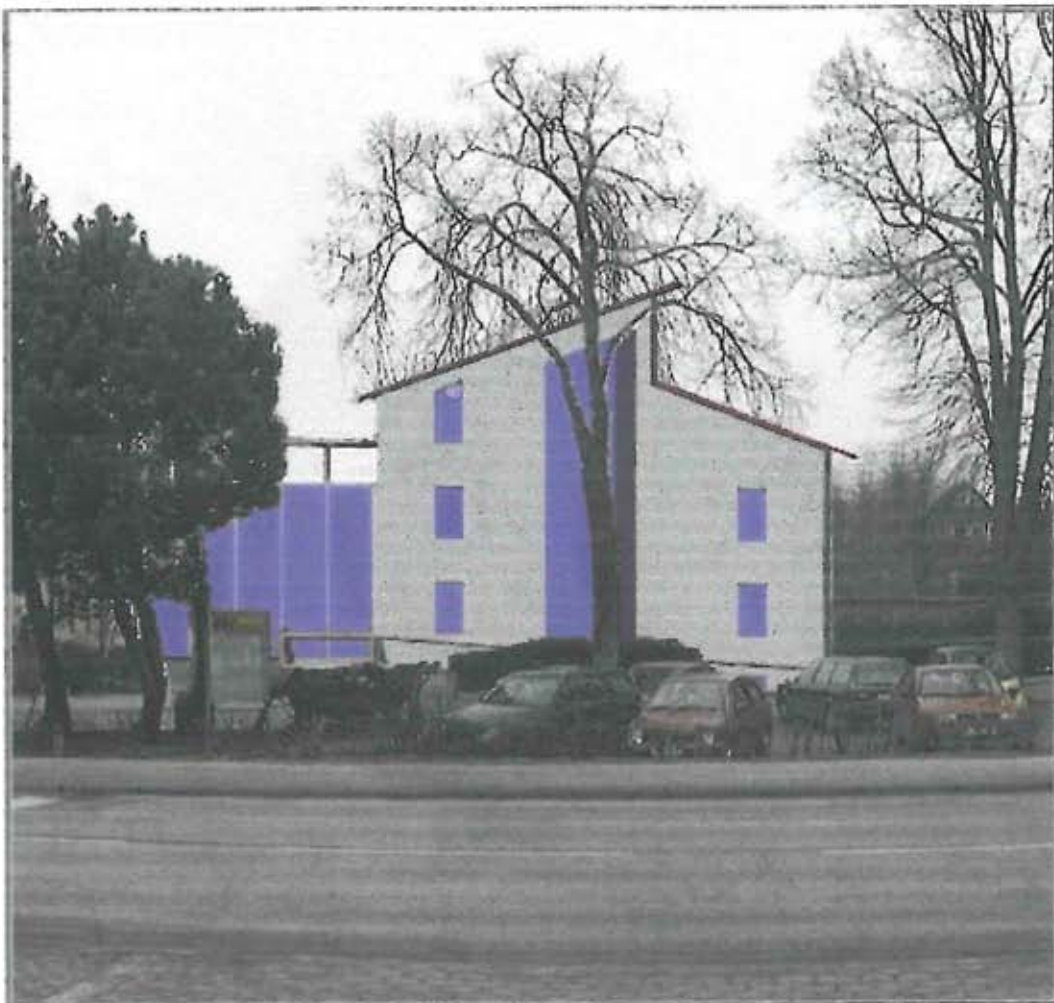


Gemeinde Scharbeutz

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -G-

„Rosenhof“



Für das Gebiet: Pönitz am See, nördlich der Scharbeutzer Straße, nördlich und westlich der Alten Dorfstraße

Inhaltsübersicht:

Seite :

1 GRUNDLAGEN	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Planungserfordernis und Ziel	3
1.3 Rechtsgrundlagen	4
1.4 Plangrundlage	4
1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1.6 Altlastenunbedenklichkeit	5
1.7 Bestandssituation	5
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	6
2.1 Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.2 Verkehr und Erschließung	8
2.3 Immissionen	10
2.4 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe	11
2.4.1 Grünordnerisches Leitbild	11
2.4.2 Eingriffsermittlung und Kompensation	11
3 VERSORGUNG	15
3.1 Wasserversorgung	15
3.2 Versorgung mit elektrischer Energie	15
3.3 Gasversorgung	15
3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale	15
3.5 Feuerschutzeinrichtungen	16
3.6 Fernmeldeeinrichtungen	16
4 ENTSORGUNG	16
4.1 Beseitigung des Schmutzwassers	16
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	17
4.3 Abfall- und Wertstoffe	17
5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	17
6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN	17

Anlagen:

- 1) Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, Februar 2001
- 2) Fotosimulation, stadtplanung bruns, April 2001
- 3) Übersichtsplan : Aufzuhebender Bereich des B-Planes Nr. 28

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das 0,97ha große Plangebiet liegt in Pönitz am See, im besiedelten Bereich zwischen dem Kleinen und dem Großen Pönitzer See, nordwestlich des Ortszentrums von Scharbeutz.

Es umfasst die Grundstücke, die nördlich der Scharbeutzer Straße direkt an der Alten Dorfstraße (B 432) liegen. Im Nordwesten wird das Plangebiet von der Landschaftsschutzgebiets (LSG) - Grenze „Pönitz - Klingberger Kurgelbiet“ begrenzt. Im Nordosten wird die Plangebietsgrenze durch die nordsüdlich verlaufende Wohngebietsstichstraße der Alten Landstraße gebildet.

Der genaue Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -G- „Rosenhof“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Anlass der Aufstellung des Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -G- war die Versagung der Bauvoranfrage vom 13.11.2000 vom Amt für Bauordnung des Kreises Ostholstein für den Neubau eines weiteren Pflegeheimgebäudes auf dem Grundstück Alte Dorfstraße 7. Die Versagung erfolgte, weil das beantragte Vorhaben die Grundzüge der Planung der 1. Änderung + Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 -G- der Gemeinde Scharbeutz erheblich berührt. Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -G- beabsichtigt die Gemeinde zu prüfen, inwieweit die alten Planungsziele:

- einheitliche maximale Baufeldtiefe für die Baufelder Alte Dorfstraße 1 bis 7 von 12m,
- ein einheitliches Nutzungsmaß von GRZ 0,2, GFZ =0,3, max. I Vollgeschoss für die Grundstücke Alte Dorfstraße 1 bis 9,
- Dachneigung von 36° - 51° sowie die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet bezogen auf das gesamte neue Plangebiet,

noch zeitgemäß sind bzw. der angestrebten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes entsprechen. Darüber hinaus ist es Ziel dieser B-Planänderung:

- Typische ortsprägende Siedlungsmerkmale zu erhalten;
- Baum-, Grün- und Kleingewässerbestand detaillierter als in der 1. Änderung zu erfassen, zu bewerten und weitestgehend zu erhalten;
- Die geplante Neubebauung in die gewachsene Gebäude- und Landschaftsstruktur einzupassen;
- Das mögliche Bauvolumen im nördlichen Planbereich zugunsten der Teicherhaltung zu begrenzen.

Außerdem grenzt das Plangebiet in ca. 18 m Entfernung zum Straßenraum der B 432 im Westen an das LSG „Pönitz - Klingberger Kurgelbiet“.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplanänderung „Rosenhof“ 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 Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991).

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Topographische Lage- und Höhenplan der digitalen Kartengrundlage des Vermessungsbüros Kummer aus Lübeck.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Datum vom 06.04.1997 verbindlich. Das Plangebiet ist hier als Wohnbaufläche dargestellt, die im nördlichen Bereich in eine Grünflächendarstellung übergeht. Da die tatsächliche Lage des Teiches gemäß Feldvergleich des Vermessungsbüros Kummer von der Bestandsdarstellung des F-Planes abweicht, konkretisiert der B-Plan die generalisierte Grenzdarstellung zwischen diesen Bau- und Freiflächen bestandsorientiert, so dass das Entwicklungsgebot gem. §8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP gewährleistet ist.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde parallel zur generellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom Büro Trüper, Gondesen und Partner erarbeitet. Er beinhaltet deshalb gleichartige Bau- und Freiflächendarstellungen sowie die Kennzeichnung „Siedlungsgrün“.

