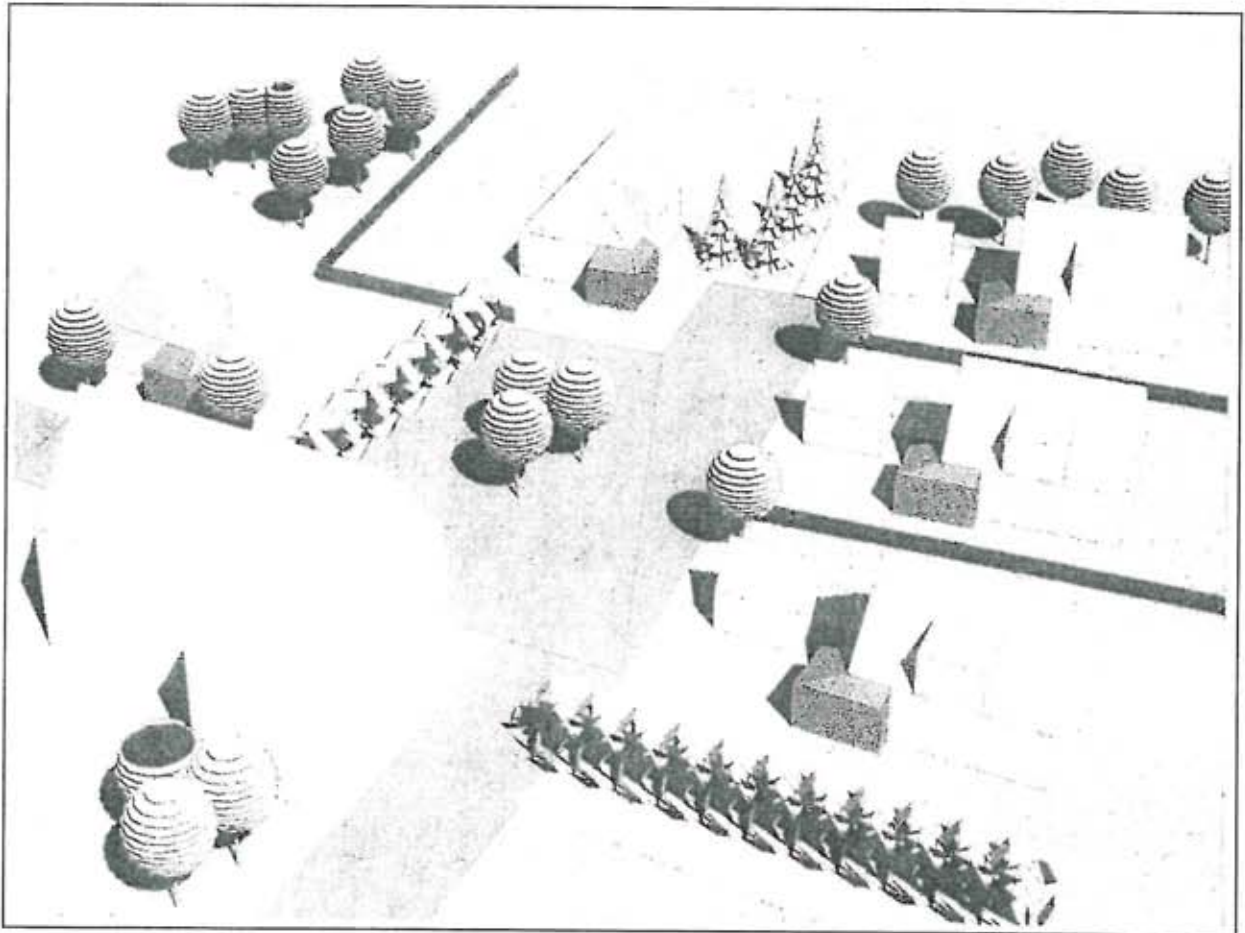


Gemeinde Scharbeutz

# BEGRÜNDUNG Bebauungsplan Nr. 47 - SCH -



**Für folgende Teilbereiche:**

- Bereich 1 - Nordöstlich Hamburger Ring, Nordwestlich rückwärtige Bebauung Seestraße (Augustushof)
- Bereich 2 - Östlich Hamburger Ring, südlich Speckenweg
- Bereich 3 - Südlich Seestraße, westlich Seestraße

