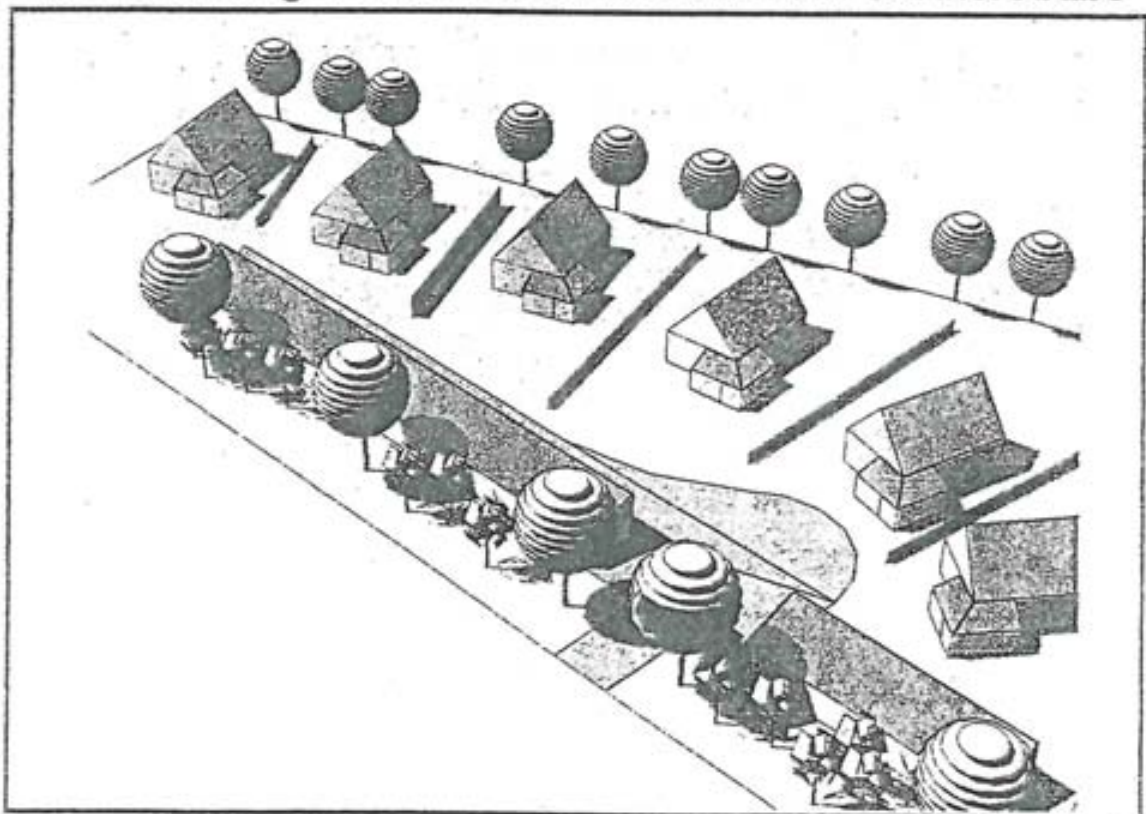


BEGRÜNDUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZU DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 35

-KLINGBERG-

Für das Gebiet zwischen Gärtnerstraße und Uhlenflucht bis
zur Bebauung Hollenbrook und östlich der Gärtnerstraße



Datum:
September 1995

Zeichen:
br / II

Maßstab:
1:1000

Gemeinde: Scharbeutz
Stand: September 1995

Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Scharbeutz

Für das Gebiet:

Zwischen Gärtnerstraße und Uhlenflucht bis zur Bebauung Hollenbrook
und östlich der Gärtnerstraße

Gliederung:

1. Grundlagen
 - 1.1 Lage und Geltungsbereich
 - 1.2 Bisherige Nutzung
 - 1.3 Rechtsgrundlagen
 - 1.4 Plangrundlagen
 - 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 1.6 Altlastenunbedenklichkeit
 - 1.7 Planungserfordernis und Ziel
2. Begründung zu den Planinhalten
 - 2.1 Baukonzept
 - 2.2 Art und Maß der Nutzung
 - 2.3 Verkehr
 - 2.3.1 Straßenraum
 - 2.3.3 Ruhender Verkehr
 - 2.4 Grünordnung
 - 2.4.1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Eingriffs - Ausgleichsermittlung
 - 2.4.2 Kostentragung für die von der Gemeinde durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
3. Versorgung
 - 3.1 Wasserversorgung
 - 3.2 Versorgung mit elektrischer Energie
 - 3.3 Gasversorgung
 - 3.4 Fernmeldeeinrichtungen
4. Entsorgung
 - 4.1 Beseitigung des Schmutzwassers
 - 4.2 Beseitigung des Oberflächenwassers
 - 4.3 Feuerschutzeinrichtungen
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
6. Ermittlung der Erschließungskosten

1. Grundlagen

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Klingberg der Gemeinde Scharbeutz und wird begrenzt:

nordwestlich durch die Uhlenflucht bis zur östlichen Grenze des Grundstücks Gärtnerstr.1,
nordöstlich durch die daran anschließenden nördlichen Grundstücksgrenzen Gärtnerstraße 3 und 7 a+b sowie der östlichen Grenze des Flurstücks 215/17,
südlich durch die südliche Grenze des Flurstücks 215/17 und die Grundstücke beidseitig der Gärtnerstraße bis zur südlichen Grenze der Flurstücke 215/7, 212/ 19 und 212/22.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 kann der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

1.2 Bisherige Nutzung

Beidseitig der Gärtnerstraße sind bereits 12 Grundstücke mit einer eingeschossigen Einzelhauswohnbebauung bebaut. Auf dem topographisch sehr bewegten Flurstück 215/17 befindet sich eine Obstwiese, die den Übergang zum unbebauten Landschaftsraum (Au-/Hangwald) darstellt. Auf dem im Einmündungsbereich Gärtnerstraße/Uhlenflucht liegenden Flurstück 62/36 ist eine öffentliche Grünfläche mit Rosenstöcken, Bäumen und Bänken von der Gemeinde angelegt worden. Das an der Uhlenflucht liegende Flurstück 212/22 wird zur Zeit als Pferdekoppel genutzt. Planungsrelevante Naturelemente sind die zur Kerbtalsituation gehörende Obstwiese und der an die Straßengrenze Pferdekoppel/Uhlenflucht liegende Knick.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplanes Nr. 35 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt genannten Fassung,
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauG) vom 22.04.1993 verkündet am 28.04.1993 im BGBl. Teil I, Nr. 16 S. 466,
- c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 11.Juli 1994,
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I Nr. 3 S. 58 vom 22.01.1991).

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die Ablichtung einer Flurkarte, die durch das Katasteramt Eutin erstellt und beglaubigt wurde.

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplanes Nr. 35 wird aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanentwurfes entwickelt, wobei im verbindlichen Flächennutzungsplan bereits eine Wohnfläche beidseitig der Gärtnerstraße dargestellt ist. Außerdem enthält der verbindliche F-Plan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten auf dem Flurstück 212/22 und eine Fläche für die Landwirtschaft im östlichen Bereich des Flurstückes 215/17 (beides sind überalterte Entwicklungsziele, die nie realisiert wurden und im neuen Flächennutzungs- und Landschaftsplanentwurf anders definiert werden).

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Pönitz-Klingberger Kurgebiet der Verordnung zum Schutz eines Landschaftsteiles in den Gemarkungen Gronenberg, Scharbeutz und Schürsdorf im Kreise Eutin von 1956. Das Büro Trüper und Gondesen erstellte im August 1985 einen Landschaftsplanentwurf für die Gemeinde Scharbeutz, der eine überwiegende Wohnbauflächendarstellung für das Plangebiet enthält. Nicht bebaut werden sollen gem. L-Planentwurf die Siedlungsgrünfläche/öffentl. Grünfläche im Einmündungsbereich Gärtnerstraße/Uhlenflucht sowie der Großteil der landschaftsräumlich wertvollen Obstwiese auf dem Flurstück 215/17 (wie im F-PLANentwurf).