Da die L-Planinhalte nicht im Widerspruch zu den Planungszielen dieses B-Planverfahrens stehen, ergeben sich aus diesem Fachplan keine Planungskonflikte.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -G-. Er enthält eine WA - Bauflächenfestsetzung und die unter 1.7 aufgeführten Festsetzungen, sowie zwei Baufeldfestsetzungen im Gebiet 3. Da die Planungsziele dieses 20 Jahre alten B-Planes sich nicht mehr mit den heutigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde für das Rosenhofgebiet vereinen lassen, hat die Gemeinde die Aufstellung dieses B-Planänderungsverfahrens beschlossen.

Bei Erlangung der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -G- werden die entsprechenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -G- aufgehoben (s. Anlage 3).

1.6 Altlastenunbedenklichkeit

Gemäß Auskunft der Abteilung Natur und Umwelt des Kreises Ostholstein vom 26.03.2001 sind im B-Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Außerdem liegen keine Hinweise auf Altstandorte oder Altlastenverdachtsflächen für das B - Plangebiet vor. Da auch in der Gemeinde Scharbeutz keine Hinweise auf Altlasten für dieses Gebiet vorliegen und sich im B-Plangebiet keine stillgelegten Gewerbeflächen befinden, wird davon ausgegangen, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist.

1.7 Bestandssituation

Die Bedeutung des Namen „Pönitz“ = Ort am schämenden Gewässer bezeichnet auch das Plangebiet, das sich zwischen den beiden Gewässern „Kleiner Pönitzer See“ und „Großer Pönitzer See“ befindet.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den ehemaligen alten Anger der Dorfschaft Pönitz an, wobei die ursprüngliche dörfliche Bebauung nicht mehr erkennbar ist. Stattdessen werden die straßenseitigen Bereiche geprägt durch zwei massive II-geschossige, giebelständige 60/70iger Jahre Gebäude, sowie einem hohen Versiegelungsanteil (Zufahrten, Stellplätze, Wege) mit eingestreuten Ziergehölzbereichen des Gebietes 2, an welchem im östlichen Bereich die türkisfarbenen Gemeinschaftsgaragengebäudeanlagen des Flurstücks 272/9 angrenzen (s. Anlage 1, Bestandfotos).

Die topographisch bewegte Pönitzer Geländesituation ist innerhalb des Plangebietes vorrangig an den rückwärtigen Grundstücksteilen ablesbar. So fällt an der nördlichen Grenze des Gebietes 2 in Richtung Grünfläche und Gebiet 3 das Gelände innerhalb des Plangebietes stark ab (mittlere Reliefenergie und Hangneigung gemäß Landschaftsbildeinstufung des L-Planes). Wohingegen das Gelände am westlichen Ortsrand - außerhalb des Plangebietes - stark ansteigt.

Im Gebiet 2 befindet sich das psychiatrische Pflegeheim „Rosenhof“, das 110 Heimplätze und 50 Arbeitsplätze (Pflegepersonal der drei Schichten) beinhaltet. Da die vorhandenen 3-Bett-Zimmer und die Sanitäranlagen teilweise nicht mehr den gesetzlichen Auflagen des 3. Heimgesetzes von 1998 entsprechen, hat der Eigentümer der Anlage einen Bauantrag zur Errichtung eines neuen Gebäudes gestellt, der wie unter 1.2 erwähnt, von der Bauaufsicht des Kreises Ostholstein versagt wurde. Die Erweiterung des Gebäudeumfanges soll ausschließlich der Verbesserung der Heimzustände dienen. Eine Erweiterung, bezogen auf die Personenanzahl der Heimbewohner ist hingegen nicht geplant.

Mit Ausnahme der überalterten Obstbaumbestände (Kirschen im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 269) und der Rasen-/ Ziergartenfläche (angrenzend zur 2. Bauflucht des Flurstückes 270) sind die nördlichen Flächen des Gebietes 2 überwiegend versiegelt (Stellplatzanlage Pflegeheim, Zu- und Abfahrten etc., s. Anlage 1, Bestandfotos).

Das Gebiet 3, die vorhandene Teichanlage nebst ihrem Laubbaumbestand sowie das nördlich an dieses B-Planverfahren angrenzende Gelände bildet den Übergang zum Landschaftsraum. Diese Gartenanlagen gehören zum Pflegeheim Rosenhof.

Im westlichen Randbereich bildet das gering versiegelte Grundstück des Gebietes 1 mit seinen Zier- und standortgerechten Laubgehölzen, sowie seinem geringeren Bauvolumen den Übergang zum moränengeprägten Landschaftsraum des Kurgebietes Pönitzer See.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel ist es, den vorhandenen gewachsenen Siedlungscharakter zu wahren und dementsprechende Festsetzungen zur Ergänzung, Erweiterung oder Erneuerung der Bebauung zu treffen.

Nach Überprüfung der alten Planungsziele der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 -G- wird deshalb an der Nutzungsart *Allgemeines Wohngebiet* festgehalten, da diese Nutzung sowohl der vorhandenen Pflegeheimnutzung als auch den angrenzenden sonstigen typischen WA-Nutzungen entspricht.

In Verbindung zur altenpsychiatrischen Pflegeheimnutzung des Gebietes 2 und 3 ist folgendes anzumerken: Gemäß BauNVO - Kommentar Leder/ Scholtissek ist der Begriff des Wohngebäudes seit der Novellierung der BauNVO ausgedehnt worden, so dass jetzt Altenpflegeheime im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Weil selbst nach dem damaligen Recht das OVG Münster mit Beschluss vom 23.12.1985 ein Wohnheim für geistig Behinderte im Allgemeinen Wohngebiet als Anlage für soziale Zwecke für zulässig erachtete wird, wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auch für das im Plangebiet liegende psychiatrische Pflegeheim getroffen. Außerdem wird über diese Festsetzungsart der Charakter des Allgemeinen Wohngebiets für das gesamte Plangebiet langfristig - sogar bei einer z. Zt. nicht zur Diskussion stehenden Umnutzung des Heimes - gewährleistet.

Da in den letzten Jahren im Gebiet 2 bauliche Erweiterungen in der rückwärtigen straßenabgewandten 2. Bauflucht erfolgt sind, ist hier eine Neudefinition dieser Bauflucht städtebaulich sinnvoll. Dem zur Folge wird eine Erweiterung und Aktualisierung der westlichen Baufelder des Gebietes 2 in der Art vorgenommen, dass eine Abtreppung Richtung westlichem Landschaftsraum bzw. LSG-Gebiet erfolgt. Parallel dazu erfolgt eine bestandsorientierte Aktualisierung der Vollgeschosse auf max. II, sowie eine Erhöhung der GRZ im Gebiet 2 auf 0,4, basierend auf der unterschiedlichen Siedlungsdichte des Plangebietes.

Nach Überprüfung des alten Textfestsetzungskataloges der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 -G- werden die Planungsziele der 1. Änderung, soweit sie noch aktuell sind und der Gewährleistung der gemeinsamen städtebaulichen Zielsetzungen dienen, übernommen (s. Textfestsetzungen 3.1, 2.4, 4.1 und 5.2) und durch Festsetzungen zu den neuen Zielen ergänzt.

Um gewährleisten zu können, dass sich die vom Betreiber des Pflegeheimes angestrebte Erweiterungsbebauung städtebaulich in den ortstypischen gewachsenen Siedlungscharakter einfügt, erfolgt eine Firsthöhenbegrenzung gemäß Text Nr. 5.1 sowie eine Erweiterung der Dachform- und -neigungsfestsetzung (s. Text Nr. 4.3).

