, werden die Abstände von Dachgauben zu den Giebelwänden von Gebäuden reglementiert. Dacheinschnitte sind nicht zulässig, um zu verhindern, dass die Dachflächen großflächig unmaßstäblich ‚aufgerissen‘ werden. Ebenfalls textlich festgesetzt werden ortstypische Fassadenmaterialien, wie rotes bis braunes Sichtmauerwerk, heller bis weißer Putz sowie holzfarbene Holzschalung.

Städtebaulich von besonderer Wirkung sind die Dachflächen von Gebäuden. Unter Beachtung des ortstypischen Erscheinungsbildes und aus ökologischen Gründen sind als Dacheindeckung nur rote, braune und anthrazitfarbene – aufgrund der negativen Blendwirkung nicht glänzende - Pfannen, sowie mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer zulässig.

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig, da diese das Plangebiet visuell durchlässiger halten.

Vorgenannte Gestaltungsfestsetzungen gewährleisten ein relativ hohes Maß an Gestaltungsfreiheit bei der Realisierung der Bebauung.

7. Grünordnungsplanung (§ 1a BauGB , § 8 a BNatSchG)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen auf baulich bislang nicht genutzten Grundstücken stellt gemäß geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen regelmäßig einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Gemeinden sind nach LNatSchG verpflichtet, auf der Ebene des Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan oder anderen Fachplan aufzustellen, wenn durch die Gestalt oder Nutzung von Grundstücken die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird.

Entsprechend § 1a Abs. 3 letzter Satz ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung getroffen sind oder zulässig waren. Durch die Rechtswirksamkeit des B-Planes Nr. 46 ist diese Voraussetzung

gegeben; im Rahmen dieser Bauleitplanung ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

Jedoch werden in Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Landschaftsarchitekten freiflächenbezogene gestalterische Festsetzungen mit landschaftsästhetischer und landschaftsökologischer Wirkung wie folgt getroffen:

- Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünfläche mit naturnah gestaltetem Regenwasserrückhaltebecken, befestigten Wanderwegen, Kinderspielplatz
- Erhalt des vorhandenen Teiches und Gestaltung der diesen umgebenden Fläche
- Durchgrünung des Baugebietes mit beidseitig straßenbegleitenden Baumpflanzungen.

Außerdem wird mit diesem Bebauungsplan ein erheblich geringerer Eingriff vorgenommen, da in überwiegenden Teilen lediglich eine max. GRZ von 0,20 festgesetzt ist; der Ursprungsplan sah diesbezüglich eine max. GRZ von 0,35 vor.

8. Immissionsschutz

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 46/1 der Gemeinde Scharbeutz geplante Wohnbebauung ist durch Sportlärm, Straßenverkehrslärm (B 76) und Gewerbelärm betroffen. Im Westen wird das Plangebiet durch die Straße ‚Hamburger Ring‘ (B76) begrenzt und im Norden grenzt es direkt an eine Tennisanlage mit Halle und 3 Außen-Tennisplätzen.

8.1 Sportlärm

Zum Schutz vor Sportlärm ist ein 4 m hoher Wall entlang der Grenze zu den im Freien liegenden Spielflächen erforderlich, um die Immissionsrichtwerte der Sportlärmschutzverordnung (18-BImSchV) einzuhalten.

8.2 Verkehrslärm

Um die geplante Wohnbebauung vor Verkehrslärm zu schützen, ist ein 4 m hoher Lärmschutzwall entlang der B76 (an die vorhandene Lärmschutzwand anschließend) zu errichten. Die Orientierungswerte nach Beiblatt I zur DIN 18005 werden nur an den, der Straße (B 76) zugewandten Fronten, der drei direkt entlang der Straße geplanten Wohngebäude um bis zu maximal 3,9 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16-BImSchV) werden aber durchgehend eingehalten. Zum Schutz dieser Gebäudefront wurde passiver Schallschutz geprüft. Gemäß DIN 4109 errechnet sich an diesen Fronten der Lärmpegelbereich II. Auf eine Festsetzung kann jedoch im Hinblick auf die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung verzichtet werden, da Außenbauteile die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung entsprechen, die in DIN 4109 genannten Forderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicher erfüllen'.

8.3 Gewerbelärm (Fachmarktzentrum)

Unter der Voraussetzung, daß nachts maximal 2 LKW-Anlieferungen (>2,8t) je Anlieferzone erfolgen (davon maximal 1 Kühl-LKW), werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tags als auch nachts eingehalten. Der aktive Lärmschutz besteht in der Ausbildung des Baukörpers Fachmarktzentrum (Anlieferzonen durch Wände eingehaust). Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Sollten betriebsbedingte Gründe vorliegen die eine Erweiterung der Nachtanlieferungen erfordern, so ist in einer detaillierten Immissionsprognose die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen.