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu befürchten, da der B-Plan Nr. 35 wie oben gesagt, auf den grundsätzlichen Zielsetzungen des alten, sowie des in der Planungsphase befindlichen neuen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes beruht. Dementsprechend kann das Entwicklungsgebot gem. § 8/2 BauGB im Rahmen eines geringfügigen Entwicklungsspielraumes eingehalten werden.

1.6 Altlastenunbedenklichkeit

Im Gemeindegebiet Scharbeutz gibt es 4 Altablagerungen, die dem Kreis Ostholstein von der Gemeinde im Mai 1984 mitgeteilt wurden ("Altlastenkataster"). Alle diese 4 Standorte liegen nicht im Plangebiet.

1.7 Planungserfordernis und Ziel

Für das im Landschaftsschutzgebiet liegende Plangebiet soll im B-Planverfahren Nr. 35 eine städtebaulich und landschaftsräumlich stimmige Konzeption zur Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs einerseits und der Sicherung der naturräumlich wertvollen Kerbtalsituation andererseits entwickelt und festgesetzt werden, wobei Art, Maß und Gestaltung der Neubebauung aus dem Bestand entwickelt wird.

Planungsziel ist es außerdem vorrangig den Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung zu decken. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb für das neue Baugebiet an der Uhlenflucht einen entsprechenden Erschließungsvertrag, der einen Passus zur Vergabe dieser sechs Grundstücke an Einheimische beinhaltet, abzuschließen.

2. Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauungskonzept

Auf dem Flurstück 212/22 werden über eine gemeinsame private Zufahrt mit integrierter Wende-/Hofanlage, abgehend von der Uhlenflucht, sechs Einfamilienhausgrundstücke erschlossen. Aufgrund der östlichen Lage der geplanten Bebauung wird eine Verschattung durch den westlichen Waldrand vermieden und kann ein Großteil der vorhandenen Vegetation beibehalten werden. Zum Ausgleich für den straßenbedingten Knickdurchbruch und als gliederndes Element wird an den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen eine Knickneuanpflanzung festgesetzt.

Die restlichen Baulücken an der Gärtnerstraße werden, orientierend am Bestand, als eingeschossige Einzelhäuser festgesetzt. Aufgrund des großen Wohnraumbedarfs in Scharbeutz und aufgrund von wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist mit den Eigentümern der Obstwiese dabei eine Kompromißlösung erarbeitet worden, die in diesem landschaftlich wertvollen Bereich einen talseitigen Bauplatz, zugunsten der Freihaltung und Sicherung der restlichen Obstwiese (Landschaftsschutzgebiet), einräumt.

2.2 Art und Maß der Nutzung

Die Bauflächen des Änderungsbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Ausgehend vom Maß der Nutzung in der Nachbarschaft und im Bestand werden für die geplante Wohnhausbebauung eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Baukörperausweisung (enge Baugrenzen) für Einzelhäuser mit 1 Vollgeschoß sowie Gestaltungsvorschriften (s. Textteil B) festgesetzt.

Zur Wahrung des Wohncharakters des Gebiets werden im WR gem. Text Nr. 1.1 sämtliche gem. BauNVO ausnahmsweise möglichen andersartigen Nutzungen ausgeschlossen. Aus dem selben Grund werden im WA ebenfalls gem. Text Nr. 1.2 - bis auf die ausnahmsweise möglichen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die Anlagen für Verwaltungen - Nichtwohnnutzungen ausgeschlossen.

