

Gemeinde Scharbeutz
BEGRÜNDUNG zum
Bebauungsplan Nr. 56 -Sch-
„Klingberg Sachsenhof“



Für das Gebiet:
Klingberg, Gärtnerstrasse, von Eduard-Seiler-Weg bis Hollenbrook

Inhaltsübersicht:

1 GRUNDLAGEN	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Planungserfordernis und Ziel	3
1.3 Bestandssituation	4
1.3.1 Naturraum, landschaftliche Einbettung, Ortsbild (zu den Karten „Lage und Topographie“ sowie „Grünbestand“, Anlage 1 + 2)	4
1.3.2 Bebauung	5
1.3.3 Zusammenfassung der Merkmale und Qualitäten	6
1.4 Rechtsgrundlagen	7
1.5 Plangrundlage	7
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.7 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht	8
1.8 Altlastenunbedenklichkeit	9
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	10
2.1 Bauungskonzept	10
2.2 Art der baulichen Nutzung	10
2.3 Maß der baulichen Nutzung	11
2.4 Bauweise, Baugrenzen und Baufelder	12
2.5 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen	13
2.6 Gestalterische Festsetzungen	13
2.7 Verkehr	13
2.7.1 Erschließung	13
2.7.2 Ruhender Verkehr	15
2.8 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe	15
2.8.1 Erhalt der ortsbildprägenden Freiflächen und Gehölze	15
2.8.2 Erhalt der gartenbetonten Siedlung und Integration der Neubauten	16
2.8.3 Ergänzung und Wiederherstellung grüner Straßenräume	16
2.8.4 Eingriffsminimierung und Kompensation	17
3 VERSORGUNG	20
3.1 Wasserversorgung	20
3.2 Versorgung mit elektrischer Energie	20
3.3 Gasversorgung	20
3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale	20
3.5 Fernmeldeeinrichtungen	20
4 ENTSORGUNG	21
4.1 Beseitigung des Schmutzwassers	21
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	21
4.3 Feuerschutzeinrichtungen	21
4.4 Abfall- und Wertstoffe	22
5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	22
6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGS- UND AUSGLEICHSKOSTEN	22
<u>ANLAGEN:</u>	
1) Karte „Lage und Topographie“	
2) Karte „Bestand: Gebäude und Gehölze“	
3) Detail 1 „Straßenraum Gärtnerstraße - Eduard-Seiler -Weg“	
4) Detail 2 „ Straßenraum Gärtnerstraße - Bushaltestelle“	

5) Aufzuhebender Bereich des Ursprungsplanes Nr. 4 -G-

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das 6,23 ha große Plangebiet liegt im Südosten des Ortes Klingberg südlich des Großen Pönitzer Sees. Es umfasst im Einzelnen das Gebiet, welches nördlich und südlich der Gärtnerstraße liegt im Abschnitt vom Eduard - Seiler - Weg bis zum Hollenbrook.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 -Sch- kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Anlass der Aufstellung des B-Planverfahrens Nr. 56 -Sch- waren mehrere Bauanfragen/ Bauanträge sowie der Leerstand und Umnutzungsvorstellungen zu den Altenwohnheimstandorten „Sachsenhof“ (nordwestliche Gärtnerstraße) und der Flurstücke 221/31 und 221/21 (nordöstliche Gärtnerstraße), einzelne Neubauwünsche für Wohngebäude sowie die Aussiedlungsabsicht eines introvertiert, im südlichen Geltungsbereich liegenden Gärtnereibetriebes. Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde Scharbeutz mit Wirkung vom 21.10.1998 eine Veränderungssperre gemäß §14 BauGB erlassen.

Folgende Einzelziele werden zur Erhaltung der typischen ortsprägenden Siedlungsmerkmale angestrebt:

- Erhalt der bestehenden Wohnqualität;
- Erhalt und Ergänzung des ortsbildprägenden Baum- und sonstigen Grünbestandes;
- Wahrung des Landschaftsbildes;
- Erhalt der ortsbildprägenden, historischen Gebäude des Sachsenhofs sowie Erarbeitung von Umnutzungs- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten;
- Abgrenzung der bebaubaren und nicht bebaubaren Bereiche;
- Überprüfung von einzelnen behutsamen Nachverdichtungen;
- Freihaltung der Nordhangfläche (Topographie und Energie);
- Erarbeitung von Nutzungsmöglichkeiten für die Südhangflächen (Aussiedlung der Gärtnerei);
- Verhinderung von 2. Wohnsitz- bzw. Ferienwohnungsstrukturen;
- Erarbeitung von klingbergtypischen Gestaltungsmöglichkeiten und Baumassenfestsetzungen;
- Verkehrsberuhigung des Gebietes inklusive Erarbeitung von Rückbauideen für die Kurvenbereiche.

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Naturraum, landschaftliche Einbettung, Ortsbild (zu den Karten „Lage und Topographie“ sowie „Grünbestand“, Anlage 1 + 2)

Das Plangebiet liegt in einem topographisch stark bewegtem Relief inmitten der **Pönitzer Seenplatte**. Diese beinhaltet kleinteilig eine besondere landschaftliche Vielfalt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt die in der Planzeichnung festgesetzte LSG-Grünfläche Obst- und Streuwiese der **Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“ vom 26.02.2003** (s. Hinweis auf der Planzeichnung). Unabhängig davon ist natürlich das Spielen auf diesen Flächen zulässig, sofern der Schutz des Landschaftsschutzgebietes beachtet wird und bei den Eigentümern der Flächen keine Bedenken dagegen bestehen.

Die Festsetzungen des B-Plan Nr. 56 -Sch- wurden in Abstimmung mit der UNB erarbeitet, so dass sie nicht in Widerspruch zu den Zielen des LSG stehen.

Die 7 Hügel Klingbergs sind Endmoränen im Süden und Osten des Großen Pönitzer Sees, die 40 m bis über 60 m ü. N.N. hoch und weitgehend bewaldet sind. Die Gärtnerstraße im Plangebiet liegt auf dem „Kamm“ eines Moränenausläufers mit deutlichen Hängen nach Norden und Süden. Die nördlichen Hanggrundstücke fallen von 32 m ü. N.N. auf 21 m (um 10 bis 12 Meter) ab. Das Gelände geht in die Niederung der Heidebek über, welche sich am Rand eines weiteren Höhenzuges in das Gelände eingräbt. Die Grundstücke werden hier durch die Verzahnung mit den angrenzenden Landschaftsausschnitten und die absonnigen Gartengrundstücke geprägt. Die südlichen Grundstücke liegen dagegen auf einem sanften Südhang (3 m bis 5 m Höhendifferenz) und werden günstig belichtet und erwärmt. Entsprechend hat sich hier eine gartenbauliche Nutzung etabliert.

Das Gärtneigelände setzt sich aus Gewächshausflächen, Obstkulturen, Beeten und Gehölzgruppen zusammen.

Naturgemäß sammelt sich am Südrand des Plangebiets das Oberflächenwasser, so daß temporär Wasserflächen und Staunässe entstehen und ertragende Weiden und Erlen den Bereich kennzeichnen. Ein Gewächshaus mit entsprechender Bodenaufschüttung hat sich in diese Senke hineingeschoben.

Der Südostrand des Gebiets wird von einem Knick gebildet, der trotz beidseitiger Bebauung mächtige Überhälter aus Buchen und Eichen aufweist. Das dazu gehörende Grundstück ist ein verwilderter Park mit einem „Klingberg - Häuschen“ (s. Bebauung). Der Südfelz wird durch Geflügelfreilandhaltung genutzt.

Am Nordwest- und Nordostrand haben sich Knickabschnitte halten können, welche in ein zusammenhängendes Obstwiesengelände führen, das gegenwärtig brach gefallen ist.

