

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 -Sch- - Katzenhöhlen / Wolfshagen -
der Gemeinde Scharbeutz.

1. Allgemeines.

1.1 Verhältnisse der Gemeinde.

Die Großgemeinde Scharbeutz hat rund 10.800 Einwohner. Den östlichen Teil des Gemeindegebietes zählt der Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein zu dem Fremdenverkehrsraum der Lübecker Bucht, der westliche Teil dagegen gehört zu den holsteinischen Gestaltungsräumen. Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde erfolgt in Nord-Südrichtung über die A 1 (E 4) und B 207, sowie die B 432 in Ost-Westrichtung.

Außerdem liegt die Gemeinde Scharbeutz mit dem Bahnhof Pönitz und dem Haltepunkt Gleschendorf an dem Streckenzug Lübeck - Eutin - Kiel sowie mit den Bahnhöfen Haffkrug und Scharbeutz an dem Streckenzug Lübeck - Neustadt - Puttgarden, der zur modernen Schnellstrecke der Vogelzuglinie ausgebaut wird.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet liegt südlich des Wennsees seeseitig der Bundesbahnlinie Neustadt-Bad Schwartau und wird begrenzt: im Norden durch das Flurstück 152, im Osten und Süden durch den Kammer Wald und im Westen durch die Bundesbahnstrecke Neustadt-Bad Schwartau. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt ca. 16,0 ha.

1.3 Entwicklung des Planes.

Der vorliegende Bebauungspläne Entwurf entspricht den Darstellungen des mit Erlaß des Innenministers vom 18.03.76, Az.: IV 810b - 812/2 - 55.44 - teilweise vorweg genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz. Nicht genehmigt wurde bislang das Sondergebiet - Rehabilitationszentrum - Kattenhöhlen / Wolfshagen. *)

1.4 Begründung für die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen.

Im Hinblick auf den Kurbetrieb und den weiteren Ausbau als Seeheilbad wird eine Verbesserung der Gesundheitsfürsorge notwendig. Entsprechend diesen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und der landschaftlichen Vorgaben ist im Bereich Kattenhöhlen ein Zentrum der medizinischen Rehabilitation geplant.

Zu diesem Vorhaben äußerte sich der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein - Landesplanungsbehörde - zum erstenmal bei der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zur Neufassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Haffkrug - Scharbeutz. Aus dem Erlaß vom 28. Dezember 1973 - Az.: StK 14-125.1 - 55/019 - Seite 9, letzter Absatz wird zitiert:

"Gegen die Planung eines Rehabilitationszentrums bei Kattenhöhlen werden keine grundsätzlichen Einwendungen gemacht". Aufgrund dieser Stellungnahme wurde das Projekt sowohl im Rahmen der Bauleitplanung als auch der möglichen Trägerschaft und Belegung weiter vorangetrieben. Der Sozial-Medizinische Dienst in Hamburg und die Geschäfts-

*) Siehe aber rechtskräftiges Urteil des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts, Schleswig, vom 27.1.1977.

leitung der DAK haben das Gelände zusammen mit einem Facharzt besichtigt und das Projekt hinsichtlich Größenordnung und Lage als ideal angesehen.

Die Zulässigkeit dieses Vorhabens gem. § 35 Abs. 2 BBauG wurde allgemein verneint (?). Deswegen wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der die Rechtsgrundlage für die Erschliessung und Bebauung bilden soll und die städtebauliche Ordnung der bereits bebauten Grundstücke sichert.

Für den zu bebauenden Bereich des Plangebietes wird ein SO-Gebiet - Rehabilitation mit den Zweckbestimmungen Klinik, Pension und Wohnen festgesetzt. Die Festsetzungen der bereits bebauten Grundstücke beinhalten den Bestand in Geschoßzahl und -fläche mit eventuellen Erweiterungen. Die Klinikplanung 200 Betten sieht einen ein- bzw. zweigeschossigen Flachbereich sowie Bettenhäuser vor, die von einem bis zu vier Geschossen gegliedert sind und sich durch ihre Anordnung und Staffelung der Landschaftssituation anpassen sollen.