2.3 Verkehr

2.3.1 Straßenraum

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die nordöstlich zum Teil im Plangebiet verlaufende Uhlenflucht. Von dieser zweigt die niveaugleiche Gärtnerstraße ab. Das an die Uhlenflucht östlich angrenzende neue Reine Wohngebiet wird über eine private Zufahrt mit integrierter Wendeanlage, die über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert wird, erschlossen, wobei dieses Recht zur Erhaltung des Knickes im nördlichsten Bereich auf ein reines Leitungsrecht beschränkt wird. Bei Leitungsverlegungen und -reparaturen sind Knick-sicherungs- und Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung ist auf der privaten Zufahrt nur eine wassergebundene Deckung vorgesehen, die das angestrebte ländliche Ambiente unterstreicht. Ähnliche Geh- und Fahrrechte werden, für die nicht direkt an die Gärtnerstraße angrenzenden Baugrundstücke, festgesetzt.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht.

Im neuen reinen Wohngebiet östlich der Uhlenflucht wird zwischen dem dargestellten Knick und der privaten Zufahrtsfläche eine in Material und Anlagenart einheitlich zu gestaltende Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als "räumliche Pufferzone" festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen wird empfohlen diese introvertierte Hofkonzeption mit der im Schnitt A-A dargestellten Carportanlage zu realisieren.

2.4 Grünordnung

Seit Inkrafttreten der §§8a - 8c Bundesnaturschutzgesetzes haben die Gemeinden die rechtliche Verpflichtung Eingriffe in den Naturhaushalt - wenn möglich zu vermeiden sowie unvermeidbare Eingriffe zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen, die dem Schutz, der Pflege oder der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen - unter Beachtung der Erfordernisse des Abwägungsgebots nach §8a Abs. Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit §1Abs. 6 BauGB (s. hierzu auch OVG NW Ur. vom 28.06.1995/ 7aD44/94.NE) und des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht des Innenministeriums und der Ministerin für Natur und Umwelt von Schleswig-Holstein vom 8.11.1994 (IV 810-510.335/XI 350-5120 Sch.-H.) - auszugleichen.

Ausgehend vom Konzept des Landschaftsplanentwurfes wurden die bebauten und unbebauten Flächen festgelegt.

Während des B-Planverfahrens wurde die Frei- und Bauflächenzuordnung mehrfach überprüft. Aufgrund des großen Wohnraumbedarfs in Scharbeutz und aufgrund von wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist im Rahmen der Abwägung nach §1Abs. 6 BauGB für den Obstwiesen-/ Kerbtalbereich eine Kompromißlösung erarbeitet worden, die in diesem landschaftlich wertvollen Gebiet einen talseitigen Bauplatz, zugunsten der Freihaltung und Sicherung der restlichen Obstwiese (Landschaftsschutzgebiet), einräumt. Insbesondere wird die im Übergangsbereich zur Landschaft liegende Obstwiese als private Grünfläche, auf der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgenommen werden müssen (s. Text Nr. 7.5, 7.7-7.9), festgesetzt.

Außerdem wird die vorhandene öffentliche Siedlungsgrünfläche Uhlenflucht/ Gärtnerstraße als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der bestehende Knick auf dem östlich der Uhlenflucht liegenden Flurstück wird ebenfalls durch eine öffentliche Knickpflanzbindung gesichert (s. auch Text Nr. 4.1).

Eine weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Entsiegelung und Umgestaltung der Gartenstraße (s. Text Nr.7.2). Zur Vermeidung von Eingriffen sind Abgrabungen gem. Text Nr. 7.1 außerhalb der überbaubaren Flächen im WR nicht zulässig.

Eingriffsminimierend, -ausgleichend oder -ersetzend wirken ebenfalls die Textfestsetzungen Nr. 1.3, 4.3 und 7.3 für die neuen Baugrundstücke an der Uhlenflucht.

2.4.1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Eingriffs - Ausgleichsermittlung

Die geplanten baulichen Ergänzungen sehen mehrere Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Boden Wasser, Naturhaushalt und Ortsbild vor. Die in der Darstellung der einzelnen folgenden Schutzgüter enthaltene rechnerische Bilanzierung (insoweit im einzelnen hier erforderlich) ist auf der Basis des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung SCH.-H. erstellt worden.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt 3,79 ha, wobei die Grundstücke an der Gärtnerstraße - mit Ausnahme des einen neuen kerbtalseitigen Bauplatzes Gärtnerstraße/Obstwiese - bereits nach § 34 BauGB bebaubar sind, und somit nicht in die Eingriffsermittlung eingehen.

