

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 G der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet in Klingberg, Seestraße - Bargkoppel -

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz beschloß in ihrer Sitzung am 14.12.93 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 G, um die planerischen Voraussetzungen für die Umwandlung des Gebietes an der Seestraße von bislang SO-Kur zu einem Wohngebiet zu schaffen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 16 G wurde der gesamte Geltungsbereich des Ursprungsplanes mit Ausnahme des nunmehr überplanten Bereiches des SO-Kurgebietes und seiner 1. Änderung überplant. Aufgrund der umfangreichen Bauflächenausweisungen mußte die 2. Änderung in drei Teilbereiche untergliedert werden. Die Teilbereiche 1 und 2 sind rechtsverbindlich. Der Teilbereich 3 befindet sich derzeit im Anzeigeverfahren. Im Rahmen der zwischenzeitlich aufgestellten 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz, die Vielfalt an Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern, da in der Vergangenheit, seit Rechtskraft der beiden Teilbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, die Nachfrage sowohl nach Doppelhäusern als auch nach Hausgruppen sehr gering war. Die starren Festsetzungen der Bauleitplanung bezüglich der Bauweise verhinderten ein Umsetzen der Planung. Um der Nachfrage der Bevölkerung gerecht zu werden, sollen künftig auf sämtlichen Baugrundstücken neben Doppelhäusern auch Einzelhäuser zulässig sein. Somit bleibt die Möglichkeit, daß dort ein Doppelhaus entstehen kann, auch künftig weiterhin bestehen. Die 3. vereinfachte Änderung mit ihren Teilbereichen 1, 2 und 3 befindet sich ebenfalls derzeit im Anzeigeverfahren.

Der Bereich der 4. Änderung war bislang als Sondergebiet "Kur" festgesetzt.

2. Entwicklung der Planung

Die Planung steht in Übereinstimmung mit der im Entwurf befindlichen Flächennutzungsplanneuaufstellung der Gemeinde Scharbeutz. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird in Kürze öffentlich ausgelegt.

3. Planung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Scharbeutz beabsichtigt, von der ursprünglichen Planung eines Kurgebietes auf dem Grundstück an der Seestraße abzusehen und stattdessen dort ein Wohngebiet in Anlehnung an die angrenzenden Strukturen der Bargkoppel auszuweisen. Eine Ansiedlung eines Kurbetriebes entspricht nicht mehr dem Planungswunsch der Gemeinde, zumal auch keine Nachfrage nach derartigen Baugebieten im Raum Bargkoppel - Klingberg und Gleichendorf besteht. Anstelle der ursprünglich geplanten Bebauung sollten auf der nunmehr überplanten Fläche ebenfalls Wohngebäude in Form von Einzelhäusern zum dauernden Wohnen entstehen.

Mit der geplanten Ausweisung von insgesamt 19 Bauplätzen wird die zum Teil stark verdichtete Bebauung der Bargkoppel um eine lockere Einzelhausbebauung ergänzt.

3.2 Bebauung

Die geplante Bebauung erstreckt sich entlang einer Stichstraße. Aufgrund des Flächenzuschnittes sind auf der Südseite der Stichstraße zwei weitere Erschließungselemente angeordnet, die zur Anbindung der rückwärtigen Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche erforderlich sind. In Orientierung an den Gebietscharakter der übrigen Bargkoppelbebauung erfolgt die Ausweisung des Baugebietes als "Reines Wohngebiet".

Der gewählte Nutzungskatalog entspricht ebenfalls der bereits überplanten Bebauung der Bargkoppel. Abweichend von dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO 1990 sind demnach in dem "Reinen Wohngebiet" die Ausnahme des § 3 BauNVO - nicht störende

Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes dienen - zum Schutz der Wohnruhe nicht zugelassen.

Nördlich der Stichstraße sind die überbaubaren Flächen zusammengefaßt, um eine flexible Grundstücksteilung zu ermöglichen. Im Süden der Stichstraße wurden weitgehend einzelne Baufenster gewählt. Dieser deutlich begrenzte Zuschnitt der überbaubaren Flächen soll eine lockere Baukörperanordnung gewährleisten und für die südlich angrenzende Bebauung des vorhandenen Bargkoppelgebietes Durchblicke auf den Pönitzer See sichern. Mit Ausnahme der vier Baugrundstücke in dem Eingangsbereich des Baugebietes für die aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Grundstücksgröße eine maximale Grundfläche von $GR \leq 100 \text{ m}^2$ festgesetzt ist, ist in dem verbleibenden neu überplanten Bereich eine maximale Grundfläche von $GR \leq 120 \text{ m}^2$ gewählt worden. Diese Festsetzungen orientieren sich ebenfalls an der übrigen Bebauung der Bargkoppel. Für das aus Gründen der geplanten Fußwegverbindung miteinbezogene Flurstück 92/95 aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes weitgehend beibehalten.