In Anlehnung an die historische Parzellenstruktur (Kleinteiligkeit) soll zur Auflösung des Baukörpervolumens und zur Darstellung der ehemaligen historischen Dorfmitte eine konsequente Giebelständigkeit der Baukörper durchgesetzt werden, wobei der Auflösung der einzelnen Baukörper in Bezug auf die tradierte Parzellenstruktur eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt. Dies bedingt zwangsläufig die Notwendigkeit einer Reduzierung der Abstandsflächen, da andernfalls -bei Beibehaltung der gewünschten intensiven Ausnutzung der Grundstücke- nur eine städtebaulich unerwünschte bandartige Entwicklung (geschlossene Bauweise) möglich wäre.

Außerdem erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, um die nutzungsbedingten Pflegeabläufe im Gebiet 2 (=>Gebäudekörper von mehr als 50 m Länge zulässig) innerhalb der verbundenen Baukörper miteinander verknüpfen zu können. Zur Wahrung des oben beschriebenen Leitziels „Erhaltung der gebietstypischen, historisch gewachsenen, kleinteiligen Gebäudestruktur wird zusätzlich zu den gegliederten Baufluchten ein transparentes Verbindungselement festgeschrieben(s. Text Nr. 4.2).

Aus städtebaulichen Gründen wird für den gesamten Änderungsbereich die zulässige Sockelhöhe der Gebäude, ebenso wie in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 -G-, auf maximal 0,60 m festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen topographischen Situation im Bereich der Pflegeheimerweiterungsgebäudeanlage, sowie der Gebäudesituation auf dem Flurstück 269 wird für die geplante Erweiterung des Pflegeheimes aus technischen Gründen eine Ausnahmeregelung festgesetzt (s. Text Nr. 5.2).

Bei der Errichtung von Neu- oder Erweiterungsgebäuden sind zur Integration in die Eigenart der näheren Umgebung die folgenden städtebaulichen Planungsziele zu beachten:

- Bildung einer straßenbegleitenden 1. Bauflucht;
- Auflockerung der Raumwirkung des mehr als 50 m langen Pflegeheimkomplexes durch Gliederung und Transparenz des verbindenden Gebäudeelementes;
- Beibehaltung der Dachformen und -neigungen (Satteldach bei 36° - 51°), wobei zugunsten einer modernen feingliedrigen Pultdachform, welche sich ins Gebiet 2 integriert, davon abgewichen werden kann (s. z. B. Anlage 2, Fotosimulation);
- Sicherung der charakteristischen, giebelständigen Gebäudeform des Gebietes 2 über die Festsetzung entsprechender Firstrichtungen.

Außerdem ist es Ziel, die Teichfläche nebst angrenzendem Laubbaumbestand zur Biotopvernetzung zwischen dem Großen und Kleinen Pönitzer See über eine Erhaltungsbindung zu sichern. Das in der 1. Änderung hier festgesetzte Bauvolumen wird deshalb im nördlichen Planbereich begrenzt auf ein kleines Baufeld (Gebiet 3), das künftig ähnlich nutzbar sein könnte, wie das nördlich davon liegende Holzgebäude des Pflegeheimes.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zum Landschaftsraum bzw. LSG wird hier ebenfalls das Maß der Nutzung „abtreppend“ - auf ein Vollgeschoss und einer GRZ von 0,2 festgesetzt.

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu Kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt. Da der Großteil des Plangebietes aus den psychiatrischen Pflegeheimflächen des Rosenhofes sowie Gemeinschaftsgaragen und sonstigen Erschließungsflächen besteht, werden sich Kinder und Jugendliche nur vereinzelt im Plangebiet aufhalten. Für die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen beinhaltet nur das Gebiet 1 Wohnraum, wobei hier genügend Freiräume zum Spielen zur Verfügung stehen. Auf die Ausweisung eines gesonderten Spielplatzes innerhalb des Gebietes wird deshalb verzichtet. Außerdem steht ein Spielplatzstandort in ca. 250 m Entfernung südwestlich des Plangebietes zu Verfügung. Darüber hinaus bietet die nähere Umgebung genügend Frei- und Streifräume für Kinder und Jugendliche, welche die nördlich und südlich liegenden Pönitzer Seen mit den angrenzenden Waldgebieten vernetzen.

2.2 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die bestehende Alte Landstraße (B 432), die das Plangebiet im Osten an das Zentrum der Gemeinde Scharbeutz und die Ostsee sowie im Norden über die A1 an Neustadt/ B76 Eutin bzw. Im Westen über die B 432 an Pönitz und Gleschendorf anbindet. Da der Straßenquerschnitt und die Ausbauprofile, der an das Plangebiet angrenzenden Straßen unverändert bleiben, beinhaltet das Plangebiet im südlichen Planbereich nur ein Teil der grundstückersschließenden B 432.

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets ist über die ca. 25 m entfernte Bushaltestelle an der Scharbeutzer Straße Richtung Neustadt - Eutin gegeben.

Aus den nördlich des Plangebietes liegenden Wohngebieten führen Fußwege zum Seeuferwanderweg. Der nächstliegende südliche Wanderweg kann über den außerhalb des Plangebietes liegenden Fischerweg erreicht werden. Der Seeuferwanderweg ist Teil des Wanderwegnetzes an den Pönitzer Seen, welche mit den umliegenden Waldgebieten und dem sonstigen Landschaftsraum vernetzt sind.

Die Anpflanzungen von Straßenbäumen wird zur Aufwertung der Straßenraumqualität und in Ergänzung des zu erhaltenden Lindenbaumbestandes festgesetzt. Da die Standsicherheit der sich östlich der Zufahrt zum Pflegeheimgrundstück befindenden Linde gefährdet ist (Faulstellen im Stamm und Pilzbefall), wird an diesem Baumstandort eine Anpflanzbindung festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze werden innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt, da dieser Bedarf gemeinsam mit den erforderlichen privaten Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder auf den großen Baugrundstücken gedeckt werden kann:

Stell-/ Parkplatzbedarf

Gebiet	Mindestbedarf gem. Stellplatzerlass vom 16.8.1995	Besucher/Innen v. H. + öffentl. Parkplätze	Abstellanlagen für Fahrräder	insgesamt
1	1Stpl./Wohn. => ca. 3	-	1Fpl./Wohn. => ca. 3	3 Stpl. +3 Fpl.
2+3	Da die Pflegeheimbewohner am Straßenverkehr nicht teilnehmen dürfen, wird die Stellplatzermittlung auf Beschäftigtenanzahl/ von durchschnittlich 17,5 pro Tagesschicht + 1 für die Heimleitung bezogen. => 18,5 Stpl.	75 % von 1 Stpl./ 15 Plätze, d.h. bei <u>110 Heimplätzen : 15 =</u> 7,3 x 0,75 => 5,5 Stpl.	1 Fpl./ 10 Plätze, <u>110 Heimplätzen : 10</u> => 11 Fpl.	24 P+Stpl. +11 Fpl.

Außerdem befinden sich im angrenzenden Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 -G- drei Standorte für öffentliche Parkplätze.

Ergänzend zu den Baugebieten befindet sich die Gemeinschaftsgarage und -stellplatzfläche des Flurstückes 272/9 innerhalb des Plangebietes, da diese Anlagen die örtliche Situation abrunden. Die Gemeinschaftsanlagen gehören zu dem südlich des Plangebietes liegenden Gebäudekomplex des Grundstückes Scharbeutzer Straße Nr. 16 (s. Anlage 1, Fotos).

Zur Minderung der negativen Raumwirkung der starken Versiegelung des Flurstückes Nr. 272/9 und dem leuchtenden türkisfarbenen Anstrich der Garagen enthält diese B-Planänderung die Textfestsetzung 3.3, die Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen vorschreibt.

2.3 Immissionen

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die stark frequentierte Bundesstraße 432 (Alte Dorfstraße) an, für welches das Büro Masuch + Olbrisch im Dezember 2000, im Zusammenhang mit den B-Planverfahren Nr. 16/4 und Nr. 58 der Gemeinde Scharbeutz, zwei Lärmuntersuchungen erstellt hat.