Kleinklima:

Das Grundstück an der „Uhlenflucht“ liegt geschützt im Windschatten der westlich gelegenen bewaldeten Hügel und ist zudem der Vormittagssonne zugewandt. Die Nachmittagssonne wird jedoch im Winterhalbjahr abgeschirmt.

Die geplanten Gebäude werden die Schattenbildung verstärken, indem auch der Lichteinfall von Süden behindert wird.

Der Aspekt Kleinklima / Besonnung wurde in den alternativen Entwurfsvarianten zum Vorhaben stärker berücksichtigt, im Rahmen der Abwägung jedoch letztendlich hintenangestellt. Die Auswirkungen sind durch Begrenzung der Gebäudehöhen zu minimieren.

Die Notwendigkeit von flächenmäßige Ersatz-/ oder Ausgleichsmaßnahmen kann aus den geschilderten kleinklimatischen Eingriffen nicht abgeleitet werden.

Boden:

Die anstehenden , sandigen Böden mit hoher Sicker- und Filterleistung werden in einer Größenordnung von insgesamt ca. 2.800 m² versiegelt werden. Nachfolgend hierzu die Zahlen im Einzelnen:

1)	Zulässige Grundfläche im WR ¹ + 20% Nebengebäude, + 15 % baugenehmigungsfreie Gebäude und Wege	ca. 1.460 qm
2)	Zul. Grundfl. im kerbtalseitiger Bauplatz Gärtnerstr. + 20% Nebengebäude, + 15 % baugenehmigungsfreie Gebäude und Wege	ca. 175 qm
3)	Privatstraße	ca. 810 qm
	+ Stellplatz-/Carportfl. an der Uhlenflucht	<u>ca. 310 qm</u>
	Versiegelungsfläche insgesamt	ca. 2755qm

Mit einer durchlässigen Befestigung der Verkehrsflächen auf 810 m² wird der Eingriff um 50 % gemindert (2.755 m² - 405 m² = 2350 m²). Der Eingriff ist somit durch Rücknahme belastender Bodennutzungen auf ~2350 m² vorzunehmen (Ausgleich) und anderswertig zu ersetzen.

Die Festsetzung der privaten Pflanzflächen an der Uhlenflucht (Text Nr. 4.3) dient der Vermeidung und Minderung möglicher Versiegelung und geht somit nicht in die Bilanzierung ein.

Bilanzierungsrelevant für das Schutzgut Boden ist die Entsiegelung der Gärtnerstraße durch Verengung der Fahrbahn zugunsten eines Grünstreifens und durchlässig befestigten Gehweges. Diese Entsiegelungsmaßnahme beinhaltet ca. 360 m². Außerdem geht gemäß Runderlaß die Grundfläche der Knick-/Heckenneuanpflanzung (600 m²) in die Bilanzierung ein. Durch die Anrechenbarkeit dieser Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein **Ausgleichs- und Ersatzflächendefizit von insgesamt ~1400 m² für das Schutzgut Boden.**

Wasser:

Jedes weitere Gebäude mit Verkehrsflächen erzeugt schwankende Mengen von Oberflächenwasser, die das bestehende Vorflutersystem auch durch Verschmutzung belasten. Minderung wäre die Regenwassernutzung auf den jeweiligen Grundstücken. Entlastend ist die Sammlung des Regenwassers in einem offenen Graben entlang des anzulegenden Knicks, von dem aus die Weiterleitung auf kürzestem Weg über die Gärtnerstraße (hier verrohrt) dem im Kerbtal verlaufenden Graben zugeleitet wird. Als **Ausgleich erfolgt** dadurch daß das herangeführte Wasser aus den oberhalb des Plangebiets liegenden Siedlungsflächen v.a. aus der Straßenentwässerung durch Rückhalte- und Sandfangstufen zu behandeln ist (s. Text Nr. 7.9) .

