

# BEGRÜNDUNG

## 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 -sch- „Gewerbegebiet Gleschendorf“ SÜDLICHER TEILBEREICH



Inhaltsübersicht:

Seite :

<b>1 GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Geltungsbereich	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Plangrundlage	3
1.4 Bisherige Nutzung	3
1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse / Übernahme aus dem Flächennutzungsplan	4
1.6 Denkmalpflege	5
1.7 Altlasten	6
1.8 Planungserfordernis und Ziel	6
<b>2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN</b>	<b>7</b>
2.1 Städtebauliches Konzept und Auswirkungen auf andere Bereiche	7
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Firsthöhe	14
2.3 Erschließung	15
2.4 Straßenraumgestaltung und Stellplätze	17
<b>3 GRÜNORDNUNG / Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung/ Aufschüttungsflächen</b>	<b>18</b>
3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	18
3.2 Grünordnungsplanung	19
<b>4 VERSORGUNG</b>	<b>23</b>
4.1 Wasserversorgung	23
4.2 Feuerschutzeinrichtungen	23
4.3 Versorgung mit elektrischer Energie	23
4.4 Gasversorgung	24
4.5 Fernmeldeeinrichtungen	24
<b>5 ENTSORGUNG</b>	<b>25</b>
5.1 Beseitigung des Schmutzwassers	25
5.2 Behandlung des Oberflächenwassers	25
5.3 Abfall- und Wertstoffe	25
<b>6 IMMISSIONSCHUTZ</b>	<b>26</b>
6.1 Gewerbelärm	26
6.2 Festsetzungen zum Immissionsschutz	27
6.2.1 Flächenbezogener Schalleistungspegel	27
6.2.2 Keine Ladezonen nach Süden und Osten in Gebiet 1 und 2	28
6.2.3 Verwallungen	29
6.2.4 Ausschluss von Lagerbetreiben in den Gebieten 3 bis 7	29
6.3 Pegelzunahmen aus Straßenverkehrslärm durch Zunahmen der Fahrten zum Plangeltungsbereich	29
<b>7 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</b>	<b>31</b>
<b>8 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN FÜR ERSCHLIEßUNG UND AUSGLEICH</b>	<b>31</b>
<b>Anlage 1: Lärmtechnische Untersuchung von Masuch und Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek, Dez. 2000</b>	
<b>Anlage 2: Zusammenfassende Darstellung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Sinne d. Europäischen Umweltrechtes</b>	
<b>Anlage 3 : Grünordnungsplan und Erläuterung</b>	

## **1 GRUNDLAGEN**

### **1.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Gleschendorf in der Gemeinde Scharbeutz. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Galgenkampsredder und die Bundesstraße 432
- Im Osten durch die Kreisstraße „Fierthstraße“ (K 36)
- Im Süden durch den bestehenden Knick entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 90/5 und 90/6 und die Wohldbeek-Niederung
- Im Westen durch die freie Feldflur westlich der Verwaltungs- und Ausgleichsflächen

Im einzelnen kann der genaue Geltungsbereich der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst 27,5 ha, davon sind 9,0 ha als Gewerbegebietsfläche vorgesehen.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 -sch- gelten:

- a) die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2141 ff.),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (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) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVObI. Schl. -H. 2000 S. 47 ber. S. 213 ),
- 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**

Die amtliche Plangrundlage der Planzeichnung wurde vom Vermessungsbüro Holst aus Bad Schwartau erstellt und mit dem Katasteramt Eutin abgestimmt.

### **1.4 Bisherige Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich in bewegtem Gelände und ist umgeben von einer kleinteilig gegliederten Kulturlandschaft, die überwiegend durch Ackerflächen mit dazwischen liegenden Knicks und feuchtem Grünland geprägt wird.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt sich direkt an das vorhandene Gewerbegebiet an, welches über Otto-Kipp-Straße mit Anschluss an die Fierthstraße (K 36) erschlossen wird. Auf der Grundlage des B-Plan Nr. 16 -sch- und sei-

ner bisherigen drei Änderungen wurde dieses Gebiet mit Gewerbebetrieben ein- und zweigeschossig und mit Betriebs-, Lager-, Verwaltungsgebäuden bebaut, teilweise mit angeschlossenen Betriebswohnungen. Auch das Tenniscenter Gleschendorf mit Café und Restaurant hat sich hier angesiedelt. Zu den niedergelassenen Betrieben zählt der Logistikbetrieb der Firma Bartels-Langness, dessen Flächen erneut im Norden des vorliegenden Planes einbezogen werden.

Der Galgenkampsredder stellt eine historische Wegebeziehung dar und ist sowohl ein gesetzlich geschütztes Biotop nach §15b LNatSchG als auch ein Kulturdenkmal nach §1 Abs. 2 DSchG. Zur Zeit dient der Galgenkampsredder als Zuwegung zu den südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und als Fußweg in die Feldflur.

Die Flächen südlich des Galgenkampsredders bis zu den Niederungsflächen der Wohldbeek werden noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind von Knicks umgeben, die gem. §15b LNatSchG geschützt sind. Im südöstlichen Planbereich liegt eine Teichanlage in einer Senke.

Die Grünflächen im Südwesten des Plangebietes wurden bereits im Rahmen der vorangegangenen Änderungen und Erweiterungen des Ursprungsplanes B-Plan Nr. 16 -sch- als Ausgleichsfläche naturnah angelegt und zum Teil mit dem Bodenaushub aus dem bestehenden Gewerbegebiet aufgeschüttet. Im Süden und Südwesten wird eine Teilstrecke der Flussniederung der Wohldbeek mit einem Zulauf eingeschlossen. Die Wohldbeek mündet in ihrem weiteren Verlauf nach Osten in die Schwartau.

Die grünordnerische Bestands- und Nutzungsbeschreibung kann im einzelnen dem parallel zu diesem B-Plan aufgestellten GOP entnommen werden, der vom Landschaftsarchitekturbüros Trüper, Gondesen und Partner (TGP) angefertigt wurde (siehe Anlage 3).

### **1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse / Übernahme aus dem Flächennutzungsplan**

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde am 4.7.1997 rechtsverbindlich. Seine Darstellung des bestehenden Gewerbegebietes Gleschendorf schließt die geplante Erweiterung der Gewerbefläche südlich des Galgenkampsredders im Geltungsbereich des vorliegenden Planes bereits mit ein. Diese wurde bislang noch nicht durch Bebauungspläne erfasst.

Im übrigen Teil des Plangebietes stellt der bestehende FNP Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) dar, deren Darstellung in der parallel zum Verfahren des vorliegenden Bebauungsplanes in der 2. FNP-Änderung aktualisiert wird. Dadurch werden die Freiflächen- und Ausgleichskonzepte nachgewiesen, welche mit der UNB des Kreises Ostholstein im Rahmen der B-Planverfahren 16-2 -sch- und 16/3 -sch- und den Eigentümern abgestimmt wurden und nun durch die Planungen im Zusammenhang mit der vorliegenden 4. Änderung des BP 16 -sch- fortgeführt werden. Diese Flächen stehen z.T. als Ausgleichsflächen für den vorliegenden Bebauungsplan zur Verfügung. Der vorliegende Bebauungsplan leitet sich aus der Flächennutzungsplanung ab.

Der Landschaftsplan stimmt mit den Zielvorstellungen FNP-Neuaufstellung überein und hat die geplante Gewerbegebietserweiterung berücksichtigt. Er sieht bereits die erforderlichen Ausgleichsflächen für das gesamte „Gewerbegebiet Gleschendorf“ einschließlich der Gewerbegebietserweiterung im Geltungsbereich der 4. Änderung des BP Nr. 16 -sch- vor. Diese Darstellung beruht auf einer landschaftsplanerischen Studie zum „Gewerbegebiet

Gleschendorf" vom Büro TGP, in der eine Ausgleichsflächenkonzeption für die B-Pläne 16 -sch- in der 2., 3. und 4. Änderung erarbeitet wurde. Die Flächen im unmittelbaren Uferbereich der Wohldbeek sind der Sukzession zu überlassen. Das anschließende Grünland bildet den Übergang zu der nördlich der Wohldbeek gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Im gesamten Plangebiet befinden sich einige nach § 15b zu schützende Knicks, von denen der Galgenkampsredder besonders hervorzuheben ist. Entlang der Kreisstraße K 36 ist gem. §29 Abs.1 und 2 des Straßen- und Wegenetzes des Landes Schleswig-Holstein ein 15 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieser wird vom äußeren Rand der Fahrbahn gemessen.

Im Norden des Plangebietes erfasst ein kleinerer Teil des Geltungsbereiches einen Bereich, welcher bereits in die 3. Änderung des B-Plans Nr.16 -sch- (BP16/3 -sch-) einbezogen wurde. Diese Flächen nördlich des Galgenkampsredders der Firma Bartels-Langness auf den Flurstücken 57/37 und 57/39 werden erneut überplant, um dem Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit in den südlich anschließenden Bereich über den Galgenkampsredder hinaus zu geben. Hierzu sind für die Flächen geringfügige Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan Nr.16/3 -sch- erforderlich. Auch dieser Plan sah bereits erste Erweiterungsflächen vor, weist jedoch den Galgenkampsredder als Verkehrsfläche für Fußgänger mit wegbegleitendem Knickerhalt aus.

Mit Erlangen der Rechtskraft der vorliegenden 4. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 -sch- werden die Festsetzungen des BP 16/3 -sch- - soweit sie im Geltungsbereich des vorliegenden Planes liegen - unwirksam.

## 1.6 Denkmalpflege

Fundstelle: Im Süden des Gewerbegebietes befindet sich eine archäologische Fundstelle (Landesaufnahme Nr. 30). Es ist aber nicht vollkommen auszuschließen, dass auch in den übrigen Bereichen des Plangebietes mit Bodenfunden zu rechnen ist.

Bereits in der Stellungnahme zum FNP wurde am 26.07.93 eingeräumt, dass die Ausweisung Gewerbegebiet kein Konflikt mit der Fundstelle 30 ist.

Das Denkmalschutzgesetz definiert in §1 die Kulturdenkmale. Dazu gehören auch die archäologischen Denkmäler, die vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein betreut werden. Im Süden des Gewerbegebietes wurde ein Urnenfriedhof (Landesaufnahme Nr. 30) teilweise ausgegraben. Es können an der bezeichneten Stelle und im Umfeld noch Urnen oder andere Befunde freigelegt werden. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt §15 DSchG. Eine pauschale Ausdehnung auf das gesamte Baugebiet ist jedoch nicht erforderlich. Es genügt, wenn das Archäologische Landesamt bei den ersten Erdarbeiten anwesend ist. Das wäre die Erschließung bzw. das Anschütten der Erdwälle.

Es wird deshalb ein entsprechender Hinweis auf dem Plan vorgenommen. Erdarbeiten zur Erschließung bzw. das Anschütten der Erdwälle müssen rechtzeitig dem Archäologischen Landesamt in Schleswig bekannt gemacht werden (Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Borckdorff-Rantzau-Straße 70, 24837 Schleswig, Tel.-Nr. 04621-387-0). Funde sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein anzeigepflichtig.

**Galgenkampsredder:** Nach § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes sind von Menschen gestaltete Landschaftsteile, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegt, zu erfassen und zu bearbeiten. Hierzu gehören auch historische Wegeverbindungen.

Eine solche historische Wegeverbindung stellt nach heutigen Erkenntnissen der „Galgenkampsredder“ dar, der sich im überplanten B-Plan-Gebiet befindet. Dieser Weg ist bereits in der „Topographisch Militärischen Charte des Herzogtums Holstein“ nachzuweisen und befindet sich südlich eines mit „Gericht“ und durch einen stilisierten Galgen bezeichneten Ortes. Auch in der „Königl. Preuss. Landesaufnahme 1877“ ist der Redder dargestellt, allerdings ist der auf Anhöhe befindliche Ort des Gerichts nicht mehr benannt. Ursprünglich erstreckte sich der Redder ca. 500 m in ost-westliche Richtung. Über die gesamte Strecke ist die Wegeverbindung leider nicht mehr als vollständiger Redder vorhanden. Als Hinweis hat sich aber bis heute der Name Galgenkampsredder erhalten.

Deshalb ist eine entsprechende Kennzeichnung des einfachen Kulturdenkmales „Galgenkampsredder“ auf der Planzeichnung erfolgt. Durch das veränderte Erschließungs- und Flächenkonzept des Bebauungsplanes ist es jetzt möglich, einen großen Teil des denkmalgeschützten Galgenkampsredders auch in seiner Wege-Funktion für Spaziergänger und für den landwirtschaftlichen Verkehr zu erhalten. Lediglich in seinem oberen Abschnitt ist ein Eingriff und eine Verlegung des Weges erforderlich.