Mit der festgesetzten Eingeschossigkeit soll einer unmaßstäblich hohen Bebauung vorgebeugt und in Verbindung mit der Beschränkung auf ausschließlich Einzelhäuser, die Anpassung der Neubebauung an die Bauformen und die Strukturen des angrenzenden bestehenden Siedlungsgefüges gesichert werden.

Die vorgeschlagene Stellung der Baukörper parallel des westlich, nördlich und östlich angrenzenden Plangebietes, orientiert sich vorrangig an den topographischen Gegebenheiten und wirkt in Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung straßenraumbildend. Darüber hinaus soll die Wahl der Firstrichtung nördlich der Stichstraße für die Bebauung südlich der Stichstraße Durchblicke auf den Pönitzer See ermöglichen.

Für die mittleren Grundstücke wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet. Gegen eine natürliche Entwicklung der Gebietsstruktur ist aus städtebaulicher Sicht nichts einzuwenden.

Für das gesamte WR-Gebiet enthält der Bebauungsplan eine Regelung, nach der die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt wurde. Diese Begrenzung entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Baugebietes und wirkt unkontrollierbaren städtebaulichen Entwicklungen wie bei-

spielsweise einer übermäßig stark ansteigenden Verkehrsbelastung durch zusätzlichen Pkw-Verkehr und/oder einer unerwünschten Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern bzw. Appartementhäusern entgegen.

Darüber hinaus verhindert die Regelung der Wohneinheiten eine mögliche Überlastung infrastruktureller Einrichtungen und stärkt den angestrebten Gebietscharakter als kleinteiliges Wohngebiet mit einer sparsamen Erschließung. Ebenfalls zur Sicherung des angestrebten Gebietscharakters dient die Einschränkung der Bauweise auf Einzelhäuser. Mit den gestalterischen Festsetzungen soll ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild des weit einsehbaren Baugebietes erzielt werden. Sie gehen über das Maß der baugestalterischen Festsetzungen der südlichen Bargkoppel hinaus, da die Vergangenheit gezeigt hat, daß es dort zu einer unerwünschten Vielfalt an Formen und Materialien führt.

3.3 Erschließung

Die Anbindung des "Reinen Wohngebietes" an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über einen Anschlußpunkt an die Straße Bargkoppel und weiter über die Seestraße an die B 207. Geplant für die Stichstraße ist ein verkehrsberuhigter Ausbau als Anliegerstraße im Mischprinzip. Entsprechend der Verkehrsflächengestaltung im südlichen Bereich der Bargkoppel wird die Verkehrsfläche in einer überfahrbaren Breite von 4,75 m mit einem einseitigen Park- und Grünstreifen ausgeführt. Zum Anschluß des neuen Baugebietes an das bereits zum Teil bebaute Gebiet der Bargkoppel ist von der Wendeanlage eine fußläufige Verbindung zum südlichen Bargkoppelbereich festgesetzt. Um die Flächensicherung für diesen Fußweg betreiben zu können, muß ein bereits in der 2. Änderung (Teilbereich 3) überplantes Flurstück mit in den Geltungsbereich der 4. Änderung einbezogen werden. Als Gestaltungselement ist in die großzügig bemessene Wendeanlage ein Einzelbaumstandort eingebunden. Die erforderlichen Wenderadien sind auch nach Pflanzung des Solitärbaumes sichergestellt.

Für die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden entlang der Südgrenze der Erschließungsstichstraße großgrünüberdeckende Flächen vorgehalten.

Der minimale Ausbaustandard als höhengleiche Verkehrsfläche entspricht dem dörflichen Charakter des Baugebietes und steigert die Wohnqualität. Eine Zusammenfassung von Fußweg, Radweg und Fahrgasse als "gemischte Verkehrsfläche" ermöglicht die vielfältige Nutzung des Straßenraumes als multifunktionale Begegnungsfläche. Optisch wird der Straßenraum durch Großgrünpflanzungen eingeengt, die innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind.