**Inhaltsübersicht:****Seite :**

<b>1.0 Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Geltungsbereich	3
1.2 Bestandssituation	3
1.3 Rechtsgrundlagen	4
1.4 Plangrundlage	4
1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1.6 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
<b>2.0 Begründung zu den Planinhalten</b>	<b>6</b>
2.1 Bauungskonzept	6
2.2 Verkehr	6
2.3 Art und Maß der Nutzung	8
2.4 Grünordnung	9
<b>3.0 Versorgung</b>	<b>10</b>
3.1 Wasserversorgung	10
3.2 Versorgung mit elektrischer Energie	10
3.3 Gasversorgung	10
3.4 Fernwärme	10
<b>4.0 Entsorgung</b>	<b>11</b>
4.1 Beseitigung des Schmutzwassers	11
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	11
4.3 Feuerschutzeinrichtungen	11
4.4 Abfall- und Wertstoffe	11
<b>5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens</b>	<b>12</b>
<b>6.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten</b>	<b>12</b>
<b>7.0 Immissionsschutz</b>	<b>13</b>

**Anlagen:**

- 1) Landschaftsplanerische Stellungnahme von TGP.
- 2) Zwei Lärmschutzuntersuchungen von Masuch + Olbrisch:
  - a) „Lärmtechnische Untersuchung für einen Vorentwurf für aktiven Lärmschutz auf der Ostseite des Hamburger Ringes (B76) in Scharbeutz“, erstellt im Oktober 1993,
  - b) „Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 –Sch- der Gemeinde Scharbeutz, erstellt im September 1998.
- 3) Übersichtsplan: Aufzuhebender Bereich des B-Planes Nr. 7 –Sch-.

## 1.0 Grundlagen

### 1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Scharbeutz und wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden und Westen vom "Hamburger Ring" (B 76),
- im Norden vom "Speckenweg",
- im Osten von der "Seestraße" mit der vorhandenen Straßenrandbebauung.

Der Geltungsbereich definiert sich aus drei Teilbereichen, die im Einzelnen im Titel der B-Planänderung bezeichnet werden. Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 -Sch- kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

### 1.2 Bestandssituation

Für die drei unterschiedlichen Planbereiche ist vom Büro Trüper, Gondesen und Partner eine landschaftsplanerische Stellungnahme im Sept. 1995 / Januar 1996 erstellt worden. Zur Grün- und Landschaftssituation werden zusammenfassend folgende Aussagen getroffen:

Landschaftsprägende Grünelemente sind in allen Teilbereichen vorhanden.

Das topographisch bewegte Areal des Bereiches 1 wird derzeit überwiegend als monostrukturierte Ackerlandfläche genutzt. Im Bereich 1 sind hier prägende Knick- Obst- und sonstige Gehölze sowie die kleine Teichanlage zu erwähnen.

Der Bereich 2 weist aufgrund seiner Topographie (feuchte Niederung mit Bäumen, Sträuchern und Krautbeständen) die höchste Landschaftsbildqualität auf.

Im Bereich 3 befinden sich im Grabenbereich Baumweiden. Da die Gemeinschaftsstellplatzanlage, die im Zusammenhang mit der Neubebauung der Ecksituation Speckenweg/ Seestraße ohne Baumanpflanzungen errichtet wurde, beeinflusst sie das Landschaftsbild negativ.

Ergänzend dazu ist anzumerken, dass der Teilbereich 1 und 2 durch die Verkehrsmissionen des Hamburger Ringes (B 76) sowie der Bereich 1 durch die Geräuschmissionen, die von den Nutzungen der im südöstlichen Bereich vorhandenen MI-Bebauung ausgehen, vorbelastet ist (s. hierzu Pkt. 7 Immissionsschutz).

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplanes Nr. 47 -Sch- gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). ber. BGBl. 1998 I S. 137, in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I Nr. 3 vom 22.01.1991).

### 1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die Ablichtung einer Flurkarte, die durch das Katasteramt Eutin erstellt und beglaubigt wurde sowie die aktualisierten Vermessungsangaben der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Vogel & Uliczka.

Die Höhenlinien wurden aus dem B-Plan Nr. 7 -Sch- übernommen.

