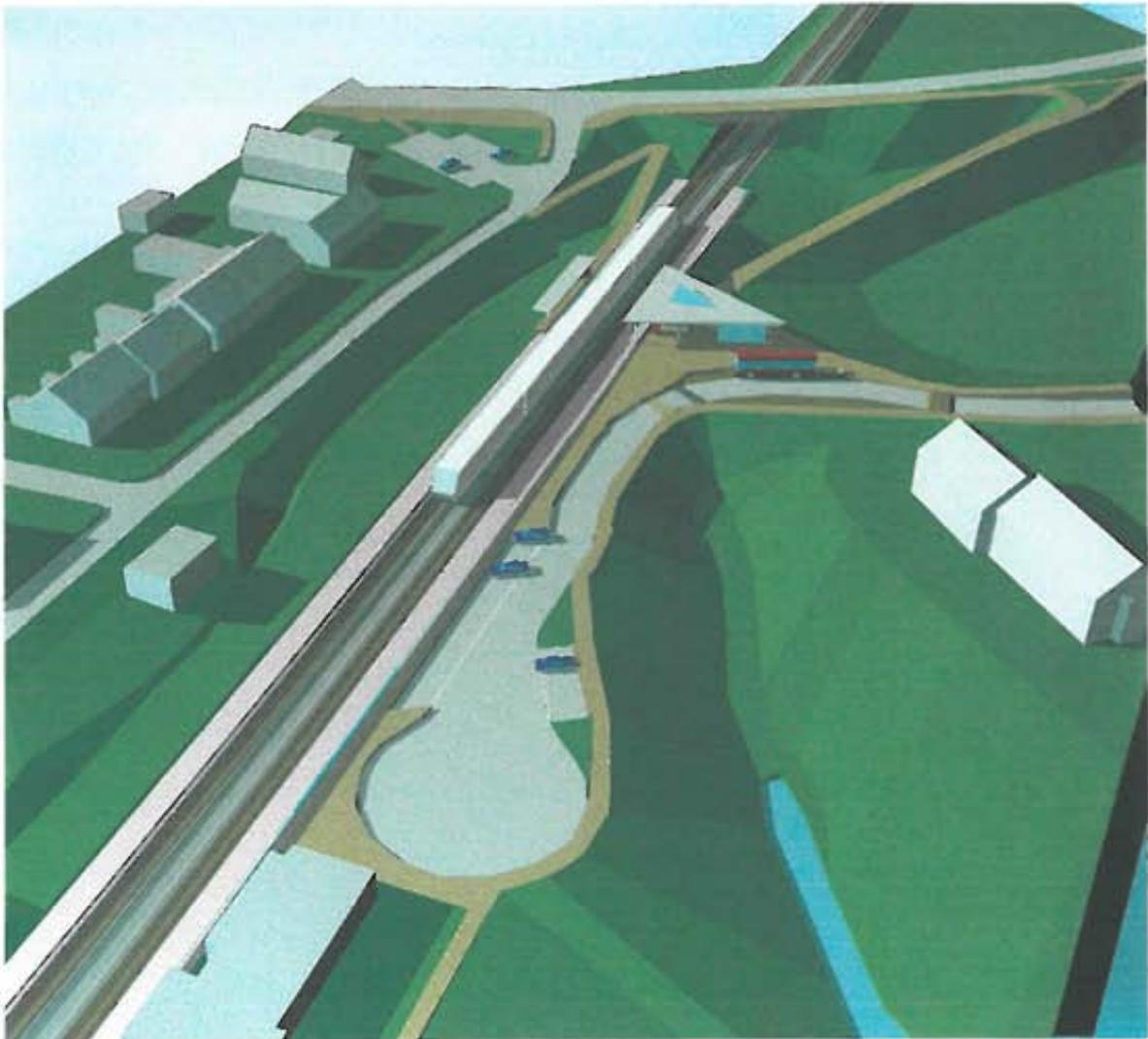


Gemeinde Scharbeutz

BEGRÜNDUNG Bebauungsplan Nr. 59 -Sch-

„Bahnhof Scharbeutz“



Für das Gebiet: Scharbeutz, untere Bahnhofstraße mit Bahnhofsvorplatz, östlich der Wennsee-
straße und südlich der Luschendorfer Straße

Inhaltsübersicht:

Seite :

1 GRUNDLAGEN	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Bestandssituation der Bau- und Erschließungsflächen	3
1.3 Planungserfordernis und Ziel	3
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Plangrundlage	4
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1.7 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht	5
1.8 Altlastenunbedenklichkeit	5
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	6
2.1 Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.2 Verkehr	7
2.3 Immissionen	8
2.4 Grünordnung und Kompensation	8
2.4.1 Bestandserfassung und -bewertung	9
2.4.2 Ziele der Grünordnungsplanung	11
2.4.3 Bilanzierung der Eingriffe, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	12
3 VERSORGUNG	15
3.1 Wasserversorgung	15
3.2 Versorgung mit elektrischer Energie	15
3.3 Gasversorgung	15
3.4 Feuerschutzeinrichtungen	15
3.5 Fernmeldeeinrichtungen	16
4 ENTSORGUNG	16
4.1 Beseitigung des Schmutzwassers	16
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	16
4.3 Abfall- und Wertstoffe	16
5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	17
6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN	17

Anlagen:

- 1) Karte 1 „Bestand“, TGP, April 2001
- 2) Karte 2 „Grünordnerisches Gestaltungskonzept“, TGP, April 2001
- 3) Karte 3 „Zu entwidmende planfestgestellte Flächen, April 2001
- 4) Gestaltungsvorschlag Bahnhofstempel, Arge Bruns Menzel
- 5) Aufzuhebende B-Planbereiche

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das 2,47 ha große Plangebiet liegt westlich des Zentrums der Gemeinde Scharbeutz und grenzt im südöstlichen Bereich direkt an den Wennensee.

Es umfasst im Einzelnen das Gebiet untere Bahnhofstraße mit Bahnhofserweiterungsfläche und Bahnhofsvorplatz und den Bereich östlich der Wennseestraße.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 -Sch- kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

1.2 Bestandssituation der Bau- und Erschließungsflächen

Der Bahnhof liegt in geringer Entfernung zur Ortsmitte Scharbeutz (ca. 500 m zur Gemeindeverwaltung, ca. 1500 m zur Strandallee). Die ÖPNV-Anbindung ist zur Zeit nur über einen 270 m langen Fußweg bis zu den nordöstlich liegenden Haltestellen der Busse an der Luschendorfer Straße gegeben, da der Bhf. nur von der Bahnhofstraße aus zugänglich ist. Hingegen ist ein Taxihaltepunkt am Ende des Wendehammers der Bahnhofstraße vorhanden.