Als Bestandteil der gewachsenen Siedlung und daher ortsbildprägend sind große Laubbäume an der Gärtnerstrasse und in den Gärten insbesondere im Bereich der angestammten Gebäude. Es sind v.a. Linden, Walnüsse, Kastanien und Rotbuchen.

Im Gegensatz zu den typischen neuen städtischen Wohnquartieren bieten die großen Grundstücke des Plangebietes und die näherer Umgebung (nördlicher Obstwiesenbereich und umliegende Klingberger Wälder) genügend Freiräume zum Spielen für Kinder und Jugendliche. Außerdem befindet sich südöstlich des Plangebietes, am Bremer Platz, ein Spielplatz, der über die im B-Plan festgesetzte fußläufige Anbindung vom neuen Baugebiet 2 etwa 200 m entfernt liegt. Der nächste Ballspielplatz liegt an der Seestraße/ Uhlenflucht - Bereich Waldschänke in ca. 500 m Entfernung.

Das Klingberg - Merkmal der im Hang und hinter Hecken versteckten Häuser gilt auch für das Plangebiet. Ausnahmen sind neue Wohngebäude und das Einzelhandelsgeschäft.

Wohn- und Erholungsqualität werden durch die schützenden Gehölzbestände, die Blickbezüge und die nahen Waldgebiete, welche über den Eduard-Seiler-Weg zu erreichen sind, bestimmt.

1.3.2 Bebauung

Ganz anders als die alten historisch gewachsenen Bauerndörfer der Umgebung entstand in Klingberg erst Anfang des 20. Jahrhunderts eine individuelle und verstreute Bebauung aus Villen, Land- und Wochenendhäusern durch Zuwanderer, die alternative Lebens- und Erholungsformen realisieren wollten. Ortsbildprägend ist auch heute noch die historische Gebäude- und Parksituation des Sachsenhofes, der jahrzehntelang - ebenso wie das Flurstück 221/31 - als Altersheim genutzt wurde. In dieser Tradition ist Klingberg heute ein Wohn-, Ruhe- und Erholungsort im **Kurgebiet Pönitzer See**.

Während die älteren Gebäude bewusst in die naturräumliche Situation eingepasst wurden, ist dies bei der jüngeren Wohnbebauung nicht immer der Fall, so dass vereinzelt stark in die Hangsituation eingegriffen wurde (in den Gebieten 1 und 6 bei verhältnismäßig kleinen Grundstückszuschnitten).

Die Grundstücke in den Gebieten 1, 4, 6 und 7 sind straßenraumbildend mit abschnittsweise einheitlichen giebel- bzw. traufständigen Gebäuden bebaut, wobei der ostwestlich verlaufende Abschnitt der Gärtnerstr. durch die klingbergtypischen historischen Gebäudestrukturen aus der ersten Bauphase der „freiheits- und sonnenhungrigen Wochenendhaus-Naturbewegung“ und den darauffolgenden Jahrhundertwende Gebäudestrukturen geprägt wird.

Ganz besonders ortsbildprägend sind die beiden, miteinander verbundenen, landhausartigen Villen aus der Jahrhundertwende des 19. Jahrhunderts, der Gartenpavillon und der Parkcharakter (alter Baumbestand) im Kurvenbereich des Grundstücks Sachsenhof (Gebiet 5). Da der damalige Baustil auf der Grundlage des Leitbildes „der Mensch ist ein Teil der Natur“ konzipiert wurde, gliedern sich auch dieser verhältnismäßig große Baukörper aufgrund seiner Lage, seinem Grundstückszuschnitt und seiner differenzierten Fassadengestaltung gut in die Topographie des großzügig zugeschnittenen Grundstücks ein.

Das Gebiet 3 grenzt im westlichen Bereich an Grundstücksflächen an, die in den letzten Jahrzehnten mit Wohngebäuden bebaut wurden. Hier befindet sich im hinteren Grundstücksbereich ein klingbergtypisches Villengebäude aus der Jahrhundertwende des 19. Jahrhunderts, sowie ein Biohandel mit Freilandhühnerhaltung im hinteren Grundstücksbereich.

Nach Aufgabe der privaten Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen wird heute das gesamte Plangebiet straßenseitig durch eine Wohnnutzung geprägt, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist. Außerdem befinden sich im Gebiet 4 zwei Einzelhandelseinrichtungen.

Die hinteren Grundstücksflächen südlich der Gärtnerstraße (Gebiet 2 und südlich angrenzende Niederungsfläche) werden derzeit noch durch zwei Gartenbaubetriebe mit großflächigen Gewächshäusern genutzt, wobei der nördliche Betrieb (Gebiet 2) aussiedeln will. Auch wenn einige neuere Wohnhäuser unterschiedliche Baustile sowie teilweise unharmonische Baumaterialien aufweisen und zum Teil durch Abgrabungen in die Topographie eingreifen, wird das Plangebiet insgesamt noch durch den alten Charakter der Streusiedlung, die sich in die hügelige Parklandschaft einfügt, bestimmt.

In einer „Reisebeschreibung“ wird Klingberg deshalb als „vollgeblühte Streusiedlung“ in der sich „die Häuser wie Wurzelzwerge verkrümeln“ bezeichnet.¹

1.3.3 Zusammenfassung der Merkmale und Qualitäten

- Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (Verordnung vom 24.3.1956) deren Geltungsbereich z. Zt. reduziert wird (s. Entwurf der neuen Verordnung Pkt. 1.4);
- Bewegte Topographie mit sonnigen und absonnigen Lagen;
- Am Nordrand naturnahe Obstbaumwiesen / -brachen;
- Landschaftsbezug, Ausblick auf Hanggrundstücke nördlich der Gärtnerstraße;
- Prägung durch Obst- und Gemüsekulturen;
- genügend Freiräume zum Spielen für Kinder und Jugendliche;
- Gemischte Baustruktur;
- 4 Grundstücke mit wertvollen alten Bäumen;
- Unterschiedliche Gebäude-Nutzungsstrukturen;
(Wohnen, 3 ehemalige Seniorenheimstandorte, 1 Laden/ periodischer Bedarf, Gärtnerei nebst Handel);
- Sachsenhof ortsbildprägend und erhaltenswert;
- Unterschiedliche Grundstücksgrößen zwischen 480 m² und 5000 m²;

¹ HERMS, U. : Im Land zwischen den Meeren - Reisen in das unbekannte Schleswig-Holstein, Die Siedlung auf den sieben Hügeln, Klingberg am Pönitzer See, Hamburg 1996

- Kleine Holzhäuser als Relikte der „Naturbewegung“ um 1925;
- Ausgebaute Gärtnerstraße begünstigt Durchgangsverkehr;
- Dichte, hohe Koniferenhecken an der Straße;
- Häuser auf Nordseite durch Hanglage und Hecken versteckt;
- Gartenbaubrachen und Gebäudeleerstand.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 -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 Neuvermessung des Bereiches durch das Ing.-Büro Jörg Kummer aus Lübeck.

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 - mit Ausnahme der nördlich der Gärtnerstr. liegenden Nordhang-Streu-Obstwiesenfläche (=> Grünfläche) - als Wohnbaufläche dargestellt, so dass das Entwicklungsgebot gem. §8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP gewährleistet ist.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt die in der Planzeichnung festgesetzte Landschaftsschutzgebietsfläche der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“ vom 26.02.2003 (s. Hinweis auf der Planzeichnung/ Grünfläche Obst- und Streuwiese).

Gemäß § 4 Abs. 1 gilt im LSG folgendes grundsätzliches Verbot:

„Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsschutzbild verunstalten können.“

Die Verbote, die zulässigen Handlungen, die Ausnahmen und die Ordnungswidrigkeiten können im Einzelnen der o. g. Kreisverordnung entnommen werden.