3.4 Grünplanung

Die anzupflanzenden Bäume entlang der Verkehrsfläche gliedern den Straßenraum und überstellen die dort angeordneten Parkplätze. Die Abgrenzung der Bebauung zur freien Landschaft bildet an der Westgrenze des Baugebietes einen vorhandenen Knick. Zur Sicherung dieser schützenswerten Anpflanzungen ist innerhalb des Geltungsbereiches ein 5 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt, der im Norden unmittelbar an einen dort als ein vorhandener und festgesetzter Anpflanzungsstreifen anschließt. Darüber hinaus ist der Knick als zu erhaltene Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Im Norden wird das Baugebiet ebenfalls durch einen Anpflanzungsstreifen von der Seestraße abgeschirmt. In das Baugebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 G eingebunden ist ein Regenrückhaltebecken, das für den gesamten Bauungszusammenhang der Bargkoppel ausgelegt ist und bereits gegenwärtig genutzt wird. Ein Uferstreifen als öffentliche Grünfläche bildet ein trennendes Element zwischen den Baugrundstücken und der Wasserfläche des Regenrückhaltebeckens.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Überplanung des bislang als Sondergebiet "Kurgebiet" ausgewiesenen Bereiches als "Reines Wohngebiet" tritt eine geringfügig schwerere Beeinträchtigung der Natur und Landschaft ein, als bei Umsetzung der Festsetzungen des Ursprungsplanes möglich wäre. Obwohl die Summe der versiegelten Bereiche, bestehend aus der Bebauung mit Einzelhäusern und der Verkehrsfläche, etwa dem möglichen Versiegelungsgrad durch die Kurgebietsbebauung entspricht, tritt durch das zwischenzeitlich errichte-

te Regenrückhaltebecken eine zusätzliche Versiegelung der Geländeoberfläche ein. In der Gesamtheit betrachtet, ist die Realisierung von locker angesiedelten Einzelhäusern gegenüber einer komplexen Kurgebietsbebauung sowohl aus städtebaulicher, als auch aus landschaftspflegerischer Sicht positiv zu bewerten.

Mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² bzw. überwiegend 120 m² ergibt sich eine durchschnittliche Ausnutzung der Baugrundstücke von weniger als 16% (GRZ = 0,16). Durch diese gewählte Ausnutzung, die unterhalb der gemäß BauNVO möglichen Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 liegt, wurde eine Minimierung des Eingriffes erzielt. Der insgesamt auf dem überplanten Bereich dennoch vorhandene auszugleichende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Ausweisung von unterschiedlichen Grünflächen mit zum Teil auf diesen Flächen festgesetzten Anpflanzungen und durch die Festsetzungen von mindestens zwei Einzelbäumen als heimische, standortgerechte Gehölze auf den jeweiligen Baugrundstücken ausgeglichen.

5. Emissionen

Zur Beurteilung der möglichen Emissionen durch die Inbetriebnahme der vorhandenen Stallungen für die Haltung von 500 Mastschweinen auf dem Hof Garkau ist eine Stellungnahme von einem Sachverständigen für das Gesamtgebiet der Landwirtschaft eingeholt worden.

Derzeit stehen die Stallungen des im unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgrundstück stehenden Betriebes leer. Der Hof Garkau wird gegenwärtig als reiner Marktfrucht-Ackerbaubetrieb bewirtschaftet. Seit ca. 4. Jahren werden dort keine Schweine mehr gehalten. Der Stall und die dazugehörigen technischen Betriebseinrichtungen sind jedoch noch vorhanden und funktionsfähig. Bei einer eventuellen Wiederaufnahme der Schweinehaltung in den Gebäuden des Hofes Garkau kann der ohne Immissionsschutzmaßnahmen einzuhaltenen Mindestabstand zwischen Stall und Wohnbebauung von 250 m durch einfache kostengünstige Maßnahmen verbessert und reduziert werden. Diese Verbesserung der Emissionssituation des Stalles kann leicht durch eine Abdeckung des ohnehin neu zu erstellenden Flüssigmistlagerbehälters herbeigeführt werden. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit des überplanten

Baugebietes ist dann nicht mehr gegeben. Der somit erzielte reduzierte notwendige Mindestabstand von 190 m wird von der geplanten Bebauung eingehalten.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie obliegt der Schlewag AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache der Gemeinde und unter Berücksichtigung der geplanten und vorhandenen Anpflanzungen zur Verfügung zu stellen.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung übernimmt der Zweckverband Ostholstein.

6.3 Oberflächenwasserbehandlung und Schmutzwasserbehandlung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten und vor Einmündung in den Vorfluter mechanisch vorzubehandeln, gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur und Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.92 - XI 440/52349.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation.)

6.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist dem Zweckverband Ostholstein übertragen.

6.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.6 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Klingberg wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Gleschendorf" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Kosten für den Ausbau der Verkehrsflächen sowie für die Herstellung der Grün- und Ausgleichsflächen sowie für die Bepflanzung werden von einem privaten Investor übernommen. Der Gemeinde entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Scharbeutz,

- Bürgermeister -
(Rüder)