### **1.7 Altlasten**

Im Gemeindegebiet Scharbeutz gibt es 4 Altablagerungen, die dem Kreis Ostholstein von der Gemeinde im Mai 1984 mitgeteilt wurden ("Altlastenkataster"). Alle diese 4 Standorte liegen nicht im Plangebiet.

### **1.8 Planungserfordernis und Ziel**

Die FNP-Neuaufstellung und die 2. Änderung dieses FNPs sieht eine Erweiterung des ursprünglichen „Gewerbegebietes Gleschendorf“ südlich des Galgenkampsredders vor, um den Bedarf an Gewerbeflächen der nächsten Jahre zu decken. Zudem soll der Standort der Firma Bartels-Langness dadurch gesichert werden, dass eine betriebliche Erweiterung über den Galgenkampsredder hinaus ermöglicht werden kann. Diese zweite Erweiterung der Firma Bartels-Langness sieht eine teilweise Überbauung des Galgenkampsredders vor, für die eine Änderung im B-Plan Nr. 16/3 -sch- erforderlich ist. Der Gemeinde ist daran gelegen, den bestehenden Betrieb in seiner Entwicklungsfähigkeit zu sichern, sowie ca. 100 neue Arbeitsplätze zu gewinnen und dadurch die Beschäftigungssituation und ihre Wirtschaftskraft zu verbessern.

Daneben soll eine kleine Erweiterungsfläche vorgesehen werden, die umsiedlungsbereite Handwerksbetriebe aufnehmen kann.

Im südlichen Teil des Plangebietes werden entsprechend der Zielsetzung des Landschaftsplanes hier großräumige, in das Gesamtgefüge des Landschaftsraumes eingebettete Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert. Teilweise stellen sie einen Ausgleich für Maßnahmen im benachbarten Bebauungsplan 16/3 -sch- her, deren inhaltliche und flächenmäßige Absicherung bereits durch städtebauliche Verträge erfolgte und nun ebenfalls bauleitplanerisch gesichert werden soll.

## 2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

### 2.1 Städtebauliches Konzept und Auswirkungen auf andere Bereiche

Städtebauliches Ziel dieser vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist es, dem baulichen Erweiterungswunsch eines bereits ansässigen Logistik-Betriebes (Bartels-Langness, kurz „BeLa“) entgegenzukommen und den wachsenden Gewerbeflächenbedarf unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes zu decken. Im Osten des Gewerbegebietes sollen Flächen insbesondere für die Ansiedelung und Umsiedelung von Gleschendorfer Handwerksbetrieben und Kleingewerbe geschaffen werden.

Bei der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes ist auf der einen Seite eine sinnvolle Anbindung an die vorhandenen Flächen nördlich des Galgenkampsredders zu achten und auf der anderen Seite ein behutsamer Übergang zur freien Feldflur zu schaffen. Dementsprechend werden die nach § 15b LNatSchG geschützten Knickanlagen bis auf die erweiterungsbedingt notwendige Rodung des Redders über Erhaltungsbindungen gesichert und durch Grünstreifen entlang der Knicks geschützt. Die durch das Gebiet verlaufende Senke wird als Grünzug ausgewiesen und entsprechend von Bebauung freigehalten. Sie steht ebenfalls als Versickerungs- und Regenrückhaltefläche zur Verfügung. Der Grünzug wird der Öffentlichkeit über Fußwege zugänglich gemacht und kann auf diese Weise auch als Aufenthalts- bzw. Erholungsort für die im Gebiet Arbeitenden und Fußgänger aus dem nahen Ort dienen. Daneben stellt er zusammen mit den geschützten Knicks eine ökologische Vernetzung sicher.

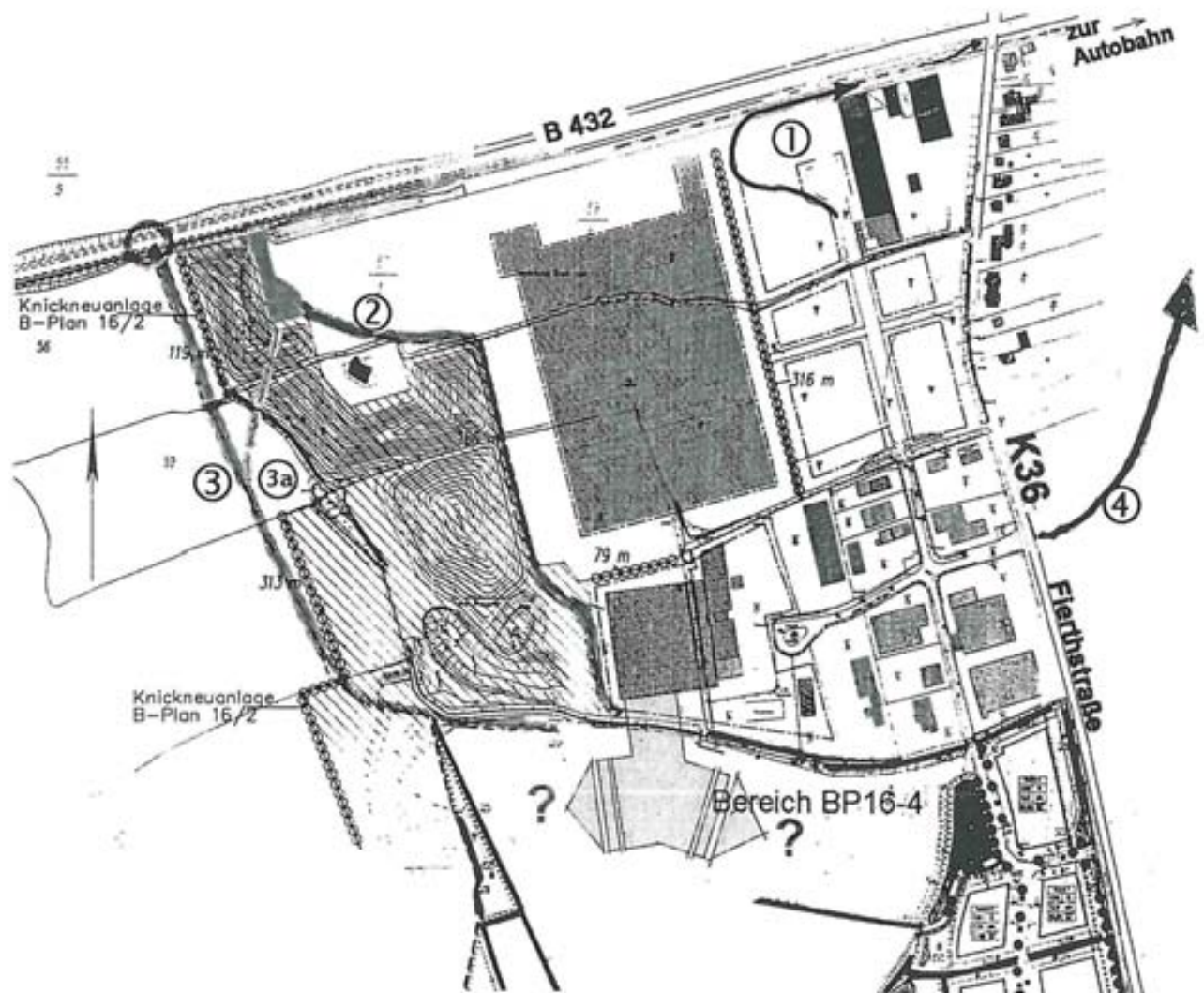
Die Bauflächen für die Fa. BeLa sind so gelegen, dass ein betrieblicher Zusammenhang mit durchgehender Arbeits- und Lagerebene für den vorhandenen Betrieb entsteht.

Erschließung: Zunächst wurde die Lösung verfolgt, für den Betrieb eine weitere Anbindung über die Planstraße A an die Fierthstraße (Kreisstraße K 36) bzw. über eine Verlängerung der Straße „Blauenkrog“ an die B 432 zu erreichen. Die Erweiterungsflächen des BeLa-Betriebes hätten sich bei diesen Lösungen über den bestehenden Osthang bis zur Planstraße A mit einer baulichen Abstufung erstreckt. Insbesondere wegen des schmalen Querschnittes der Fierthstraße und der Auswirkungen auf die vorhandene östliche Bebauung entlang der Fierthstraße gab es zahlreiche Bedenken, weiteren Verkehr aus dem Logistik-Betrieb über diese Straße zu leiten. Deshalb wurde zunächst eine Verkehrslösung präferiert, die über den „Blauenkrog“ parallel zur Fierthstraße eine Anbindung an die B 432 vorsah. Sie war als sogenannte Planvariante 1 Grundlage der 1. Auslegung des BP 16/4 und des parallel ausgelegten BP 16/5, der die Flächen im Einmündungsbereich des Blauenkroges in die B 432 neu regeln sollte. Daneben wurde eine Planvariante diskutiert, lediglich einen Rechtsabbieger in die Bundesstraße vorzusehen. Diese beiden Planvarianten (Voll- oder alternativ Teilerschließung über eine Anbindung der Straße „Blauenkrog“ an die Bundesstraße 432) wurden durch das Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr aus verkehrstechnischen Gründen wegen des zu engen Knotenabstandes zur vorhandenen Verkehrskreuzung nicht genehmigt.

Eine eigene Anbindung zumindestens von Teilen der vorgesehenen Gewerbegebietserweiterung an die Bundesstraße zur Entlastung der Fierthstraße wird jedoch als notwendig erachtet. Es wurde erkennbar, dass die Fierthstraße die gesamte Verkehrsbelastung, insbesondere die der betriebsbedingten Nachtverkehre, nicht würde übernehmen können. (Neben zahlreichen Bedenken der Bürger ist insbesondere die ablehnende Stellungnahme

des staatlichen Umweltamtes hervorzuheben.) Deshalb wird auch diese Erschließungsvariante nicht weiter verfolgt.

Gleichzeitig bekam in der öffentlichen Diskussion im Rahmen der Bürgerbeteiligungen die Anregung, einen direkten Weg für das BeLa-Gelände an die B 432 zu finden, ein immer stärkeres Gewicht. Die neu gefundene Lösung (sie entwickelt sich aus der bereits in der Begründung zur 1. Auslegung vorgestellten Planvariante 3a) sieht deshalb westlich des bestehenden zweiten, nördlich liegenden Logistikbetriebes (Aldi) eine Erschließung für das BeLa-Gelände vor, welche die direkte Anbindung an die B 432 für ankommende und abfahrende Fahrzeuge herstellt.



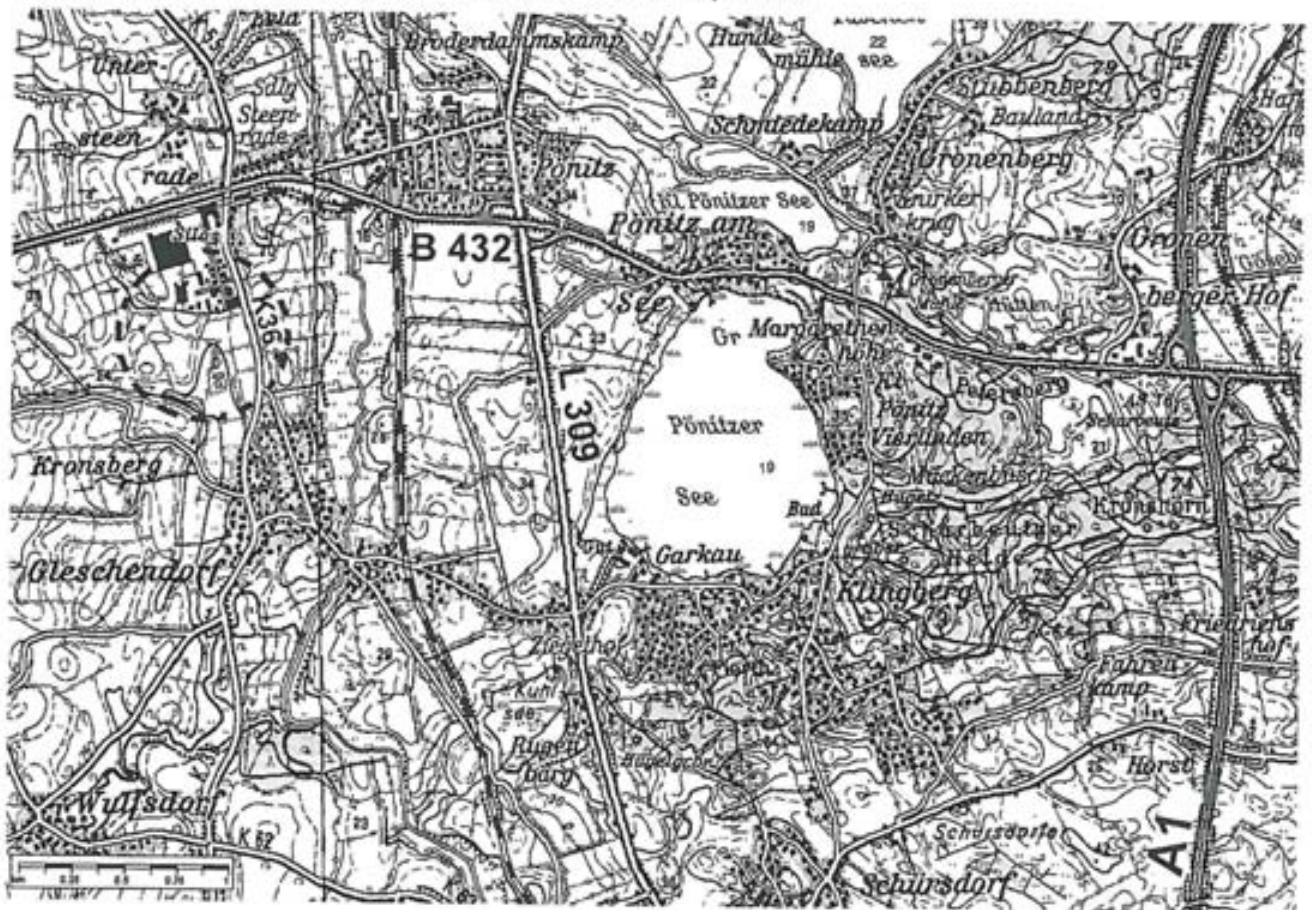
Skizze zu den untersuchten Erschließungsvarianten