Die Festsetzungen des B-Plan Nr. 56 -Sch- wurden in Abstimmung mit der UNB erarbeitet, so dass sie nicht in Widerspruch zu den Zielen des LSG stehen.

Der Landschaftsplan des Büros Trüper, Gondesen und Partner wurde parallel zur generellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Da er innerhalb des Plangebietes identisch mit der F-Plandarstellung ist, ergeben sich aus diesem Fachplan keine Planungskonflikte für dieses B-Planverfahren.

Das Gebiet 1 dieses B-Planbereiches ist im Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 4 -G- der Gemeinde Gleschendorf (Gebiet: Oberer Klingberg) von 1972 enthalten, wobei der östliche Teil der Gärtnerstraße zum Teil im B-Planbereich der 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 4 -G- „Oberer Klingberg“ liegt (siehe Anlage 5).

Der Ursprungsplan enthält für die hier zu betrachtenden Grundstücke die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einem Nutzungsmaß von GRZ 0,2 und GFZ 0,3 bei einem Vollgeschoss und offener Bauweise mit drei Baufeldern.

Der entsprechende Straßenabschnitt Gärtnerstraße ist aufgrund seiner Erschließungsfunktion und der für die gesamte Straßenbreite einheitlich festzusetzenden Verkehrsberuhigungskonzeption sowohl in der 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 4 -G- „Oberer Klingberg“ als auch in diesem B-Plan Nr. 56 -Sch- enthalten.

Aufgrund von unvollständigen Verfahrensvermerken ist der Ursprungsplan nebst seiner 1. Änderung z. Zt. verfahrenstechnisch mit Mängeln behaftet. Die Gemeinde Scharbeutz beabsichtigt diese Mängel über eine „Anlassprüfung“ der Gemeinde zu beseitigen.

Bei Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 56 -Sch- werden die entsprechenden Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 4 -G- „Oberer Klingberg“ aufgehoben.

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 - IV 63 - 511.51- vom 20.11.2001 ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP-pflichtig ist.

Da das B-Plangebiet bereits Bestandteil des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 4 -G- sowie des B-Planes Nr. 4 -G- 2. Änderung ist, und große Teile der Bauflächen des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 56 -Sch- bereits bebaut sind, wird nachfolgend im Einzelnen betrachtet inwieweit dieser B-Plan städtebauliche Erweiterungen der Bauflächen beinhaltet bzw. inwieweit die Festsetzungen dem bebauten Bestand entsprechen.

	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3	Gebiet 4	Gebiet 5	Gebiet 6	Gebiet 7	Gebiet 8
Baurecht/ Bestand	B-Pl. 4 -G- GRZ 0,2 => 477,0m ²	ohne B- Plan nicht für WR- Nutzung bebaubar Gewächs- hausbest.	§34 BauGB Flurstück 226/7 be- baut	§34 BauGB Flurstücke südlich angren- zend der Gärtnerstr. bebaut	Sachsenhof: §172BauGB nördliches und westli- ches Baufeld ersetzen vorhandenen WA-Bestand	§34 BauGB Flurstücke 213/12, 213/13, 213/20 und 213/21 bebaut	§34 BauGB Flurstücke nördlich angrenzend der Gärt- nerstr. bebaut	§35 BauGB bebaut mit Scheune, ohne B- Plan nicht für WR- Nutzung bebaubar
B-Plan Nr. 56 -Sch-	GRZ 0,2 => 477m ²	GRZ 0,2 =>1.725m ²	Flurstück 226/15 GRZ 0,2 => 265m ²	keine neu- en Bauflä- chen	keine neu- en Bauflä- chen	keine neu- en Bauflä- chen	keine neu- en Bauflä- chen	GRZ 0,2 =>204m ²
Prüfung UVP- Pflicht	nein	ja	ja	nein	nein	nein	nein	ja

Da diese Prüfung ergibt, dass das geplante Städtebauprojekt des B-Plangebietes Nr. 56 - Sch- den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bzw. 100.000 m² zur generellen UVP-Pflichtigkeit unterschreitet (Gebiet 2 + Gebiet 3 + Gebiet 8 = 2.194 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 liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für das B-Plangebiet vor. Da die B-Plangebietsflächen nicht Bestandteil dieser „Altlastenverdachtsliste“ sind und da auch ansonsten keine Hinweise auf Altlasten in der Gemeinde Scharbeutz für dieses Gebiet vorliegen, wird davon ausgegangen, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bebauungskonzept

Vorrangiges Ziel ist es, den vorhandenen gewachsenen Siedlungscharakter zu wahren und dementsprechende Festsetzungen zur Ergänzung oder Erneuerung der Wohnbebauung zu treffen.

Grundsätzlich ist eine zusätzliche Neubebauung dort möglich, wo ausreichende Grundstücksgrößen verbleiben können und Hecken, Obstgärten und größere Laubbäume nicht gefährdet werden. Darüber hinaus wurden die überbaubaren Flächen so angeordnet, dass eine gegenseitige Verschattung minimiert wird und Freiflächen nicht zu Abstandsflächen degradiert werden.

Aufgrund der unterschiedlichen naturräumlichen Gebietssituationen sind ortstypische Festsetzungen für die einzelnen Gebiete entwickelt worden.

Insbesondere erfolgt die Abgrenzung der Freihaltungs- und Grünflächenausweisung der Nordhangfläche im nördlichen B-Plangebiet auf der Grundlage der vorhandenen Topographie und der von der UNB des Kreises Ostholstein geplanten LSG-Verordnung.

Da sich die Topographie im südlichen B-Planbereich wesentlich vom nördlichen Plangebiet unterscheidet und diese Flächen nicht Bestandteil der geplanten LSG-Verordnung sind, wurden Bebauungsmöglichkeiten mit einer gemeinsamen sparsamen Erschließung für die südliche, introvertierte Südhangfläche (WR 1 - Gebiet 2) erarbeitet, die eine gemeinsame Nutzung der neuen Bauflächen und eine Umsetzung in mehreren Bauabschnitten zulässt.

Auf die Ausweisung eines gesonderten Spielplatzes innerhalb des Gebietes wird verzichtet, weil das Plangebiet und die nähere Umgebung genügend Freiräume für Kinder und Jugendliche bietet.

Es wird empfohlen, Kinder und Jugendliche zu gegebener Zeit bei der Ausbauplanung der Planstraße des neuen Baugebietes 2 zu beteiligen, da diese als „Wohn- und Spielstraße“ genutzt werden soll.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Alle Baugebiete, die direkt an der Gärtnerstraße liegen, werden zur Sicherung des vorhandenen Gebietscharakters (vorherrschende Wohnnutzung, Einzelhandel sowie ggf. Errichtung neuer privater Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen) als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Gemäß Text Teil B Nr. 1.1 werden ortsuntypische und störende Nutzungen ausgeschlossen. Auch wenn auf Grund der Lage und Bodenpreise die Wahrscheinlichkeit für die Ansiedlung von Tankstellen gering ist, wird diese Nutzung gemäß Text Teil B Nr. 1.1 dezidiert ausgeschlossen, um das Verkehrsaufkommen auf der Gärtnerstraße nicht zu erhöhen und den Gebietscharakter wahren zu können.

Da auf den hinteren introvertiert liegenden Gebieten 2 und 3 die Wohnnutzung dominiert bzw. dominieren wird, werden hier Reine Wohngebiete festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist das Halten von Tieren zulässig, wenn es eine untergeordnete und nicht störende Nutzung ist (s. hierzu §3 und §4 BauNVO i.V. mit §14 BauNVO). Das heißt grundsätzlich ist in allen WR- und WA-Gebieten die „Hobbytierhaltung von Kleintieren“ zulässig. Ein darüber hinausgehender Umfang der Zucht und Haltung von Tieren ist dann nicht zulässig, wenn er zur „Hauptnutzung“ des Grundstücks führt. Tierhaltung kann gemäß §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur dann „Bestandteil des gewerblichen Betriebes“ sein, wenn sie nicht stört. Insbesondere sind Anlagen für die Intensiv- und Massentierhaltung gemäß gängiger Rechtsprechung in der Regel unzulässig.