Gemäß Tabelle 6 des *Punktes 4.2.1 Emissionen* des Berichtes Nr. 0151 ergab die **Analyse** (Zählung) für die B 432 in Pönitz am See einen Emissionspegel von **61,8 dB(A) tags** bzw. **53,8 dB(A) nachts**. Der ermittelte **Prognosewert** (Zunahme der Emissionspegel gemäß RLS-90 für den Prognosezustand gegenüber dem heutigen Zustand) beträgt **62,7 dB(A) tags** bzw. **57,6 dB(A) nachts**.

In Folge der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr werden somit die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für das Allgemeine Wohngebiet erheblich überschritten.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen überwiegend bebauten Siedlungsbereich handelt, in dem aus städtebaulichen Gründen an den alten 1. Baufluchten festgehalten werden soll, ist die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Dementsprechend werden unter Text 6.1 passive Schallschutzmaßnahmen für alle Aufenthaltsräume, die neu errichtet werden bzw. die grundlegend umgebaut werden (neuer Wohnungsgrundriss) gemäß DIN 4109 für den hier nötigen Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Unter diesen passiven Schallschutzmaßnahmen sind zu verstehen:

- Lärmschutzfenster gemäß DIN 4109,
- Verwendung von Dachseitenfronten- bzw. Fassadenmaterialien oder -elementen gem. DIN 4109.

Dem festgesetzten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Auszug aus der Tabelle: „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“

der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außen-lärm-pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhausanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
3	III	61-65	40	35	30
¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					

2.4 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe

Auf der Grundlage des Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

2.4.1 Grünordnerisches Leitbild

In erster Linie dient diese B-Planänderung der Erhaltung und baulichen Ergänzung der alten gewachsenen Siedlungsstruktur von Pönitz am See.

Da das besiedelte Plangebiet wie unter 1.7 dargestellt, Bestandteil des Moränen - Landschaftsraumes des Kurgebietes Pönitzer See ist, ist es grünordnerisches Ziel, die naturräumlichen Qualitäten des Plangebietes umfangreicher und nachhaltiger planungsrechtlich zu sichern, als in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 -G-. Außerdem sollen grün geprägte Straßenräume die Verzahnung mit dem Landschaftsraum gewährleisten und städtebauliche Missstände (s. S. 8, zur Gemeinschaftsgarage und -stellplatzfläche des Flurstückes 272/9) abgrünen.

Zur beabsichtigten Sicherung der naturräumlichen Qualitäten des Plangebietes ist folgendes anzumerken. Bei der Bestandsaufnahme der Topographie des Plangebietes stellte sich heraus, dass die tatsächliche Lage des angelegten Teiches von der Bestandsdarstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 -G- abweicht. Nach erfolgtem Feldvergleich durch das Vermessungsbüro Kummer beinhaltet die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 -G- im Bereich des Teiches zwei Baufeldfestsetzungen. Weil es Ziel dieser B-Planänderung ist, diese Kleingewässerfläche, die gemäß § 15a Landesnaturschutzgesetz (LaNatSchG) gesetzlich geschützt ist, nebst angrenzendem Laubbaumbestand als Trittsteinbiotop zur Vernetzung zwischen Großem und Kleinem Pönitzer See zu erhalten, wird das bisher festgesetzte Bauvolumen im nördlichen Planbereich begrenzt auf ein kleineres Baufeld im Gebiet 3.

2.4.2 Eingriffsermittlung und Kompensation

Bei der geplanten Veränderung der Festsetzungssystematik sind Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft zu prüfen.

Da im direkten Umfeld der Pflegeheimgebäudeanlagen große Versiegelungsanteile für Stellplatzanlagen, Rettungs- und Krankenfahrzeuge verbleiben müssen, ist eine naturnähere Gestaltung im Gebiet 2 nicht möglich. Zugunsten der Erhaltung der Pflegeheimeinrichtung, die sozialen Zwecken dient und 50 Arbeitsplätze beinhaltet, werden entsprechende Zielvorstellungen im Gebiet 2 zurückgestellt.

Die auf der Grundlage des Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte Eingriffsermittlung kann im Einzelnen der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Zusammenfassend ergibt sich daraus folgendes:

Durch die Aufstellung des B-Plans 3 -G- /2. Änderung erhöht sich innerhalb des Gebietes 2 das Baufeldvolumen und die GRZ, welche im hinteren Grundstücksbereich des Pflegeheims „Rosenhof“ das Baufeldvolumen zugunsten der Erhaltung des Kleingewässers verringert wird. Der Eingriff in das **Schutzgut Boden** (Eingriffsfläche = 815,65 m²) wird dadurch ausgeglichen, dass im Gebiet 2 eine Fläche von 1350,3 m² aus der Überbaubarkeit genommen (s. zum Vergleich alte Baufeldfestsetzung der 1. Änderung des B-Planes 3 -G-) und als private Grünfläche mit Erhaltungsbindung für die Teichanlage und die Laubbäume festgesetzt wird.

In Anbetracht der leeren Haushaltskassen der Kommune und den für die Anpflanzung der B 432 zuständigen Ämtern konnte bisher die alte Textfestsetzung Nr. 4.1 der 1. Änderung des 3 -G- nicht erfüllt werden. Als Ausgleich für den Eingriff in das **Schutzgut „Flora und Fauna“** wird deshalb eine Anpflanzbindung für 5 Linden im Straßenbereich festgesetzt (s. hierzu auch Text Nr.3.2). Diese Ausgleichsfestsetzung soll zum einen den Verlust der Ziergartenanpflanzungen kompensieren und zum anderen die angestrebte Grünverzahnung mit dem Landschaftsraum kurzfristig in einem ersten Teilabschnitt realisieren. Mit dem Pflegeheimbetreiber wurde die Lindenqualität abgestimmt (Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 StU = Stammumfang), so dass sowohl die gewünschte städtebaulich-landschaftsräumliche Wirkung, als auch ein ausreichend großes Kronenvolumen als Brutraum für Vögel in Verbindung zum vorhandenen Baumbestand erzeugt werden kann.

Darüber hinaus erfolgt eine Grobeinschätzung der Auswirkungen für das **Ortsbild** sowie für das **Klima**. Auf eine differenzierte Beurteilung bezüglich der Auswirkungen für die Fauna wird hinsichtlich der vorbelasteten Siedlungslage verzichtet. Positiv anzumerken ist hier allenfalls, dass durch die baurechtliche Sicherung des Gehölzbestandes am angelegten Teich Brut- und Rückzugsräume für Vögel erhalten bleiben. Ferner wird empfohlen, die Teichuferbereiche naturnäher z. B. mit Schilf- oder Gräserinitialpflanzungen zu gestalten. Auf eine entsprechende Festsetzung hierzu wurde verzichtet, da auch das Gebiet 3, als Bestandteil des Pflegeheimes vorrangig dieser Nutzung dient.