### 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz vom 04.06.1997 sowie des parallel dazu aufgestellten Landschaftsplanes - Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, SO-Tennis, Grünflächen, Immissionsmaßnahmen - stimmen weitgehend mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 -Sch- überein, so dass das Entwicklungsgebot gem. §8 Abs. 2 BauGB im Rahmen eines geringfügigen Entwicklungsspielraumes eingehalten werden kann.

Für die drei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 47 -Sch- existiert ein Ursprungsbebauungsplan mit der Nr. 7 -Sch- der 1984 rechtskräftig wurde und der in seiner Gesamtkonzeption Festsetzungen für die weiteren innenliegenden Flächen zwischen der Seestraße, dem Hamburger Ring und dem Speckenweg enthält.

Da das Kreisplanungsamt Ostholstein 1995 feststellte, dass dieser Ursprungsbebauungsplan aufgrund eines Verfahrensfehlers nichtig ist, erhielt dieses Bebauungsplanverfahren (ursprünglich 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Sch-) eine unabhängige Satzungsbezeichnung (Nr. 47 -Sch-). Außerdem wurde gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.1995 das zwischen den Teilbereichen des B-Planes liegende Verfahren zur „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Sch-“ mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 46 -Sch-“ rechtskräftig.

Parallel dazu konnte zwischenzeitlich die Verfahrensfehler des Ursprungsplanes geheilt werden.



Ergänzend ist außerdem anzumerken, dass die Gemeinde Scharbeutz parallel zum B-Planverfahrens Nr. 47 -Sch- die B-Planverfahren Nr. 54-Sch-, Nr. 48 -Sch- sowie die 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch- durchführen, die bei Erlangung der Rechtskraft den überwiegenden Anteil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 47 aufheben werden.

Die alte Konzeption des Ursprungsplan Nr. 7 -Sch- beinhaltet:

- Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung der bebauten Grundstücke an der Seestraße (Überplanung von zwei Grundstücken im Bereich 1 und von einem Grundstück im Bereich 3 dieses B-Planes Nr. 47 -Sch-),
- Die baurechtlichen Grundlagen zur Neubebauung der Flächen am Augustushof (Überplanung im Bereich 1 dieses B-Planes Nr. 47 -Sch- sowie im südlichen Bereich des B-Planes Nr. 46 -Sch- ),
- Eine SO-Kurgebietsfestsetzung, die über den B-Plan Nr. 46 -Sch- zugunsten einer Altenwohnanlagenkonzeption umgewidmet wird,
- eine SO-Tennisgebietsausweisung für die Tennisanlage am Speckenweg (östlicher Teil = Überplanung im Bereich 3 des B-Planes Nr. 47 -Sch-),
- ein Ringerschließungssystem für die neuen WA-Gebiete am Augustushof mit Zufahrten am Hamburger Ring, Seestraße und Speckenweg,
- sowie Grünflächenausweisungen entlang des Hamburger Ringes, des Grabenverlaufes am Speckenweg und des Teich- und Grünbereiches Augustushof.

### 1.6 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund von veränderten städtebaulichen Zielsetzungen hat die Gemeinde Scharbeutz die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 47 -Sch- für drei Bereiche des Ursprungsplanes Nr. 7 -Sch- beschlossen. Insbesondere werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Bereich 1: Reduzierung der Einzelhausbaufelder zugunsten einer dichteren "Stadthausbebauung" inklusive Erhaltung der prägenden Knick- Obst- und sonstigen Gehölze sowie der Teichanlage. Überplanung der nicht realisierbaren Zu- und Abfahrten zur B 76, Erarbeitung von Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschimmissionen, die von den Nutzungen der im südöstlichen Bereich vorhandenen MI-Bebauung ausgehen;
- Bereich 2: Planungsrechtliche Sicherung des für die Baugebiete notwendigen Regenrückhaltebeckens bei Wahrung der Landschaftsbildqualität (weitgehende Erhaltung der Baum-, Strauch- und Krautbestände);
- Bereich 1 + 2: Ausweisung der notwendigen Immissionsanlagen zum Schutz vor Verkehrslärm der B 76 sowie einer eingegrünter Fuß- Radwegverbindung Richtung Speckenweg;

- Bereich 3: Planungsrechtliche Sicherung der Tennishallenerweiterung, der eingegrünt, öffentlichen Fußgängeranbindung sowie der Neubebauung der Ecksituation Speckenweg/ Seestraße.

