

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 37 -Sch- für ein Gebiet bei Schürsdorf, Sandendreder, östlich der Landesstraße 309, Flurstücke 60 und 59/1.

1. Vorhandene Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde von der Gemeindevertretung am 28.09.1995 beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat in ihrer Sitzung am 17.06.1997 die Aufstellung der 3. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 37 Sch beschlossen.

Der neue Landschaftsplan wurde bisher nicht festgestellt. Der Landschaftsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt in den Bereichen fortgeschrieben.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die vorhandene Gärtnerei wurde bislang als privilegierter Betrieb im Außenbereich behandelt.

Der neue Landschaftsplan wurde bisher nicht festgestellt. Der Landschaftsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt in den Bereichen fortgeschrieben. Eine Abweichung vom Landschaftsplan ist gerechtfertigt, da die vorliegende Planung zum Zeitpunkt der Landschaftsplanung noch nicht bekannt war und aus dem Landschaftsplan keine Gründe hervorgehen, die gegen die Planung sprechen.

2. Planung

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für eine Gärtnerei mit vielfältigem Sortiment, welches selbst vermarktet wird. Diese Gärtnerei bewirtschaftet derzeit rd. 50 ha Land und ist in der Vergangenheit kontinuierlich gewachsen. Rd. 80% der verkauften Waren werden in der Baumschule selber gezogen, 20% werden zugekauft. Dieses Verhältnis soll auch künftig beibehalten werden. Es wird schwerpunktmäßig ein Blumen- und Pflanzenhandel erfolgen.

Im Zuge innerbetrieblicher Umstrukturierungen und Erweiterung des Betriebes ist der Bau eines weiteren Gebäudes mit rd. 4000 qm Grundfläche erforderlich. Gleichzeitig soll die Option für eine weitere Vergrößerung des

Verkaufsfläche eröffnet sein. Es soll ein neues Verkaufsgewächshaus entstehen. Die übrigen vorhanden Gewächshäuser dienen dann ausschließlich als Produktionsstätten für Pflanzen. Sie unterliegen weiter der Privilegierung.

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung. Von diesem sind grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten. Es handelt sich um einen ortsgebundenen Betrieb, der landwirtschaftliche Produkte verkauft. Die Kunden kommen aus der Region. Bei der Gärtnerei handelt es sich um ein Unternehmen, das in der Gemeinde entstanden und, mit steigender Nachfrage, kontinuierlich gewachsen ist. Auch die städtebauliche Ordnung wird durch die Planung nicht übermäßig belastet. Die Gärtnerei ist an diesem Standort ein alteingesessener Betrieb, von dem bislang keine negativen Entwicklungen zu verzeichnen waren. Durch die Planung wird lediglich eine Bestandssicherung erreicht und zudem eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben. Die Erhaltung und Förderung der Unternehmen liegt im großen Interesse der Gemeinde.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Blumen- und Pflanzenmarktes. Um einer Fehlnutzung vorzubeugen, die einem Baumarkt ähnelt, ist unter Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen eine Sortimentsbeschränkung erfolgt. Es soll ausschließlich der Verkauf von gärtnereibezogenen Artikeln geschehen.

Es sind alle Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Blumen- und Pflanzenmarktes zulässig. Es ist auch der Verkauf von sonstigen Gartenartikeln zulässig. Hierdrunter fallen z. B. Spaten und Schaufeln, Sämereien, Substrate und Düngemittel. Damit unterscheidet das Vorhaben sich deutlich von einem Gartencenter, wo u. a. auch Gartenmöbel und Rasenmäher verkauft werden.

Zulässig ist auch ein Bistro in Zuordnung zu der Gärtnerei. Diese Festsetzung folgt dem Kundenwunsch nach einer kleinen Erfrischung nach dem Einkauf. Der Betreiber der Gärtnerei möchte so seinen Kunden eine angenehme Einkaufsatmosphäre bieten, in der, nach fachkundiger Beratung und Einkauf, auch noch zum Abschluß eine Tasse Kaffee getrunken werden kann.

Um eine Planungssicherheit zu gewährleisten und unerwünschte Höhen der Baukörper zu unterbinden, sind Trauf- und Firsthöhe in Planzeichnung und Text definiert. Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung ist die zulässige Verkaufsfläche auf kleiner als 3000 qm beschränkt. Nach Inbetriebnahme des Verkaufsgewächshauses soll die bisherige Verkaufsfläche wieder in Produktionsfläche umgewidmet werden. Zur Absicherung des Planungszieles schließt die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag ab.

Der Planung ging ein umfangreicher Diskussions- und Abwägungsprozeß voraus. Als Standort wurden mehrere Varianten untersucht:

A - Östlich des jetzigen Standortes: Diese Fläche befindet sich nicht im Besitz des Vorhabenträgers.