Wie aus der Tabelle ersichtlich wird, besteht für die Schutzgüter Ortsbild und Klima kein Ausgleichserfordernis.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 -G-		
Bestand bzw. Festsetzung der 1. Änderung des 3 -G-	Planung:	Eingriff - Ausgleich
Bodenversiegelung <ul style="list-style-type: none"> • Anteil der Straßenfläche: identisch • Gebäude/ Baufeld Gebiet 1: identisch • GG/ GSt Flurstück : Flurst. 272/9 ist überwiegend versiegelt + bebaut, Grünfestsetzungen der 1. Änderung sind nur teilweise umgesetzt worden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Anteil der Straßenfläche: identisch • Gebäude/ Baufeld Gebiet 1: identisch • GG/ GSt Flurstück : Versiegelung wird planungsrechtlich innerhalb der Anpflanzbindungen verringert (s. Text Nr. 3.3). Umsetzung kann nur langfristig erfolgen 	Eingriffs-/Ersatzfläche für Eingriff in das Schutzgut Boden : <ul style="list-style-type: none"> => nicht erforderlich => nicht erforderlich => nicht erforderlich

<ul style="list-style-type: none"> • Grundfläche der Baufeldfestsetzungen im Gebiet 2: <p>Alte Landstr. 3+5 = 350 m²</p> <p>Alte Landstr. 7 = 197 m²</p> <p>Alte Landstr. 9 = 293 m²</p> <p>+ zwei hintere Baufelder = 404,4 m²</p> <p>1240,4 m²</p> <p>+50 % Nebengeb./Stpl. => <u>620,2 m²</u></p> <p>zul. Versiegelung insg.: 1860,8 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Grundfläche der Baufeldfestsetzungen im Gebiet 2: <p>Alte Landstr. 3+5</p> <p>+ Alte Landstr. 7 = 1332,2 m²</p> <p>Alte Landstr. 9 = 384,6 m²</p> <p>+ ein hinteres Baufeld = 67,5 m²</p> <p>1784,3 m²</p> <p>+50 % Nebengeb./Stpl. => <u>892,15 m²</u></p> <p>zul. Versiegelung insg.: 2676,45 m²</p>	<p>=> Planung Gebiet 2 2676,45 m²</p> <p>- Bestand Gebiet 2 - <u>1860,8 m²</u></p> <p>Eingriffs-/Ersatzfläche 815,65 m²</p> <p>Zum Ausgleich wird im Gebiet 2 eine Fläche von 1350,3 m² aus der Überbaubarkeit genommen (s. alte Baufelder) und als private Grünfläche mit Erhaltungsbindung für die Teichanlage und die Laubbäume festgesetzt.</p>
<p>Baumbestand und Grünflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 vitale Linden (Straßenbäume), 1 nicht mehr standsichere gemeindeeigene Linde • Gebiet 1: keine planungsrechtliche Sicherung der Gehölze in der 1. Änderung, Bestand: Nadel- und Ziergehölze im Vorgartenbereich, 2 großkronige Weiden im Übergangsbereich zum LSG • Gebiet 2: überalterter Obstbestand im nordwestlichen Bereich, Kronenbereich von 2 Kirschen liegt innerhalb der Baufeldfestsetzung • Gebiet 2: Laubbaumbestand an der Ziergarten-Teichanlage liegt im Bereich der 2 Baufeldfestsetzungen • Gebiet 2, Bestand Alte Landstr. 7: Ziergarten im Vorgarten und rückwärtigen Innenhof (5 % niedrige Schritthecke + 95% Rasenfläche) 	<p>Erhaltung /Neupflanzung Baumbestand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltungsbindung für 8 Linden, 1 Ersatzanpflanzbindung auf dem privaten Grundstücksrand des Gebietes 2 • Erhaltungsbindung für die Weiden • Baufeldfestsetzung bleibt im Kronenbereich der Obstbäume unverändert • Erhaltungsbindung für den gesamten Baumbestand • Erweiterung des Baufeldes im rückwärtigen Ziergartenbereich, Festsetzung von zwei Stellplätzen auf ca. 12 lfm. Schritthecke 	<p>Eingriffs-/Ersatzfläche für Flora Fauna</p> <p>=> nicht erforderlich</p> <p>=> nicht erforderlich</p> <p>=> nicht erforderlich</p> <p>=> nicht erforderlich</p> <p>=> Die Aufstellung des B-Planes bereitet formal keinen Eingriff in den Baumbestand vor. Da der Eingriff im Gebiet 2 in nicht heimische Zierhecken und Rasenflächen (ca. 200 m² Rasenfläche und insg. 17 lfm. Schritthecke entfallen), allenfalls Brut- und Lebensraum von Tierarten zerstört, die in Siedlungsräumen häufig vertreten sind, wird als Ausgleich eine Ersatzpflanzung von 5 Linden auf dem privaten Grundstücksrandstreifen des Gebietes 2 festgesetzt.</p>

<p>Orts- und Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • städtebaulicher Bruch der Fassadenabwicklung durch die vorhandene Bebauung des Flurstückes 270 • Überbaubarkeit des angelegten Teiches sowie des zugehörigen Gehölzbestandes • äußerst lückenhafte und überalterte Alleestruktur in der B 432 • unzureichende Eingrünung der Gemeinschaftsgaragen / Nichterfüllung der Textfestsetzung 4.2 der 1. Änderung des 3 - G- 	<p>Orts- und Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • städtebauliche Integration der Neubebauung durch FH max. und Text Nr. 5.1 + 4.2 • nachhaltige Sicherung des Trittsteinbiotops „angelegter Teich nebst Laubbaumbestand“ • Ergänzung und Aufwertung der Lindenallee • planungsrechtliche Ergänzung und Erweiterung der in der 1. Änderung festgesetzten Anpflanzbindungen sowie Festsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen 	<p>=> insgesamt kein Eingriff, da die städtebauliche Ordnung und Aufwertung der Außenraumqualität nebst Grün-Verzahnung zum Landschaftsraum planungsrechtlich festgesetzt und im Bereich des Gebietes 2 realisiert wird.</p>
<p>Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> • typisches Siedlungsklima im Übergangsbereich zum Möränen - Landschaftsraum des Kurgebietes Pönitzer See 	<p>Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> • die nachhaltige Sicherung des Trittsteinbiotops „angelegter Teich nebst Laubbaumbestand“ hat im Vergleich Überbauung der Fläche allenfalls mikroklimatische Bedeutung • typisches Siedlungsklima im Übergangsbereich zum Möränen - Landschaftsraum des Kurgebietes Pönitzer See 	<p>=> insgesamt kein Eingriff, da keine Verschlechterung des Klimas herbeigeführt wird.</p>

3 VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich dieser B-Planänderung ist bereits 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. 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.

3.3 Gasversorgung

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

Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

Bei Neuanpflanzungen sind diese Standorte vorab mit der ZVO abzustimmen, da in dem Gebiet Gasleitungen, Freigefällekanäle und Schmutzwasserdruckleitungen verlaufen.

3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden, sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren, zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude sollte die Nutzung von Solartechnik geprüft und ggf. vorgesehen werden.

3.5 Feuerschutzeinrichtungen

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

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 96 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30-). Die Bereitstellung des Löschwassers kann über das Trinkwasserrohrnetz, die vorhandenen Hydranten, den Teich im Gebiet 3 und dem Kleinen Pönitzer See sichergestellt werden. Im Rahmen der Objektplanung wird geklärt, ob der Teich in Abstimmung mit der UNB nach DIN 14210 als Löschwasserteich auszubauen ist.

3.6 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 ausreichende 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 ENTSORGUNG

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Scharbeutz besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung.

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Netz des Zweckverbandes OH angeschlossen.

Bei Neuanpflanzungen sind diese Standorte vorab mit der ZVO abzustimmen, da in dem Gebiet Gasleitungen, Freigefällekanäle und Schmutzwasserdruckleitungen verlaufen.

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.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet.

Auf den Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Niederschlagswasseranlagen (Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Niederschlagswasserbeseitigung) wird hingewiesen.

Unabhängig davon wird aus Bodenschutzgründen bei der Neuerrichtung von Nebengebäuden empfohlen die Dachflächenentwässerung auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.

Sofern wasserrechtliche Entscheidungen erforderlich werden, sind diese gemäß §35 LWG bzw. 7 WHG einzuholen.

4.3 Abfall- und Wertstoffe

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Die Müll- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

5 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. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (§ 45 ff., 80 ff. u. 85 ff. BauGB) Anwendung.

6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN

Da keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich sind, entstehend für die Gemeinde Scharbeutz keine Kosten.

ERSATZ-/ AUSGLEICHSANPLANZUNGEN

Anlieferung und Anpflanzung von 5 Linden, Hochstamm, 3 x verpfl., 14-16 StU

= 5 x 450, DM

=> 2.250,- DM/ ca. 1.100 Euro

Da die Ausgleichskosten vom Betreiber des Pflegeheimes Rosenhof übernommen werden, fallen für den Haushalt der Gemeinde Scharbeutz keine Kosten an.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz
am 17.07.01 gebilligt.