## 2.0 Begründung zu den Planinhalten

### 2.1 Bebauungskonzept

Parallel zum Hamburger Ring wird eine zweigeschossige "Stadthausbebauung" festgesetzt, die als "städtebauliches Rückgrat" einen stark durchgrünt Einzelhaus- und / oder Doppelhausbereich umschließt. Der notwendige Immissionsschutz erfolgt für die neuen Wohngebäude über aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und Wände sowie Garagenzeilen, s. Schnitt C-C und Draufsicht) sowie ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen (s. Teil B, Text Nr. 10 + Pkt. 7 dieser Begründung).

### 2.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes am Augustushof (Bereich 1) wird für Kraftfahrzeuge ausschließlich über die östlich des Plangebietes verlaufende Seestraße, welche das Plangebiet an den Hamburger Ring (B 76) anbindet, erfolgen, da die Gemeinde keine Zustimmung des Straßenbauamt zur Anlage von direkten Zufahrten zur Bundesstraße 76 erhalten konnte.

Die zur Erschließung des Bereiches 1 gehörende, einmündende Planstraßenanbindung ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46 -Sch- als verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden. Von dieser zweigt die niveaugleiche verkehrsberuhigte Ringplanstraße ab, welche als Stichstraße das Plangebiet durchquert und innerhalb des Bereiches 1 zum zentralen Platzbereich führt (s. Schnitt B-B). Die Platzwendeanlage ist aus städtebaulichen Gründen raumwirksam gemäß Text Nr. 7.1 zu begrünen.

Ausgehend vom Ringstraßensystem können die, für die Wohngebiete erforderlichen Stellplätze und Garagenanlagen sowie die hinteren östlichen Grundstücke über verkehrsberuhigte Stichstraßen bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erreicht werden.

Die für die Gesamtkonzeption der Wohngebiete (B-Plan Nr. 46 -Sch- + 47 -Sch-) erforderliche Anzahl von ca. 220 Stellplätzen und Garagen<sup>1</sup> wird in dem einzugrünenden, südwestlichen Randbereich zum Hamburger Ring ausgewiesen. Darüber hinaus können gemäß Text Nr. 4.1 auf den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze, Carports und Garagen untergebracht werden.

---

1

Ansatz: 145 WE x 1,5 = 217,5 Grundlage => Richtzahlentabelle des Stellplatzerlasses vom 16.8.1995, wobei der Mindestbedarf (einschl. Besucher/Innen) auf den Faktor 1,5 erhöht wurde, da die PKW-Abstellmöglichkeiten innerhalb der überbaubaren Flächen begrenzt sind.

Außerdem wird die vorhandene Stellplatzanlage des südöstlichen MI-Gebietes incl. Zufahrt zur Seestraße planungsrechtlich gesichert.

Öffentliche Parkplätze sind im Eingangsbereich zum neuen Wohngebiet (B-Plan Nr. 46 -Sch-) festgesetzt, wobei das Parkraumangebot bewusst knapp gehalten wird, weil die Richtzahlen für die Besucherinnen und Besucherstellplätze bereits im Faktor 1,5 (s. Fußnote Seite 6) enthalten sind und weil eine übermäßige Belastung des Wohngebietes durch den Parkplatz suchenden Verkehr der Touristen vermieden werden soll.

Fußläufig ist der Bereich 1 mit den Bereichen 2 und 3 über die parallel zum Hamburger Ring verlaufende Fuß-Radwegverbindung (Gehrecht für die Allgemeinheit bzw. öffentlicher Fußweg (Straßenverkehrsfläche) besonderer Zweckbestimmung) und die nordöstliche Verlängerung des Ringstraßensystems (öffentlicher Fußweg =>Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) verbunden.

Der Bereich 3 wird über den Speckenweg und die Seestraße erschlossen. Die für das WA1-Eckgrundstück baurechtlich notwendigen Stellplätze werden als Gemeinschaftsstellplatzanlage ausgewiesen. Carportanlagen sind gem. Text Nr. 9.5 aus städtebaulichen Gründen möglichst einheitlich und geordnet im Material Holz- ohne Seitenwände herzustellen. Es wird empfohlen in künftigen Bauantragsverfahren im WA1 - Gebiet auf die Umsetzung der Anpflanzbindung auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage (s. Text Nr. 7.2) zu dringen, um die Landschaftsbildqualität hier zu erhöhen.