Die vom Ansatz ähnliche Erschließungslösung, die den Weg am östlichen Rand der vorhandenen Verwallungsflächen und direkt westlich des Nachbargrundstückes (Aldi) zur gleichen vorhanden Anbindung an der B 432 sucht (Planvariante 2), müsste bei Aldi bereits genutzte Flächen in Anspruch nehmen und würde dort betriebliche Zusammenhänge zerschneiden. Die notwendigen Flächen lassen sich deshalb nicht erwerben, sodass diese Planvariante nicht realisierbar ist. Die Planvariante 4 suchte den Weg östlich der Fierthstraße außen um die vorhandene Bebauung herum. Sie wäre mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Auch in der Schwartauniederung befinden sich Ausgleichsflächen, die im Zusammenhang mit dem Kiesabbau für das ALDI-Gelände an-



gelegt wurden. Sie sind wie nach § 15a LNatSchG geschützte Biotope zu bewerten und unterliegen somit dem besonderen Schutz des Landesnaturschutzgesetzes. Diese Trassenführung wäre die aufwendigste und würde voraussichtlich trotzdem einen aktiven Schallschutz erfordern.

Angesichts der zuvor geprüften, jedoch nicht oder nur unter erheblichen Immissionschutzproblemen machbaren Erschließungsalternativen bleibt die jetzt vorgeschlagene Verkehrslösung (entwickelt aus der Var. 3a) die beste Wahl. Sie erfordert zwar einen erheblichen Eingriff in die in den letzten Jahren neugestalteten Ausgleichsflächen, jedoch erscheint dies in Abwägung mit der beschriebenen Problematik vertretbar. Dies wirkt sich auch positiv auf die Schulwegsicherung entlang der Fierthstraße aus. Die Gemeinde wird darüber hinaus im Rahmen ihrer Möglichkeiten weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Fuß- und Radwegverkehrs an dieser Straße prüfen.



Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus werden die Auswirkungen des Kraftfahrzeugverkehrs im folgenden diskutiert:

#### *Auswirkungen auf Pönitz am See:*

Von der Autobahn wird das Gewerbegebiet auf dem kürzesten Weg über die Bundesstraße (B 432) erreicht. Im Zuge dieser Verbindung wird der Ortsteil Pönitz am See durchquert. Die Gemeinde hat Verständnis für die Betroffenheit der Anlieger entlang der B 432. Ihre Sorgen bezüglich der zunehmenden Belastung durch den Straßenverkehr, speziell auch dem nächtlichen Lastverkehr, ist nachvollziehbar. Gleichwohl ist der Handlungsspielraum der Gemeinde hier gering.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der B 432 erscheint unumgebar. Der Ausbaustandard der Bundesstraße lässt eine zusätzliche Verkehrsbelastung grundsätzlich zu. Laut Bundesverkehrswegeplan soll sie als übergeordnete Straße vorrangig den Verkehr - insbesondere auch den Lastverkehr - aufnehmen und bündeln. Die Bundesstraße ist nach rechtlichen und technischen Gegebenheiten für den zu erwartenden Verkehr ausreichend bemessen. So gibt es für Bundesstraßen keinen Rechtsanspruch, eine Begrenzung der Belastung durchzusetzen. Dies ist insbesondere auch deshalb zu bedenken, weil eine Abwanderung verkehrsinintensiver Betriebe (Logistik, Lagerhaltung) in westliche Nachbargemeinden für die Anlieger in Pönitz gleichartige Auswirkungen wie das Gleschendorfer Gewerbegebiet hätte.

Viele vorgetragene Bedenken aus Sicht der Anwohner zum Verkehrszuwachs sind jedoch nachvollziehbar. Zahlreiche Häuser sind zu einem Zeitpunkt gebaut worden, als auf der durch Pönitz führenden Bundesstraße noch ein deutlich geringerer Verkehr war sowie die Autobahn und der Zubringerverkehr noch nicht bestand. Die Naherholungs- und Fremdenverkehrsqualität des Ortes Pönitz am See erfährt durch den wachsenden Verkehr auf der Bundesstraße einen stetigen Verlust. Dieser Verkehr ist aber insbesondere in der Feriensaison zum Großteil durch Fahrzeuge verursacht, die eben wegen dieser Qualitäten diese Landschaft aufsuchen. Aus der Ausweisung als Naherholungsgebiet oder Kurgelände lassen sich für eine existierende Bundesstraße keine direkten Vorgaben ableiten. Eine Trendwende lässt sich durch die Entscheidung zur oder gegen die Entwicklung des Gleschendorfer Gewerbegebietes nicht herstellen.

Die Belastung durch den erhöhten LKW-Verkehr hat die Gemeinde erkannt und hat somit die Belastung durch Verkehrszählungen und eine Lärmabschätzung geprüft. Die Verkehrsmengen zu Nachtzeiten erfahren dabei einer besonderen Beachtung, so dass eine zuverlässigere Abschätzung des zukünftigen Verkehrs auf der Bundesstraße 432 und der Verkehrsmenge durch Pönitz am See möglich ist. Hieraus sollen ordnungsrechtliche und gestalterische Maßnahmen entwickelt und begründet werden.

Während der Bürgerbeteiligung sind zahlreiche Vorschläge zu möglichen Umgehungsstraßen vorgebracht worden. Eine Umgehungsstraße zum Autobahnanchluss Haffkrug bzw. Luschendorf erscheint langfristig sinnvoll, um den Ortsteil Pönitz am See zu entlasten. Sie können jedoch im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht direkt berücksichtigt werden, da sie weit außerhalb seines Geltungsbereiches liegen. Alternativtrassen sind durch den Bund zu erstellen. Vorgespräche ergaben, dass sie bei der Finanzlage von Land und Bund mittelfristig nicht umsetzbar sind. Wohl aber werden diese Vorschläge innerhalb der längerfristigen Verkehrsplanung geprüft. Mit einer kurzfristigen oder einfachen Lösung ist durch die topographisch und landschaftlich geprägte Lage von Pönitz zwischen den beiden Seen leider nicht zu rechnen.

Die Gemeinde Scharbeutz setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten und in Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt dafür ein, dass durch ordnungsrechtliche Regelungen die Belastungen in der Ortsdurchfahrt von Pönitz am See so gering wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus versucht die Gemeinde, durch Einflussnahme auf lärmindernde bauliche Maßnahmen im Zuge der B 432 die Be-

lastungen zu mindern. In diesem Zusammenhang wird auch der Einbau von Baumtoren diskutiert, welche die Ortseingänge deutlicher betonen und damit die Einhaltung der Geschwindigkeitsbeschränkungen günstig beeinflussen.

Zur Verminderung der Nachtbelästigung setzt sich die Gemeinde durch direkte Gespräche mit den Firmenleitungen dafür ein, dass Ruhezeiten nächtlich anfahrender LKWs nicht auf dem Firmengelände, sondern bereits auf den nächstliegenden Autobahnraststätten erfolgen.

Ebenfalls wird geprüft, die zukünftige bauliche Entwicklung entlang der B 432 durch Aufnahme einer Bauleitplanung mit Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen und Einschränkung der Nachverdichtungsmöglichkeiten begünstigend zu beeinflussen.

#### *Auswirkungen auf Gleschendorf:*

Da der Verkehr zum und vom Gewerbegebiet überwiegend den direkten Weg von und zur Autobahn suchen wird, sind nur geringe Verkehrsanteile für Gleschendorf zu erwarten. Im Rahmen der Planung zum Straßenausbau in Gleschendorf werden Maßnahmen geprüft, welche eine Wahl der Ortsdurchfahrten Dorfstraße-Wiesenweg sowie Heidenallee-Bahnhofstraße-Fierthstraße als „Abkürzung“ vom Gewerbegebiet zur L 309 (ehem. B 207) ausschließen.

Durch die nunmehr direkte Anbindung des Bela-Betriebes an die Bundesstraße im Nordwesten gestaltet sich die Situation für die Gleschendorfer noch wesentlich günstiger, weil aus dem Bereich der Logistikbetriebe der Verkehr nun direkt auf die Bundesstraße fließt. Durch eine textliche Einschränkung sind weitere Logistikbetriebe in den Gewerbegebieten 3-7 nicht zulässig.

(Unabhängig von der Erschließung wurden weitere Maßnahmen zur Verminderung der schalltechnischen Auswirkungen auf Gleschendorf festgesetzt, dazu s. a. Kapitel 8)

#### *Auswirkungen auf Klingenberg:*

Auch für Klingenberg ist zu erwarten, dass der wesentliche Teil des Verkehrs diesen Ortsteil nicht durchqueren oder tangieren wird, da Klingenberg nicht auf direktem Wege zur Autobahn liegt. Gleichwohl ist entsprechend dem Betriebskonzept des ansässigen Betriebes nicht auszuschließen, dass bei Verteilung der gelagerten Waren auf Supermärkte auch ein kleiner Teil der Fahrzeuge den Weg über die L 309 (ehem. B 207) nehmen wird. Diese Straße, ehemals als Europastraße (Vogelfluglinie) großzügig ausgebaut und trassiert, ist durchaus in der Lage, den entsprechenden Verkehr aufzunehmen. Der Zuwachs des Verkehrs aus dem Bereich des Gewerbegebietes Gleschendorf auf dieser Straße ist als gering einzustufen. Verkehrsbelastungen einschließlich entsprechendem Zuwachs wurden bei der Ausweisung der Wohngebiete in Klingenberg berücksichtigt.

Die Gemeinde Scharbeutz setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten und in Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt dafür ein, dass durch ordnungsrechtliche Regelungen der Geschwindigkeit die Belastungen in Nähe der Ortschaften so gering wie möglich gehalten werden.

Das im Flächennutzungsplan eingetragene Waldstück im Westen von Klingenberg bekundet die weiterhin gültige Absicht der Gemeinde, dort Wald zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan entfaltet jedoch als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung, sondern eine Abstimmungsgrundlage mit den Trägern öffentlicher Belange und durch Beschluss eine Selbstbindung der Gemeinde. Es kann also aus den Darstellungen des FNP allein keine Verpflichtung für den Grundeigentümer abgeleitet werden, diesen Wald dort zu entwickeln und auch keinen entsprechendes Recht Dritter auf eine Umsetzung der Darstellung.

*Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung an der Fierthstraße:*

Entlang der Fierthstraße sind über die Jahre etwa ein Duzend Häuser entstanden, im überwiegenden Teil als Wohngebäude. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen bebauten Streifen eine schmale Mischbau-Fläche dar. Sowohl die jetzige Zufahrt zum Gewerbegebiet Gleschendorf, wie auch die in der vorliegenden Planung ergänzte Zufahrt schließen an die Fierthstraße an und stellen über diese eine Verbindung zur B 432 und zur Autobahn her. Im Kreuzungsbereich der Fierthstraße mit der B 432 erhöht sich die Belastung durch Brems-, Schalt- und Beschleunigungsvorgänge.

