

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6 - Sch - der Gemeinde Scharbeutz  
für die Ortschaft Gronenberg

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Ortschaft Gronenberg liegt landschaftlich reizvoll an der Ostseite des Taschensees. Diese Lage in der Nähe der Pönitzer Seen und der Waldgebiete veranlaßt zahlreiche bauwillige Bürger eine Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden bevorzugt hier zu suchen.

Um eine auf die Landschaft bezogene städtebauliche Entwicklung zu sichern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Einfügung in die Bauleitplanung, Regional- und Landesplanung

Im Raumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein vom 16. Mai 1969 (Amtsbl. Schl.-H. S 315) ist die Ortschaft Gronenberg dem Fremdenverkehrsordnungsraum an der See (Lübecker Bucht) zugeordnet. Um eine zu hohe Belastung der Landschaft zu vermeiden, soll sich der Fremdenverkehr nur zurückhaltend ausweiten und die bauliche Entwicklung im Rahmen der im Regionalplan ausgewiesenen Baugrenzen vollziehen (LROPl., Ziff. 32 (2)).

Der Regionalplan für den Planungsraum II - Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein - vom 15. September 1976 (Amtsbl. Schl.- H. S 631) weist für die Ortschaft Gronenberg Baugebietsgrenzen aus (s. Karte 1, Regionalplan II) und setzt als Hauptfunktion die Wohnfunktion fest. Daneben sind Agrar- und Fremdenverkehrsfunktion festgesetzt.

Allgemein gilt für die Bauflächen der in einem Landschaftsschutzgebiet gelegenen Ortschaft, daß sie gut in die Landschaft eingebunden sein sollen. (Regionalplan II, Ziff. 9.2).

Als besonders wertvoll für die Erholung wird der Uferbereich der Pönitzer Seen, zu denen der Taschensee gehört, genannt und gefordert, daß durchgehende Uferwege

angelegt werden sollen, soweit dies mit Belangen der Landschaftspflege vereinbar ist. (Regionalplan II, Ziff. 9.5 (2)).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz - genehmigt mit Erlaß des Innenministers vom 10.05.1977, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.44 - sind diese regionalplanerischen Forderungen berücksichtigt und weiter differenziert. Westlich der Wohnbauflächen ist ein etwa 120 m breiter Geländestreifen zur Aufforstung vorgesehen. Die Wohnbauflächen selbst sind vom Landschaftsschutz ausgenommen. An der Nordgrenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind in der 2. Änderung zum Flächennutzungsplan bebaute Grundstücke zur Abrundung der Ortslage in die Wohnbauflächen hineingenommen worden, sowie der Standort für ein Abwasserpumpwerk im Süden vorgesehen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan und der 2. Flächennutzungsplanänderung abgeleitet.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes sowie Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt im Gebiet der Pönitzer Seen am Westufer des Taschensees. Es umfaßt die bebauten Grundstücke der Ortschaft Gronenberg sowie die anschließenden Flächen für die Forstwirtschaft und Flächen für die Landwirtschaft soweit sie zur Abrundung und sinnvollen Planung u.a. der Erholungseinrichtungen (Wanderwege) notwendig sind, insgesamt 32,- ha.

Das Gelände, Teil der holsteinischen Grundmoränenlandschaft hat eine bewegte Oberfläche. Es steigt von der Südgrenze des Bebauungsplangebietes aus dem Tal der Gosebeck (Gronenberger Mühlenau) von 22 m über NN auf 42 m über NN nach Norden an und verläuft in der Form eines Höhenzuges mit relativ steil abfallenden Hängen im Westen (Taschensee) und Osten durch das gesamte Gebiet.

Auf diesem Höhenrücken verläuft die Haupteerschließungsstraße - Dorfstraße - welche an die Bundesstraßen 432 und 76 angebunden ist. Die Dorfstraße ist beiderseits angebaut und erschließt die Mehrzahl der Baugrundstücke in Gronenberg. Zwei vorhandene Stichstraßen dienen der Erschließung rückwärtiger Grundstücke, welche westlich hinter der Bebauung der Dorfstraße gelegen sind.

#### 4. Bauliche und sonstige Nutzung (Ziele und Zwecke der Planung)

In dem Bebauungsplangebiet werden die Wohngebiete ausnahmslos als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Festsetzung reiner Wohngebiete entspräche nicht der im wesentlichen mit ländlichem Charakter ausgestatteten Siedlung.

#### 4.1 Archäologische Denkmäler

Im Planbereich liegen archäologische Denkmäler. Mögliche Funde im Bereich eines Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabung durch das LVF untersucht werden.

Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten archäologischen Denkmäler sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffen ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, 2380 Schleswig, Schloß Gottorp, Tel. 04621/32347 zu benachrichtigen.