Aufgrund der introvertierten Lage der neu zu bebauenden Flächen berücksichtigt das städtebauliche Konzept für die Gesamtkonzeption des B-Planes Nr. 46 -Sch- und 47 -Sch- die oben beschriebene einseitige Zufahrtssituation. Um die Anwohner der Seestraße nicht unverhältnismäßig durch neue Verkehrsimmissionen zu belasten, liegt der Konzeption folgende Abschätzung der morgendlichen Spitzenbelastung des Verkehrs zugrunde:

Anzahl der Wohneinheiten (WE) in den WR- und WA-Gebieten des B-Planes 46 -Sch- und 47 -Sch-

ca. 130 Wohnungen (Mehrfamilienhäuser)  
    9 Einzelhäuser  
    6 Doppelhaushälften  
=> 145 Haushalte insgesamt

Da die im B-Plan liegende geplante Altenwohnanlage vermutlich nur sehr wenige Fahrten in der Zeit von 7.00 - 8.00 verursachen würde, geht sie nur insoweit in die Berechnung ein, als daß der WE-Faktor auf 150 aufgerundet wird.

⇒ 150 WE x 1,5 (Pkw-Faktor)  
= 225 Pkw -Bestand

⇒ Morgentliche Spitzenbelastung zwischen 7.00 und 8.00:

MGS (Pkw/h) = 0,35 x Pkw-Bestand = 0,35 x 225 = ca. 78,75 Pkw/h

## 2.3 Art und Maß der Nutzung

### Bereich 1

Aufgrund der geschilderten, introvertierten Situation soll in dem geplanten Gebiet am Augustushof vorrangig gewohnt werden. Zur Sicherung eines „ruhigen und wohnungsdominierten“ Gebietscharakters werden in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen (s. Text Nr. 1.1). Außerdem wird im WA 4-Gebiet gem. Text Nr. 2.2. die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt, um den Zufahrtsbereich in den Spitzenbelastungszeiten nicht unverhältnismäßig zu belasten. Zu den gestalterischen Festsetzungen (Text Nr. 9.0) ist anzumerken, dass sie eine Aktualisierung und Erweiterung der Ursprungsplankonzeption darstellen. Insbesondere sollen sie dazu beitragen, dass die neuen Baugebiete ortstypisch, städtebaulich geordnet bebaut werden, wobei die verbleibenden Freiflächen weitmöglichst „grünbestimmt“ angelegt werden sollen (s. Text Nr. 4.1 + 9.4). Ergänzend zu diesen beiden Textfestsetzungen wird aus Knickschutzgründen empfohlen, bei der Errichtung von sonstigen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO in Knicknähe einen Mindestabstand von 2,00 m zum Knickfuß einzuhalten.

Ausgehend vom Maß der Nutzung in der Nachbarschaft ist für die geplante Wohnbebauung eine Grundflächenzahl von 0,2 - 0,3 bei I-II-Vollgeschossen festgesetzt. Die Stadthausstruktur wird nur im Randbereich angeordnet, um das Gebiet nicht zu stark zu verdichten (=>Zufahrtsproblematik) und es städtebaulich zu gliedern (s. Pkt. 2.1 Bauungskonzept). Die Stellung der Gebäude ist fast ausschließlich über Baugrenzen und die Text Nr. 3.1 fixiert, um eine Staffelung und Gliederung der Baukörper nach den architektonischen Gegebenheiten zu ermöglichen.

Städtebaulich anders zu beurteilen ist die Situation des Flurstückes 16/42. Hier werden zum Schutz des erhaltenswerten Gebäudebestandes Baulinien - mit sehr geringem Spielraum für Vordächer oder ähnliches (s. Text Nr. 3.1) festgesetzt.

Die vorhandene Eckbebauung Hamburger Ring/ Seestraße wird wegen der Immissionsproblematik in den Geltungsbereich mit einbezogen (s. hierzu Pkt. 7 dieser Begründung). Orientierend am Bestand wird diese Fläche weiterhin als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,3 und maximal II-Vollgeschossen ausgewiesen.