Durch die komplette Herausnahme des aus zukünftigen Erweiterungen des Betriebs wachsenden Verkehrs hat die Verkehrsentwicklung auf der Fierthstraße deutlich an Dramatik verloren. Gleichwohl ist die Grundbelastung bereits heute hoch. Deshalb wird die zu erwartende Belastung neu ermittelt und fließt in die Überlegungen zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 58 -sch- „An der Fierthstraße“ ein. Jedoch ist es im Bauleitplanverfahren nicht möglich, ordnungsrechtliche Maßnahmen wie Zebrastreifen und Beleuchtung festzusetzen, dies bleibt der nachfolgenden Ausführungsplanung überlassen und wird hier berücksichtigt werden.

Die überarbeitete Erschließung wird vollständig bis zur vorhandenen Anbindung an die B 432 in den vorliegenden BP 16/4 -sch- aufgenommen.

Eine Durchführung der jetzt geplanten, privaten Grundstückszufahrt als öffentliche Straße bis zur Planstraße A (neue Gewerbeflächen) würde das Betriebsgrundstück „Bela“ zerschneiden und die gewünschte Erweiterung des Betriebes und seiner Arbeitsplätze unmöglich machen. Ebenso ergibt sich ein überproportionaler Anstieg der öffentlichen Straßenflächen mit allen Konsequenzen hinsichtlich des Ausbaustandards, der Unterhaltung und den damit verbundenen Folgekosten für die öffentliche Hand. Es erfolgt deshalb eine Flächenfestsetzung, welche eine private Erschließung (Werksstraße) vorsieht.

Die im Planverfahren mehrfach vorgetragene Anregung, den gesamten LKW-Verkehr der Fa. Bela über die neue Erschließungsstraße zu führen, kann nicht durch Festlegungen im Bebauungsplanverfahren selbst berücksichtigt werden. Jedoch wird die Anregung in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor aufgenommen. Grundsätzlich kann über das hier zu betrachtende verbindliche Bauleitplanverfahren keine Regelung über den internen Verkehr auf den Grundstücken und ihren Zufahrten erfolgen, da die gewählte Festsetzungssystematik zunächst nicht anlagenbezogen ist, sondern die

Art des Gewerbebetriebes - im Rahmen der Regelungen des § 8 BauNVO - offen lässt. Insofern kann eine Entscheidung über die Anordnung der Verkehrsströme, Waren und Mitarbeiterverkehr, erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren - unter Beachtung des dann vorliegenden Hochbau-Betriebs- und Erschließungskonzeptes - getroffen werden.

Die im Kapitel Immissionsschutz und in den Lärmgutachten getroffenen Schallschutzüberlegungen müssen vom ungünstigeren Fall ausgehen, dass die Betriebserweiterungen nicht sofort im vollen Umfang realisiert werden und deshalb übergangsweise ein Fortbestand der bestehenden Genehmigungslage zu berücksichtigen ist. Solange die vorhandenen Ladetore nach Osten fortbestehen und eine Umfahrung des Gebäudes im Norden nicht möglich und im Süden nicht sinnvoll ist, muss die Zufahrt für den Bela-Betrieb über die Otto-Kippstraße offengehalten werden. Dementsprechend kann der hier zu betrachtende Bebauungsplan - und dieser ist eine Angebotsplanung - keine Festsetzung zur Schließung der Zufahrt über die Otto-Kipp-Straße enthalten.

Die Gemeinde verpflichtet sich aber über den Bebauungsplan hinaus mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der im Zuge der Grundstücksneuregelungen zur westlichen Grundstückszufahrt abgeschlossen wird und Regelungen enthält, die die vollständige Verlagerung des LKW-Verkehrs der Fa. Bela auf die neue Zufahrt zum Ziel haben. Dadurch soll eine weitere Entlastung der Fierthstraße insbesondere vom nächtlichen Verkehr erreicht werden.

Bauflächen: Durch die veränderte Anbindung der Gewerbegebietsfläche von BeLa ist es sinnvoll, seine Erweiterungs-Fläche nach Westen zu verlagern und stattdessen auf die Bebauung der Hangfläche südlich des Galgenkampsredders zu verzichten. Dies bietet folgende Vorteile:

- Der neue Anbindungspunkt wird dann durch die bestehende Bela-Fläche und die neuen Flächen südlich des Redders winkelförmig umschlossen. Eine zweite Anbindung dieses Betriebes an den Blauenkrog ist aber nicht notwendig und auch nicht mehr sinnvoll. Logistikbetriebe und Kleingewerbe liegen so voneinander getrennt, die Verkehre sind entmischt. Die Fierthstraße wird dadurch wirksam entlastet.
- Es kann auf der Fläche des Logistikbetriebes auf ebenem Gelände gebaut werden, so dass eine durchgängige Bodenebene für alle Gebäudeteile möglich ist.
- Diese Gebiete lassen sich wirksamer durch Verwallungen abschirmen und sind als Modifizierung der Kuppe verträglicher in das Landschaftsbild zu integrieren, als in der Hanglage.

Ein großer Teil des denkmalgeschützten Galgenkampsredders kann seine Wege-Funktion für Spaziergänger und auch für den landwirtschaftlichen Verkehr behalten.

Zwischen der Gewerbefläche und den Ausgleichsflächen, die im Niederungsbereich der Wohldbeek liegen, werden die landwirtschaftlichen Flächen erhalten und dementsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Inanspruchnahme der festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche für gewerbliche Zwecke ist nicht vorgesehen und wird durch die Entwürfe zum Bebauungsplan 16/4 und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeschlossen, ist also ohne grundlegende Planungsänderung (einschließlich entsprechender offenzulegender Bauleitplanverfahren) dieser Pläne rechtlich nicht möglich. Auch wird eine Bebaubarkeit dieser Fläche im Sinne des § 34 BauGB durch diese Festsetzung

ausdrücklich ausgeschlossen. Da diese Flächen dem Landwirt gehören bzw. er diese Flächen weiterhin landwirtschaftlich nutzen will, sind hier auch keine Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die Erschließung der restlichen Gewerbeflächen wird so vorgenommen, dass sich - je nach Parzellierung - mittelgroße, wie auch größere Handwerksbetriebe ansiedeln können.

## **2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Firsthöhe**

Für die Bauflächen wird als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) gewählt. Eine Sondergebietsausweisung - wie die von der Fa. Aldi genutzte Fläche im nordwestlichen Anschluss - wurde nicht vorgenommen, weil die mit einem SO verbundenen Rechte und Einschränkungen aus städtebaulichen Gründen für das vorliegende Gebiet nicht sinnvoll zu begründen wäre. Die Flächen sollen vielmehr auch langfristig einer allgemeinen gewerblichen Entwicklung zur Verfügung stehen. Die vorgesehene Nutzung entspricht dem Katalog des §8 BauNVO für Gewerbegebiete.

Zur Stärkung des gewerblichen Gebietscharakters werden Tankstellen - mit Ausnahme von Betriebstankstellen -, Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten aller Art in allen Baugebieten nach §1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen. Die Baugrenzen sind teilweise großzügig gehalten, um den Entwicklungsspielraum der Betriebe nicht einzuengen, z.T. bewirkt der Flächenzuschnitt aber auch eine besondere Eignung auch für kleinere und mittlere Betriebe.

Vorgesehen ist eine offene zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer maximalen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8. Eine Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge in offener Bauweise wird durch die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht, da mit größeren innerbetrieblich Zusammenhängen zu rechnen ist.

Die Höhe der Gebäude wird zur Schonung des Landschaftsbildes abgestuft beschränkt, die maximale Firsthöhe von 12 m westlich der Otto-Kipp-Straße wird südlich anschließend auf 8 m über der im Plan dargestellten Erdgeschossfußbodenhöhe beschränkt, so dass ein Übertreten des bestehenden Baumbestandes vermieden wird.<sup>1</sup> Innerhalb dieser Bauhöhe, die sich im Normalfall durch Hallenbauwerke ergibt, ist auch eine Zweigeschossigkeit (z.B. für Verwaltung) möglich. Zur Wahrung des Landschaftsbildes im Ortsrandbereich sind Großflächentafeln sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen untersagt.

Die Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Nutzungsmaßen des Ursprungsplans sowie der 2. und 3. Änderung des B-Planes Nr.16 -sch-.

Um erhebliche Zunahme des Verkehrs auf der relativ schmalen Fierthstraße und ein Ausweichen von Fahrzeugen über Gleschendorf zu vermeiden, was insbesondere des nachts

---

<sup>1</sup> Die im Planverfahren geäußerten Bedenken zur festgesetzten Firsthöhe werden nicht geteilt. Es wurde gegenüber dem vorhandenen Gewerbegebiet bereits eine erhebliche Herabsetzung der zulässigen Firsthöhe von 12 m auf 8 m vorgenommen. (Es ist anzumerken, dass viele Einfamilienhäuser eine höhere Firsthöhe erreichen). Eine weitere Reduzierung ist aus konstruktiven Gründen für einen weitgespannten Hallenbau nicht mehr möglich und in der Abwägung zu landschaftspflegerischen Belangen auch nicht mehr zu begründen.

zu spürbaren Belästigungen führen würde, sollen im östlichen Teil des Gewerbegebietes im Plangebiet des BP 16/4 -sch- verkehrsintensivere Betriebe ausgeschlossen werden. Für die Gebiete 3-7 wird eine textliche Festsetzung in den Teil B Text aufgenommen, welche die Zulässigkeit von Lagerbetrieben und Speditionsgewerbe ausschließt.

Die Anregungen, die Geschossfläche auf unter 1200 m<sup>2</sup> für Handelsbetriebe zu begrenzen, Obergrenzen für Zentrallagerflächen einzuführen und/oder weitere Reduzierungen von GRZ und GFZ vorzunehmen, werden nicht berücksichtigt.

Für Beschränkungen der Größe von Lagerflächen oder der Geschossfläche von Handelsbetrieben im westlichen Teil des Gewerbegebietes gibt es keine Mehrheit, da es erklärter Wille der Gemeinde ist, dem bestehenden BeLa-Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben und derartig betrieblich einschneidende Vorgaben nicht mit der beabsichtigten Entwicklung in Einklang zu bringen sind.

Eine zum Teil geforderte bauliche Dichte mit einer GRZ von 0,5 und GFZ von 0,6 wäre verglichen mit den festgesetzten 0,6 zu 0,8 sehr gering und in Gewerbegebieten städtebaulich nicht sinnvoll, da zur Unterbringung gleicher Gewerbeflächen unnötigerweise Flächen- und Landschaftsverbrauch sowie weitere Erschließungsmaßnahmen und Kosten verursacht würden. Die Werte wurden in Abwägung betrieblicher Bedürfnisse und Vorgaben zum Landschaftsbild entwickelt und aus dem bestehenden Gewerbegebiet abgeleitet. (Zum Vergleich: Die BauNVO sieht als Obergrenze für Gewerbegebiete eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 vor.)

### 2.3 Erschließung

Während das bestehende Gewerbegebiet über die „Otto-Kipp-Straße“ von der Kreisstraße K 36 „Fierthstraße“ erschlossen ist, welche gleich nördlich des Gewerbegebietes einen Anschluss an die Bundesstraße B 432 herstellt, erhielt das benachbarte Sondergebiet mit dem Großlager der Fa. Aldi eine direkte Anbindung an die Bundesstraße. Über die B 432 ist nach Osten in etwa 1 km die L 309 (ehem. B 207) und in knapp 5 km Entfernung die Autobahn erreichbar. Es ist davon auszugehen, dass der größte Teil des Verkehrs auch über diesen Weg das Gewerbegebiet und seine Erweiterung erreichen bzw. verlassen wird.

Diese westliche Anbindung wird für den BeLa-Betrieb als den verkehrsintensiven Teil der Gewerbegebietserweiterung hergestellt. Für den LKW-Verkehr der zukünftigen Erweiterungen des BeLa-Betriebes wird dadurch ein direkter Zugang zur Bundesstraße bestehen, der zumindestens auch durch den Verkehr zu den bestehenden westlichen Ladetoren benutzt werden wird.

Davon getrennt wird der östliche Teil des Gewerbegebietes über die Fierthstraße (K 36) erschlossen. Er erhält dazu neben der „Otto-Kipp-Straße“ eine weitere Anbindung über die bogenförmige Verlängerung des Blauenkroges nach Südosten (Planstraße A) an die Kreisstraße. Die zunächst vorgesehene Verlängerung der bisherigen Stichstraße „Blauenkrog an die B 432 ist nicht mehr vorgesehen. (s. auch unter 2.1 städtebauliches Konzept). Der südöstliche Teil der neuen Gewerbegebietsfläche wird über eine abzweigende Stichstraße erreicht. Hierdurch ist eine abschnittsweise Realisierung möglich: dieser Bereich könnte einen späteren Bauabschnitt bilden. Von einer alleinigen Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet wird abgesehen, weil der vorhandene Straßenabschnitt des

„Blauenkrog“ im jetzigen Straßenquerschnitt nicht die hinzukommende Verkehrsmenge aufnehmen könnte und auch nicht erweiterungsfähig ist.