Außerdem wird der Bach, der durch das eingewachsene Kerbtal der Heidebeek zufließt, durch entsprechende Festsetzungen in Plan und Text Nr. 7.5 und 7.9 gesichert. Das künstliche, aber ohne Fremdmaterial angelegte Kleingewässer wird als schützenswerter Landschaftsbestandteil innerhalb einer privaten Grünfläche in die Darstellungen mit einbezogen.

Hecken/ Knicks:

Die bestehende Hecke an der Uhlenflucht wird an mindestens 1 Stelle durchbrochen. Da die verbleibende Gehölzreihe erhalten werden soll, wird hierfür eine öffentliche Erhaltungsbindung festgesetzt. Eventuelle Schädigungen der Gehölze durch Baumaßnahmen oder die geplanten Nutzungen sind durch Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen bzw. Ersatzpflanzungen auszugleichen (s. Textfestsetzung 4.1).

Mindernd ist die Beschränkung auf eine gemeinsame Zufahrt sowie die Festsetzung des zu erhaltenden Knicks auf 7 Meter Breite x 6 Metern Tiefe (=42m² Knickeingriff). Dazu kommen zumindest vorübergehende Beeinträchtigungen des Knicks in dem Teilbereich des Leitungsrechtes.

Der erforderliche **Ausgleich erfolgt** durch die festgesetzte Knick-/Heckenneuanlage entlang der Grundstücksgrenzen in einer Länge von 200m x 3m Tiefe. Da die neuanzulegenden privaten Knick-/Heckenpflanzungen keine Beeinträchtigungen der Belichtung der Gebäude hervorrufen sollen, konnten hier keine Knickausgleichspflicht in der zur Zeit vorhandenen Qualität festgesetzt werden, so daß rein rechnerisch das Verhältnis des Ausgleichs für den Knickdurchbruch hier mit 1:4 angesetzt wird (200m x 3m : 4 = 150m²).

Die Hecke entlang der Gärtnerstraße wird festgesetzt und ist durch Knicken zu verjüngen.

Obstgehölze:

Die Ausweisung des kerbtalseitigen Baugrundstückes an der Gärtnerstraße und der WR¹ - Baugrundstücke an der Uhlenflucht bedeutet die Rodung einzelner und im Verband stehender Obstgehölze.

Diese Eingriffe sind durch Erhalt einzelner, einzumessender Obstbäume zu mindern. Der **Ausgleich erfolgt** durch die Bepflanzung der Gärtnerstraße mit 14 Apfelbäumen oder Birken (s. Text Nr. 4.2).

Die nicht mehr wirtschaftlich genutzten Obstwiesen, die brachgefallen sind oder extensiv gepflegt werden, werden innerhalb der Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

Grünland:

Die Planung sieht die Beseitigung einer ca. 6.150 m² großen krautreichen, ungedüngten und daher für Flora und Fauna wertvollen Grünlandfläche an der Uhlenflucht vor. Der B-Plan 35 beinhaltet für diese Fläche:

1) Summe der Baufelder im WR ¹ + Nebengebäude und Wege	ca. 1.460 qm
2) Privatstraße + Stellplatz-/Carportfl. an der Uhlenflucht	ca. 1.120 qm
3) Private Pflanzbindung	ca. 970 qm
4) Knick-/Heckenneuanpflanzung	ca. 600 qm
5) Nichtüberbaubare sonstige Gartenflächen	<u>ca. 2.000 qm</u> ca. 6.150 qm

Ersatz erfolgt über die künftigen unversiegelten Gartenflächen (s. Pkt. 3-5) von insgesamt ca. 3570 m². Es verbleibt ein **Ausgleichsdefizit von ~2.500m²**.