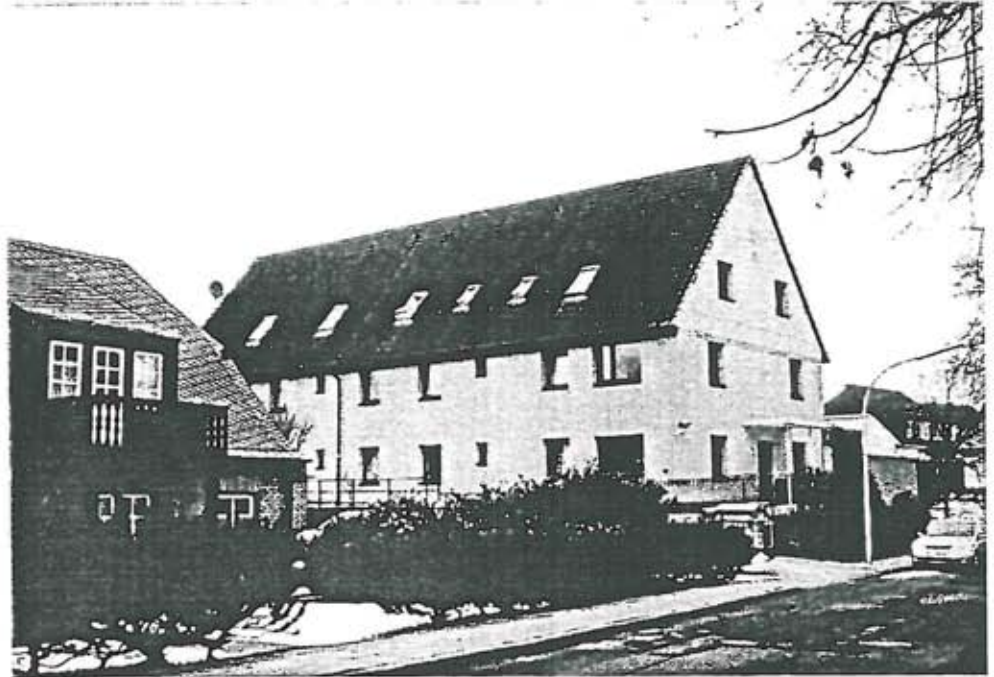
Scharbeutz, den 23.08.01



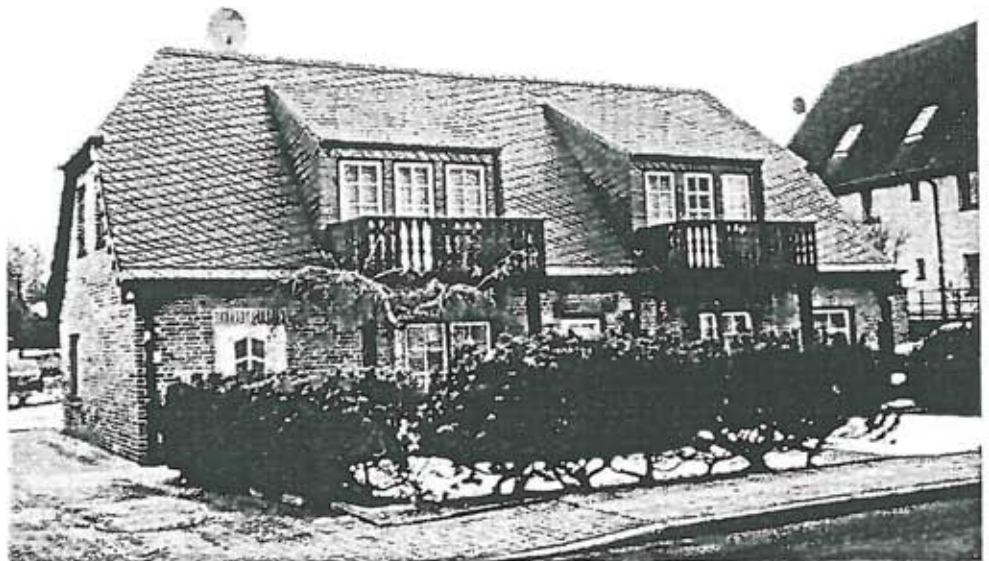

Der Bürgermeister

ANLAGEN

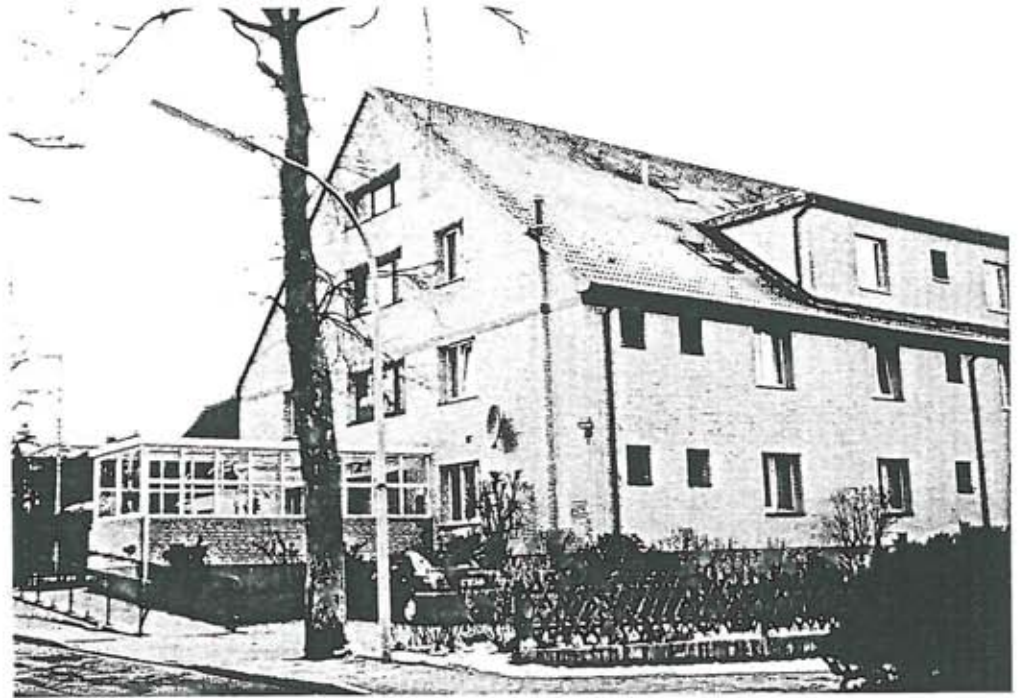
1. Fotos



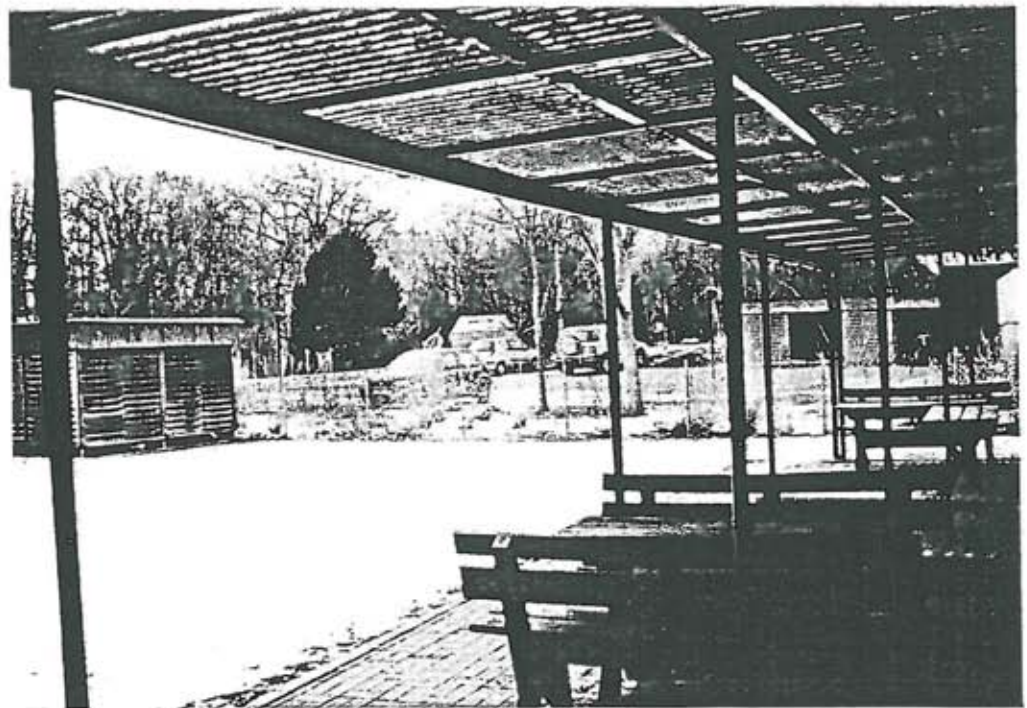
Östliches Pflegeheimgebäude



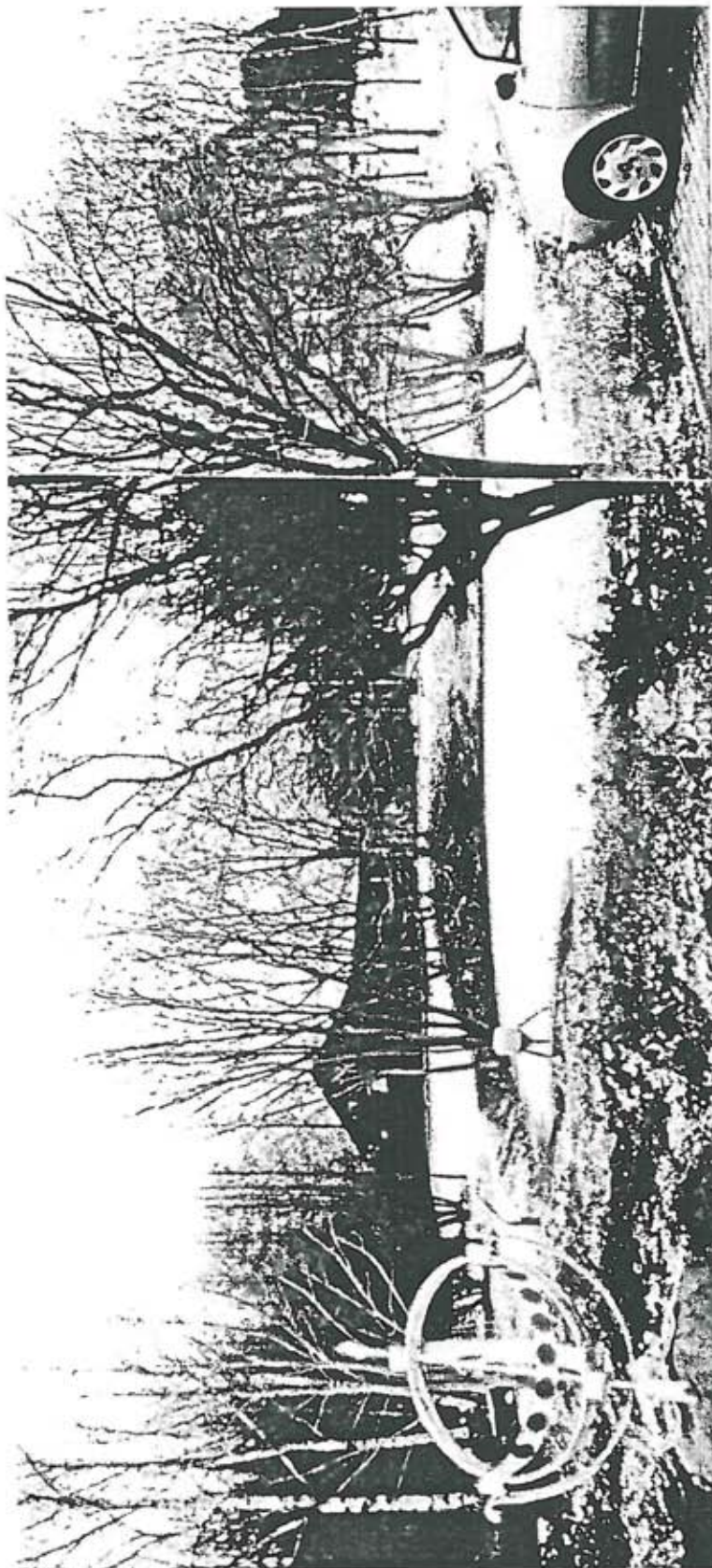