Im Zusammenhang mit der auf dem Flurstückes 226/7 vorhandenen Hühnerhaltung ist anzumerken, dass diese so lange zulässig ist, wie sie als untergeordnete Nutzung - in der Größenordnung einer privaten Hobbytierhaltung - Bestandteil des gewerblichen Ökohandel des WA-Teiles ist. Es sich demzufolge also nicht um eine Intensiv- und Massentierhaltung im Sinne der gängigen Rechtsprechung handelt.

Zur Beurteilung des Störungsgrades ist im Einzelfall nicht die subjektive Empfindlichkeit von Nachbarn zugrunde zu legen, sondern die Art der Kleintiere, ihre Zahl, die Art ihrer Unterbringung, die Lage auf dem Grundstück, dessen Größe, die Ortsüblichkeit der Anlagen, Art und Zeit der Störung etc.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Orientierend am Gebietsbestand und dem Ursprungsplan im Gebiet 1 wird die GRZ im gesamten Plangebiet mit 0,2 festgesetzt. Um unmaßstäbliche Gebäudekörper zu verhindern werden die GFZ - Festsetzungen von 0,3 des zum Gebiet 1 gehörenden Ursprungsplanes festgesetzt, soweit sie dem Gebietscharakter dieses Plangebietes entsprechen.

Aufgrund der ortsbildprägenden II-geschossigen Struktur des „Sachsenhofes“ erfolgt im Gebiet 5 eine etwas höhere GFZ - Festsetzung von 0,4, wobei die erhaltenswerten historischen Gebäudeanlagen über Baulinien und sowie der zugehörige Gartenpavillons über die Textfestsetzung Nr. 10.1 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart dieses Ensembles, gesondert geschützt werden. Bauliche Veränderungen bzw. Nutzungsänderungen müssen sich mit dem historischen Charakter des Ensembles vereinen lassen und sind - zum Schutz der vorhandenen Strukturen - gemäß §172 BauGB genehmigungspflichtig. Darüber hinaus wird zum Schutz des parkartigen Charakters im Kurvenbereich des Gebietes 5 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Zur Wahrung des Gebietscharakters, sind gemäß Text Teil B Nr. 2.1 die Aufenthaltsräume nebst Umfassungswänden in allen Geschossen im gesamten Plangebiet auf die GFZ anzurechnen.

Außerdem wird in allen Baugebieten - mit Ausnahme des II-geschossigen Sachsenhofensembles - zur Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Darüber hinaus wird die Traufhöhe gemäß Text Teil B Nr. 9.2 begrenzt, um die Einpassung der neuen Gebäude in das hängige Gelände zu gewährleisten und um Souterrain-Geschosse zu vermeiden.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß Text Teil B Nr. 3.1 in den Wohngebieten auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude auf den kleineren Grundstücken (bis 1000 m²) und auf 3 Wohneinheiten auf den größeren Grundstücken begrenzt, um der Bildung von 2. Wohnsitz- bzw. Ferienwohnungsstrukturen (Appartementhäuser) entgegenzuwirken und um das Verkehrsaufkommen zu begrenzen.

Aufgrund der besonderen Lage und Situation des WA 5 - Sachsenhof - Gebietes (s. oben), kann in diesem Gebiet eine etwas höhere Anzahl von Wohneinheiten gemäß Text Teil B Nr. 3.2 festgesetzt werden, wobei auch hier eine maximale Wohneinheitenanzahl festgesetzt wird, um der Bildung von Kleinstwohnungen entgegenzuwirken (Ziel: keine Errichtung von 2. Wohnsitz- bzw. Ferienwohnungsstrukturen bzw. Appartementhäuser).

2.4 Bauweise, Baugrenzen und Baufelder

Zur Erhaltung der typischen ortsprägenden Siedlungsmerkmale werden die Baufluchten in den Bereichen, die sich topographisch unterscheiden, situationsgerecht gebildet und in den Bereichen, wo straßenraumbildende Gebäudefluchten liegen, dementsprechend festgesetzt. Die einheitliche Bautiefe und die hintere Bauflucht minimiert hier die Inanspruchnahme des Hanges in der exponierten Lage zur freien Landschaft (Gebiet 8).

Da im überwiegenden Bereich des Plangebietes keine städtebaulichen Gründe für restriktive Baufluchten bestehen, wird auf die Festsetzung von raumbildenden Baulinien verzichtet. Nur zum Schutz und zur Erhaltung des städtebaulichen Villenensembles auf dem Grundstück Sachsenhof erfolgen Baulinienfestsetzungen sowie eine Erhaltungsbindung nach §172 BauGB. Außerdem wird nachrichtlich im B-Plan dargestellt, dass der Sachsenhof zwischenzeitlich von der Unteren Denkmalschutzbehörde als einfaches Kulturdenkmal nach §1 Abs. 2 DSchG eingestuft wurde.

Um den Bauherren/Innen Spielraum bei der Errichtung der Gebäude zu lassen und um eine Gliederung der Fassaden zu unterstützen, können untergeordnete gebäudegliedern- de Fassadenelemente gemäß Text Teil B Nr. 4.1 die Baugrenzen überschreiten, sofern der zu erhaltende Baumbestand davon nicht beeinträchtigt wird.

Das neue Baugebiet WR1 wird gemeinsam erschlossen, um isolierte Hammergrundstückssituationen zu vermeiden und den notwendigen Erschließungsanteil minimieren zu können. Die Baugrenzen werden hier auf der Grundlage der Topographie raumbildend zur Erschließungssituation festgesetzt.

Zur Sicherung des parkartigen Klingberg - Gebietscharakters werden die Grundstückszuschnitte in der Regel beibehalten. Um der Zielsetzung „Bauen mit und nicht gegen die naturräumlichen Bedingungen“ entsprechen zu können, werden die Firstrichtungen der Gebäude dementsprechend ausgerichtet.

2.5 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Da das Plangebiet schwerpunktmäßig nur im Gebiet 2 nachverdichtet wird, wurden aus Kostenersparnisgründen nicht die gesamten Höhenlinien, sondern nur einzelne Bezugspunkte eingemessen. Der Vorentwurf zum B-Plan erfolgte dann auf der Grundlage dieser Einmessung, der Untersuchung und Einschätzung des Geländes vor Ort und der Höhen- darstellung in der M 1:5000 Bestandskarte. Die Grundzüge der Topographie kann dem Titelblatt bzw. der Anlage 1 dieser Begründung entnommen werden.

Da überhöhte Gebäudesockel im Bereich der Gärtnerstraße negative städtebauliche Wirkungen zur Folge haben würden, werden die Sockel straßenseitig auf 0,40 m gemäß Text Teil B Nr. 5.1 begrenzt. Außerdem soll diese Festsetzung ebenso wie die Textfestsetzung Nr. 7.2 ein zu starkes Abgraben im Bereich der Gebäudeflächen - einschließlich der direkt angrenzenden Flächen für Terrassen und Eingangspodeste - vermeiden (Ziel => Bauen mit der Natur).

2.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Integration der Neubebauung.

Deshalb erfolgen die Festsetzungen Dachform und Dachneigungen gemäß Text Teil B Nr. 9.1 überwiegend bestandsorientiert, wobei für das introvertiert liegende Gebiet 2 eine geringere Dachneigung festgesetzt wird, um ein „Überragen“ und ggf. Verunstalten der städtebaulich prägenden, umliegenden, historischen Gebäude zu vermeiden.