Da das im planfestgestellten Bereich liegende Bahnhofsgebäude bereits seit längerer Zeit für die Bahnreisenden gesperrt ist, steht den Reisenden kein Warteraum, kein personeller Fahrkartenverkauf- und kein Auskunftsschalter zur Verfügung. Das Bahnhofsgebäude wird zum Teil als Stellwerk genutzt und wurde in den letzten Jahren mit diversen Graphitis verunstaltet.

1.3 Planungserfordernis und Ziel

Anlass der Aufstellung des B-Planverfahrens Nr. 59 -Sch- waren die Planungen der Deutschen Bahn AG (DB AG) zur Umgestaltung des Scharbeutzer Bahnhofes. Gemäß Plan genehmigung des Eisenbahnbundesamtes vom 07.06.2000 ist im wesentlichen beabsichtigt den Mittelbahnsteig und den höhengleichen Gleisübergang zugunsten der Bahnhofsgebäudeumnutzung und eines Außenbahnsteigneubaus zurückzubauen. Im Zuge der vorgesehenen Rationalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die DB AG außerdem künftig keine personelle Besetzung und auch keinen Warteraum mehr auf dem Bahnhof Scharbeutz anbieten.

Die Gemeinde Scharbeutz hat als Kur- und Fremdenverkehrsort ein besonderes Interesse daran, dass die Ferien- und Kurgäste die per Bahn anreisen ebenso wie die Einwohner/Innen der Gemeinde, eine attraktive Bahnhofssituation - einschließlich überdachtem Wartebereich und guter Bus-Anbindung - bei ihrer An- und Abreise vorfinden. Die Gemeinde will deshalb die notwendigen Unterstellmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes und der Neuordnung des Bahnhofsgebäudeumfeldes selbst realisieren. Im Rahmen dieses B-Planverfahrens sollen die dafür erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen in Abstimmung mit der DB AG durchgeführt werden. Unabhängig vom B-Planverfahren wird sich die Gemeinde um die Verbesserung der Bus- und Bahnhofsverknüpfung bemühen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 -Sch- gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, I S. 137) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991).

1.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine digitale Kartengrundlage des Vermessungsbüros Klaus-Dieter Stocks GmbH aus Kiel. Die katasteramtliche Richtigkeit wurde vom amtlich bestellten Vermessungsbüro Uliczka und Vogel in Eutin geprüft.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Datum vom 06.04.1997 verbindlich. Das Plangebiet ist hier generalisiert als Bahnanlage, Grünfläche Parkanlage, Fläche für Wald und Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft dargestellt, so dass das Entwicklungsgebot gem. §8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP gewährleistet ist.

Der Landschaftsplan des Büros Trüper, Gondesen und Partner (TGP) wurde parallel zur generellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Der Landschaftsplan macht für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Innerhalb der 50 m Linie zum Wennsees ist der gemäß §11 LNatSchG geschützte Erholungsschutzstreifen dargestellt (s. Hinweis auf der Planzeichnung).
- „Grünflächenfinger“ reichen vom Wennsee entlang der Heidebek in nördliche Richtung.
- Wanderwege führen westlich der Bahngleisböschung zwischen den Bahngleisen und dem Wennsee in südliche Richtung.
- Für den südöstlichen Teilbereich der Grün- und Waldfläche ist eine Landschaftsschutzgebietsplanung vorgesehen.

Da die Wohnbauflächendarstellung innerhalb des Plangebietes identisch mit der F-Plandarstellung ist, ergeben sich aus diesem Fachplan keine Planungskonflikte für dieses B-Planverfahren.

Außerdem plant die Gemeinde die landschaftsräumlich wertvollen Bereiche am Wennsee über einen geschützten Landschaftsbestandteil zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Teilflächen der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 4 -Sch-, der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 -Sch- und des B-Planes Nr. 27 -Sch-. Im wesentlichen sind von der Überplanung die Straßenverkehrsflächen „Bahnhofsstraße“ (Neugestaltung Bahnhofsvorplatz), „Wennseestraße“ (Schaffung von Parkraum für den neuen Außenbahnsteigneubau) sowie die Grünfläche an der Bushaltestelle Luschendorfer Str. / Wennseestraße (Neuordnung) betroffen.

Bei Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 59 -Sch- werden die entsprechenden Festsetzungen dieser B-Pläne aufgehoben (s. Anlage 5).

1.7 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht

Gemäß Änderung des Baugesetzbuches vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1149) i. V. mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Änderungsrichtlinie und dem UVP-Erlass des Innenministers - i V 63 - 511.51 vom 20.11.2001 ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP-pflichtig ist. Da das geplante gemeindliche Bahnhofstempelprojekt des B-Plangebietes Nr. 59 -Sch- den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bzw. 100.000 m² zur generellen UVP-Pflichtigkeit unterschreitet (maximale Gebäudegrundflächenzahl = 365 m²), ist es nicht erforderlich für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB zu erstellen.

1.8 Altlastenunbedenklichkeit

Gemäß Auskunft der Abteilung Natur und Umwelt des Kreises Ostholstein vom 26.03.2001 sind im B-Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Außerdem liegen beim Kreis Ostholstein keine Hinweise auf Altstandorte oder Altlastenverdachtsflächen für das B-Plangebiet vor. Da auch in der Gemeinde Scharbeutz keine Hinweise auf Altlasten für dieses Gebiet vorliegen und sich im B-Plangebiet keine stillgelegten Gewerbeflächen befinden, wird davon ausgegangen, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel dieses B-Planverfahrens ist es, die baurechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, dass die geplanten Umbaumaßnahmen der Deutschen Bahn AG (s. Darstellung der Planungsziele sowie Plangenehmigung des Eisenbahn - Bundesamtes vom 07.06.00) über gemeindliche Ordnungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Bahnhofsbereich ergänzt werden können.

Zur Realisierung einer attraktiveren Bahnhofssituation beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz, die notwendigen Unterstellmöglichkeiten, einen Fahrkartenautomat und eine WC-Anlage für Bahnreisende in einem Bahnhaltepunkt im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes zu errichten (s. Anlage 4, Gestaltungsvorschlag Bahnhaltepunkt, Arge Bruns Menzel, Januar 2001). Dieser Haltepunkt wird zentral an der weiter über die Gleise führenden Bahnhofsstraßenachse angeordnet, so dass eine direkte fußläufige Verknüpfung mit den Park- und Fahrradstellplätzen der anderen Bahnsteigseite gewährleistet werden kann. Dabei nimmt die Baumreihe neben der Dreiecksfläche den Verlauf der alten Bahnhofstraße auf, so dass eine optische Verbindung zum neuen Bahnhofshaltepunkt hergestellt wird. Um diese Verbindung räumlich prägend gestalten zu können, sind gemäß Teil B Text Nr. 3.10 hier Säuleneichen zu pflanzen. Die geplante Brücke dieser Verbindungsachse wird im Übrigen als 2. Ebene über den planfestgestellten Bereich der Bahnflächen als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Fußgängerüberwegung festgesetzt.