Nördlich der Klinik sind die nötigen Wohnungseinheiten für Ärzte und Bedienstete in 5 freistehenden Mehrfamilienhäusern und 7 freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Dieser Wohnbereich wird durch eine Stichstraße erschlossen. Die Bundesbahn plant die Aufhebung des schienengleichen Bahnübergangs. Der Kattenhöhlener Weg soll ausgebaut und bei Bahn km 17.405 schienenfrei überführt werden. Das Brückenbauwerk wird mit seiner Oberkante ca. 6,30 m über

Schienenoberkante und ca. 4,30 m über dem angrenzenden Gelände liegen. Die Planungen der Bundesbahn wurden nachrichtlich übernommen. Sie bewirken einen gewissen Schallschutz. Durch das Straßendammbauwerk wird eine schallabschaltende Wirkung für das zu bebauende Grundstück hinsichtlich des Eisenbahnlärms erreicht. Diese ist jedoch nicht ausreichend. Deshalb wurden entsprechend der Erlasse des Innenministers vom 5. Dezember 1971 und 12. Juni 1973 - IV 81 e - 813/1 " Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau " zusätzliche Maßnahmen berechnet und festgesetzt. Ausreichend wäre, wie im zweiten o. a. Erlass unter Ziffer 3.2 empfohlen, die Festsetzung, daß für die der Bahn zugewandten Obergeschosse der Rehabilitationsklinik nur Fenster mit schallgedämpften, permanenten Zuluftöffnungen einzubauen sind.

Dieses Ausmaß an realisierbarem Lärmschutz wäre ein gerechtes Ergebnis einer Abwägung der am Ort einander gegenüberstehenden Bedürfnisse von öffentlichen und privaten Belangen. Bezüglich der höheren Baukosten ist er wirtschaftlich vertretbar und seitens der Ärzteschaft sind keinerlei psychologische Gründe erkennbar, welche eine Beeinträchtigung des Wohlbefindens der Patienten erwarten lassen könnten. Die Einhaltung der geforderten Planungsrichtpegel nach Vornorm zu DIN 18005 wäre bei der Schlußabnahme durch die Bauaufsichtsbehörde durch Messungen nachzuweisen gewesen.

Der Sozialminister des Landes Schleswig-Holstein fordert jedoch für diesen Standort, daß die Werte der Vornorm

zur DIN 18005 für Tag - 45 dB(A) - und Nacht - 35dB(A) außen am Gebäude eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen die Spitzenschallpegel bei geöffneten Fenstern innerhalb der Räume den Wert von 50 dB(A) nicht überschreiten. Eine Forderung, die über die Berücksichtigung des Schallschutzes nach DIN 18005 bei der abstrakten städtebaulichen Planung nach dem Bundesbaugesetz hinausgeht. Diese Bedingungen haben die städtebauliche Planung ungeheuer erschwert und zu aufwendigen Lösungen geführt. Obwohl der Normenausschuß sich nach sorgfältiger Abwägung aller Gesichtspunkte für eine maßvolle Korrektur der in der Vornorm enthaltenen z. T. sehr unrealistischen Planungsrichtpegel entschieden hat, um die Anforderungen des Umweltschutzes in ein vernünftiges und vertretbares Verhältnis zu den städtebaulichen Erfordernissen zu bringen, hält der Sozialminister an seinen Forderungen fest. Er berücksichtigt nicht, daß die DIN 18005 keine medizinische Norm oder ausschließliche Umweltschutzrichtlinie ist, sondern als Norm für den Städtebau auch andere Belange mit einzubeziehen hat.

Beispielsweise wird eine Lärmbelastung von 35 dB(A) bereits dann erreicht, wenn während der gesamten Nacht in einem Abstand von 25 m etwa 16 Pkw oder 1 LKW an einem freistehenden Haus vorbeifahren, vorausgesetzt, daß in der übrigen Zeit völlige Ruhe herrscht. Zur strikten Einhaltung eines Mittelungspegels von 35 dB(A) dürfte ein Baugebiet im offenen Gelände nicht näher als etwa 4 km

an eine Autobahn heranrücken und müßte selbst einschließlich der näheren Umgebung für Kraftfahrzeuge völlig gesperrt werden. Diese Werte verdeutlichen, daß die Kurgebietszonen der inneren Lübecker Bucht für klinische Einrichtungen demnach kaum noch geeignet sind. (Entfernung zur Autobahn rund 2 km).

Durch folgende lärmdämmende Maßnahmen wird die geforderte Reduzierung der Eisenbahn - Emissionen rechnerisch nachgewiesen: Ausgangspunkte sind, die in Übereinstimmung mit DIN 18005 Blatt 1 Ziffer 2.2 gemachten Messungen des Instituts für Schall- und Schwingungstechnik.

Für die Tageszeit beträgt der Mittelungspegel 47.0 dB(A) und für die Nachtzeit 48.5 dB(A) (Seite 10 des anliegenden Gutachtens). Bei Verdoppelung der Zugfolge ergeben sich für die Tagzeit ein Mittelungspegel von 48 dB(A) und für die Nachtzeit von 51 dB(A). (Seite 27 des Gutachtens).