Über die Beschränkung der Gaubenbreiten, soll die Maßstäblichkeit der Dächer („keine Kopflastigkeit“) gewahrt werden.

Die Traufhöhe wird gemäß Text Teil B Nr. 9.2 begrenzt, um das Ziel „Bauen mit der Natur - keine unproportionalen Traufhöhen am Hang“ gewährleisten zu können

Gemäß Text Teil B Nr. 9.3 sollen die Einfriedungen aus Hecken bestehen, um den grünen Charakter des Gebiets zu wahren. Zäune sind aus gestalterischen Gründen nur grundstückseitig in einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig.

2.7 Verkehr

2.7.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die Gärtnerstraße, die das Plangebiet im Norden Richtung B 432 an Pönitz, nordöstlich an das Zentrum der Gemeinde Scharbeutz sowie die Ostsee und im Nordwesten an die Gemeinde Ahrensböck anbindet. Südlich stellt die ausgebaute Gärtnerstraße gemeinsam mit den angrenzenden Straßen die Anbindung zur A1 sicher.

Die innere Erschließung der Bauflächen des B-Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gärtnerstraße, die Planstraße sowie über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Da der, vor einigen Jahren erfolgte, begradigte Ausbau der Gärtnerstraße einige Autofahrer/Innen zum „Rasen“ verleitet und da „Fremd- und Suchverkehre“ im Gebiet beobachtet wurden, enthält der B-Plan Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, welche:

- die Anliegerfunktion der Gärtnerstraße stärken;
- aus Kostengründen nicht im gesamten Straßenverlauf zum Rückbau führen (s. Text Teil B Nr. 8.1 und Schnitt C-C => Darstellungen ohne Normcharakter, sowie Anlage Detail 1+2).

Die Anpflanzungen von Straßenbäumen wird zur Aufwertung der Straßenraumqualität, und zur stellenweisen Fahrbahneinengung und zur Entsiegelung als „Baumtorbereiche“ im westlichen und östlichen Bereich der Gärtnerstraße (s. Schnitt A-A und B-B => Darstellungen ohne Normcharakter) festgesetzt;

Im westlichen Zugangsbereich wird der Fahrbahnbereich der „Baumtoreinengung“ optisch durch Farbe oder Pflaster markiert (s. Schnitt A-A), wobei bei der Realisierung dieser Maßnahmen keine Fahrbahnerhöhungen (keine Schwelle) angelegt wird;

Öffentliche Parkplatzstreifen werden zur Einengung der Fahrbahn der Gärtnerstraße alternierend im B-Plan Nr. 56 -Sch- und der angrenzenden 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 -G- ausgewiesen. In der Planstraße des Gebietes 2 des B-Planes 56 -Sch- soll die Anordnung der Parkplätze ebenfalls eine verkehrsberuhigende Einengungsfunktion zur Folge haben. Eine entsprechende farbliche Fahrbahnmarkierung wird in beiden Straßen empfohlen;

Unabhängig vom B-Planverfahren prüft die Gemeinde, ob der „Suchverkehr“ durch verbesserte Verkehrslenkung/ Beschilderung erfolgen kann.

Die neue Planstraße ist zur Minimierung der Versiegelung mit einem sehr sparsamen Querschnitt vorgesehen. Für die 14-tägige Müllabfuhr sind im Eingangsbereich der Planstraße Gemeinschaftsstandorte zur temporären Abfallentsorgung festgesetzt. Die Verkehrsberuhigung dieser introvertiert liegenden Straße soll außerdem über einen niveaugleichen Ausbau mit differenzierter Oberflächengestaltung (Empfehlung zur Ausbauplanung: Erlebnisqualität der Straße durch Wahl der Materialien positiv strukturieren), Fahrbahneinengung durch Parkplatzanordnung (s. Schnitt F-F) und eine Tempo 30 Beschilderung erfolgen.

Da diese Planstraße vorrangig der Erschließung des neuen Wohngebietes 2 dient, ist zu erwarten, dass sie an den Nachmittagsstunden nicht stark frequentiert werden wird, so dass sie dann durchaus als Spiel- und Bewegungsraum von Kindern und Jugendlichen genutzt werden kann. Eine Widmung der Planstraße als „Wohn- und Spielstraße“ wird angestrebt. Außerdem wird empfohlen die Übergangsbereiche zwischen Straße und Bebauung im Gebiet 2 so zu gestalten, dass sie - zumindest anteilig- in die Spiel und Freiraumnutzung einbezogen werden können (halböffentlicher Charakter).

Westlich angrenzend zur Planstraße sichert ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Erschließung der Flurstücke, die sich nicht im Besitz der Gärtnereifläche befinden, um eine Umsetzung der neuen Bauflächen in einzelnen Bauabschnitten zu ermöglichen. Zum Schutz der Leitungen wird empfohlen, im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen einen Streifen von insgesamt 5m frei von Gehölzen zu halten.

Außerdem wird das neue Baugebiet WR 1 über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einen öffentlichen Fußweg im Bereich der Grünfläche fußläufig an den südöstlichen Bereich der Gärtnerstraße angebunden. Da die Gemeinde die Realisierung des Rechtes nur im Wege der gütlichen Einigung mit den Grundstückseigentümern vornehmen will, kann die fußläufigen Wegeverbindung über das Flurstück 240/2 Anbindung zur Gärtnerstraße erst mittel- langfristige realisiert werden.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Da es gemäß Stellplatzeraß vom 16.8.99 nicht zwingend erforderlich ist in Einfamilienhausgebieten öffentliche Parkplätze auszuweisen, werden bedarfsgerecht wenige öffentliche Parkplätze im Rahmen der Verkehrsberuhigungsmaßnahme Gärtnerstraße im südöstlichen Bereich festgesetzt.

Die darüber hinaus erforderlichen privaten Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder sind auf den jeweiligen großen Baugrundstücken unterzubringen.

2.8 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe

Die grünordnerischen Maßnahmen unterstützen die genannten städtebaulichen Ziele zum Erhalt der durchgrünten Gartensiedlung. Der vorliegende Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz² beinhaltet für das Plangebiet keine Bindungen, stellt jedoch bei der Ortsbildbewertung die Gärtnerstraße als Grenze zwischen hoher Qualität im Norden und mittelmäßigem Ortsbild im Süden dar.

2.8.1 Erhalt der ortsbildprägenden Freiflächen und Gehölze

Die gemäß §15 LNatSchG geschützten Knicks und der Tümpelbereich werden entsprechend dargestellt und als zu erhalten festgesetzt. Gemäß Text Teil B Nr. 7.4 ist zur Gewährleistung des dauerhaften Schutzes der Knicks ein Mindestabstand von 2 m bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebengebäuden einzuhalten.

Darüber hinaus wird der Erhalt aller größeren, prägenden und vitalen Laubbäume festgesetzt. Dies sind Linden, Rotbuchen, Walnüsse und Kastanien. Der nicht festgesetzte Baumbestand ist in der Planzeichnung dargestellt, so dass er bei Planungen zu berücksichtigen ist.

Der Baum- und Gehölzbestand in der Straßenkurve mit Bushaltestelle wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erhalten. Die Einzelgehölze werden nicht dargestellt, um Auslichtungen oder Freistellungen von Bäumen zu ermöglichen.

² Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz, 2. Änderung von 1993, Verf.: Büro TGP Lübeck

2.8.2 Erhalt der gartenbetonten Siedlung und Integration der Neubauten

Leitbild für Erhalt und behutsame Weiterentwicklung der Klingberg - Siedlung sind Gärten, die weiterhin nutz- und gestaltbar bleiben (keine Abstandsflächen) und die Häuser in einen Park bzw. Garten einbetten sollen.