Der Beginn von Arbeiten im Bereich eines Denkmals (Mutterbodenabschub) ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuziegen.

(Nummer der Landesaufnahme)

(Kurzbezeichnung des  
Denkmals)

LA-Nr. 103

überpflügter Grabhügel

#### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schreiben überwiegend die vorhandene Bebauung fest, ohne jedoch die Möglichkeit zu baulichen Veränderungen auszuschließen. Der Spielraum für Veränderungen, durch Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen begrenzt, ist darum so eng gefaßt, weil nur so eine maßvolle bauliche Entwicklung in den landschaftlich exponiert gelegenen Baugebieten gewährleistet ist.

Im Baugebiet nördlich der Gronenberger Mühle ist das Maß der Nutzung auf den baumbestandenen Baugrundstücken sehr niedrig angesetzt, bietet jedoch noch ausreichenden Spielraum zum Ersatz der vorhandenen Ferienhäuser und kleinen Wohnhäuser durch Einfamilienhäuser.

Die Baugrundstücke sind soweit wie möglich bei der Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung gleich behandelt worden. Als Richtwert für die Festsetzungen wurde von 180 - 200 qm und einer Geschosßfläche von 240 - 260 qm je Baugrundstück ausgegangen, da diese Festsetzungen für die Errichtung auch anspruchsvoller Wohngebäude ausreichen. Diese Richtwerte, gleichgültig ob absolut oder als Verhältniszahl festgesetzt, sind je nach Größe und Lage des Grundstücks differenziert.

Die Seeufergrundstücke, bei denen die überbaubare Grundstücksfläche im Hang oder zum größten Teil im Hang liegt, erhalten eine niedrige Ausnutzung, da eine intensive Bebauung des Hanges abgelehnt wird.

Für die Flurstücke um die Stichstraße zur Höhe sowie vom Flurstück Nr. 171 bis 176/35 wurden Nebenanlagen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen, da es sich hier um Kleinsiedlungen mit den dazugehörigen Nebenanlagen handelt.

Auf den anderen Flurstücken mit anspruchsvolleren Wohngebäuden sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

#### 4.3 Grünanlagen

Die Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes erfordert eine besondere Berücksichtigung grünplanerischer Belange.

Für den Bereich des Taschenseeufers liegt ein vom Kreis Ostholstein genehmigter Ausbauplan vor, der eine Bepflanzung und die Anlegung eines Wanderweges vorsieht. Diese Planung ist übernommen worden und gem. § 2 Abs. 2 Plan ZVO mit einem besonderen Planzeichen dargestellt.

## Begrünung

### 1. Begrünung des Dorfrandes

Am Dorfrand sind die vorhandenen Knicks zu erhalten und durch neue zu ergänzen. Hierdurch kann eine gute Eingliederung des Dorfes in die umgebende Landschaft erreicht werden.

Die Steilhänge am Ostrand des Dorfes wirken optisch sehr weit in die Landschaft hinein, wodurch die hier vorgesehene Bebauung zu einem erheblichen Störfaktor des Landschaftsbildes werden kann. Deswegen ist auf den Grundstücken die Pflanzung von standortgerechten Einzelbäumen vorzusehen, da durch das entstehende Laubdach die Häuser zum Teil verdeckt werden können.

### 2. Straßenbegrünung

Mit Hilfe der Pflanzung von Straßenbäumen und der Anlage von Hecken können unverwechselbare typische Straßenbilder geschaffen werden, zum einen für das gesamte Dorfbild, zum anderen auch für die einzelnen Dorfteile.

Die Dorfstraße ist das wichtigste Bindeglied des Dorfes, so daß eine optische Aufwertung des Straßenraumes mit einer durchgehenden Bepflanzung den Zusammenhalt des Dorfes fördert.

Bei der Bepflanzung sollen nur wenig verschiedene, standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Durch den Wechsel der Straßenbaumarten (Lindengruppen im gesamten Südteil, eine Kastaniengruppe im Mittelteil, Eichengruppen im Nordteil) kann ein abwechslungsreiches Straßenbild geschaffen werden.

Der untergeordneten Bedeutung der Planstraße und der Straße zur Höhe entsprechend sollen hier kleinere Bäume gepflanzt werden.

An der Planstraße sollen Vogelkirschen in regelmäßigen Abständen auf einer Straßenseite gepflanzt werden.

Im Bereich des Wendehammers soll durch die Pflanzung von Eichen der platzartige Charakter betont werden.

An der Straße zur Höhe soll eine gruppenförmige Anpflanzung mit Eichen und Ebereschen erfolgen.