Die Gutachten zu Verkehrsmengen und Schallschutz sind der neuen Verkehrsführung entsprechend aktualisiert und in der Anlage zur Begründung beigelegt.

Die neue Verbindungsstraße zur Anbindung des BeLa-Betriebes zur B 432 ist als private Straße (Werkstraße) vorgesehen, weil sie allein dem Logistikbetrieb dient. Eine Querverbindung zum dem bestehenden Straßennetz des Gewerbegebietes ist wegen der bestehenden Bebauung nicht mehr möglich. Die daran angebundene Gewerbegebietsfläche (Gebiete 1 und 2) ist zusammenhängend für den Betrieb und die Erweiterung von BeLa vorgesehen, eine Aufgliederung ist nicht beabsichtigt. Wegen der bereits bestehenden Belastung auf der Fierthstraße bis an die Grenze der Zumutbarkeit ist nur über diese Neuerschließung eine weitere Erweiterung des Bela-Betriebes möglich.

Für die Fußgänger und landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge müssen neue Wege angelegt werden, weil der Galgenkampsredder im Zuge der Verbindung der Gewerbeflächen teilweise überbaut wird.

Nach Süden hin ist eine Anbindung an den jenseits der Wohldbeek bestehenden Fuß-/Radweg nach Gleschendorf geplant.

Die Erschließung der Gebiete 3 bis 8 erfolgt über die Planstraßen A (Verlängerung der Straße Blauenkrog) und Planstraße B. Der Entwurf (auf dem Schnitt ohne Normcharakter dargestellt) sieht eine Fahrbahnbreite von 5,5 m vor, die entsprechend dem Schnitt AS2 der Tabelle 18 der EAE 85/95 einen Begegnungsfall zweier LKW bei einer Geschwindigkeit von 30-40 km/h ermöglicht. Die Breite der Verkehrsfläche insgesamt lässt jedoch auch eine Modifikation der Ausbaubreiten zu.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wurde wegen des veränderten Flächenkonzeptes ebenfalls neu erarbeitet. Der Galgenkampsredder steht auch im Hangabschnitt wieder als Weg und für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur Verfügung und behält in diesem und dem östlichen Abschnitt seine historische, öffentliche Wegfunktion. Kurz vor der Kuppe wird er nach Süden verschwenkt und verläuft südlich der Verwallungsflächen, bis er im Westen an das bestehende Wegenetz angebunden werden kann.

Das Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein gibt folgende Hinweise:

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.04.94 (BGBl. S.854) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 432, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
2. Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVObI. Seite 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVObI. Seite 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße 36, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.



3. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der B 432 und K 36 nicht angelegt werden.

#### **2.4 Straßenraumgestaltung und Stellplätze**

Zur Fassung des Straßenraumes werden einseitig straßenbegleitende Baumreihen gepflanzt, die öffentliche Parkplätze und die Fahrbahn beschatten. Die notwendigen Stellplätze sind gemäß Landesbauordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Eine mindestens 5 m breite Vorzone vor der Bebauung ist von Nebenanlagen und Stellplätzen freizuhalten, damit die Eingangsseiten der Betriebe gestalterisch durchgängig und repräsentativ geprägt werden.

### **3 GRÜNORDNUNG / Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung/ Aufschüttungsflächen**

#### **3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Die Landesregierung empfiehlt, für Bebauungspläne, deren bebaute Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen mindestens 20 000 m<sup>2</sup> beträgt (in Anhang II Nr. 10a und b der Änderungsrichtlinie als "Anlage von Industriezonen" bzw. "Städtebauprojekte" bezeichnet) eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne d. Europäischen Umweltrechtes durchzuführen. Die UVP wurde im Mai 2000 durch das Büro Trüper, Gondesen und Partner durchgeführt und im Mai 2001 auf die veränderte Planung aktualisiert. Sie ist Anlage der Begründung.

Die Zusammenfassung Erkenntnisse der UVP sind im folgenden wiedergegeben:

Die Bewertung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter in Kapitel 5 der UVP lässt erkennen, dass insbesondere die Schutzgüter Menschen - durch die Beeinträchtigung der Wohnnutzung in Pönitz am See sowie die Erholungsnutzung im Plangebiet -, Pflanzen und Tiere - aufgrund des Knickverlustes - sowie Boden - im Zusammenhang mit der flächenhaften Versiegelung, und das Landschaftsbild - beeinträchtigt werden. Diese Vorhabenswirkungen werden auf diese Schutzgüter als erheblich eingestuft. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Kultur-/Sachgüter sind nur gering bzw. werden sie durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Die Umwelterheblichkeit des Vorhabens ergibt sich insbesondere aus dem hohen Flächenanspruch, der Versiegelung und dem Verlust an kleinteilig vorhandenen, wertvollen Biotopstrukturen. Im Rahmen der Bauleitplanung und Grünordnungsplanung werden Beeinträchtigungen hoch empfindlicher Teilräume durch die Anordnung und innere Struktur, durch Festsetzungen im B-Plan und grünordnerische Maßnahmen weitgehend vermieden bzw. minimiert. Es verbleibt daher insbesondere die großflächige Versiegelung und Überprägung des Erscheinungsbildes als vordringliche Vorhabenswirkung.

Das Vorhaben wirkt sich durch die bau- und betriebsbedingten Immissionen auf die Wohnfunktion betroffener Siedlungen aus. Insbesondere die Wohnbebauung entlang der B 432 in Pönitz am See ist von Geräuschimmissionen betroffen. Diese Beeinträchtigung der Wohnqualität ist im Rahmen der Planungen zum B-Plan 16/4 -sch- nicht vermeidbar und führt zur Einstufung als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch.

Mit der Versiegelung und Bebauung geht die anthropogene Veränderung des Landschaftsbildes einher. Die Naturnähe und Eigenart des Landschaftsraumes wird dadurch stark beeinträchtigt. Der vom Gewerbegebiet eingenommene Raum ist für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung nicht mehr geeignet. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zur optischen Einbindung können die Beeinträchtigungen auf benachbarte Räume beschränken. Positivwirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft gehen von der Anlage von Fuß- und Radwegen sowie des Grünzuges aus.

Von untergeordneter Bedeutung sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Kultur-/Sachgüter. Dies begründet sich in der Unempfindlichkeit des zu bebauenden Raumes hinsichtlich Grundwasserbeeinträchtigungen und klima-

tischer Ausgleichsfunktionen (keine besonderen lokal klimatischen Funktionen, Fehlen eines belasteten Bezugsraumes). Die Auswirkungen auf Oberflächengewässer werden durch Klärung und Rückhaltung des Oberflächenwassers im Regenrückhaltebecken minimiert.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Umwelt werden durch die im Grünordnungsplan zum B-Plan 16/4 -sch- beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Dabei ist überwiegend ein funktionsbezogener Ausgleich möglich. Nicht möglich ist dies hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die nur bedingt durch Stilllegung oder Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen ausgleichbar sind.

### 3.2 Grünordnungsplanung

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.

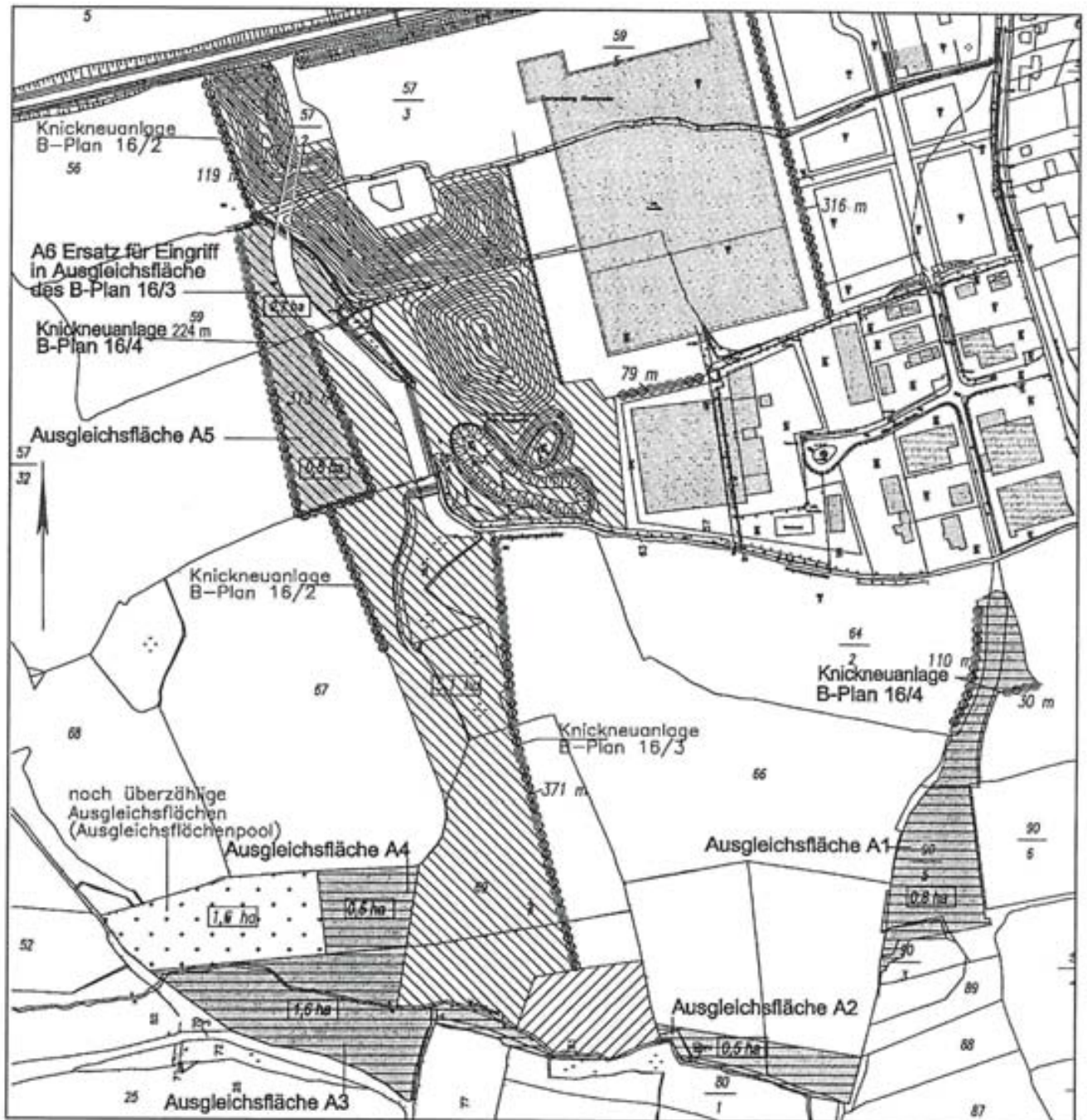
Da durch die Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, müssen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Schleswig-Holstein nach §1a BauGB in Verbindung mit dem Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten von 1998 im Bauleitplanverfahren abgearbeitet werden.

Das Büro Trüper, Gondesen und Partner hat zum Bebauungsplan Nr. 16/4 -sch- den Grünordnungsplan (GOP) mit Erläuterung erarbeitet, welcher Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anlage 3). 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.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind eine Reihe von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Ein Teil dieser Flächen ist bereits vertraglich dem Bebauungsplan 16/3 -sch- zugeordnet und wird im vorliegenden Plan lediglich bauleitplanerisch abgesichert. Die übrigen Ausgleichsflächen (A1 und A2, sowie A5 und A6) dienen der Absicherung der Maßnahmen, welche für den Ausgleich durch Eingriffe im Plangebiet notwendig werden. Weitere Flächen zum Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet (A3 und A4) liegen nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Planes, sondern konnten bereits im Plangebiet des 16/3 -sch- abgesichert werden (Flächenpool).

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu der im B-Plan dargestellten Teilgebieten ist nach folgender Tabelle vorzunehmen.

Gebiet / Eingriffsbereich	Ausgleichsflächen
1 und 2	A5, A4, A3
3, 4 und 5 sowie die dazugehörigen Erschließungsstraßen	A1
6 und 7	A2
Ersatz für Verlust und Beeinträchtigung von Ausgleichsflächen durch die westliche Werkszufahrt sowie Ausgleich für zusätzliche Versiegelung	A6



Lage der Ausgleichsflächen (Darstellung TGP)

Maßnahmen zum Ausgleich sollen - sofern sie nicht im Rahmen eines Ausgleichsflächenpools vorab geleistet sind - unmittelbar während bzw. kurz nach der Bauerstellungsphase durchgeführt werden. Von den 4,6 ha Ausgleichsflächen sind bereits 2,1 ha im Zuge des Ausgleichsflächenpools hergestellt worden.