Biotopverbund:

Der innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets wünschenswerte Verbund zwischen Wald und Teich im Westen und Bachschlucht mit Obstwiesen im Osten durch eine Bebauungscäsur Höhe Kerbtal ist durch die jüngsten, nach § 34 BauGB zulässigen, Baumaßnahmen zerstört worden. Durch den Verzicht der völligen „Baulücken“-Schließung östlich der Gärtnerstraße mit Ausweisung der Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird die noch bestehende Verzahnung von Landschaft und Siedlung gesichert, so daß für dieses Schutzgut **keine Ersatz-/Ausgleichsflächen** erforderlich sind.

Landschaftsbild:

Die von der Gärtnerstraße wahrnehmbare Waldkulisse im Westen wird durch die geplante Bebauung optisch verdrängt. Die neuere Bebauung talseitig an der Gärtnerstraße erfolgte nicht landschaftsgerecht. Mit Erhalt einer Cäsur nach Osten wird ein Beitrag zum Erhalt des Ortsbildes geleistet. **Die Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Kerbtales sind Ausgleich** für Eingriffe in das Ortsbild am Hang zwischen Uhlenflucht und Gärtnerstraße.

Bilanz Eingriffe - Ausgleich und Ersatz:

Die Betrachtung, Untersuchung und Bilanzierung der durch den BP 35 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergab, daß durch die oben genannten festzusetzenden Minimierungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Ausgleichs- und Ersatzpflicht für die Schutzgüter Kleinklima, Wasser, Hecken/Knicks, Obstgehölze, Biotopverbund und Landschaftsbild erfüllt werden können.

Der Gemeinde Scharbeutz ist es zwar gelungen, die das Gebiet prägende Kerbtal/Obstsituation auf einer privaten Fläche von 9.280 m² zu erhalten und hierfür eine Maßnahmenfläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und sonstige Erhaltungs- und Entwicklungsfestsetzungen im BP 35 zu treffen, dennoch verbleibt nach Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ein rechnerisches Defizit von Ausgleichs-/Ersatzflächen von ca. 1.400 m² für den Eingriff in den Boden und ca. 2.500 m² für den Eingriff in das Gartenland, dem nur ein geringes Ausgleichsplus (ca. 100 m² für den Knickeingriff) gegenübersteht.

Grundsätzlich ist der volle Ausgleich des Eingriffs in den Boden kaum realisierbar, da Entsieglungs-/Abrißmaßnahmen in dem notwendigen Umfang nicht vorgenommen werden können.

Da die ursprünglich geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in das Gartenland gleichzeitig auch als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in den Boden angerechnet werden kann, und da in die ursprünglich Bilanzierung Flächenermittlungen für „Nichteingriffsflächen“ eingingen (§34BauGB-Flächen), wurde zunächst eine Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme in einer Größenordnung von 3.000m² geplant, die in räumlichen Zusammenhang zum Baugebiet liegt (Extensivierung einer bisher gepflegten Grünanlage).

Weil Maßnahmenflächen im räumlichen Zusammenhang zum BP 35 in der Gemeinde Schabeutz nicht zur Verfügung stehen und da die Gemeinde Scharbeutz nach erfolgter Ausgleichs-/Ersatzlösungssuche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde deren Minimierungsforderungen (private Pflanzbindung an der Uhlenflucht - s.Text Nr. 4.3, Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen auf max. 20% - s. Text Nr.1.3 und Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche“ für den Knick an der Uhlenflucht - s. Planzeichnungsänderung) aufgenommen hat, ist auf ein volle Kompensation verzichtet worden. Die Gemeindevertretung hat demzufolge das oben beschriebene Eingriffs-/Ausgleichsdefizit zugunsten der Belange des Allgemeinwohls (dringend benötigter Wohnraum) gemäß §8a Abs. Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit §1Abs. 6 BauGB abgewägt.