B - Neubau und Stellplätze auf dem Flurstück 62: Die Zuordnung beider Flächen zueinander ist optimal. Es ist jedoch kaum noch freie Fläche auf dem Grundstück für Außenanlagen übrig.

C - Neubau auf dem Flurstück 62, Stellplätze südlich der Zufahrt: Die Trennung von Stellplätzen und Gebäude ist nicht optimal. Die noch zur Verfügung stehenden Flächen auf dem Flurstück 62 sind zu klein.

D - Neubau und Stellplätze auf dem Flurstück 59/1: Es bestehen Bedenken von Kreis und Innenministerium, da die bauliche Entwicklung weit nach Süden und entlang der Straße reicht.

E - Neubau südlich der Zufahrt, Stellplätze nördlich: Bei dieser weiter verfolgten Variante liegt die Zufahrt zwar als Trennung zwischen Stellplätzen und Verkaufsfläche, es gibt jedoch keine bandartige Entwicklung der Landesstraße.

Die festgesetzte Grund- und Verkaufsfläche orientieren sich an dem konkreten Bauvorhaben. Es ist zunächst eine Halle mit rd. 4000 Grundfläche geplant. Um noch eine weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist die maximale Grundfläche entsprechend vergrößert. Eine bauliche Erweiterung zur Vergrößerung der Verkaufsfläche ist jedoch nicht zulässig. Ein Erweiterung ist nur zugunsten von Lager- und Produktionsfläche berücksichtigt.

Insgesamt wird bei der Planung der Grundfläche mit 5.500 qm Größe von folgendem Flächenbedarf ausgegangen:

Verkaufsfläche:	3000 qm
Lagerfläche:	2500 qm

davon entfallen auf die Einzelnutzungen:

Sozialräume für Mitarbeiter, Sanitär, Umkleieräume, Aufenthaltsräume	250 qm
Kühlhaus Blumen/Schnittblumen	250 qm
Kühlhaus Rosen	250 qm
Zwischenlagerung der selbstproduzierten Waren aus dem Zweigbetrieb Schönberg/ Lagerflächen/ Geräteraum	1000 qm
Flächen für die Arbeitsvorbereitung	1000 qm
Raum für Pflanzenschutzmittel	30 qm
Raum für Düngemittel	30 qm
Flure/ Fläche für derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen/ Option auf Erweiterung und Umstrukturierung aufgrund veränderter Marktlage	1000 qm

Beim Betrieb einer Baumschule und eines Blumen- und Pflanzenmarktes kommt es selbstverständlich zu Überschneidungen der Einzelnutzungen. Die Summe der Einzelnutzungen ist daher größer als die zulässige Grundfläche von 3000 + 2500 qm. Deutlich wird jedoch, daß aufgrund der Vielfalt der zu erwartenden Tätigkeiten im Blumen- und Pflanzenmarkt eine entsprechende Grundfläche notwendig ist.

2.1 Verkehr

Die Verkehrsanbindung erfolgt direkt von der L 309 aus. Auf dieser Straße ist künftig von einer Verkehrsstärke von 313 Kfz/h (vgl. Ziffer 4) auszugehen. Nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), Teil II: Knotenpunkte (RAL-K), Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte (RAL-K-1), Abbildung 33 ist bei dieser Verkehrsbelastung und einer maßgebenden Geschwindigkeit von 60 km/h keine Linksabbiegespur auf der Landesstraße 309 erforderlich. Der Knotenpunkt ist von allen Seiten gut einsehbar und es ist von relativ wenigen Abbiegemanövern auszugehen.

Besondere städtebauliche oder verkehrliche Auswirkungen ergeben sich aus der Planung nicht, da es sich um einen überwiegend bereits bestehenden Betrieb handelt, der an diesem Standort keine Probleme bereitet. Durch die Produktion von landwirtschaftlichen bzw. gartenbaulichen Produkten ist dieser Betrieb ortsgebunden.

Im Sondergebiet ist die Errichtung von 120 Stellplätzen geplant. Diese Zahl ergibt sich aus dem Kundenverkehr an derzeitigen Spitzentagen. Mit der gestalterisch ansprechenden Unterbringung der Standplätze wird ein vernünftiges und der erwarteten Nachfrage entsprechendes Auskommen auch noch im nächsten Jahrtausend gewährleistet.

2.2 Grünordnung/ Ausgleich

Das Plangebiet soll nach Osten und Süden durch einen anzulegenden Knick mit beidseitigem Sukzessionsstreifen zur Landschaft hin eingegrünt werden. Der Gärtnereibesitzer hat bereits in den letzten Jahren, mit Blick auf das nunmehr bauleitplanerisch zu bewältigende Vorhaben, an der östlichen Plangebietsgrenze einen bepflanzten Erdwall von 2,0 m Breite angelegt. Dieser soll in seiner Ausgestaltung qualitativ verbessert werden und er erhält einen Schutzstreifen (vgl. Schemaschnitt in der Planzeichnung). Diese Maßnahme dient gleichzeitig als Ausgleich, die vorhandene Bepflanzung wird jedoch in der Bilanzierung nicht mit berücksichtigt.