9. Verkehr

9.1 Fahrverkehr

Die Fahrverkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der Seestraße aus und verläuft entsprechend der Topographie mit einem sog. ‚Einhang‘ durch das Baugebiet hindurch und endet im Süden mit einem Wendehammer von 22 m Durchmesser, der auch ein problemloses Wenden der Müllfahrzeuge ermöglicht. Alle Verkehrsflächen sind verkehrsberuhigt geplant. Vorgesehen ist ein höhengleicher Ausbau von Fußweg, Parkstreifen und Fahrbahn, wobei damit im Begegnungsfall ein Ausweichen zweier entgegengerichteter Fahrzeuge gewährleistet ist. Das Straßenprofil ist auf der Planzeichnung dargestellt.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine detaillierte Ausführung und Ausgestaltung des Straßenraumes festgelegt.

9.2 Ruhender Verkehr:

Der öffentliche ruhende Verkehr - Parkplätze - (P) ist parallel zu den Fahrbahnen mit dazwischenliegenden Baumpflanzungen geplant.

Der private ruhende Verkehr – Stellplätze - (ST) ist in entsprechender Anzahl gem. Landesbauordnung auf den Grundstücken unterzubringen.

Um der wachsenden Anzahl von PKW pro Haushalt entsprechend genügend Stellplatzfläche auf den Grundstücken zur Verfügung zu stellen, ist textlich festgesetzt worden, dass hierfür eine Fläche in einer Größe von mindestens 25 m² pro Grundstück herzustellen ist (Ziff. 6.1 Teil B – TEXT -). Somit ist automatisch ein Abstellen des Zweitwagen auf dem jeweiligen privaten Grundstück gewährleistet.

Die Lage der Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) sind an den Einzelhäusern nur an einer Seite zulässig, um eine möglicherweise ‚geschlossene Bauweise‘ bei beidseitigen Garagenstandorten zu vermeiden.

9.3 Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten:

Unter der Prämisse einer sparsamen Erschließung werden einige Grundstücke im mittleren und südlichen Planbereich über Flächen erschlossen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Breite von 4,00 m bzw. 3,50 m belegt sind. Die Erschließung dieser Grundstücke ist somit privatrechtlich gesichert. Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, sind diese privaten Stichstrassen wasser- und luftdurchlässig (z.B. offenfugiges Pflaster) herzustellen.

9.4 Fußläufige Anbindungen:

Um eine Integration dieses neuen Baugebietes in die unmittelbare und mittelbare Nachbarschaft durch eine optimale fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten, ist dieses Baugebiet zweimal im Norden über die öffentliche Grünfläche sowie zweimal im Süden mittels Fußwegen in die Umgebung eingebunden. Die beiden v.g. Zuwegungen zur nördlichen Grünfläche sind für die unmittelbar anliegenden Grundstücke auch als Zufahrt zu diesen benutzbar.

10. Versorgung

10.1 Wasserversorgung:

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 - Sch - wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die SCHLESWAG 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. Zudem ist folgendes zu beachten:

- Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz vorzunehmen.
- Der SCHLESWAG 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.

10.3 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.

10.4 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet wird von der Deutschen Bundespost Telekom versorgt. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

11. Entsorgung

11.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Scharbeutz besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet wird an das bestehende Netz des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen

11.2 Beseitigung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet, wobei das geplante Regenwasserrückhaltebecken eine Rückhaltefunktion übernehmen kann. Eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des Gebietes ist aus ökologischen Gründen anzustreben. Für die geplanten

Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gem. § 36 c LWaG bzw. 7 WHG einzuholen.

11.3 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. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Verwaltungsvorschrift v. 24.8.99, IV 334-166.701.400 hingewiesen.

12. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet für den Bau der Erschließungsanlagen und für die Anlage der öffentlichen Grünflächen und des Schallschutzes erforderlich. Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gültigen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (§§ 45ff,80ff,85ff BauGB) Anwendung.

Anlage: Schallschutzgutachten

(„Lärmtechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 46/1 und 48 der Gemeinde Scharbeutz“ / Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, 22113 Oststeinbek, 17.08.2001)

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 13. Dez. 2001

Gemeinde Scharbeutz, den 13. Mai 2002


.....
- Bürgermeister -



aufgestellt: Kiel, den 09. Juli 2001

geändert: 29.08.2001, 07.09.2001, 17.09.2001,
red. bearbeitet am 25.02.2002 gem. Satzungsbeschluss vom 13.12.2001

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
Papenkamp 57 • 24114 Kiel
Fon (0431) 66 46 99 - 0 • Fax - 29
architekten @ schrabisch-bock.de