### Bereich 2

Für diesen Bereich werden zur Wahrung der Landschaftsbildsituation keine Bauflächen festgesetzt.

### Bereich 3

Eines der Ziele in diesem Bereich ist die planungsrechtliche Festsetzung für die langfristig zu realisierende Tennishallenerweiterung zu treffen. Insbesondere soll hier eine Erweiterungsmöglichkeit in Form eines Hallenanbaus mit II-Vollgeschossen und einer dem Sondergebiet (SO-Tennishalle) entsprechenden GRZ festgesetzt werden. Da die zur Realisierung dieses Vorhabens notwendigen Grundstücksfragen noch nicht abschließend geklärt werden konnten, hat die Gemeinde Scharbeutz bereits ein weiteres Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 54 -Sch- beschlossen.



Vordringliches Ziel des B-Planes Nr. 54 -Sch- wird es sein, die vorhandenen Tennisanlagen zu sichern und alternative Erweiterungsmöglichkeiten für die Tennishalle zu erarbeiten.

Orientierend am Bestand wird das nordöstliche Eckgrundstück als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,5 und maximal II-Vollgeschossen ausgewiesen. Die GRZ kann hier aufgrund der städtebaulich dominanten Ecklage - via a vis zum alten Villenbestand - höher als bei den Nachbargrundstücken festgesetzt werden (s. hierzu auch Text Nr. 2.1). Die Firsthöhenbegrenzung von 13 m soll langfristig sicherstellen, dass die prägende Villenbebauung durch die WA 1 - Neubebauung nicht überragt wird.

## 2.4 Grünordnung

Das landschaftsplanerische Konzept basiert überwiegend auf dem Landschaftsplan, dem Rahmenplan und der landschaftsplanerischen Stellungnahme des Büros TGP. Abweichend von der Grünflächendarstellung des Landschaftsplanes wurde in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach §1 Abs. 6 BauGB nur das Eckgrundstück Speckenweg/ Seestraße im Bereich 3 überplant und zwischenzeitlich bebaut.

Die Minimierungs- und Textempfehlungen der landschaftsplanerischen Stellungnahme von TGP wurden zur Wahrung des Natur- und Landschaftsbildes und der sonstigen Schutzgüter in den Festsetzungen insoweit berücksichtigt, wie dies im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten realisierbar ist (s. Text Nr. 6.1-7.3). Darüber hinaus wird empfohlen, die in den grünordnerischen Vorschlägen enthaltenen anzupflanzenden Arten und Qualitäten zu verwenden.

Außerdem wird der Grünbestand auf der Basis der Empfehlungen der TGP- Stellungnahme - mit Ausnahme des Teilbereiches der zur Realisierung des Regenrückhaltebeckens erforderlich ist - durch Erhaltungsfestsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus werden die Grünfestsetzungen durch eine Anpflanzbindung im MI-Gebiet (s. Text Nr. 7.4) und Einfriedungsregelungen (s. Text Nr. 9.4) ergänzt.

Ferner wurde auf der Grundlage des Runderlasses des Innen-/ Umweltministeriums in der Stellungnahme von TGP geprüft, ob der B-Plan Nr. 47 -Sch- Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge haben wird. Hierzu wird festgestellt: „Da die drei Teilbereiche keine weitergehenden Eingriffe (Versiegelung, Grundwasserbeeinträchtigung etc., s. Tabelle 1 der TGP- Stellungnahme) vorbereiten als die bisher durch Darstellungen und Festsetzungen des B-Planes Nr. 7 -Sch- zulässigen Eingriffe, ist von keinem Ausgleichserfordernis auszugehen“.

## **3.0 Versorgung**

### **3.1 Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 -Sch- wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

### **3.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

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

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

### **3.3 Gasversorgung**

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

### **3.4 Fernwärme**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 -Sch- ist eine Versorgung des Baugebietes mit einer dezentralen Fernwärmanlage derzeit nicht vorgesehen.

### **3.5 Fernmeldeeinrichtungen**

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

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

## **4.0 Entsorgung**

### **4.1 Beseitigung des Schmutzwassers**

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

Die ZVO weist darauf hin, dass bestehende Hausanschlüsse nicht überbaut werden dürfen. Eventuell erforderlich werdende Änderungen werden von der ZVO kostenpflichtig vorgenommen. Der/ die Grundstückseigentümer müssen sich hierfür rechtzeitig vor Baubeginn mit den Mitarbeitern des ZVO in Verbindung setzen.