- Daher sind Mindestgrößen für künftige Grundstücke in den Gebieten 1 bis 5 und 7 bis 8 vorgesehen.
- Besonderer Wert wird auf grüne Einfriedungen aus Hecken gelegt.
- Auf Anpflanzpflichten auf künftigen Baugrundstücken wird verzichtet. Dafür sind am Verbindungsweg (Gehrecht) Baumpflanzungen vorgesehen.
- Um eine hanggerechte Einpassung der Wohnhäuser zu gewährleisten, wird die Traufhöhe begrenzt. Dazu sind Abgrabungen sowie Aufschüttungen im Bereich der Gebäudeflächen - einschließlich der direkt angrenzenden Flächen für Terrassen und Eingangspodeste - unzulässig (s. Text Teil B Nr. 7.2).
- Um die Versiegelung durch Zuwegungen und eine Zerteilung der Grundstücke zu vermeiden, wird empfohlen Nebenanlagen innerhalb der Baufenster anzuordnen.

2.8.3 Ergänzung und Wiederherstellung grüner Straßenräume

Die vier vorhandenen Linden im Verlauf der Gärtnerstraße werden als Relikt einer durchgehenden Baumreihe angesehen. In Verbindung mit Verkehrsberuhigung (= optische Verengung) und Ersatzmaßnahmen (s. Punkt 2.8.4) ist die Anpflanzung weiterer Linden auf der Südseite der öffentlichen Straßenfläche geplant. In den Bereichen mit anderer Straßenausrichtung werden standortgerechte Laubbäume, ebenso wie im B-Plan Nr. 4 -G- / 2. Änderung festgesetzt. Zur Ortsmitte hin wurden bereits Entsiegelungsmaßnahmen mit Laubbaumanpflanzungen vorgenommen.

Außerdem sind sieben standortgerechte Laubbäume im Zusammenhang mit dem Ausbau der Planstraße südlich angrenzend auf den privaten Grundstücksflächen des Gebietes 2 anzupflanzen (s. Anpflanzempfehlung in der Planzeichnung). Die genauen Standorte sind im Rahmen der Objektplanung so festzulegen, dass die privaten Grundstückerschließungen nicht beeinträchtigt werden (s. hierzu auch Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Begründung zum B-Planverfahren Nr. 55 -Sch-, Pkt. 2.8.3).

2.8.4 Eingriffsminimierung und Kompensation

Da das Plangebiet im Bereich der Gärtnerstraße zum größten Teil auf der Grundlage des §34 BauGB und des Ursprungsplanes Nr. 4 -G- der Gemeinde Gleschendorf von 1972 bebaut wurde bzw. bebaubar ist bzw. innerhalb der rechtsverbindlichen 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 G liegt (s. Anlage Nr. 5), bereitet der B-Plan Nr. 56 -Sch- nur Eingriffe im Gebiet 2, WR 1 und dem Gebiet 8, WA 2 - vor (s. Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

Bei der Planung einzelner Neubauten in den Gebieten 3, 4, 5, 7 und 8 wurde auf den Baumbestand sowie die bestehende Gebäudeanordnung Rücksicht genommen.

Bei dem zu ermittelndem Eingriffsvolumen des Gebietes 8 ist anzumerken, dass die Bebauung dieses Grundstücks vor Aufstellung des B-Planverfahrens nur im Rahmen des §35 BauGB erfolgen konnte. Es war zum Zeitpunkt der Erstellung dieser B-Planvorentwürfe mit einer Scheune (180 m²) bebaut, die der Käufer des Grundstückes zwischenzeitlich für Wohnzwecke restaurieren wollte.

Dieser neue Grundstückseigentümer hatte das Gebiet 8 gemeinsam mit dem Gebiet 7 erworben und betrachtet das Gelände finanztechnisch als Wirtschaftseinheit. Auf beiden Gebieten befand sich früher ein Altenwohnheimstandort, der vor dem Verkauf des Geländes aufgegeben wurde, weil er den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprach. Städtebaulich wurde der Gebäudebestand als ungeordnet, nicht gebietsprägend und nicht erhaltenswert beurteilt. Insbesondere hätte auf Grund der Höhe/ Volumens der Scheune sowie deren Plateaulage deren Erhaltung grob verunstaltend auf den angrenzenden Landschaftsraum (Landschaftsschutzgebiet) gewirkt.

Ziel war es deshalb, die Grundstückssituation beider Gebiete in diversen Einzelberatungen unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens landschaftsverträglich neu zu ordnen und den prägenden Baum- und Knickbestand zu erhalten. Das Gebiet 8 soll künftig gemäß Bauvoranfrage mit einem Wohnhaus von 180,7 m² bebaut werden. Dies entspricht dem Versiegelungsgrad der Scheune (s. oben). Da das neue Wohnhaus sich im Vergleich zur Scheune positiv auf den Landschaftsraum auswirken wird und da der Bauherr das Bauvolumen im Gebiet 7 verringern wird (=> s. erste Bauvoranfragen sowie Verkürzung der Baufelder), wird darauf verzichtet, die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für das Gebiet 8 zu ermitteln.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Gebiet 8 **keinen** ausgleichspflichtigen Eingriff erzeugt. Die nachfolgenden Flächenbilanz bezieht sich deshalb nur auf das neu geplante introvertiert liegende Wohngebiet 2.

Flächenbilanz für das geplante Gebiet 2 mit 11 Baugrundstücken:

Bestand - Fläche 9.680 m ²	Planung - Fläche 9680 m ²
Glas- und Folienhäuser: 1.400 m ²	Gebäude: 1.724,8 m ²
Nebengebäude: 120 m ²	Zul. Überschreitung: 862,4 m ²
Befestigte Flächen: 300 m ²	Erschließung: 674 m ²
Summe der versiegelten Fläche: 1.820 m ²	Summe der möglichen Versiegelung: 3.261,2 m ²
Freiflächen:	Freiflächen:
Gehölzflächen: 1.200 m ²	Privatgärten: 4.350 m ²
Obstkulturen : 1.500 m ²	Maßnahmenfläche und öffentliche Grünfläche im Bereich des Gebietes 2: 1.450 m ²
Gartenbauliche Freiflächen: 5.000 m ²	

Eingriffsermittlung:

Flora und Fauna

Es werden ca. 1.200 m² heckenartige Gehölzflächen beseitigt, die Brut- und Rückzugselemente für die Vogelwelt darstellen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet ist umseitig von Wohnbebauung umgeben und mit großflächigen Gewächshäusern überstellt. Negative Auswirkungen durch den Bau von 11 Wohnhäusern sind nicht zu erwarten.

Ausgleichsermittlung:

Die beseitigten Gehölze werden durch 7 Baumpflanzungen entlang der Fußwegverbindung bzw. öffentlichen Grünfläche und die gärtnerischen Anpflanzungen auf den geplanten privaten Gartenflächen (4.350 m²) ersetzt.

Die sonstigen ausgleichspflichtigen Eingriffe können nur für das Schutzgut Boden geltend gemacht werden.

Bei einer Eingriffsfläche von 1.441 m² (3.261m² mögliche Versiegelung - 1.820m² bereits versiegelte Fläche = Fläche ohne allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft) ist eine Ausgleichsfläche von $1.441 \times 0,5 = 720,5 \text{ m}^2$ erforderlich.

Zum Ausgleich des Schutzgutes Wasser und des Bodens wird zum Einen ein Hecken/Grabensystem (s. Text Teil B Nr. 8.4) in Kombination mit einem naturnah auszubildenden Regenrückhaltebeckenbereich gemäß Text Teil B Nr. 8.5 festgesetzt. Dadurch verringert sich die Ausgleichsfläche auf **485,5 m²**. (75% von 1.450m² = 1.087,5m², wobei gemäß o. g. Runderlass maximal $1.065 \text{ m}^2 : 2 = 532,5 \text{ m}^2$ in Abzug gebracht werden können).