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und der Grünordnungsplanung ist eine landschaftsplanerische Ausführungsplanung notwendig, um die angestrebte Biotop- und Gestaltungsqualität innerhalb der Ausgleichsflächen und innerhalb des Gewerbegebietes zu gewährleisten.

Ist der Erhalt von Knicks nicht möglich, sind die gestörten Funktionen und Werte gemäß Runderlass durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wertgleich wiederherzustellen. Als wertgleiche Wiederherstellung gilt bei Knicks ein Ersatz im Verhältnis von mindestens 1:2.

Ein Knickabschnitt in einer Länge von 90 m geht durch die Vorhaben im B-Plan 16/4 -sch- verloren, weitere 10 m Knick werden durch einen Durchbruch zerstört. Dieser Verlust ist durch Neuanlage auf 200 m Länge auszugleichen. Der im Bereich der südwestlichen Erweiterungsfläche vorhandene Knickabschnitt wird an den Rand der Gewerbefläche versetzt. Zusätzlich ist als Ausgleich eine Neuanlage von 120 m Knicklänge erforderlich.

Insgesamt wird somit eine Knickversetzung auf 240 m Länge und eine Knickneuanlage auf 320 m Länge erforderlich.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung erfolgte eine umfangreiche inhaltliche Auseinandersetzung zur Eingliederung der Gewerbebetriebe in das Landschaftsbild. Während sich die zukünftigen Betriebe im Ostteil des Plangebietes wegen der topographisch tieferen Lage naturgemäß leichter integrieren lassen, wurden für die westliche, kuppennahe Bebauung vorgelagerte Aufschüttungsflächen vorgesehen, welche die bereits bestehenden Aufschüttungsfläche nördlich des Plangebietes in naturnaher Gestaltung optisch fortsetzen sollen.

Die bestehenden Verwallungen wurden ebenfalls als Schutzmaßnahmen im Rahmen der Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes 16-2 -sch- durchgeführt und erreichen eine weitestgehende Integration der dort angesiedelten Gewerbebetriebe. Eine weitere Aufschüttungsfläche im Süden des Plangebietes zwischen Gewerbeflächen und der Ortslage Gleschendorf trennt die genannten Bereiche optisch und verbessert die Lärmschutzwirkung. Für diese Aufschüttungsfläche südlich der Plangebiete 6 und 7 wird zur besseren landschaftlichen Einbindung und Abschirmung der Wohnlagen vom Gewerbegebiet eine Mindesthöhe von 5 m festgesetzt.

Anregungen, für alle Verwallungen generell Mindesthöhen festzusetzen, können aber nicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Es werden Maximalhöhen festgesetzt, welche in Verbindung mit entsprechenden Böschungsneigungen und weiteren grünordnerischen Bindungen eine weitestgehend naturnahe Gestaltung erreichen lassen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Aufschüttungsflächen dienen - neben der willkommenen Schallabschirmung - vorrangig der verbesserten Einfügung in das Landschaftsbild und der Verminderung von Fahrzeugbewegungen während der Bauphase, damit anfallende Bodenmassen nicht zusätzlich transportiert werden müssen. Die Aufschüttungsflächen westlich von Aldi sind seinerzeit durch die dort notwendigen erheblichen Erdbewegungen auf diesem Gelände möglich gewesen. Sie können leider nicht zu einem allgemeinen Maßstab werden. Weil die Menge der Bodenmassen im Plangebiet zur Zeit noch nicht abschließend zu ermitteln ist, da - anders als beim Aldi-Projekt - Art und Umfang der Baumaßnahmen auf den einzelnen Bauflächen noch wenig bekannt sind, sieht die Planung notwendigerweise einen erheblichen Spielraum für entgeltige Aufschüttungsmasse vor. Dieser ist zur Einbindung in die Landschaft nach oben zu begrenzen, aus ähnlichen Überlegungen heraus werden zum Teil Mindestwerte festgesetzt.

Wegen der im aktualisierten Entwurf veränderten Ausrichtung sowohl der Erschließung als auch der Baukörper des BeLa-Betriebes kann die Planung der Verwallung aber im Sinne der betroffenen Gleschendorfer günstiger als zuvor gestaltet werden.

**Der Zweckverband gibt zu den Bepflanzungen der Straßenräume folgende Hinweise :**

- Die vorzunehmenden Bepflanzungen entlang der Planstraßen und des " Galgenkampsredder " sind im einzelnen vor Ausführungsbeginn mit uns abzustimmen.

Sollte sich ergeben, dass Maßnahmen zum Schutze der Leitungen gegen das Wurzelwerk der Pflanzen (Sträucher/Bäume/Hecken) erforderlich werden, sind diese zu Lasten der Pflanzungen vorzunehmen.

Der Schutz kann z. B. durch Anordnung von vertikalen Trennwänden aus miteinander verschweißten, durchwurzelungssicheren Kunststoffplatten erfolgen.

- Durch das Bepflanzen von Straßenseitenbereichen und Wendeplätzen werden zugehörige, normal zu befahrende Straßenräume nach einigen Jahren eingengt. Die Befahrbarkeit der Straßen mit Sammelfahrzeugen wird durch die Bepflanzung unter Umständen herabgesetzt und beeinträchtigt. In diesen Fällen ist das Einsammeln der Abfall- und Wertstoffe abzulehnen und wird mit Auftreten der Behinderungen in diesen Straßen von uns auch nicht mehr vorgenommen.

Wir schlagen vor, die Möglichkeiten einer Bepflanzung der Wendeflächen gemeinsam mit Ihnen zu überprüfen. Dieses kann durch Befahrungstests vor Ort mit einem unserer dreiachsigen Sammelfahrzeuge erfolgen.

Als Ansprechpartner steht Ihnen unser Mitarbeiter Herr Garken zur Verfügung. Herr Garken ist erreichbar im Werkhof 1 des ZVO in Neustadt unter der Rufnummer 0 45 61 - 39 93 43.

Der Wasser- und Bodenverband gibt zu den Bepflanzungen der Gewässer den Hinweis, dass die Durchführung der Gewässerunterhaltungsarbeiten nicht behindert/beeinträchtigt werden darf, d.h. die bisher durchgeführte Art und Weise mit üblichem Gerät auch weiterhin möglich bleiben muss. Die Satzung sieht hierfür einen 5 m breiten Verfügungstreifen, gemessen von Böschungsoberkante, bei offenen Gewässern bzw. 6 m bei Rohrleitungen, gemessen ab Rohrleitungsachse (für den Fall der Rohrleitungserneuerung) vor.

Hinweise und Empfehlungen zur Artenauswahl entsprechend der Grünordnungsplanung:

Hauswände (aufgemauert oder verputzt)

Selbstklimmer:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissux spec.
Kletter-Hortensie	Hydrangeo petiolaris

Kletterpflanzen für Rankgerüste:

Knöterich	Polygonum aubertii
Geißblatt	Lonicera spec.
Waldrebe	Clematis spec.
Wilder Hopfen	Humulus lupulus

neu angelegte Knicks:

Die Knicks sind als Wall anzulegen und dreireihig mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen sowie mit Überhältern (Stieleichen, Abstand: 30 m) zu bepflanzen.

Gehölzauswahl:

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Schw. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Pfaffenhütchen	Euonymus Europaea

Pflanzdichte: mind.1 Gehölz /1,5 m<sup>2</sup>  
(Pflanzgröße: mind. leichte Heister, leichte Sträucher)

Entlang der vorhandenen Knicks sind gemäß der Planzeichnung Krautsäume zu entwickeln. Um aufkommende Gehölze zu entfernen, sind die Saumstreifen im 5-jährigen Abstand zu mähen.

Aufschüttungsflächen:

Die Verwallungen werden zu 70 % mit Gehölzen bepflanzt, die Restflächen werden mit einer Grünland-Ansaat versehen und extensiv gepflegt.

Artenauswahl:

Bäume (Pflanzgröße: 4xv, mind. StU 16/18)

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher (Pflanzgröße: mind. leichte Heister, leichte Sträucher)

Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Feldahorn	Acer campestre
Pfaffenhütchen	Euonymus Europaea

## **4 VERSORGUNG**

### **4.1 Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein mit Trinkwasser versorgt. Der Bereich der 4. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 -sch- wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Bei der Erschließung ist der Zusammenhang des Gebietes 2 mit dem Gebiet 1 (ein Eigentümer und Nutzer) zu berücksichtigen, so dass eine eigenständige technische Erschließung der Erweiterungsfläche in diesem Bereich entbehrlich erscheint und - soweit notwendig - über die Umfahrungsflächen des bestehenden Betriebes aus der Otto-Kipp-Straße aus erfolgen kann.

Der Zweckverband gibt dazu folgenden Hinweis:

Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Schmutzwasser) der ausgewiesenen Baugrundstücke sind mit den zuständigen Fachabteilungen des ZVO abzustimmen. Details zur erstmaligen Erschließung des ausgewiesenen Gebietes werden über einen zwischen Bauträger und ZVO zu vereinbarenden Erschließungsvertrag geregelt. Zur Kontaktaufnahme beim ZVO mit Herrn Knoop, der für weitere Informationen zur Verfügung steht : Hauptverwaltung des ZVO in Timmendorfer Strand, unter der Rufnr. 0 45 03 - 60 31 51.

### **4.2 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 96 m<sup>3</sup>/h ist gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 „Löschwasserversorgung“ abzusichern. Die Hydranten werden in Abständen innerhalb des auszubauenden Trinkwassernetzes angeordnet. Für die Leistungsfähigkeit dieser Hydranten kann der Zweckverband keine pauschale Garantie geben. Bereits durchgeführte Leistungstests von Hydranten vor Ort haben, je nach Versorgungsfall, max. Entnahmemengen von 50 m<sup>3</sup>/h bis 80 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden ergeben.

Die geforderte Entnahmemenge von 96 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden für das ausgewiesene Gewerbegebiet kann somit aus dem bestehenden Trinkwassernetz nicht entnommen werden. Deshalb werden frostfreie Entnahmestellen aus der Regenrückhaltung vorgesehen. Der entsprechende rechnerische Nachweis wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsanlagen erstellt.

### **4.3 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgte die Festsetzung von Flächen zur Errichtung von Transformatoren. Ein Standort wird im Nordosten des Plangebietes, ein weiterer im Verlauf der Planstraße B vorgesehen.

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

#### **4.4 Gasversorgung**

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

Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde vorzunehmen.

Hinweis des Zweckverbandes, wie unter 4.1 .

#### **4.5 Fernmeldeeinrichtungen**

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



## **5 ENTSORGUNG**

### **5.1 Beseitigung des Schmutzwassers**

Die Gemeinde Scharbeutz besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Die Straße Blauenkrog ist bereits an das bestehende Netz des Zweckverbandes OH angeschlossen. Kapazitätsüberschreitende Schmutzwassermengen sind rechtzeitig mitzuteilen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsblatt Schleswig Holstein 1992 Nr. 50 S. 829 ff. sind einzuhalten.

Hinweis des Zweckverbandes, wie unter 4.1 .

### **5.2 Behandlung des Oberflächenwassers**

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet, wobei für die Bauflächen des B-Plans Nr. 16/4 -sch- ein naturnah auszubauendes Regenrückhaltebecken innerhalb des Grünzuges eingerichtet wird. Es kann auch als Feuerlöschreservoir herangezogen werden. Eine Ableitung des vorgeklärten Oberflächenwassers erfolgt in abgestimmten Abfußmengen in die Wohldbeek. Eine entsprechende Volumenabschätzung wurde bereits durch das Ingenieurbüro Merkel in Kiel vorgenommen.

Für die geplanten Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß §35 LWG (Landeswassergesetz) bzw. §7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) einzuholen.

### **5.3 Abfall- und Wertstoffe**

Die Müllentsorgung wird in Scharbeutz durch den Zweckverband Ostholstein vorgenommen. Angedacht ist ein Standort für Altglas und Papier auf dem Parkplatzstreifen nahe dem Einmündungsbereich der Planstraße A auf die Fierthstraße. Dieser Standort könnte auch von den Bürgern aus Gleschendorf gut erreicht werden.

## 6 IMMISSIONSCHUTZ

Zur Beurteilung der zukünftigen Situation und der erforderlichen Maßnahmen wurden im Juli 1999 und Anfang 2000 Verkehrszählungen und Lärmschutzgutachten von Masuch und Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek, erarbeitet (siehe in der Anlage 1). In diesen Untersuchungen wurden Werte des zu erwartenden Verkehrs auch unter Berücksichtigung der bereits bekannten Erweiterungsvorhaben des Logistikunternehmens einbezogen.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung des Logistikbetriebes mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes verträglich ist. Die jeweiligen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden sowohl tags und nachts an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Auch hinsichtlich der maximal zulässigen Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Die Gutachten zu Verkehrsmengen und Schallschutz sind der neuen Verkehrsführung entsprechend aktualisiert in der Anlage zur Begründung beigefügt.