Darüber hinaus wird empfohlen den Bahnhaltepunkt weitmöglichst einsehbar zu gestalten, um dem Sicherheitsbedürfnis der Reisenden in den gering frequentierten Fahrtzeiten zu entsprechen und dem Vandalismus vorzubeugen.

Die unter 2.4.2 beschriebenen Ziele der Grünordnungsplanung werden durch ein Festsetzungsbündel planungsrechtlich gesichert, welcher auf der Bestandsanalyse der einzelnen ortstypischen Plangebietsbereiche basiert (s. Teil B Text Nr. 2.1 - 3.12 sowie grünordnerischer Fachbeitrag von TGP).

Zur Realisierung einer handwerklich geprägten, privaten Umnutzung des Bahnhofsgebäudes, die zur Erhöhung des Gefühles der Sicherheit im öffentlichen Raum beitragen wird, erfolgt eine Mischgebietsfestsetzung auf der an den planfestgestellten Bereich der Bahn angrenzenden Fläche. Da diese Fläche überwiegend im Gewässer- und Erholungsstreifen des Wennsees liegt, ist es im Geltungsbereich des B-Planes nicht zulässig MI-Hauptgebäude bzw. eine Bahnhofgebäudeerweiterung zu errichten. Demzufolge wird hier keine Baufläche ausgewiesen.

Außerdem soll in diesem sensiblen Bereich nicht in den Boden und das Grundwasser eingegriffen werden. Das zulässige Versiegelungsmaß wird deshalb gemäß Teil B Text Nr. 2.3 auf den vorhandenen Versiegelungsumfang von 68% begrenzt. Zur Minimierung des Eingriffsvolumens ist ferner gemäß Teil B Text Nr. 4.1 die Errichtung von Nebengebäuden nur auf den versiegelten Flächen zulässig.

Um zu verhindern, dass sich hier an Stelle der erwünschten bahnhofsbelebenden, handwerklichen Nutzungen, Vergnügungsnutzungen ansiedeln, die in den Abend- und Nachtstunden ein Gefährdungspotential - insbesondere für Mädchen und Frauen - darstellen, werden Vergnügungsstättenutzungen gemäß Teil B Text Nr. 1.1 im Mischgebiet generell ausgeschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die an die Fuß- Radwegverbindung angrenzenden Mischgebietsflächen nicht durch ungeordnete Lagernutzungen verunstaltet werden. Die nach LBO dort zulässigen Nebengebäude sollen deshalb gemäß Teil B Text Nr. 4.1 in einheitlichen Holzmaterialien errichtet werden. Außerdem sind hier gemäß Teil B Text Nr. 4.2 nur „grüne“ Grundstückseinfriedungen, als Übergang zum Landschaftsraum zulässig.

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt. Da das Plangebiet aus dem Bahnhofsvorplatz und den dazugehörigen Erschließungsanlagen besteht, werden sich Kinder und Jugendliche nur kurzfristig im Plangebiet aufhalten. Auf die Ausweisung eines gesonderten Spielplatzes innerhalb des Gebietes wird deshalb verzichtet. Außerdem wurde während der Entwurfsphase geprüft, in wie weit der alte südliche Wendehammer perspektivisch als Inlinerplatz von Kindern und Jugendlichen genutzt werden kann. Da diese versiegelte Fläche zum Einen für diese Nutzung zu klein ist und zum Anderen hier im Zusammenhang mit dem MI-Gebiet eine Lagernutzung angestrebt wird, wurde diese Planungsalternative verworfen.

Außerdem wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren Kinder und Jugendliche als Zielgruppe gesondert angesprochen, um ihnen eine Teilnahme am Beteiligungsprozess zu ermöglichen. Spezielle Planungsanregungen wurden bislang von ihnen nicht eingebracht.

2.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die Luschendorfer Straße (L 102), welche das Plangebiet im Osten an das Zentrum der Gemeinde Scharbeutz und die Ostsee sowie im Westen Richtung A1 an Neustadt / B 76 Eutin bzw. über die B 432 an Pönitz am See anbindet.

Die innere Erschließung des Bahnhofsgeländes wird künftig östlich über die Bahnhofstraße und westlich über die Wennseestraße - mit neuer direkter Fußgängerbrückenverbindung über die Gleise bzw. Fußgängerführung entlang der Luschendorfer Straße - erfolgen.

Die erforderlichen Parkplätze und Abstellanlagen für Fahrräder werden beidseitig der Bahngleise für die An- bzw. Abreisenden errichtet, wobei die Standorte der Fahrradabstellanlagen in diesem B-Planverfahren nicht festgesetzt werden, um der Ausbauplanung mehr Spielraum einräumen zu können.

Durch die festgesetzte neue Fußgängerbrücke wird sich der derzeitige 270 m lange Fußweg zu den nordöstlich liegenden Haltestellen der Busse an der Luschendorfer Straße verkürzen. Außerdem beabsichtigt die Gemeinde zusätzlich zum Taxihaltelpunkt einen Bushaltelpunkt in der Bahnhofsstraße vorzusehen. Es wird empfohlen im Rahmen der Ausbauplanung ein Bedienungskonzept zur Bahn-Bus-Anknüpfung in Abstimmung mit der Verkehrsgemeinschaft Ostholstein zu erarbeiten.

2.3 Immissionen

Die angestrebten B-Planziele erfordern keine Immissionsschutzfestsetzungen, da

- die oben beschriebenen Umgestaltungsmaßnahmen des Bahnhofsgeländes zu keiner nennenswerten Veränderung des Fahrzeugaufkommens im Bahnhofsbereich führen wird,
- gemäß telefonischer Auskunft der DB AG Lübeck die Netzdichte in diesem Streckenabschnitt eher rückläufig ist und kein Güterverkehr betrieben wird,
- keine Bauflächenfeldfestsetzungen für die Errichtung von Wohn- bzw. Mischgebäude innerhalb des B-Plangebietes getroffen werden.

Im Zusammenhang mit den an den Geltungsbereich angrenzenden Wohn- und Mischgebieten ist anzumerken, dass im Rahmen des B-Planverfahren Nr. 53 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für die „Ortmitte Nord“ 1999 im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz von der Lärmkontor GmbH eine Schalltechnische Untersuchung erstellt wurde, die auch den Schienenverkehr auf der Strecke Lübeck - Puttgarden beinhaltet.

Im Ergebnis wurden keine Überschreitungen der Beurteilungswerte durch den Schienenverkehr in Bezug auf die Ortmitte Nord festgestellt, weil der Bahnhof und die anschließenden Bahnstrecken in einem Geländeeinschnitt liegen.