Für die Anlage der Ver- und Entsorgungsleitungen der ZVO ist im Bereich 3, öffentlicher Fußweg/ Grünfläche ein 5 m breiter Leitungstreifen von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Die in diesen Teilbereichen festgesetzte, öffentliche Grünfläche bzw. Pflanzbindung ist durch flach wurzelnde Pflanzen zu erfüllen. Aus städtebaulichen und naturräumlichen Gründen sollen, die an den 5 m breiten Leitungstreifen angrenzenden Grünfestsetzungen gemäß Zeichnung und Text Teil B, Nr. 7 umgesetzt werden und die technischen Möglichkeiten zum Schutz der Leitungstrasse (Ummantelung) ausgeschöpft werden.

### **4.2 Behandlung des Oberflächenwassers**

Das innerhalb des Baugebietes anfallende überschüssige Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem, dem ein Regenrückhaltebecken (Bereich 2) vorgeschaltet wird, direkt in die Ostsee eingeleitet. Soweit technisch möglich, werden private Versickerungsregelungen zur Speisung des Grundwassers empfohlen. Der Anschlusszwang der gemeindlichen Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung bleibt davon unberührt.

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

### **4.3 Feuerschutzeinrichtungen**

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

Der Löschwasserbedarf der WA-Baugebiete beträgt 48 m<sup>3</sup>/h und des MI-Gebietes 96 m<sup>3</sup>/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 – IV 350 b – 166.30-).

Er wird im Brandfall durch Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz, den vorhandenen Hydranten und dem Regenrückhaltebecken gedeckt.

#### 4.4 Abfall- und Wertstoffe

Die Müll- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

#### 5.0. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens

Die notwendige Ordnung des Grundes und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (§§45ff, 80ff u. 85ff BauGB) Anwendung.

#### 6.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 47 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz entstehenden Erschließungskosten werden wie folgt ermittelt:

a.) Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen einschl. Beleuchtung	<u>200.250,- Euro</u>
b.) Öffentliche Grünfläche einschl. Regenrückhaltebecken	<u>60.000,- Euro</u>
insgesamt:	<u>260.250,- Euro</u>

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsleistung einem Erschließungsträger zu übertragen.

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



## 7.0 Immissionsschutz

Direkt an der Grenze des südlichen Geltungsbereiches liegen bzw. lagen 2 Schallquellen, welche die beabsichtigten Wohnnutzungen beeinträchtigen können: Südwestlich wird das Plangebiet durch die Straße "Hamburger Ring" / B76 (Verkehrslärm) begrenzt, und südöstlich gab es nutzungsbedingte Geräuschimmissionen im MI-Gebiet (insbesondere Anlieferung in den frühen Morgenstunden und Besucher/Innenlärm der diskothekenähnlichen Gaststätte in den Nachtstunden).

Der Hamburger Ring ist als Bundesstraße (B76) klassifiziert und nimmt u.a. den vom Autobahnzubringer (Anschlussstelle Pansdorf) kommenden Verkehr auf. Er ist besonders im Sommer durch den Fremdenverkehr stark frequentiert. Bedingt durch die Topographie wird die Trasse teilweise in einem Geländeeinschnitt geführt, was sich lärmtechnisch positiv auf das Plangebiet auswirkt. Teilweise verläuft die Straße allerdings auf einem Damm, so dass sich der Schall ungehindert ausbreiten kann.

Um die Auswirkungen der beiden Immissionsquellen bewerten zu können, wurde 1993 eine lärmtechnische Untersuchung (Thema: Verkehrslärm) von der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch durchgeführt, die zur Ausräumung des Immissions-Rechtsverstoßes des Kreises Ostholstein durch eine zweite lärmtechnische Untersuchung von 1998 (Thema: Verkehrslärm und MI-Geräuschimmissionen) ergänzt wurde (s. Anlagen).