Ein Eingrünung zur Landesstraße ist durch die dort vorhandenen Alleebäume gewährleistet.

Der Parkplatz wird durch anzupflanzende Bäume intensiv begrünt. Auf weitere gestalterische Regelungen im Bebauungsplan wird verzichtet. Der Betreiber ist schon aus Gründen der Werbewirksamkeit auf eine ansprechende Gestaltung der Außenanlagen angewiesen.

Der Status der südlich des Sondergebietes gelegenen und von den Ausgleichsflächen umfaßten, gartenbaulichen Nutzfläche bleibt unverändert. Ein verbindliche Überplanung des Gebietes ist deshalb rechtlich nicht erforderlich. Es sind lediglich die notwendigen Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Aus der Planung ergibt sich ein Eingriff in den Naturhaushalt der ausgleichspflichtig ist. Durch die Planung entstehen Eingriffe in den Boden, das Landschaftsbild und Wasser.

Auf Arten- und Lebensgemeinschaften wirkt sich die Planung nur gering aus, da die Fläche bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und keine schützenswerte Elemente aufweist. Auch die Auswirkungen auf Klima und Luft sind gering. Hier muß jedoch auf die Versorgung des Betriebes mit Windenergie hingewiesen werden (vgl. Ziffer 3.1)

Eingriffe in Boden und Wasser ergeben sich durch ganz oder teilweise Versiegelung des Geländes. Minimierungsmaßnahmen sind hier die versickerungsfähige Anlage der Stellplätze. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Versickerung des Regenwassers in dem geplanten Teich zu bewerten. Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die Anlage von rd. 400 lfm Knick reduziert.

Überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung:

vollständige Versiegelung:

Halle	=	5.500 qm	(1.650)
Wege	=	1.746 qm	(524)
Stellplätze	=	1.525 qm	(457)

Das Ausgleichserfordernis von versiegelter Oberfläche auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen beträgt 1 : 0,3 für Vollversiegelung. Es ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 2.630 qm. Tatsächlich können im Plangebiet rd. 3000 qm Ausgleichsfläche (abzgl. 500 qm für die vorhandene Anpflanzung) in Form des anzulegenden Knicks bzw. Schutzstreifens nachgewiesen werden. Die Übersteigerung des rechnerischen Bedarfs ist jedoch gerechtfertigt, um das Vorhaben durch eine intensives Eingrünung in die Landschaft einzubinden.

Für die Knickneuanlagen gelten folgende Maßgaben:

Pflanzenbedarf: mindestens 2-reihig und 1 Pflanze pro lfm.

Pflanzenqualität: mindestens 3-jährig verschulte Sämlinge oder leichte Sträucher

Pflanzenliste:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Baumaßnahmen. Die Fertigstellung erfolgt parallel mit den Baumaßnahmen.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Strom

Die Versorgung der Gärtnerei mit elektrischer Energie erfolgte bislang durch die Schleswag. Das Plangebiet wie die Produktionsgebäude sollen künftig weitestmöglich durch die Windenergieanlagen des Gärtnereibesitzers mit elektrischer Energie erfolgen.

Auf die vorhandene 30 kV-Leitung des Schleswag ist Rücksicht zu nehmen.

3.2 Wasserver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein möglich. Das anfallende Oberflächenwasser soll in einem Teich südlich des Plangebietes gesammelt werden und dort versickern. Das Schmutzwasser soll über eine Hauskläranlage gereinigt werden.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Der Erlaß des Innenministers vom 17.01.1976 (Sicherstellung der Löschwasserversorgung) ist zu beachten. Im Plangebiet sind mind. 96 m³/h Löschwasser bereitzustellen. Der Bedarf wird über das vorhandene Trinkwassernetz des ZVO gedeckt.

Über die Löschwasserkapazität liegt ein Bericht des zuständigen Wehrführers vor. Dieser ist als Anlage der Begründung beigefügt. Weitere Details werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

4. Immissionen

Überschlägige Lärmberechnung

Die Verkehrsmenge M beträgt:

$$\begin{array}{lclcl} \text{tags} & 5500 & \times 0,06 & = & 330 \text{ Kfz/h} \\ \text{nachts} & 5500 & \times 0,008 & = & 44 \text{ Kfz/h} \end{array}$$

(Quelle: Schreiben des Straßenbauamtes Lübeck vom 24.02.1998)