2.4 Grünordnung und Kompensation

Die Gemeinde hat vom Landschaftsarchitekturbüro Trüper, Gondesen und Partner (TGP) im Frühjahr 2001 einen Grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 59 -Sch- erstellen lassen, dessen grünplanerische Zielkonzeption Bestandteil des B-Planentwurfes und Festsetzungskataloges wurde. Im Rahmen dieses Grünordnerischen Fachbeitrages erfolgt eine differenzierte Bestandserfassung und -bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (s. hierzu auch Anlage 1). Die grünordnerischen Gestaltungsideen wurden in einem Gestaltungskonzept zusammengetragen, welches der Begründung beigelegt ist (s. Anlage 2).

Die im Zuge der Aufstellung des B-Planes erforderliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (§8 BNatSchG und §7 LNatSchG) erfolgte ebenfalls im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages.

2.4.1 Bestandserfassung und -bewertung

Die Bestandsdarstellung des grünordnerischen Fachbeitrages wurde für die einzelnen Schutzgüter Geologie/ Boden/ Relief, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/ Luft und Landschaftsbild erstellt. Die Darstellungen basieren auf der Bestandserhebung des Büros TGP im Januar 2001 sowie auf den Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Scharbeutz.

Zu den einzelnen Schutzgütern ist zusammenfassend folgendes anzumerken, wobei die detaillierten Aussagen dem Grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden können:

Das Planungsgebiet weist markante Relieffierungen auf. Es liegt innerhalb der Landschaftszone „Schleswig-Holsteinisches Hügelland“, welches Bestandteil der „Pönitzer Seenplatte“ ist. Das Gelände steigt vom Wennsee zum Bereich des an den See grenzenden Bruchwaldes an. Hier ist lediglich die oberste Hangkante durch bauliche Tätigkeiten überformt. Als gravierende Überformungen sind im Planungsgebiet die Böschungen entlang der Bahngleise, aber auch die Anschüttungen, die zur Überquerung der Brücke der Luschendorfer Straße erforderlich sind (fußläufige Verbindung) zu nennen. Im westlichen Bereich fällt das Gelände von der Luschendorfer Straße zur angrenzenden Siedlung an der Wennseestraße ab.

Das Bebauungsplangebiet grenzt an den Wennsee. Ein Nebenarm der Heidebek (Gewässer II. Ordnung) mündet in den Wennsee. Dieses Fließgewässer ist bis auf das letzte Stück am Wennsee im bebauten Bereich verrohrt. Begleitet wird der Gewässerabschnitt von bruchwaldartigen Gehölzstrukturen. Der Gehölzsaum wurde in der Vergangenheit auf den Stock gesetzt. Neben Erle (*Alnus glutinosa*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) sind als weitere Gehölzarten anzutreffen: Hasel (*Corylus avellana*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie Rotbuche (*Fagus sylvatica*) an höher gelegenen Stellen, die den Übergang zu dem Laubmischwald bilden. In der Strauchschicht dominieren Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Im Laubmischwald befinden sich unter anderem markante Obstgehölze (z.B. *Pyrus spec.*). Westlich des Bruchwaldes schließt sich das Bahnhofsgelände mit seinem Umfeld an.

Weiterhin befinden sich in diesem Bereich Scherrasenflächen und Ziergehölzpflanzungen bzw. Beetpflanzungen (Rosen). Neben einheimischen Gehölzen sind südlich des Bahnhofgebäudes als Ziergehölze zu nennen Essigbaum (*Rhus typhina*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Deutzie (*Deutzia x gracilis*) etc.. Auf der mit sechs Birken bestandenen Beetfläche östlich des Bahnhofgebäudes sind noch Wachholder (*Juniperus communis*), Rosen und Mahonien (*Mahonia aquifolium*) angepflanzt worden. Die im Bestandsplan dargestellten Eichen (*Quercus robur*) sind Jungbäume. Als Abgrenzungen zum Straßenbereich dienen im Bereich der Straßenkurve zwei geschnittene Laubhecken (Weißdorn - *Crataegus monogyna* und Liguster – *Ligustrum vulgare*).

In den Verkehrsbegleitgrünflächen im Bereich dieser Straßenkurve (neuer Bahnhaltepunkt) sind als Großgehölze Birken und Zierkirschen gepflanzt worden. Zur Bodenbedeckung dienen Mahonien (*Mahonia aquifolium*), Rosen, Kiefern (*Pinus mugo*), Berberitzen (*Berberis*-Arten) sowie Hartriegel (*Cornus alba`Sibirica`* und *Cornus stolonifera*).

Entlang der Bahngleise befinden sich auf der Böschung Gehölze. Die östliche Hangseite ist im wesentlichen bis auf wenige markante Einzelbäume durch Jungwuchs geprägt. Der westliche Hangbereich weist erst südlich der Scherrasenfläche vermehrt Großgehölze auf. Allgemein sind vorherrschende Arten: Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Birke (*Betula pendula*) sowie Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*) und Brombeere (*Rubus spec.*) in der Strauchschicht. Weiterhin sind zu nennen: Weiden (*Salix spec.*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Im nördlichen Bereich zur Brücke der Luschendorfer Straße enthält der Gehölzbestand im oberen Böschungsbereich zur Straße noch Berberitzen (*Berberis*-Arten) und Hundsrosen (*Rosa canina*) sowie einige nicht heimische Fichten (*Picea pungens*).

Am Böschungsfuß ist eine Mulde ausgebildet, in der sich zum Zeitpunkt der Kartierung Wasser von der Böschung und dem westlich angrenzenden Siedlungsbereich angesammelt hat.

Beiderseits des Fußweges befindet sich auf der Böschung ein Gehölzbestand aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Weiden (*Salix spec.*), Birke (*Betula pendula*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Erle (*Alnus glutinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Roter Hartriegel (*Cornus alba`Sibirica`*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hundrose (*Rosa canina*). Auf der östlichen Böschung sind als Großbäume vereinzelt Birken (*Betula pendula*) eingestreut, auf der westlichen Seite im Winkel zur Luschendorfer Straße Kiefern (*Pinus sylvestris*).

Im Nordosten des Gebietes befinden sich an der Luschendorfer Strasse Verkehrsbegleitgrünflächen mit Rosenbepflanzung. Den Übergang zur angrenzenden Besiedlung bildet eine 3 m breite Strauchhecke u.a. aus Hartriegel (*Cornus stolonifera* und *C. alba`Sibirica`*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*) und Schneeball (*Viburnum opulus*). Auf der Scherrasenfläche befinden sich zwei Stieleichen (*Quercus robur*) und eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) => zur Vegetation des Planungsgebietes s. Anlage 1, Bestandsplan.