Zu verändernder Pflegeheimbereich



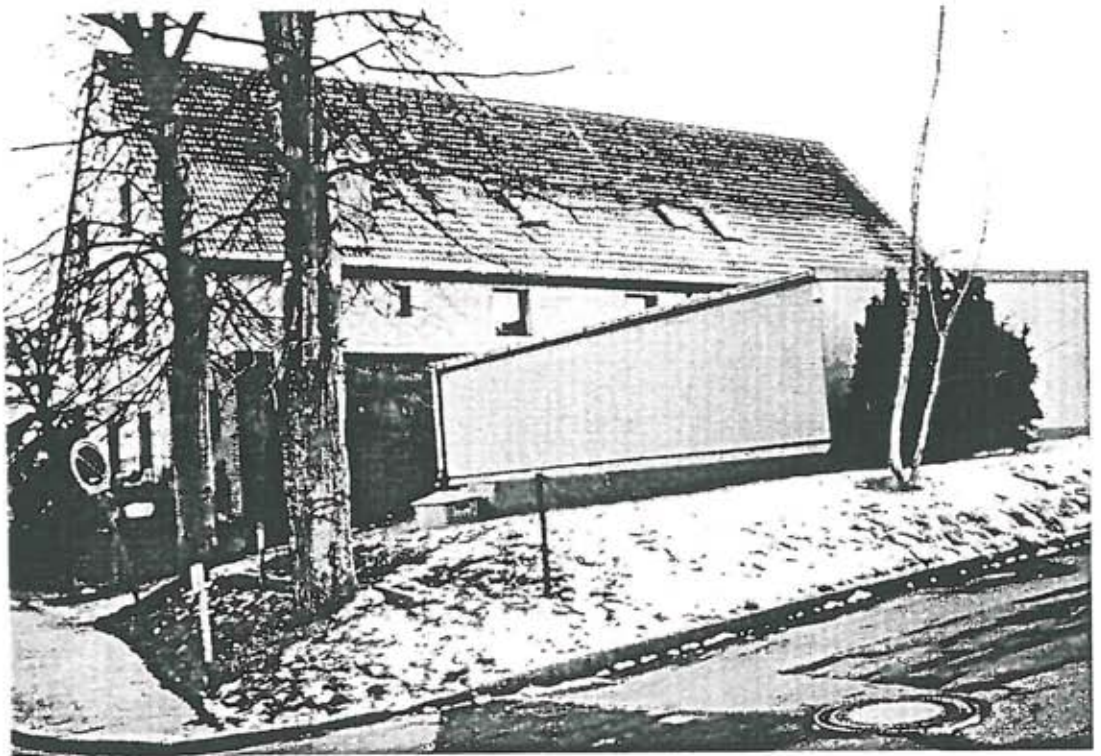
Westliches Pflegeheimgebäude



Blick auf die mittlere Stellplatzfläche im Pflegeheim



Teichanlage nebst Laubbaumbestand

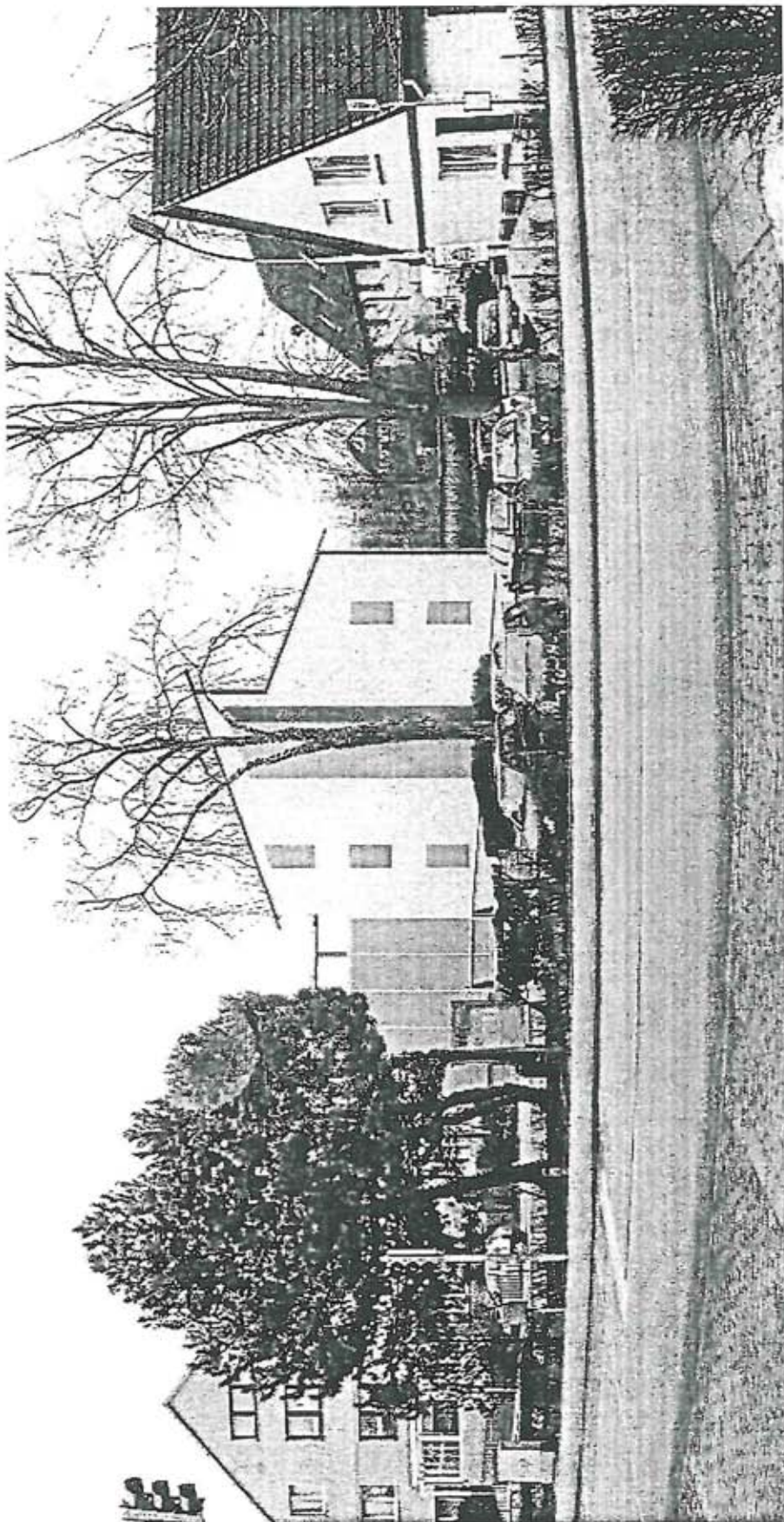


Ecksituation Gemeinschaftsgaragen Flurstück 300/5