Zusammenfassend belegen beide Untersuchungen, dass die Schallschutznormen zur Lösung der Immissionskonflikte nicht optimal im B-Plan Nr. 47 -Sch- festgesetzt werden können, da dies entweder eine Einschränkung von Baurechten zur Folge hätte (=>nicht vertretbare Rücknahme von Baurechten bei einzelnen Grundstücksbesitzern mit der Konsequenz von Entschädigungsansprüchen) oder aber zu städtebaulichen Missständen (=>aktiver Schallschutz in einer Höhe von 10 m) führen würde. Nachdem die langwierigen Verhandlungsversuche der Gemeinde zur privatrechtlichen Lösung der MI-Geräuschimmissionskonflikte (diskothekenähnliche Nutzung) letztendlich gescheitert sind, wurde gemeinsam mit den Lärmschutzfachleuten von M+O in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß §1 Abs. 6 BauGB ein Immissionsschutzmaßnahmenbündel erarbeitet, das aus einer Kombination von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen besteht.

Zur Reduzierung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms ist in der Planzeichnung ein Lärmschutzwall bzw. wo aufgrund der Topographie nicht anders möglich, eine Lärmschutzwand festgesetzt. Die erforderlichen Schirmhöhen werden im Einzelnen in der Planzeichnung festgesetzt. Außerdem wurden die Garagenanlagen so angeordnet, dass sie ebenfalls einen Schallschirm für die dahinter liegenden Freiflächen und Gebäude bilden. Ferner sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Textfestsetzungen 10.1 + 10.2 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Zum Schutz vor den Geräuschimmissionen des MI-Gebiets wurde der Plangeltungsbereich des B-Planverfahrens erweitert, so dass nun hier ebenfalls aktive (Lärmschutzwand) und passive (Textfestsetzung Nr. 10.3) Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden können.

Da für die Gemeinde nicht abschätzbar ist, ob die immissionskonfliktträchtige diskothekenähnliche Nutzung im MI-Gebiet vom selben Betreiber weitergeführt wird, enthält das Gutachten vom Büro M+O von 1998 Hinweise für Befreiungsmöglichkeiten von den entsprechenden Lärmschutzfestsetzungen. Außerdem sind zur Verhinderung von neuen Immissionskonflikten gemäß Text Nr. 1.2 künftige immissionsträchtige Nutzungen ausgeschlossen.

Abschließend ist noch eine weitere Lärmquelle zu erwähnen, nämlich die zwischen den Bereichen 2 und 3 liegende Tennisanlage am Speckenweg.

Für den von den drei Tennisfreiplätzen ausgehenden Lärm wurde 1992 im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 46 -Sch- ein Gutachten erstellt (s. Anlage zu der Begründung des B-Planes Nr. 46 -Sch-). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 tagsüber in den Ruhezeiten (50 dB) für die nahegelegenen Immissionsorte im südlich angrenzenden B-Planbereich Nr. 46 (55 dB/Tag) nur für den südlich angrenzenden B-Planbereich Nr. 46 -Sch- vorliegt. Aufgrund der Entfernung (ca. 180 m) und der Schirmwirkung der Halle wird davon ausgegangen, dass für die WA-Gebiete des B-Planes Nr. 47 -Sch- keine passiven und/ oder aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Ergänzend zur Immissionsschutzproblematik ist anzumerken, dass im Zusammenhang mit den B-Planverfahren Nr. 48 -Sch- und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch- eine weitere Lärmtechnische Untersuchung vom Büro Masuch + Olbrisch am 17. 8. 2001 erstellt worden ist, deren Ergebnisse den Planunterlagen dieser beiden B-Pläne entnommen werden kann. Außerdem werden diese Untersuchungsergebnisse Bestandteil der Festsetzungssystematik der B-Pläne Nr. 48 -Sch- und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch-, die den überwiegenden Anteil des südlichen Geltungsbereiches (Bereich 1) des B-Planes Nr. 47 aufheben werden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am.....1.4.02.....gebilligt.



Scharbeutz, den ....1.5.03.02

  
Der Bürgermeister

## Anlagen

### 1 ) Landschaftsplanerische Stellungnahme von TGP

- 2 a) „Lärmtechnische Untersuchung für einen Vorentwurf für aktiven Lärmschutz auf der Ostseite des Hamburger Ringes (B 76) in Scharbeutz“, Masuch + Olbrisch, erstellt im Oktober 1993



- 2 b) „Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz, Masuch + Olbrisch, erstellt im September 1998**