Im westlichen Böschungsbereich entlang der Bahngleise liegt ein technisch ausgeprägter Graben, der das Böschungswasser aus dem westlich ansteigenden Gelände (mit Siedlungsbebauung) auffängt.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft im Raum Scharbeutz in Nordwest-Südost-Richtung. Bioklimatisch liegt das Planungsgebiet im Reizklima der Ostseeküste.

2.4.2 Ziele der Grünordnungsplanung

(s. Anlage 2, Gestaltungskonzept)

- **Erhalt charakteristischer Landschaftsstrukturen**

⇒ Begrenzung des Wendeplatzes / kein Eingriff in den Waldbestand;

⇒ Keine bauliche Erweiterung des alten Bahnhofgebäudes (Mischgebiet);

⇒ Verlagerung und Reduzierung der Parkplätze auf straßennahen Flächen (an der Wennseestraße = Eingriffsminimierung).

- **Erhalt und Pflege wertvoller Gehölzbestände und Erhalt des Uferrandstreifens**

⇒ Planungsrechtliche Erhaltung über Wald- und Grünflächenfestsetzungen;

⇒ Differenzierter, ortstypischer Festsetzungskatalog.

- **Neuordnung des neuen Bahnhofhaltepunktes und der angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen**

⇒ Festsetzungen von einheitlichen Elementen zur Realisierung eines harmonischen und attraktiven Erscheinungsbildes der „Eingangssituation Bahnhof“ sowie Verknüpfung mit der gegenüberliegenden Bahnhofs- An- Abreisegesituation an der Wennseestraße;

⇒ Aufwertung des bestehenden Fußwegbereiches vom neuen Bahnhofsvorplatz zur Luschendorfer Straße durch die Pflanzung von Hochstämmen;

⇒ Abgrenzung des nördlich des ehemaligen Bahnhofgebäudes liegenden Bahnsteiges durch bepflanzte Sichtschutzelemente.

- **Aufwertung der Orteingangssituation an der Bushaltestelle Wennseestraße**

⇒ Umgestaltung/ Aufwertung der westlich der Bushaltestelle liegenden Freifläche;

⇒ Integration neu zu schaffender Parkflächen in die Ortsituation;

⇒ Neugestaltung der Böschung im Bereich der neu angelegten, baulichen Zuwegung zum Bahngleis und der Fußgängerbrücke (Orientierung am vorhandenen Gehölzbestand).

- **Landschaftliche Einbindung des Mischgebietes (Bahnhofsgebäude)**

⇒ Eingrünung des Mischgebietes.

- **Erhalt der Naherholungsfunktion**

⇒ Festsetzung einer Fußwegverbindung vom Bahnhofgebäude / MI zum Wennsee.

- **Wahrung der Potentiale zur Oberflächenwasserversickerung**

⇒ Minimierung der Versiegelung im Gebiet,;

⇒ Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei untergeordneten Verkehrsflächen und Fußwegen.

- **Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft**

⇒ Weitgehende Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Beeinträchtigungen sind durch Festsetzungen von Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu kompensieren (Neuanpflanzung von Biotopstrukturen wie Solitär bäume, Baumreihen und Strauchpflanzungen etc.).

2.4.3 Bilanzierung der Eingriffe, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Werden durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Vorhaben ermöglicht, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, muss über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz befunden werden (§8 BNatSchG und §7 LNatSchG). Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung ist der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt (1998) anzuwenden.

Eingriffsermittlung

Durch den B-Plan Nr. 59 -Sch- wird ein innerörtlicher Bereich überplant. Im Vergleich von Bestand und Planung werden im Verhältnis zu dem heutigen bzw. baurechtlich möglichen Zustand die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die Eingriffsintensität ermittelt. In den Bereichen der Überlappung mit bestehenden Bebauungsplänen werden die bestehenden, baurechtlichen Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne als Bestand angesetzt. Der als Bestand betrachtete Bereich setzt sich aus Teilbereichen des derzeit geltenden Bebauungsplanes 4 -Sch-, der 1. Änderung des Bebauungsplanes 4 -Sch-, des Bebauungsplanes 27 -Sch- und der tatsächlich vorhandenen Situation zusammen. Der Bereich, der nicht von den bestehenden Bebauungsplänen überplant ist, wird als unbeplanter Außenbereich in Innenbereich behandelt.

Bilanziert werden die Flächen in denen durch die Festsetzungen des B-Plan Nr. 59 -Sch- Veränderungen eintreten.

Es zeigt sich, dass durch die Planungsänderungen keine Erhöhung der Vollversiegelung gegenüber den zuvor geltenden Festsetzungen zu erwarten ist. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf (s. nachfolgende Tabelle 2 des grünordnerischen Fachbeitrages von TGP).

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation B-Plan 59 -Sch- der Gem. Scharbeutz

Schutzgut	Eingriff/ Auswirkungen des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Ausgleichserfordernis	Maßnahmen zum Ausgleich	Eingriffs-/ Ausgleichs- bilanz
Boden	Verlust bzw. Zerstörung der gewachsenen Bodenschichten und der natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Speicherfunktion) durch <ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelung 850 m² • Teilversiegelung 1020 m² 	Oberbodenschutz nach § 202 BauGB	Entsiegelung im Verhältnis 1:1 oder Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung Ausgleichsfaktor <ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelung: 0,5 • Teilversiegelung: 0,3 	Entsiegelung; Verbesserung von Voll- auf Teilversiegelung Baumscheiben (mind. à 6 m ²) von mind. 3 Hochstämmen in Verkehrsflächen Weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich	1.300 m ² 210 m ² 18 m ² Eingriff ausgeglichen
	Beeinträchtigung des natürlichen Bodengefüges und der Bodenfunktionen durch Bodenbewegung und Baumaßnahmen	Begrenzung der Baumaßnahmen auf vorgegebenen Bereich Oberbodenschutz nach § 202 BauGB Minimierung des Bodenabtrags und Bodenaushubs	unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen ist kein Ausgleich erforderlich ; Eingriffsfläche entspricht versiegelter Fläche und des zur Bautätigkeit erforderlichen Böschungsbereiches (als Teilversiegelung eingegangen)	<i>J.</i>	<i>J.</i>
Wasser	Veränderung der hydrologischen Verhältnisse/ Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	Wahl versickerungsfähiger Bodenbeläge für Stellplätze und Gehwege Einleitung des Oberflächenwassers in die Trennkanalisation	unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen kein Ausgleich erforderlich	multifunktionaler Ausgleich für Versiegelung führt zur Verbesserung des Wasserregimes	<i>J.</i>
	Beeinträchtigung des Wennsees durch Freizeit- und Erholungsnutzung (Gehweg zum Wennsee)	Freihalten des Uferandes von Bebauung Erhalt und Schutz der Vegetationsstrukturen entlang des Wennseeufers	kein Ausgleich erforderlich; keine Veränderung des status quo	<i>J.</i>	<i>J.</i>