Um ein einheitliches Straßenbild im gesamten Dorf zu schaffen, ist zu den Straßen hin eine durchgehende Heckenpflanzung vorzusehen, ausgenommen die steilen Böschungen im Südteil des Dorfes.

Als Heckenpflanze eignen sich Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus silvatica*) und Rainweide (*Ligustrum vulgare*).

### 3. Anlage eines Uferwanderweges

Der im Uferbereich des Taschensees vorgesehene Wanderweg ist möglichst dicht an die an das Ufer grenzenden Grundstücke zu legen, damit auf den etwas tiefer liegenden Flächen die Bruchgehölze erhalten werden und in den Bewuchslücken der Bestand ergänzt werden kann.

Durch eine geschlossene Pflanzung sollen die Röhrichtflächen vor einer Beeinträchtigung durch Erholungssuchende geschützt werden.

Die Wanderwege, die nicht breiter als 2 m sein sollen, erhalten eine wassergebundene Decke aus einem Lehm-Sand-Gemisch mit einem Unterbau aus ca. 15 cm Kies.

### 4. Anlage von Sammelstegen.

Im Uferbereich sind 2 Sammelstege mit jeweils 16 Bootsliegeplätzen einzurichten, wobei die Liegeplätze vor den Röhrichtzonen liegen müssen.

#### 4.4 Sonstige Nutzung

Im Bereich des Straßenkreuzes der Dorfstraße mit dem Weg zum Hof Schmiedekamp ist eine Abwasserpumpstation vorgesehen. Die an dieser Stelle zentral gesammelten Abwässer der Ortschaft Gronenberg werden von hier in die Zentral-Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein gepumpt. Mit dem Bau der notwendigen Anlagen ist 1980/1981 zu rechnen.

#### 4.5 Schutzräume

Die Errichtung von größeren Sammelschutzräumen und von Hauschutzräumen wird den Bauträgern - Bauherren - durch den Bundesverband für den Selbstschutz (BVS) empfohlen. Der BVS erteilt kostenlos Auskünfte über die technische Ausgestaltung, die ungefähren Baukosten sowie die zur Zeit bestehenden staatlichen Förderungen.

#### 5. Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Dorfstraße erschlossen, welche im Süden an die B 432 und im Norden an die B 76 angebunden ist. Die Siedlung ist somit gut in das überörtliche und regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Zur Erschließung rückwärtiger Baugrundstücke zweigen von der Dorfstraße die Stichstraße "Zur Höhe" und die Planstraße I als Ring ab. Die Baugrundstücke an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes werden von dem "Wiesenweg", welcher von der Zufahrt zur Gronenberger Mühle abzweigt, erschlossen.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung der Bevölkerung dienende Läden mit Waren des täglichen und persönlichen Bedarfs befinden sich in Gronenberg, Pönitz und Scharbeutz. Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen und öffentlichen Diensten sowie Schulen befindet sich in zumutbarer Entfernung in Pönitz und Scharbeutz.

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser und Gas wird vom Zweckverband Ostholstein wahrgenommen, der auch den Müll beseitigt.

Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leitungsbedarfes von der Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen. Die Abwässer, bislang nicht in einer zentralen Anlage geklärt, werden in Zukunft dem geplanten Pumpwerk zugeliefert und von hier in das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein gepumpt. Bis zum Anschluß des Bebauungsplangebietes



an das zentrale Abwassernetz 1980/81 sollten keine neuen Bau-  
gebiete bebaut werden.

Das Oberflächenwasser wird bei versickerungsfähigem Boden dem  
Untergrund zugeleitet, ansonsten, nach Einholen der wasserrecht-  
lichen Genehmigung, über ein Regenwasserrohrleitungsnetz dem  
entsprechenden Vorfluter zugeleitet.

## 7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

### 7.1 Kostenberechnung im einzelnen

7.11 Umfang des Erschließungsaufwandes  
(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG.) für

7.111 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsan- lagen	DM · 70.000,--
7.112 die erstmalige Herstellung der Er- schließungsanlagen einschl. Einrich- tungen, ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM 1.070.000,--
7.113 Kosten für die erstmalige Bepflan- zung	DM 112.500,--
7.114 Anlegen der Fußwege (Wanderweg)	DM 22.000,--
7.115 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbei- träge	
Gesamtkosten	DM 1.274.500,--
Erschließungsbeiträge	DM 1.147.050,--
Gemeindeanteil 10 % der Gesamtkosten	DM 127.450,--

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen  
Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung  
des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

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

7.121 Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

7.122 Kosten der Wasserversorgungsanlagen werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

#### 8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

8.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG) ist vorgesehen.

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

8.3 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 gem. §§ 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 tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Scharbeutz, den 30. SEP. 1980 . . .



Der Bürgermeister -