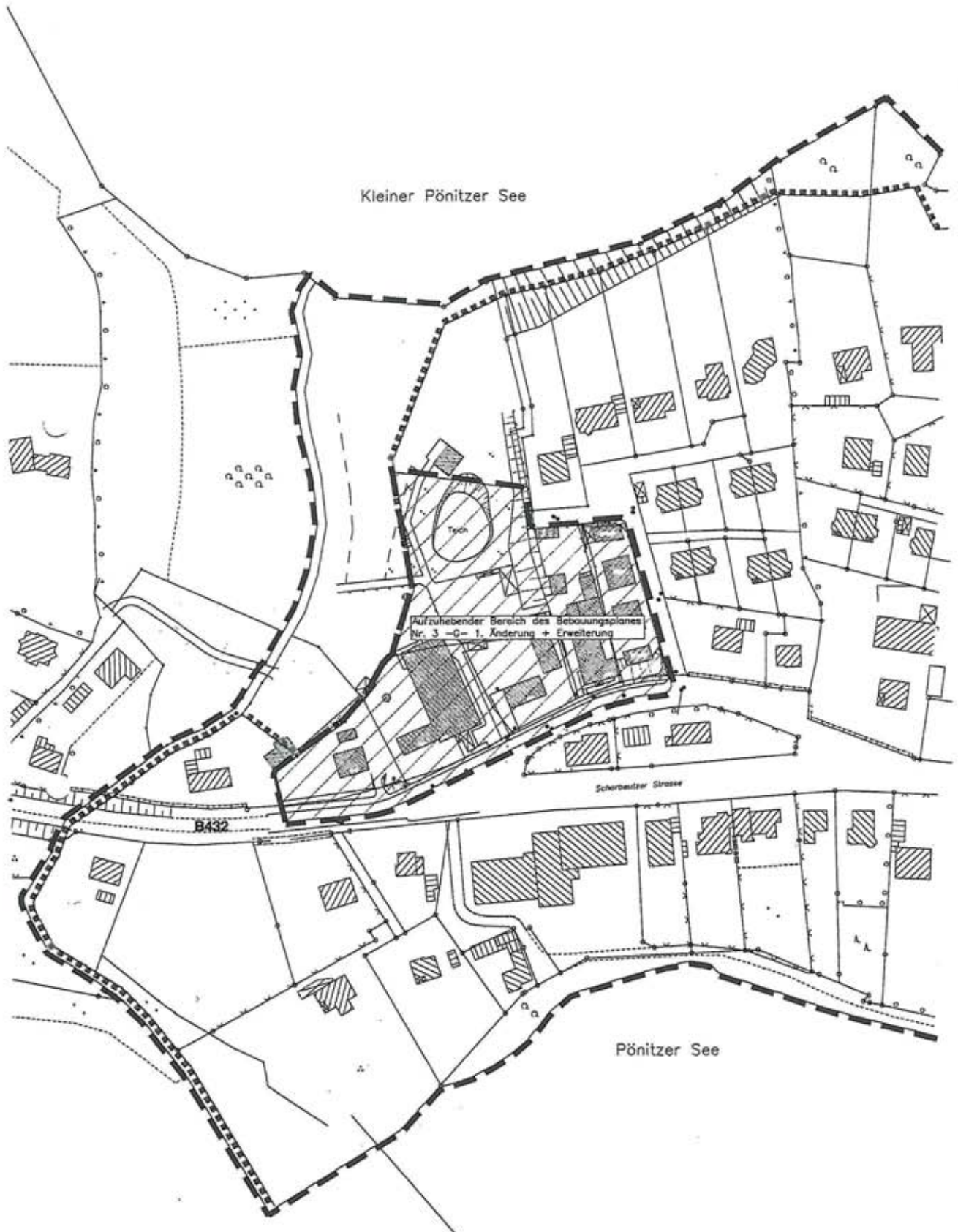
Bushaltestelle und Gebäudekomplex Scharbeutzer Straße Nr. 16

2. Fotosimulation



Geplante Erweiterung des Pflegeheimes

3. Übersichtsplan : Aufzuhebender Bereich der 1. Änderung des B-Planes 3 -G-



1. Änderung + Erweiterung des B-Planes Nr 3-G-