Schutzgut	Eingriff/ Auswirkungen des Vorhabens	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Ausgleichserfordernis	Maßnahmen zum Ausgleich	Eingriffs-/ Ausgleichs- bilanz
Klima/ Luft	keine erheblichen Auswirkungen	.i.	.i.	.i.	.i.
Arten- u. Lebens- gemein- schaften	Verlust von Ziergehölzflächen und Verkehrsbegleitgrün, Scherrasen und Gehölz	.i.	kein Ausgleich erforderlich (lt. Runderlass)	Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelung haben zugleich ausgleichende Wirkung auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	.i.
Land- schafts- bild	Überprägung des Orts- und Landschaftsbildes	Erhaltung des Waldbestandes als Abgrenzung der Bebauung zur Landschaft Erhalt des Gehölzbestandes als ortsgerechte Gestaltung Schutz der Uferbereiche des Wennsees	Wiederherstellung oder ortsgerechte Neugestaltung	Neugestaltung des betreffenden Ortsbereiches	Eingriff ausgeglichen

3 VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die Wasserleitungen sind von Anpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der Brückenfundamente und Rampen sind die ZVO-Leitungen zu schützen. Die einzuhaltenden Abstände und Schutzmaßnahmen sind vor Neuanpflanzungen mit der ZVO abzustimmen.

Der Bereich des B-Planes Nr. 59 -Sch- ist bereits an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die SCHLESWAG AG 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.

Diese Leitungen sind von Anpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der Brückenfundamente und Rampen sind die ZVO-Leitungen zu schützen. Die einzuhaltenden Abstände und Schutzmaßnahmen sind vor Neuanpflanzungen mit der ZVO abzustimmen.

Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

3.4 Feuerschutzeinrichtungen

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

Der Löschwasserbedarf für den Bahnhaltelpunkt und das Mischgebiet beträgt 48 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30-). Die Bereitstellung des Löschwassers kann über das Trinkwasserrohrnetz, die vorhandenen Hydranten und den Wennsee sichergestellt werden.

3.5 Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde wird von der TELEKOM und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt. Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM und der anderen privaten Fernmeldeanbietern ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Beim Straßenneubau sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen. Bei Veränderungen und/ oder Verlegungen ist frühstmöglich - ca. 2 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Fernmeldeamt bzw. sonstigen privaten Anbietern Kontakt aufzunehmen.

4 ENTSORGUNG

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Scharbeutz besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Netz des Zweckverbandes OH angeschlossen.

Kapazitätsüberschreitende Schmutzwassermengen sind rechtzeitig mitzuteilen.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet.

Auf den Anschluß- und Benutzungszwang an die öffentlichen Niederschlagswasseranlagen (Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Niederschlagswasserbeseitigung) wird hingewiesen.

Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50 S. 829 ff. sind einzuhalten.

Unabhängig davon wird aus Bodenschutzgründen und zur Minimierung des Eingriffs in die Grundwasserneubildung bei der Neuerrichtung von Nebengebäuden im Mischgebiet empfohlen, die Dachflächenentwässerung auf den privaten Grundstücksflächen zu versichern.

Sofern wasserrechtliche Entscheidungen erforderlich werden, sind diese gemäß §35 LWG bzw. §7 WHG einzuholen.

4.3 Abfall- und Wertstoffe

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Die Müll- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen dem Kreis (ggf. Nutzungsvertrag für ca. 13 m² Fläche) und der Deutschen Bahn AG (Nutzungsvertrag bzw. Entwidmung) vorgesehen, da im Zuge der von der Gemeinde angestrebten Neuordnung des Bahnhofsvorplatzbereiches insbesondere ca. 395 m² der Deutschen Bahn AG im Rahmen dieses B-Planverfahrens überplant wurden (s. Anlage 3). Sollte eine Einigung mit der DB AG (Eisenbahnbundesamt) nicht realisierbar sein, können keine B-Planfestsetzungen auf dem planfestgestellten Gelände getroffen werden.

6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN

Für die vorgesehenen Maßnahmen entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

ERSCHLIESSUNG

1) Bahnhofsumfeld

a) Bereich Bahnstraße	261.000,-- EUR
b) Bereich Wennseestraße, Parkplätze, westliche Seite	25.000,-- EUR
c) Bereich Wennseestraße, Parkplätze, östliche Seite	31.000,-- EUR

2) <u>Brücke zur Gleisquerung*</u>	165.000,-- EUR
+ Fahrstuhlanlage einseitig/ optional	102.000,-- EUR

3) Bahnhofsgebäude*

ohne Kiosk	332.000,-- EUR
------------	----------------

insgesamt 916.000,-- EUR

zuzüglich 15 % für Unvorhergesehenes 137.400,-- EUR

Gesamtsumme 1.053.400,-- EUR

*Eine Detaillierung der Kosten ist bei Bedarf der zum Vorhaben erstellten HUBAU zu entnehmen.

GRÜNMASSNAHMEN

Die Kostenschätzung des Büros TGP umfasst die landschaftsplanerischen und landschaftsgärtnerischen Arbeiten zur Durchführung der in den grünordnerischen Festsetzungen vorgesehenen Maßnahmen.

Die Kosten für die Gehölzpflanzungen beinhalten das Liefern der Pflanzen, die Pflanzflächenvorbereitung (ohne Entsiegelungsmaßnahmen), das Pflanzen, ggf. Böschungssicherung und ggf. Wildschutz.

		Einzelpreis - netto -		Gesamtpreis - netto -
1. Pflanzungen im Straßenraum				
1.1 Straßenbaumpflanzung				
1.1.1 Hochstamm, mind. 3xv., StU 16/18 11 St.	EUR	215,00	EUR	2.365,00
1.1.2 Hochstamm, mind. 4xv., StU 20/25 1 St.	EUR	409,00	EUR	409,00
1.1.3 Hochstamm, mind. 4xv., StU 18/20 6 St.	EUR	614,00	EUR	3.684,00
1.2 Bepflanzung der Baumscheiben und Verkehrs- begleitgrünflächen mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden (Vegetationsfläche pro Baum ca. 6 m ²) 350 m ²	EUR	10,20	EUR	3.570,00
Gesamt 1.			EUR	10.028,00

		Einzelpreis - netto -		Gesamtpreis - netto -
2. Öffentliche Grünflächen				
2.1 Gehölzpflanzung unterhalb der Parkplatzbö- schung leichte Heister, leichte Sträucher 500 m ²	EUR	15,30	EUR	7.650,00
2.2 Einzelbäume,				
2.2.1 Solitär, aus extra weitem Stand, Breite 150-200, Höhe 350-400, mind. 5xv., 1 St.	EUR	409,00	EUR	409,00
2.2.2 Hochstamm, mind. 4xv., StU 18/20, 21 St.	EUR	614,00	EUR	12.894,00
2.2.3 Hochstamm, mind. 3xv., StU 14/16, 13 St.	EUR	215,00	EUR	2.795,00
2.3 Kleinflächige Rodung für Einzelbäume im Bö- schungsbereich (pauschal pro Baum) 13 St.	EUR	51,30	EUR	666,90
Gesamt 2.			EUR	24.414,90