### 6.1 Gewerbelärm

Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die Vorgaben für den Lärmschutz abstrakter Art sein. Damit soll gewährleistet werden, dass sie nicht auf einzelne konkrete Betriebe zugeschnitten sind. Diese Forderung wird mit Hilfe von Beschränkungen der Emissionen im Sinne von §1 Abs. 4, Satz 1, Ziffer 1 BauNVO (Gliederung nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen) in Kombination mit einem entsprechenden Nachweisverfahren für Baugenehmigungen oder immissionschutzrechtliche Genehmigungen erreicht.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen von Gewerbeflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs werden dementsprechend Emissionsbeschränkungen festgesetzt (Begrenzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$ ).

Für die Berechnung von Mindestabständen und/oder zur Feststellung von Schutzmaßnahmen ist gemäß DIN 18005/1 [4] für Gewerbegebiete ein Lärmpegel  $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  sowohl für Tages- als auch für Nachtzeiten anzunehmen. Diese Werte sind als Anhaltswerte für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete anzusehen. Für Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 16-2 -sch- werden die geltenden Emissionsbeschränkungen durch die dort getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

Die zusätzlichen Emissionen von den neuen Flächen werden derart begrenzt, dass die Orientierungswerte - unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung aller vorhandenen und neuen Gewerbeflächen zusammen - eingehalten werden. Soweit Überschreitungen der Orientierungswerte bereits im derzeitigen Zustand vorliegen, werden wahrnehmbare Zunahmen der Beurteilungspegel vermieden. Dieses ist in der Regel bei Pegelzunahmen von weniger als 1 dB(A) der Fall.

Im vorliegenden Fall ist die Ansiedlung eines Logistikunternehmens geplant, so dass Emissionen zu erwarten sind, die über das übliche Maß bei nicht eingeschränkten Gewerbeflächen hinausgehen könnten. Daher werden für die Flächen G1 und G2 die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts ebenfalls festgesetzt.

## 6.2 Festsetzungen zum Immissionsschutz

### 6.2.1 Flächenbezogener Schalleistungspegel

Zum Schutz der im Süden und Osten nahe angrenzenden Wohnbebauung wird eine Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen vorgenommen. Es sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16/4 -sch- nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$ " (bezogen auf  $1\text{m}^2$ ) von  $60\text{dB(A)}$  am Tag und  $45\text{dB(A)}$  bzw.  $60\text{dB(A)}$  in der Nacht nicht überschreiten.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbe-  
reiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für die jeweiligen Betriebe aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach E DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Der Anregung, generelle Einschränkung von Nachtaktivitäten und Nachtfahrten über das gesetzlich vorgegebene Maß und die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel hinaus festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen mit abgestuften Obergrenzen für flächenbezogene Schalleistungspegel bedeuten, dass die einzelnen Grundeigentümer klare schalltechnische Vorgaben erhalten, die ein Überschreiten gesetzlich geregelter, zumutbarer Lärmwerte für Anwohner, Betriebsangehörige usw. - nach Tag und Nacht getrennt - verhindern. Deshalb können auch im ungünstigsten Falle - alle Grundeigentümer würden gleichzeitig die Ihnen gesetzten Grenzwerte ausschöpfen - die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert bleiben.

Da der Nachtbetrieb unverzichtbarer Bestandteil des von BeLa verfolgten Frischwarenkonzepthes ist, würden derartige Einschränkungen überziehen und die angestrebte gewerbliche Entwicklung abschnüren. Die im überarbeiteten Entwurf gewählte westlich verlaufende, direkte Anbindung an die Bundesstraße, die festgesetzte Lage der Anlieferung beim Bela-Betrieb sowie die Flächen für Verwallungen bieten bestmöglichen Schutz für Gleschendorf.

Die im Planverfahren geäußerten Bedenken zu einer möglichen südlichen Umfahrung der Gebäude auf dem Bela-Grundstück werden nicht geteilt. Die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel stellen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits allein einen ausreichenden Schutz da. Sie sind im Genehmigungsverfahren des Bauantrages detailliert nachzuweisen, so dass die Berücksichtigung der betriebsbezogenen Fahrzeugbewegungen auch auf dem Grundstück gewährleistet ist. Gegebenenfalls werden hierbei weitere und direkte Auflagen zur Baugenehmigung gestellt, die beispielsweise auch die südliche Verwallung betreffen. Eine Umfahrung der Gebäude durch LKW

ist beim aktuellen baulichen Hochbau-Entwurf zur Bela-Erweiterung nicht vorgesehen (dieser ist im Bebauungsplan zur Übersicht mit dargestellt); sie kann jedoch bauleitplanerisch nicht ausgeschlossen werden.

Die vorliegende Bauleitplanung hat dem künftigen Vorhaben einen Rahmen zu setzen, der unter Abwägung aller erkennbaren Belange die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet. Sie muss aber gleichfalls dem noch nicht abschließend erkennbaren Entwicklungsvorhaben genügend Spielräume lassen. Die Bauleitplanung bleibt deshalb im Grundsatz optional und bedarf einer Konkretisierung in der Genehmigungsplanung der baulichen Vorhaben. Das schließt die Möglichkeit ein, dass in diesen Verfahren zur Erfüllung der bauleitplanerischen Vorgaben weitergehende Auflagen und Schutzvorkehrungen verlangt werden müssen.

Insbesondere die auf dem Grundstück selber sich entwickelnden lärmverursachenden Verkehre bedürfen im Rahmen der Genehmigung einer weiteren Überprüfung und Festlegung. Die vorliegende Bauleitplanung schafft mit der Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel die notwendigen Voraussetzungen. Die Räume für weitergehende Schallschutzmaßnahmen (Verwallungen) sind städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvoll geregelt und Vorgaben zur prinzipiellen Anordnung der lärmintensiven Ladetorbereiche festgesetzt.

Die im Planverfahren geäußerten Bedenken zur Stellung der baulichen Anlagen werden nicht geteilt. Die Festsetzung entwickeln sich aus den städtebaulichen Erfordernissen und sind im einzelnen begründet und bereits mit erheblichen Auflagen für den zukünftigen Gewerbebetrieb verbunden. Eine darüber hinausgehende Einschränkung planerischer Spielräume für einen Investor ist nicht mehr begründbar und überzogen. Die im Bauleitplanverfahren gezogenen Baugrenzen müssen insbesondere im Gewerbebau, der sich ständig wechselnden wirtschaftlichen Anforderungen zu stellen hat, genügend Spielräume für noch nicht abschließend erkennbare Gebäudeanordnungen lassen. Eine zu frühe Festlegung auf ein Lösungsmodell und ein Ausschluss anderer denkbarer und sinnvoller Lösungen wird dem Ziel der Bauleitplanung nicht gerecht.

### **6.2.2 Keine Ladezonen nach Süden und Osten in Gebiet 1 und 2**

Um Gleschendorf nicht durch vermeidbare Lärmauswirkungen zu beeinträchtigen, werden die Anregungen, die Gebäudestellung des Logistik-Betriebes lärmschützend auszunutzen, mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Der positive Einfluss von Gebäudemassen zur Abschirmung schalltechnischer Ereignisse ist einleuchtend und anerkannt. Der neue Anbindungspunkt für BeLa begünstigt bereits grundsätzlich eine schalltechnisch positive Ausrichtung der Ladezonen und der Gebäude. Der Nachteil einer betrieblichen Einschränkung erscheint deshalb gegenüber der dadurch möglichen offensichtlichen Vorzüge für den Ortsteil Gleschendorf von geringerem Gewicht zu sein. Die Gemeinde hält es für diesen auf der Anhöhe liegenden Gewerbebetrieb für zumutbar, auf Anlieferungszone nach Süden und Osten zu verzichten. Der Betreiber hat dazu bereits seine Bereitschaft signalisiert.

Für die vergleichsweise sehr kleinen Grundstücke der Gewerbegebiete östlich und südlich der Planstraße A (Gebiete 3 bis 7) sind Nutzer und betriebliche Bedingungen über den unter 6.2.4 beschriebenen Ausschluss von Lagerbetrieben hinaus noch nicht bekannt. Es lassen sich deshalb betriebsbedingte Zwänge und möglicher Nutzen durch gebäudestellungsbezogene Festsetzungen nicht abschätzen. Aufgrund der topografisch günstigeren

Vorgabe wird hier auf eine derartige Festsetzung verzichtet, um nicht unnötig in die sehr individuellen und komplexen Betriebsabläufe betroffener Gewerbebetriebe einzugreifen, solange sich die städtebaulichen Absichten und lärmtechnischen Anforderungen auf andere Weise erreichen lassen.

### **6.2.3 Verwallungen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Aufschüttungsflächen dienen zunächst der verbesserten Einfügung in das Landschaftsbild und der Verminderung von Fahrzeugbewegungen während der Bauphase, damit anfallende Bodenmassen nicht zusätzlich transportiert werden müssen. Diesem Planungsziel entsprechend sind die festgesetzten Verwallungen nur zum Teil mit Mindesthöhen festgesetzt, da sich die Menge des anfallenden Bodens noch nicht ermitteln lässt. Die Abschirmungswirkung der Verwallungen bleibt deshalb schalltechnisch im Gutachten ohne Berücksichtigung. Ihre Schallabschirmwirkung kommt aber den Wohngebieten zusätzlich zu Gute.

Sollte es erforderlich werden, kann aber im Genehmigungsverfahren eine Mindesthöhe gefordert werden. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn sich die Lärmquellen (z.B. bei einer LKW-Umfahrung der Gebäude auf dem Bela-Grundstück) ungünstig im südlichen und östlichen Grundstücksrandbereich konzentrieren.

### **6.2.4 Ausschluss von Lagerbetrieben in den Gebieten 3 bis 7**

Um erhebliche Zunahme des Verkehrs auf der relativ schmalen Fierthstraße und ein Ausweichen von Fahrzeugen über Gleschendorf zu vermeiden, was insbesondere des Nachts zu spürbaren Belästigungen führen würde, sollen im östlichen Teil des Gewerbegebietes im Plangebiet des BP 16/4 -sch- verkehrsintensive Betriebe ausgeschlossen werden. Für die Gebiete 3-7 wird eine textliche Festsetzung in den Teil B Text aufgenommen, welche die Zulässigkeit von Lagerbetrieben - und dadurch das Speditionsgewerbe - ausschließt.

### **6.3 Pegelzunahmen aus Straßenverkehrslärm durch Zunahmen der Fahrten zum Plangeltungsbereich**

Auf der Ostseite der Fierthstraße befinden sich 11 Wohnhäuser, die vom Verkehr aus der bestehenden östlichen Anbindung des Gewerbegebietes Gleschendorf und auch der südlichen Neuanbindung zur Fierthstraße betroffen sind. Die Grundbelastung auf der Fierthstraße beträgt nach Zählung Anfang des Jahres 2000 3310 Kfz/24h nördlich und 2560 Kfz/24h südlich der Einmündung der Otto-Kipp-Straße. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit kann von einer Mischgebietsnutzung ausgegangen werden, so dass die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts gemäß der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) gelten. Durch die neu vorgesehene westliche Anbindung des Bela-Betriebes wird jedoch eine Abkoppelung der hinzukommenden Verkehre aus diesem Betrieb gegenüber dem bestehenden Straßennetz erreicht. Daher gestalten sich die Verhältnisse im Bereich der Fierthstraße deutlich günstiger, als in den bisher vorgesehenen Verkehrslösungen. Nach der vollständigen Realisierung der BeLa-Erweiterung und der damit verbundenen teilweisen Umorientierung von bestehenden Anlieferungsverkehren von Bela auf die neue Erschließung ist trotz neuer Verkehre zur südöstlichen Gewerbegebietserweiterung sogar gegenüber dem bestehenden Werten eine geringfügige Ver-

besserung für den Bereich der Fierthstraße zu erwarten.<sup>2</sup> In der Nacht sind an den der Strasse zugewandten Fronten zukünftig Pegelabnahmen von bis zu 2 dB(A) zu erwarten (vgl. Verkehrs- und Lärmgutachten in der Anlage).