Im Plangebiet wird der Ausgleich zum Anderen durch die Ausgleichsmaßnahme „Entsiegelung und Begrünung der Gärtnerstraße“, welche auch Ausgleichsmaßnahmen für das B-Planverfahren Nr. 55 -Sch- enthält, erfüllt. Der verbleibenden notwendigen Ausgleichsfläche von 485,5 m² stehen folgende Ersatzflächen gegenüber:

- Entsiegelung durch Fahrbahnverengung in einer Größenordnung von **315 m²** (180 x 1,75 m², s. Anlage Detail 1 und 2 sowie Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme „Entsiegelung und Begrünung der Gärtnerstraße“).
- Baumpflanzungen innerhalb des durch Entsiegelung entstehenden Grünstreifens 9 Bäume x 25 m² = **225 m²**.

Der Umbau der Gärtnerstraße = Ausgleichsmaßnahme „Entsiegelung und Begrünung der Gärtnerstraße“ und die Ausgleichsmaßnahme „Graben- Regenrückhaltesystem“ ist somit geeignet, die geplanten Eingriffe im Gebiet 2 auszugleichen. Ferner dienen die im B-Plan Nr. 56 -Sch- festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dem Ausgleich des B-Planes Nr. 55 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz. Die Zuordnung der einzelnen Maßnahmen kann der Draufsicht zum Ausgleichspool „Entsiegelung und Begrünung der Gärtnerstraße“ (Darstellung ohne Normcharakter) entnommen werden.

Diese Maßnahmen sollen gemeinsam mit den Ausgleichs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf dem westlich angrenzenden Bereich der Gärtnerstraße von der Gemeinde durchgeführt werden, wobei die Ausgleichskosten - im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen - von den Verursachern der Eingriffe getragen werden sollen.

Die Gemeinde Scharbeutz beabsichtigt eine Verpflichtungserklärung zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen für die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein vor der Fassung des Satzungsbeschlusses abzugeben, sofern privatrechtliche Verträge zur Erstattung der Ausgleichskosten geschlossen werden können.

3 VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des B-Planes Nr. 56 -Sch- ist bereits an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Es wird empfohlen die Leitungstrassen im Bereich der neuen Planstraße von Bepflanzungen freizuhalten.

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.

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

3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude sollte die Nutzung von Solartechnik geprüft und ggf. vorgesehen 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 Fernmeldeanbieter 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 frühestmöglich - 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. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50 S. 829 ff. sind einzuhalten.

Es wird empfohlen die Prüfschächte von späteren Schmutzwasserhausanschlussleitungen der Baugrundstücke 226/7 und 226/15 jeweils an der Grenze im Norden der ihnen vorgelegerten Grundstücke vorzusehen.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes der Baugebiete 1 und 3 bis 8 anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem (Anbindung: Gärtnerstraße) abgeleitet bzw. zum südöstlich liegenden Regenrückhaltebecken geführt.

Um durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 56 -Sch- keine Abflussverschärfung im Einzugsgebiet der Heidebeek und Gösebeek zu erzeugen, wird für das neue Baugebiet 2 ein kombiniertes Graben-, Rückhaltesystem festgesetzt.

Eine hydraulische Berechnung zum Graben- und Regenwasserbeckensystem sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, da derzeit über den Umfang des Baugeschehens keine abschließende Aussage getroffen werden kann (Angebotsplanung).

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

Unabhängig davon wird aus Bodenschutzgründen bei der Neubebauung von Grundstücken auch in den Gebieten 1 und 3 bis 8 empfohlen zumindest die Dachflächenentwässerung auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die technische Umsetzung wird im Einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgezeigt werden.

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

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

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

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes 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 gemäß Löschwassertest der ZVO vom 08.11.1999 über das Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt werden.

4.4 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. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planstraße des neuen Wohngebietes nicht zur Entsorgung des Abfalls vorgesehen ist. Zwei temporär nutzbare Gemeinschaftsstandorte zur Abfallentsorgung mit 1x 39m² und 1x 44m² sind im Eingangsbereich zur Planstraße festgesetzt (s. auch Pkt. 2.7.1 Erschließung). Bei der Realisierung wird eine Eingrünung der Standorte (z.B. mit begrünten Palisadeneinfassungen) empfohlen.

5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (§45 ff., §80 ff. u. §85 ff. BauGB) Anwendung.

6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGS- UND AUSGLEICHSKOSTEN

Für die vorgesehenen Maßnahmen entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

ERSCHLIESSUNG

a) Neubau der öffentl. Planstraße inklusive Beleuchtung ca.	73.500,- Euro	in-
--	---------------	-----

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsleistung einem Erschließungsträger zu übertragen.

AUSGLEICH

a) Entsiegelungen und Anpflanzungen von 12 Bäumen „Verkehrsberuhigungs- und Ausgleichsmaßnahme Gärtnerstraße“, Teil II gemäß Zuordnung der Darstellung ohne Normcharakter.

- | | |
|--|-------------------|
| • Baustelleneinrichtung, Abbau und Sicherung | ca. 750,-- Euro |
| • entsiegeln Kurven+ Pflanzgruben herstellen | ca. 2.100,-- Euro |
| • 12 Bäume inkl. Lieferung und Pflanzung | ca. 2.150,-- Euro |
| • westl. Aufweitung des Gehwegbereiches | ca. 425,-- Euro |
| • zzgl. 16 % MWST und unvorhergesehenes | ca. 1.175,-- Euro |

Überschlägige Gesamtkosten zu a):	=> <u>ca. 6.600,-- Euro</u>
-----------------------------------	-----------------------------

- b) Anlage der öffentl. Grünfläche, inklusive Fußweg und naturnahes Regenrückhalte- und Vorklärbecken sowie 7 Einzelbaumanpflanzungen: 8.000,- Euro
- c) Anpflanzung Laubhecke/ Anlage privates Grabensystem ca. 7.250,- Euro

Es wird empfohlen die o. g. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen mit den Verkehrsberuhigungsmaßnahmen des B-Planverfahrens Nr.4 -G- / 2. Änderung im Zusammenhang mit der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 55 -Sch- durchzuführen.

Da die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen a) „Entsiegelung und Begrünung der Gärtnerstraße“ (Entsiegelungen und 12 Baumanpflanzungen im Teil II) sowie b) + c) Ausgleichsmaßnahme „Graben- und Regenrückhaltesystem“ die geplanten Eingriffe dieses Bebauungsplanverfahrens Nr. 56 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz ausgleichen werden (s. Darstellung ohne Normcharakter, Zuordnung der Ausgleichsanteile), beabsichtigt die Gemeinde Scharbeutz diese Kosten im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen von den Verursachern der Eingriffe (s. Eingriffs- Ausgleichsermittlung der Begründungen und Textfestsetzungen der B-Pläne Nr. 55 -Sch- und Nr. 56 -Sch-) begleichen zu lassen.

Sofern Anteile der obigen Gesamtsumme für einen beitragsfähigen Erschließungsaufwand benötigt werden, trägt die Gemeinde Scharbeutz gemäß §129 Abs. 1 BauGB davon 10 %.

Die erforderlichen Mittel können haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt werden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz
am ~~2.7. Juni 2002~~ gebilligt.