Zusammenstellung B-Plan Nr. 59 -Sch-

1. Pflanzung im Straßenraum	EUR	10.028,00
2. Öffentliche Grünflächen	EUR	24.414,90
Gesamt netto	EUR	34.442,90
zzgl. 16 % MwSt.	EUR	5.510,86
Gesamt brutto	EUR	39.953,76
Gesamt brutto gerundet	EUR	40.000,00

Die erforderlichen Gemeindemittel => 25 % der oben genannten Kosten können haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt werden. Für 75 % der Kosten beantragt die Gemeinde Scharbeutz Zuschüsse bei der LVS (Landesweite Verkehrsservicegesellschaft).

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz
am 07. Mai 2002 gebilligt.

Scharbeutz, den 18. Juli 2002



Alwin
Der Bürgermeister

ANLAGEN

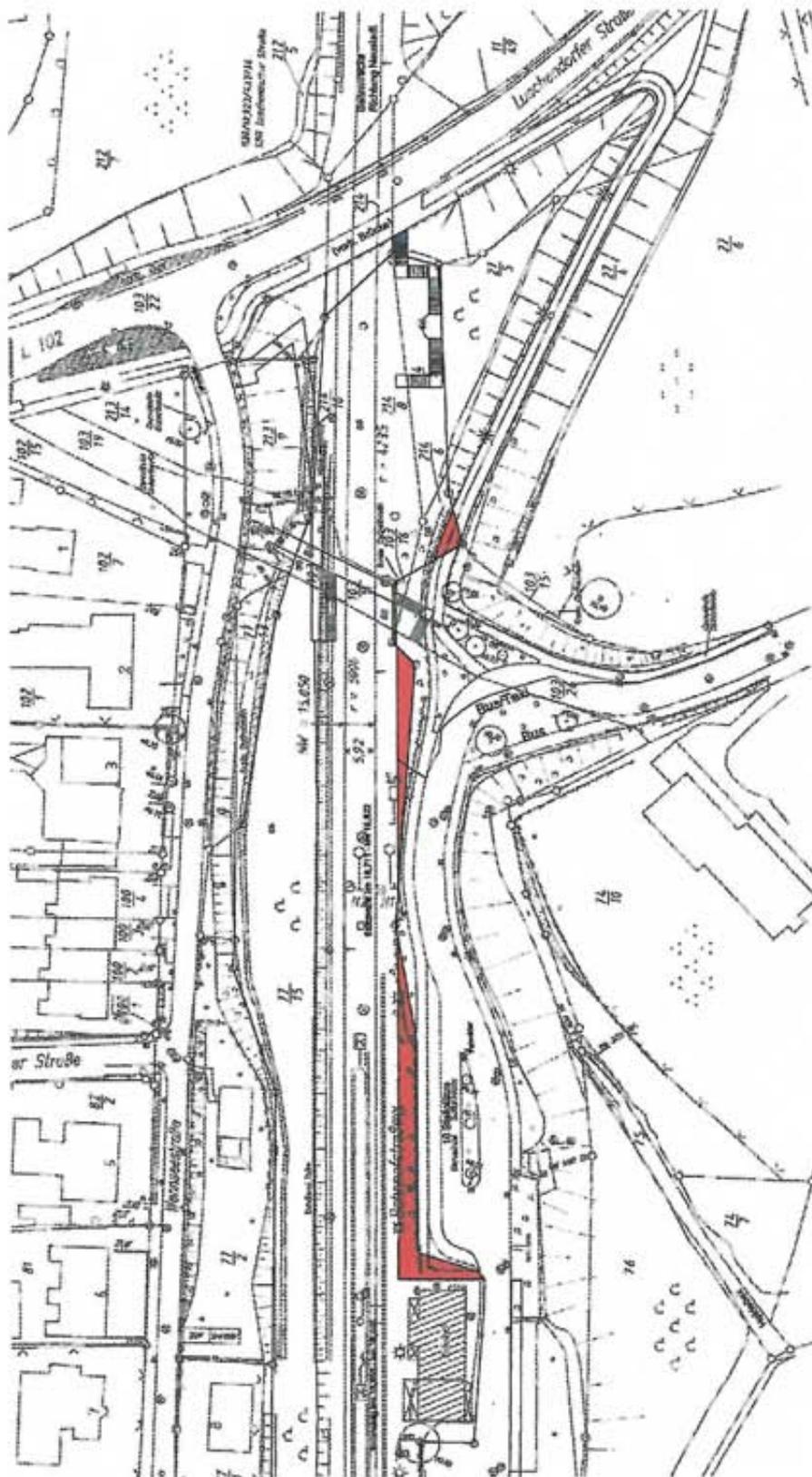
1) Karte 1, „Bestand“, TGP, April 2001



2) Karte 2, „Grünordnerisches Gestaltungskonzept“, TGP, April 2001

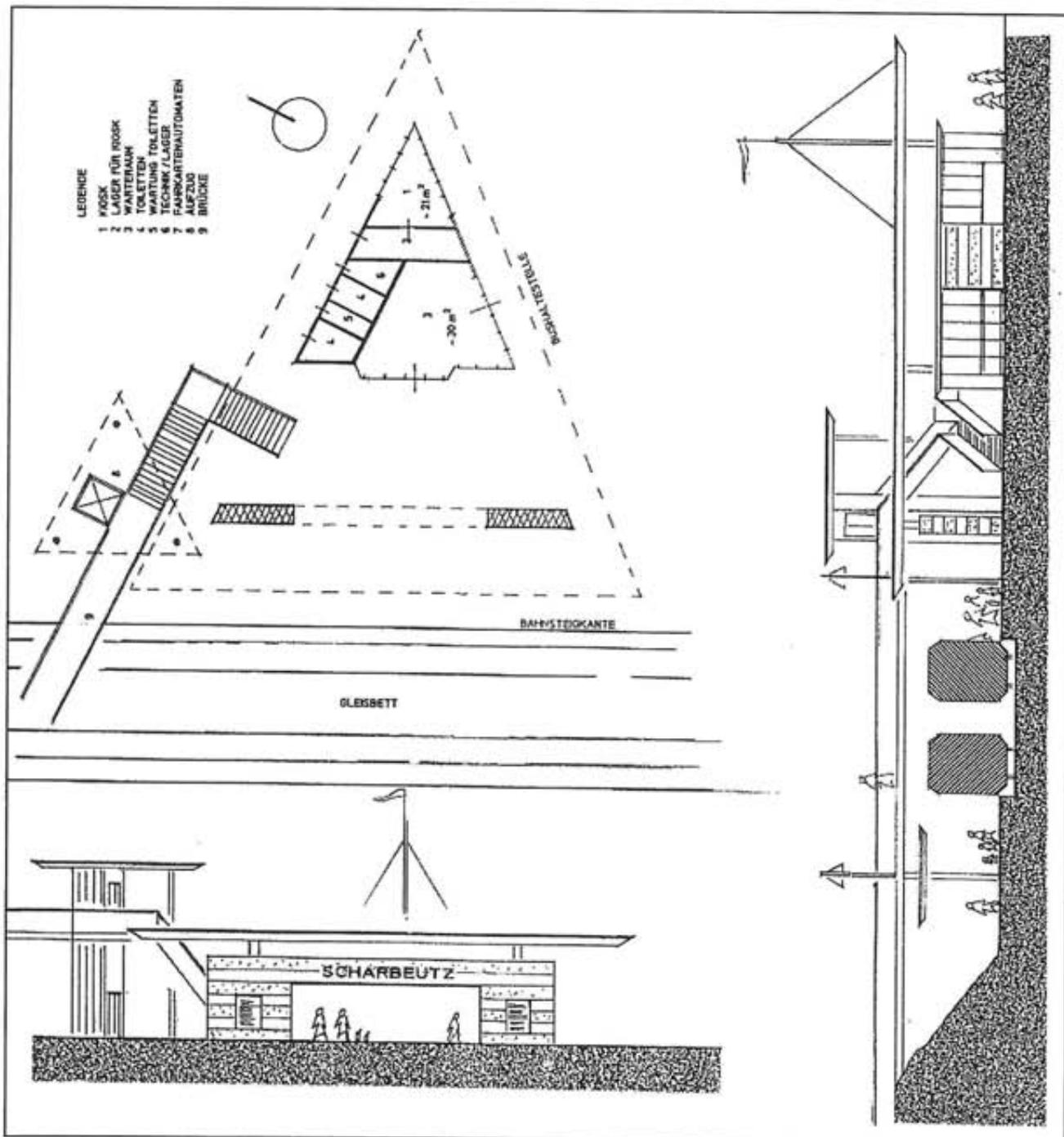


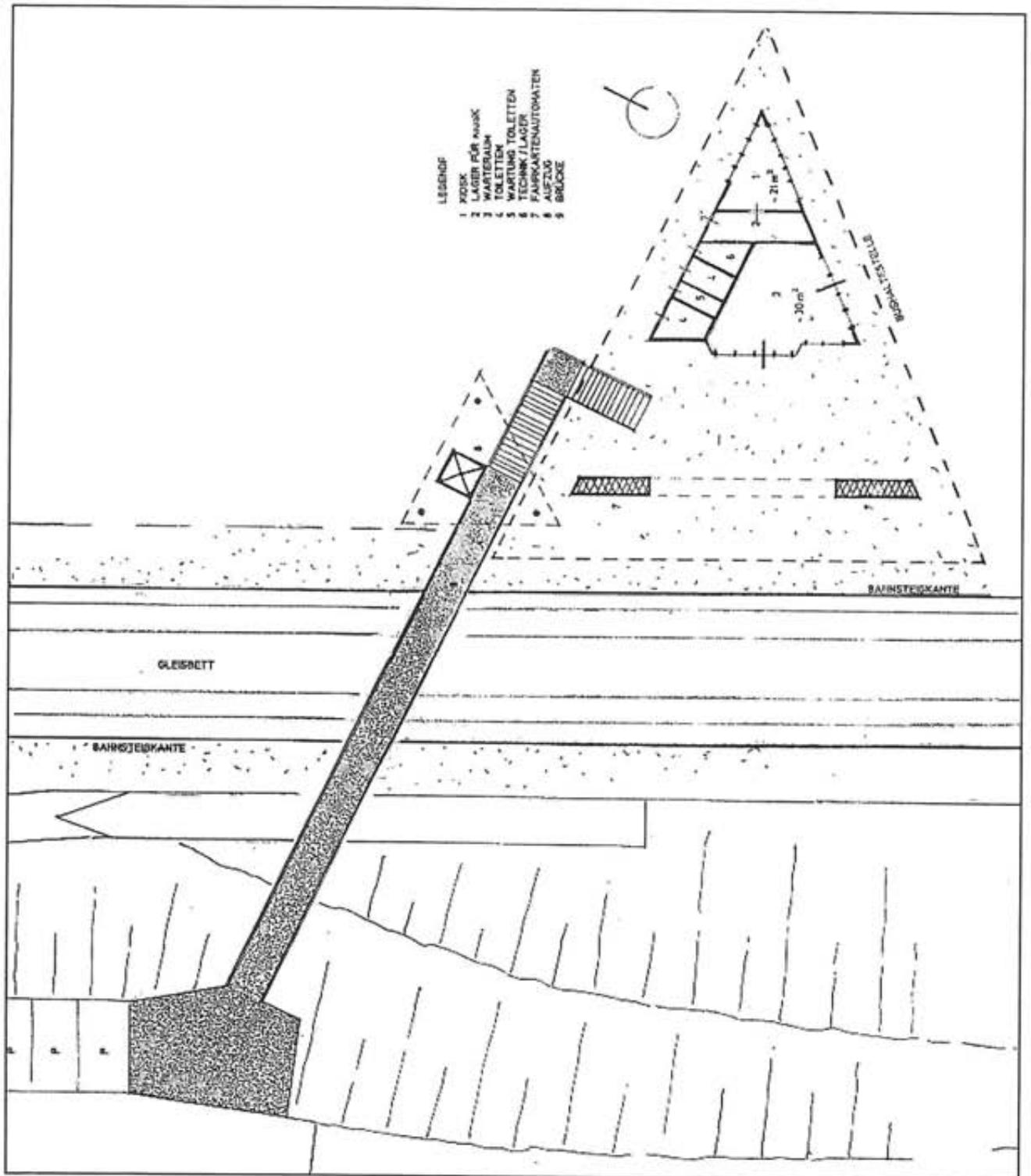
3) Karte 3 „Zu entwidmende planfestgestellte Flächen, April 2001



- Kreis-Fläche, gegebenenfalls Nutzungsvertrag (13,35m²)
- DB-Fläche, Nutzungsvertrag + Entwidmung beim Eisenbahnbundesamt (394,78m²)
- Gemeindefläche, die der DB zur Errichtung der Treppenaufganges übertragen werden sollte (13,46m²)

4) Gestaltungsvorschlag Bahnhofspunkt, Arge Bruns Menzel





5) Aufzuhebende B- Planbereiche