2.4.2 Kostentragung für die von der Gemeinde durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der beschriebenen notwendigen Ausgleichs- und ersatzmaßnahmen fallen bei Realisierung des Bebauungsplan Nr. 35 folgende Kosten für die Grünmaßnahmen an:

- | | | |
|----|--|------------------------|
| 1) | Rückbau der Gärtnerstraße
Entsiegelung, Grünstreifenanlage und Umbau | ca. 35.000,--DM |
| 2) | 14 Straßenbäume Gärtnerstraße
Erwerb, Anpflanzung, Pflegekosten Anwuchszeit | ca. 20.000,--DM |
| 3) | Knick-/Hecke mit 200m Länge
Erwerb der Pflanzen, Anpflanzung | <u>ca. 10.000,--DM</u> |
| | | ca. 65.000,--DM |

Gemäß Runderlaß zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht des Innenministeriums und der Ministerin für Natur und Umwelt von Schleswig-Holstein vom 8.11.1994 (IV 810-510.335/XI 350-5120 Sch.-H.) sind die Kosten von denjenigen zu tragen die für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verantwortlich sind (Verursacher).

Wie unter 2.4.1 beschrieben sind die Eigentümer der sechs neuen Baugrundstücke an der Uhlenflucht und des einen kerbtalseitigen Baugrundstückes die Verursacher. Das Bundesnaturschutzgesetz enthält gem. §8a Abs. 4 Satz 2 drei Verteilungsmaßstäbe, die miteinander verbunden werden können, und zwar:

Die überbaubare Grundstücksfläche (§30 Abs. 1 BauGB) und zulässige Grundfläche §19 Abs. 2 BauNVO) und die Schwere der zu erwartenden Eingriffe.

Da das Nutzungsmaß für die beiden „Verursacherbaugebietsflächen“ WR¹ und WA des BP 35 einheitlich mit GRZ 0,3 festgesetzt wird, und da die Schwere der zu erwartenden Eingriffe auch als gleich zu beurteilen ist, ist der Umfang der entstehenden Kosten gleichmäßig pro m² Grundstücksfläche auf die Verursacher umzulegen. Dies soll über privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümern erfolgen.

3. Versorgung

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die SCHLESWAG 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 der ZVO. Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Rohrleitungen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes freigehalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Auf die bestehenden Anlagen der Telekom ist insbesondere bei den geplanten Umbauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen und / oder Verlegungen ist 6 Monate vor Baubeginn mit dem Fernmeldeamt Kiel Kontakt aufzunehmen.

4. Entsorgung

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Scharbeutz besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet wird an das bestehende Netz des Zweckverbandes OH angeschlossen. Anlagegenehmigungen sind bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

4.2. Beseitigung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird überwiegend über ein Trennsystem abgeleitet. Eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des Gebietes ist aus ökonomischen und ökologischen Gründen anzustreben. Bei den sechs neuen Baugrundstücken des WR¹ an der Uhlenflucht ist deshalb auch gemäß Textfestsetzung 7.3 das anfallende nicht versickerte Regenwasser in einem offenen Graben auf den hinteren Grundstücksflächen zu sammeln und über das Grundstück 212/15 Gärtnerstraße in den Graben zur Heidebeek zu leiten.

Bei Leitungsverlegungen und -reparaturen sind im Bereich des Leitungsrechtes an der Uhlenflucht Knicksicherungs- und Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Für die geplanten Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß Paragraph 36 c LWG bzw. 7 WHG einzuholen. Die Richtlinie zur Behandlung von Regenwasser sind hierbei zu beachten. Die Genehmigung entsprechender Anlagen sind ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

4.3. Feuerschutzeinrichtungen

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

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

6. Ermittlung der Erschließungskosten

Bei der Realisierung der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 35 werden der Gemeinde Scharbeutz keine Erschließungskosten für die erstmalige Anlage von öffentlichen Straßen entstehen, da die im Plangebiet notwendigen öffentlichen Grundstücksflächen von der Gemeinde bereits erworben wurden und die Straßenanbindung der neuen Bauflächen privat finanziert werden. Die durch den Eingriff verursachten Kosten werden gesondert unter 2.4.2 ermittelt und von den Verursachern über privatrechtliche Verträge beglichen. Die Kanalkosten werden von der Gemeinde bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Die Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung verteilt.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz
am ~~28.9.95~~ gebilligt.

Scharbeutz, den ~~02.06.96~~ Der Bürgermeister