Der Meßort liegt auf dem Baugrundstück in 130 m Entfernung von der südlichen Ecke des Gebäudes " Drei-Glocken-Heim " und in 63 m Entfernung von der östlichen Begrenzung der Straßen Kattenhöhlener Weg. Für die Berechnung wird die Lage der Schallquelle 1 m über Gleismitte angenommen. Sowohl die DIN 18005 Blatt 1 -Vornorm- als auch der Entwurf DIN 18005 Teil 1 sehen dieses Emissionsniveau vor. Auch das Gewerbeaufsichtsamt Lübeck empfiehlt diesen Ort.

1. Standort SO - Gebiet Rehabilitation (Klinik)

Im Anschluß an die o. a. beschriebene Straßendammaufschüttung wird in südlicher Richtung ein Schallschutzdamm bis vor die Grenze zur Gemarkung Timmendorf geführt und dann in ausreichender Länge rund 80 m nach Osten verschwenkt. Das Gelände wird im Bebauungsbereich auf + 24,00 m NN abgesenkt. Der Schallschutzdamm parallel zur Schiene erhält eine Kronenhöhe von + 32,00 m NN und der verschwenkte Damm eine Kronenhöhe von + 34,00 m NN. Die bahnseitigen Böschungsflächen und die Krone erhalten Lärmschutzpflanzungen. Im Anschluß an die Straßenüberführung in nördlicher Richtung sind keine Abschattungsbauwerke erforderlich, da dort die Gleisoberkante mit mehr als 3,00 m im Einschnitt liegt. Eine Bepflanzung des Restfläche ist vorgesehen.

Durch diese Maßnahmen ergibt sich in den ungünstigsten Schnittlagen (Stat. 17⁺⁵¹⁵, 17⁺⁴⁸⁰, 17⁺²⁴⁵ und 17⁺¹⁴⁰ der Eisenbahnstationierung) laut anliegender Zeichnung eine Lärminderung von 16 dB(A). Damit werden die geforderten Mittelungspegel erreicht. In Abhängigkeit von der Öffnungsart der Fenster und der Öffnungsfläche ist in den Räumen im 3. Obergeschoß ein Spitzenschallpegel von kleiner als 50 dB(A) zu erwarten.

2. Standort SO - Gebiet Rehabilitation (Wohnen)

Die Entfernung des Meßortes von der Bundesbahn beträgt 115 m. Durch Rückrechnung nach Bild 3 der DIN 18005

ergibt sich in 25 m Abstand von dem Emissionsort ein Mittelungspegel bei Verdoppelung der Zugfolge für tags von $48 + 7 = 55$ dB(A) und für nachts von $51 + 7 = 58$ dB(A). Die Schallpegelminderung durch Entfernung, Abschattung und Bewuchs beträgt im ungünstigsten Schnitt der Stat. 17 ⁺⁸⁰⁰ der Eisenbahnstationierung $4 + 16 = 20$ dB(A). Damit wird der geforderte Planungsrichtpegel für vergleichbare Wohngebiete eingehalten.

Die zur Lärminderung erforderlichen Maßnahmen sind Inhalt der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Schallschutzdamm südlich der Bahnüberführung wird so ausgebildet, daß ein Teil dieser Aufschüttungsfläche landwirtschaftlich zu nutzen ist. Auf einer Berme soll der erforderliche Wirtschaftsweg parallel zur Dammkrone ausgebaut werden, mit Anschluß an den forstwirtschaftlichen Weg im angrenzenden Erholungswald - Kammer - . Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind im anliegenden Begleitplan dargestellt. Das mehrfach angesprochene Gutachten des Instituts für Schall- und Schwingungstechnik vom 1. 6. 1976 wird als Anlage beigelegt.

Die erforderliche Schutzzone zum angrenzenden Erholungswald Kammer ist in der Planzeichnung als von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche dargestellt. Schornsteinköpfe der außerhalb der 35 m Schutzzone gelegenen Feuerstätten sind zur Verminderung des Funkenfluges mit eisernen Abdeckplatten zu versehen.

Zur Verhinderung einer feuergefährlichen Verbindung zum Wald darf auf den Grundstücksteilen zwischen den Gebäuden und dem Wald keine forstmäßige Bepflanzung erfolgen.

Das Baugrundstück SO - Rehabilitation (Klinik) ist entlang der Waldseite mit einem durchlaßlosen mindestens 1,50 m hohen Zaun einzugattern.

Ebenfalls darf auf diesem Grundstück kein offenes Feuer im Freien angezündet werden.