Da aber der bestehende Lärmpegel teilweise die städtebaulichen Orientierungswerte überschreitet, soll der verbleibende Konflikt im Bereich der Wohnbebauung auf der Ostseite der Fierthstraße (nördlich der Otto-Kipp-Straße) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 -sch- und darin enthaltenen Festsetzungen zum Lärmschutz gelöst (passiver Schallschutz, schallgedämpfte Lüftungen) werden. An dieser Stelle sei auf den entsprechenden Bebauungsplan verwiesen.

Im Bereich der Ortsdurchfahrten Pönitz und Pönitz am See sind aufgrund der Mehrbelastungen durch Fahrten vom/zum Plangeltungsbereich Pegelzunahmen von etwa 1 dB(A) tags bzw. 3,0 dB(A) nachts zu erwarten. Wenn auch die B 432 als Zubringer zur BAB A1 und Abwicklung des Bäderverkehrs zur Lübecker Bucht dazu vorgesehen ist, derartigen überörtlichen Verkehr aufzunehmen, stellt sich in Pönitz am See zumindestens eine wahrnehmbare Verschlechterung der derzeitigen Situation dar und führt dazu, dass die Beurteilungspegel, die nachts zur Zeit noch unter 60 dB(A) liegen, in Zukunft diesen Wert übersteigen werden.

Unabhängig vom Verfahren des vorliegenden Planes sollen in einem baldigen Planungsgespräch zwischen den Betroffenen (Verkehrsaufsicht, Gesundheitsamt, Bauleitplanung

---

<sup>2</sup> Durch die neue Anbindung an die B 432 wird die Fierthstraße vom LKW-Verkehr vom/zum Bela-Gelände deutlich entlastet. Nach Umsetzung der Maßnahme sind nur noch etwa 29 LKW-Fahrten tags und 20 LKW-Fahrten nachts gegenüber derzeit 84 LKW-Fahrten tags bzw. 58 LKW-Fahrten nachts zu erwarten (vgl. Tabelle 7 auf Seite 12 der Lärmuntersuchung für den B-Plan Nr. 16/4 -sch- vom 22.12.2000). Eine weitere bzw. komplette Verlagerung der LKW-Fahrten auf die neue Anbindung muss mit dem Betriebskonzept der Bela vereinbar sein. Hierzu kann im Bebauungsplanverfahren keine Aussage getroffen werden.

Weiterhin ist anzumerken, dass in der Verkehrsprognose auch 25 LKW-Fahrten je Tag und Richtung zu den weiteren neuen Gewerbeflächen enthalten sind. Insgesamt ist einschließlich der verbleibenden Bela-Fahrten und der Grundbelastungen auf der Fierthstraße mit 346 LKW tags und 44 LKW nachts zu rechnen (aus Tabelle 6 auf Seite 10 der Lärmuntersuchung für den B-Plan Nr. 16/4 vom 22.12.2000 zu entnehmen). Die verbleibenden LKW-Fahrten zum Bela-Gelände machen demnach nur noch einen Anteil von etwa 8 % tags und 45 % nachts aus.

Die Schallschutzüberlegungen müssen vom ungünstigeren Fall ausgehen, dass die Betriebserweiterungen nicht sofort im vollen Umfang realisiert werden und deshalb übergangsweise ein Fortbestand der bestehenden Genehmigungslage zu berücksichtigen ist. Solange die vorhandenen Ladetore nach Osten fortbestehen und eine Umfahrung des Gebäudes im Norden nicht möglich und im Süden nicht sinnvoll ist, muss die Zufahrt für den Belabetrieb über die Otto-Kipp-Straße offengehalten werden. Dementsprechend kann der hier zu betrachtende Bebauungsplan - und dieser ist eine Angebotsplanung - keine Festsetzung zur Schließung der Zufahrt über die Otto-Kipp-Straße enthalten.

Die Gemeinde verpflichtet sich aber über den Bebauungsplan hinaus mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der im Zuge der Grundstücksneuregelungen zur westlichen Grundstückszufahrt abgeschlossen wird und Regelungen enthält, welche die vollständige Verlagerung des LKW-Verkehrs der Fa. Bela auf die neue Zufahrt zum Ziel haben. Dadurch soll eine weitere Entlastung der Fierthstraße insbesondere vom nächtlichen Verkehr erreicht werden.

(alle Kreis), Straßenbauamt, Gemeinde und örtliche Vertreter) örtliche Lösungen zur Lärmreduzierung gesucht werden.

## 7 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen, soweit die Flächen nicht ohnehin bereits im Besitz der Gemeinde sind. Nur wenn dieses nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen Anwendung (§ 45 ff und 85ff BauGB).

## 8 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN FÜR ERSCHLIEßUNG UND AUSGLEICH

Für die vorgesehenen Änderung an der Erschließung entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

a) Neubau der Planstraßen inklusive Beleuchtung und Straßenbegleitgrün	ca. 705 000 DM/ 355 000 €
b) Entwässerung	ca. 560 000 DM/ 285 000 €
c) Landschaftsbau	ca. 225 000 DM/ 120 000 €
d) Verlagerung des Wirtschaftsweges	ca. 100 000 DM/ 52 000 €
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>ca. 1590 000 DM/ 812 000 €</b>

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsleistung einem Erschließungsträger zu übertragen.

Kanalkosten werden von der Gemeinde bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Eventuell anfallende Kosten für Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung verteilt.

Die voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen wurden vom Büro Trüper-Gondesen-Partner ermittelt:

<u>Ausgleichsfläche A1:</u>	(alle Kosten + MwSt.)
Gehölzgruppen an Gräben (0,8ha) und 140m Knickneuanlage	22.000 DM/ 11.000 €
20 Jahre Pflege	<u>48.000 DM/ 24.000 €</u>
	70.000 DM/ 35.000 €

Ausgleichsfläche A2:

mesoph. Grünland (Mahd u. Beweidung) (0,5ha), Anlage+Zaun	10.000 DM/ 5.000 €
20 Jahre Pflege	<u>20.000 DM/ 10.000 €</u>
	30.000 DM/ 15.000 €
<u>Ausgleichsfläche A5:</u>	
mesoph. Grünland (Mahd u. Beweidung) (0,8ha), Anlage+Zaun	17.000 DM/ 8.500 €
20 Jahre Pflege	<u>32.000 DM/ 16.000 €</u>
	49.000 DM/ 24.500 €
<u>Ausgleichsfläche A6:</u>	
Sukzessionsfläche u. extensives Grünland (0,7 ha) Anlage+Zaun	21.000 DM/ 10.500 €
20 Jahre Pflege	<u>17.000 DM/ 8.500 €</u>
	38.000 DM/ 19.000 €
<u>Knickversetzung 240 m: Anlage+Zaun</u>	
20 Jahre Pflege	24.000 DM/ 12.000 €
	<u>14.000 DM/ 7.000 €</u>
	38.000 DM/ 19.000 €
<u>Knickneuanlage 320 m: Anlage+Zaun</u>	
20 Jahre Pflege	13.000 DM/ 6.500 €
	<u>19.000 DM/ 8.500 €</u>
	38.000 DM/ 19.000 €
<u>Bepflanzung der Verwaltung (12.600 m<sup>2</sup>): Anlage+Zaun</u>	
20 Jahre Pflege	85.000 DM/ 42.500 €
	<u>25.000 DM/ 12.500 €</u>
	110.000 DM/ 55.000 €
<u>Bepflanzung der südl.Verwaltung (3.200 m<sup>2</sup>), Anlage+Zaun</u>	
20 Jahre Pflege	24.000 DM/ 12.000 €
	<u>6.000 DM/ 3.000 €</u>
	30.000 DM/ 15.000 €
<hr/>	
Gesamtsumme für alle Ausgleichsmaßnahmen (+MwSt):	ca. 403.000 DM/ 200.000 €

Für die Ausgleichsflächen des BP 16/3 -sch- hat die Gemeinde privatrechtliche Regelungen mit dem SO-Sondergebietsinvestor zur „flächenbezogenen Kostenteilung“ im Rahmen des Verfahrens des BP 16-2 -sch- getroffen. Die in der Begründung zum BP 16-2 -sch- enthaltene Erschließungskostenermittlung (2,7 Mill. DM) ist aktuell, beinhaltet die Kosten des BP 16/3 -sch-, Teil I sowie des BP 16-2 -sch- und wird bereits im Rahmen der Haushaltsplanung der Gemeinde abgedeckt.

Für die sonstigen Erhaltungs- und Anpflanzbindungen entstehen der Gemeinde keine Kosten, da diese privat finanziert werden bzw. im Rahmen von Grundstücksverkäufen in Rechnung gestellt werden.



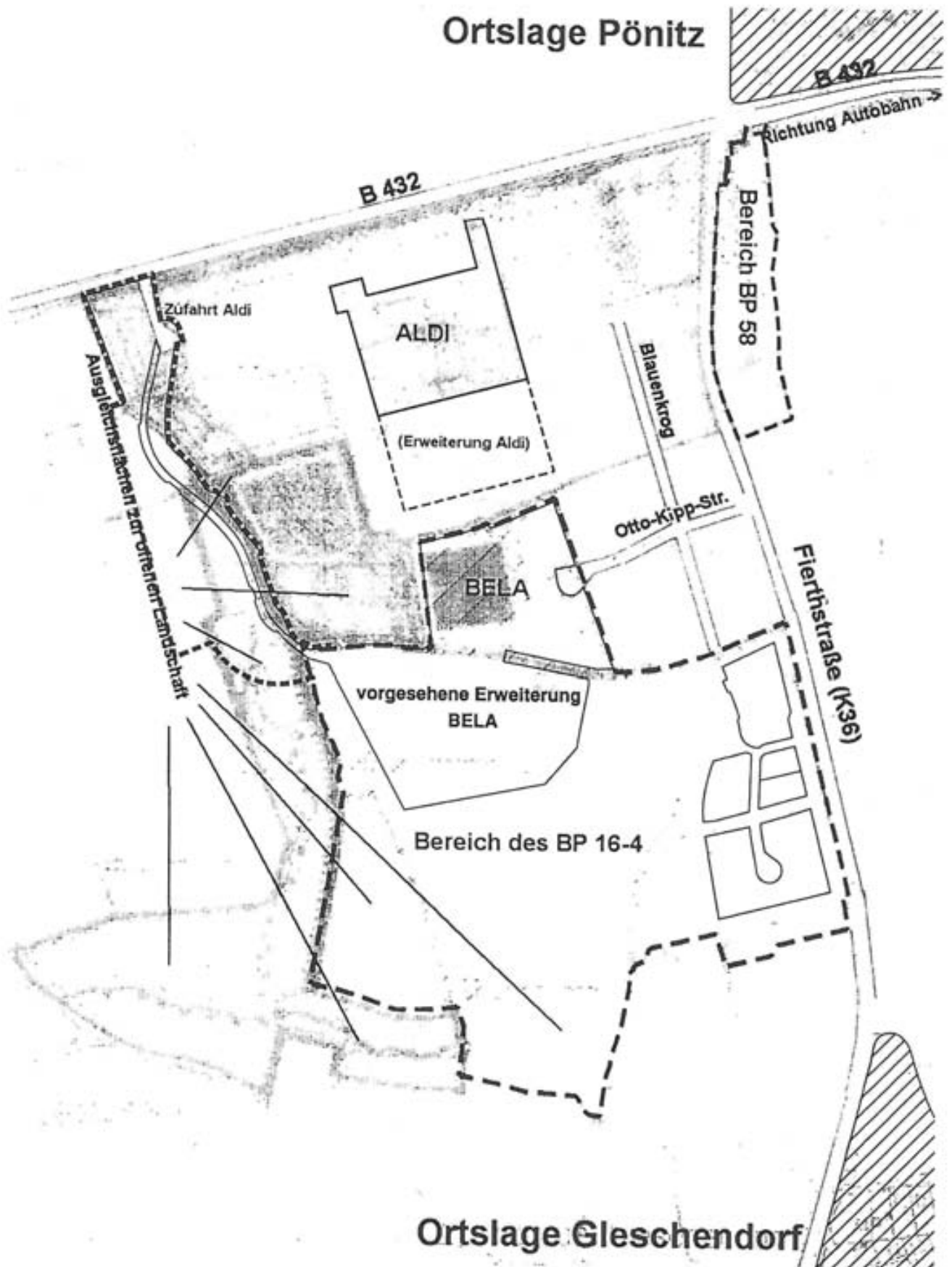
Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz  
am **17. Juli 2001** gebilligt.

Scharbeutz, den **21. Aug. 2002**  
.....



*[Handwritten Signature]*  
Der Bürgermeister

Anlage Übersichtsplan



- Anlage 1: Lärmtechnische Untersuchung von Masuch und Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek, Dez. 2000**
- Anlage 2: Zusammenfassende Darstellung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Sinne d. europäischen Umweltrechtes**
- Anlage 3: Grünordnungsplan (GOP) mit Erläuterungsbericht**