Beurteilungspegel

	tags	nachts
Verkehrsstärke	330 Kfz/h	44 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittlungspegel	66,7 dB	56,3 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	-0,5 dB	-0,5 dB
Geschwindigkeit	60 km/h	60 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	66,68 dB	55,74 dB
Abstand	30,00 m	30,00 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	65,78 dB	54,84 dB
Orientierungswert für sonstige Sondergebiet, soweit sie schutzbedürftig sind	45 bis 65 dB 65 dB	35 bis 65 dB 50 dB
Gewerbegebiete		

Lärmpegelbereich III (60-65 dB) bis 72 m

Lärmpegelbereich II (55-60 dB) 72 bis 155m

Die Schutzbedürftigkeit der Gärtnerei wird mit dem Minimum des zulässigen Rahmens bewertet. Danach werden die Orientierungswerte nachts eingehalten und tags geringfügig überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind danach nicht erforderlich und aus städtebaulichen wie wirtschaftlichen Gründen nicht gewünscht. Auch passive Schallschutzmaß-

nahmen sind nicht möglich, da ein Verkaufsgewächshaus aus Glas errichtet werden soll. Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen sind nicht geplant.

5. Hinweise/Kosten

Der "Sandendreder" ist im Einmündungsbereich in die Landesstraße 309 in einer Fahrbahnbreite von 5,50m auf einer Länge von mindestens 25,00m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 309, auszubilden. Im übrigen sind die Ausbaugrundsätze der RAS-K-1 zu beachten.

Für den Ausbau des Einmündungsbereiches sind dem Straßenbauamt Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i.M. 1:500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie einem Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 02.04.1996 (GVOBl. Seite 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile, der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20m von der Landesstraße 309, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet, bzw. vorgenommen werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Landesstraße 309 nicht angelegt werden.

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

Zur Vermeidung von Blendungen der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße 309 sind zwischen der geplanten Stellplatzanlage und der Landesstraße entsprechende Sicht- und Blendschutzeinrichtungen unter Berücksichtigung der freizuhaltenden Sichtflächen vorzusehen.

Für die Beseitigung des in diesem Bereich anfallenden Abwassers ist ein gesonderte Antrag bei der Wasserbehörde des Kreises zu stellen. Darüber hinaus sind Anträge für die ordnungsgemäße Einleitung des anfallenden

Oberflächenwassers von Dächern sowie befestigten Flächen der Wasserbehörde vorzulegen.

Stillgelegte Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, gelten als Altstandortverdachtflächen. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken. Die Erkenntnisse aus dieser Untersuchung sind der untere Abfallentsorgungsbehörde mitzuteilen.

Kosten für die Gemeinde ergeben sich aus der vorliegenden Planung nicht.

6. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 08.07.1999 gebilligt

Scharbeutz, 22.07.99



(Rüder)

- Bürgermeister -

Anlage: Bericht des Wehrführers zur Löschwasserversorgung



Freiwillige Feuerwehren
der
Gemeinde Scharbeutz
Der Gemeindeführer



GWF Reinhold Mang, Wiesenweg 3, 23684 Gleschendorf

An die
Gemeindeverwaltung
Scharbeutz
Bauamt
Kammerweg 3
23683 Scharbeutz

Gemeindeführer
Reinhold Mang
Wiesenweg 3
23684 Gleschendorf
Tel. 04524/8859
Mobil 0171/3177253
Fax 04524/74628

Gleschendorf den 25.11.1998

Sehr geehrte Damen und Herren,

wunschgemäß erhalten Sie einen Überblick über die Wasserversorgung für das Projekt .

Neubau Erich Rahlf und Söhne OHG Blumen und Pflanzenmarkt in Schürsdorf.

Vom ZVO steht uns ein Hydrant NW 100 in ca. 180 m vom Objekt zur Verfügung der aber nur für den Ersteinsatz ausreichend ist.

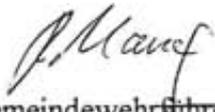
Auf dem alten Betriebsgelände befindet sich ein leistungsfähiger Tiefbrunnen mit einer Pumpenleistung von ca. 36 cbm/Std. der durch eine Leitung mit Feuerwehranschluß bis zum geplanten Neubau verbunden ist. Entfernung ca. 215 m.

Ein frostfreies überdachtes Wasserauffangbecken von ca. 1.000 cbm Inhalt steht ebenso zur Verfügung. Entfernung ca. 215 m.

Als letzte Möglichkeit der Wasserentnahme steht uns noch der ca. 620 m entfernte Teich mit ausreichend Wasser zur Verfügung ,somit ist der Brandschutz für den geplanten Neubau gesichert.

Es ist nur sicherzustellen das die Feuerwehr mit den entsprechenden Schlüsseln ausgestattet wird

Mit freundlichem Gruß


Gemeindeführer Hbm.



Sparkasse OH (BLZ 213 522 49) Nr. 9 000 324