Die Errichtung der Bauvorhaben in Waldnähe erfolgt auf eigene Gefahr des Bauherrn bzw. des Grundstückseigentümers unter ausdrücklichem Verzicht auf jegliche Schadensersatzforderungen, die sich evtl. aus Schäden durch geworfene Bäume, Baumteile, Laubverwehungen, Waldbrand u.a. ergeben können.

In der festgesetzten Fläche Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsgebot -Immissionsschutz- ist entlang der Bahn eine Schutzzone einzuhalten und auszudehen, so daß weder das Streckenprofil noch die Leitungen durch umstürzende Bäume beschädigt werden können.

Durch die Bepflanzung darf die Sicht auf das Einfahrtssignal des Bahnhofes Scharbeutz nicht behindert werden. Für eine mögliche östliche Verbreiterung der Bundesbahnstrecke, ist in der Planzeichnung ein ca. 5 m breiter Streifen der Deutschen Bundesbahn vorbehalten.

1.5 Ver- und Entsorgung.

Wasserversorgung

Zur Versorgung des ausgewiesenen Bebauungsgebietes mit Frischwasser ist es erforderlich, eine Verbindung der

Wasserleitungen in "Oeverdiek" und im Kammerweg mit der Kreuzung der DB-Strecke herzustellen.

Abwasserbeseitigung

Der Anschluß des Bebauungsplangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigung ist vorgesehen. Für die bestehende Leitung und für die künftig im Privatgelände zu verlegenden öffentlichen Leitungen sind Leitungsrechte z.G. des Zweckverbandes Ostholstein dargestellt und entsprechend festgesetzt.

Gasversorgung

Eine Möglichkeit der Gasversorgung ist möglich, wenn die Versorgung vom "Kammerweg" Scharbeutz her aufgenommen wird.

Müllbeseitigung

Die staubfreie Müllabfuhr erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein und wird in der Müllverbrennungsanlage in Neustadt beseitigt.

Elektrizität

Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes ermittelt und sind der Schleswag zur Verfügung zu stellen. Bei Anlegung der Straßen sind auf vorhandene Kabelleitungen Rücksicht zu nehmen. Vor Baubeginn ist die zuständige Betriebsstelle der Schleswag in Pönitz zu benachrichtigen.

Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird den vorhandenen Vorflutern zugeführt. Das Straßenoberflächenwasser wird ebenfalls nach Passieren eines Sandfanges den Vorflutern zugeleitet. Der Nachweis über die schadlose Wasserabführung ist durch eine wassertechnische Berechnung zu erbringen.

Es muß sichergestellt sein, daß die Landwirte, die mit ihren Nutzflächen an die künftigen neuen Baugebiete angrenzen, durch die Ausweisung der neuen Bauzonen keine Nachteile durch Abwässer erfahren.

Die vorhandenen Landschaftsknicks sind dauernd zu unterhalten. Das Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsgebot an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes setzt den vorhandenen Knick lt. Landschaftspflegegesetz vom 16.04.73 fest.

Vor Beginn etwaiger Rodungsarbeiten ist die Ausnahmebewilligung bei der unteren Landschaftspflegebehörde einzuholen.

2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke die als Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BBauG).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§§ 25 u. 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gebiet in privatem Eigentum

befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, ist eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff des BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

Der Ausbau der Erschließungsstraße und -wege des SO-Gebietes (Wohnen) sowie die Grünanlagen sind die wesentlichen, kostenverursachenden Maßnahmen.

Die Kostenaufstellung beinhaltet nicht die höhenfreie Bahnüberquerung mit den Zu- und Abfahrten, da die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Baulastträger noch nicht festgelegt ist.

3.1 Umfang des Erschließungsaufwandes

(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für:

- | | |
|---|---------------|
| 3.11 den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für Erschließungsanlagen | 55.000,-- DM |
| 3.12 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung | 450.000,-- DM |

3.13 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Grünanlagen	185.000,-- DM
3.14 erstmalige Herstellung von Grünanlagen	156.000,-- DM
3.15 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungskosten	
Gesamtkosten	846.000,-- DM
Erschließungsbeiträge	<u>761.400,-- DM</u>
von der Gemeinde zu tragende Kosten	
10 % der Gesamtkosten	84.600,-- DM

3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören
(§ 128 Abs. 3 BBauG)

3.21 Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein
umgelegt.

3.22 Kosten der Wasserversorgungsanlagen werden vom
Zweckverband Ostholstein umgelegt.

3.23 Kosten des Schallschutzbauwerkes 350.000,-- DM

- 6. DEZ. 1976

Scharbeutz, den

- Der Bürgermeister -



Hamm