Scharbeutz, den 14. Aug. 2003




Der Bürgermeister

ANLAGEN

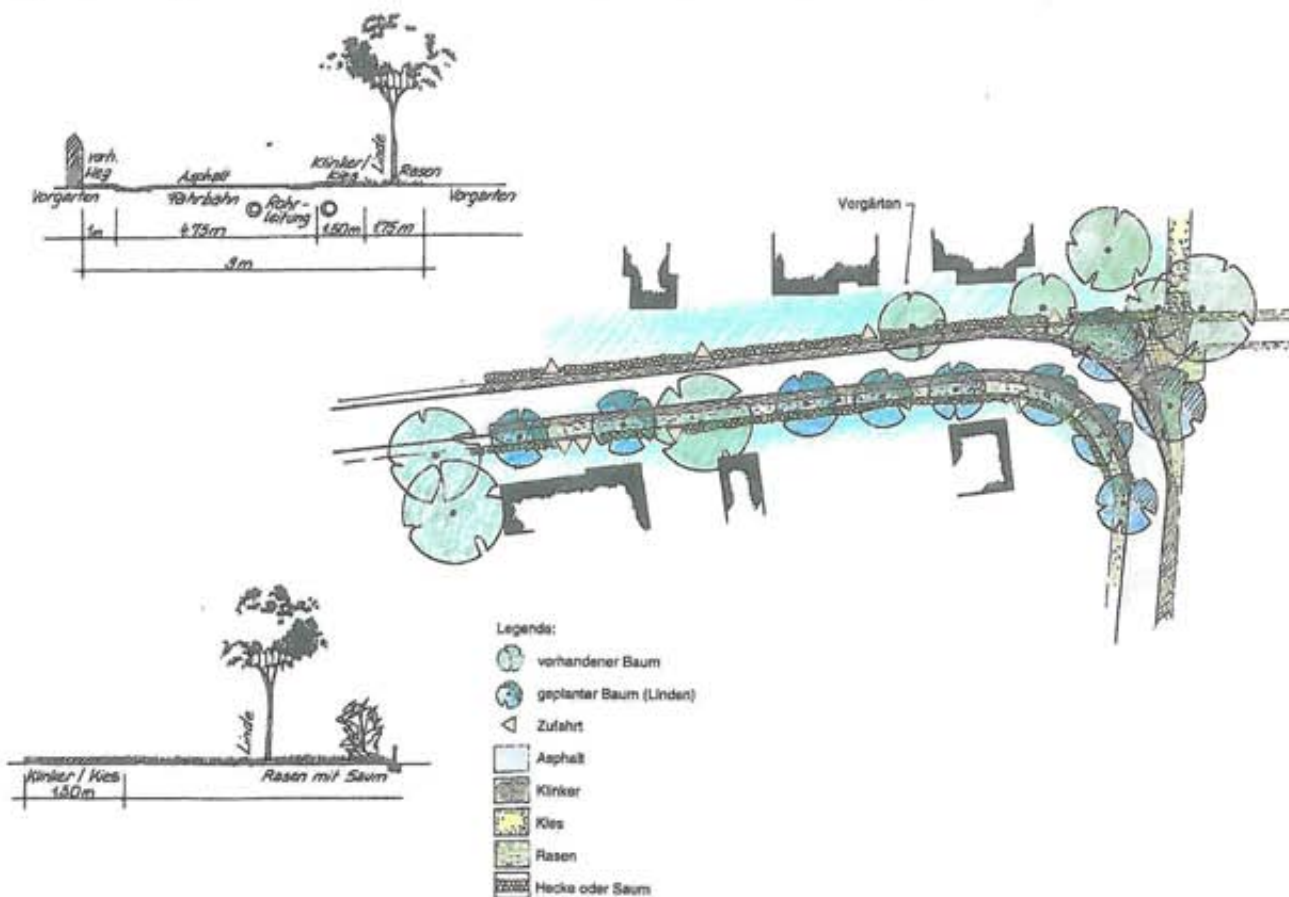
1) Karte „Lage und Topographie“



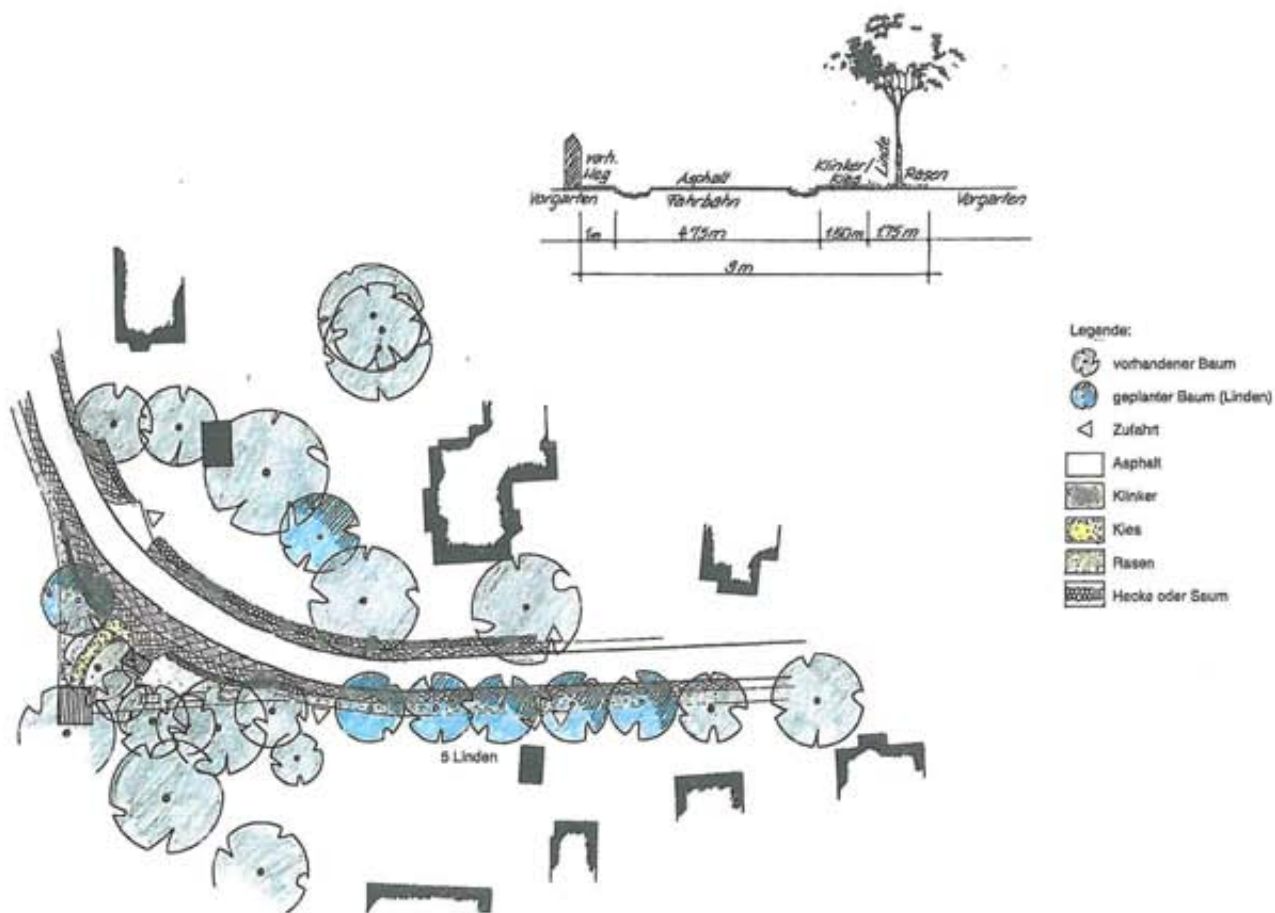
2) Karte Bestand: „Gebäude und Gehölze“



3) Detail 1 „Straßenraum Gärtnerstraße - Eduard-Seiler-Weg“



4) Detail 2 „ Straßenraum Gärtnerstraße - Bushaltestelle“



5) Karte „Aufzuhebender Bereich des Ursprungsplanes Nr. 4 -G- und Nr. 4 -G- 2. Ä.“

