

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 53 -Sch- "Ortsmitte Nord"



Für das Gebiet in Scharbeutz: südwestlich des Hamburger Ringes (B76), südöstlich der Luschen-
dorfer Straße, nördlich der Schul- und der Bahnhofstraße, im Westen begrenzt durch die Schmie-
destraße und nördlich des Bürgerhausbereiches.

<u>Inhaltsübersicht:</u>		Seite :
1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2	Bisherige Nutzung / Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.3	Rechtsgrundlagen	6
1.4	Plangrundlage	6
1.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
1.6	Bestandssituation	6
1.7	Kinderfreundlichkeitsprüfung	8
1.8	Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht	9
1.9	Altlastenunbedenklichkeit	9
1.10	Planungserfordernis und Ziel	9
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	11
2.1	Bebauungskonzept	11
2.2	Art der baulichen Nutzung	12
2.3	Bauweise, Baugrenzen	12
2.4	Maß der baulichen Nutzung	12
2.5	Höhe baulicher Anlagen	13
2.6	Nebenanlagen	13
2.7	Gestalterische Festsetzungen	13
2.8	Verkehr	14
	2.8.1 Erschließung	14
	2.8.2 Ruhender Verkehr	15
2.9	Immissionsschutz	16
3	Grünordnung	18
3.1	Grünordnerisches Leitbild	18
3.2	Erhalt von geschützten Landschaftselementen	18
3.3	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt	18
3.4	Kompensation geplanter Eingriffe	19
3.5	Gegenüberstellung geplanter Eingriffe nach Planungsstand	19
4	VER- UND ENTSORGUNG	22
4.1	Wasserversorgung	22
4.2	Feuerschutzeinrichtungen	22
4.3	Versorgung mit elektrischer Energie	22
4.4	Gasversorgung	23
4.5	Fernmeldeeinrichtungen	23
4.6	Wärmeversorgung	23
4.7	Beseitigung des Schmutzwassers	23
4.8	Behandlung des Oberflächenwassers	23
4.9	Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung	24
5	MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	25
6	ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	25

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung des HANSEATISCHEN UMWELTBÜROS Lübeck, Juni 2004

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine überwiegend bereits bebaute Fläche im Ortsteil Scharbeutz und liegt nördlich des Bürgerhausbereiches, südwestlich des Hamburger Ringes (B76), südöstlich der Luschendorfer Straße sowie nördlich der Schul- und der Bahnhofstraße. Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 -Sch- „Ortsmitte Nord“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

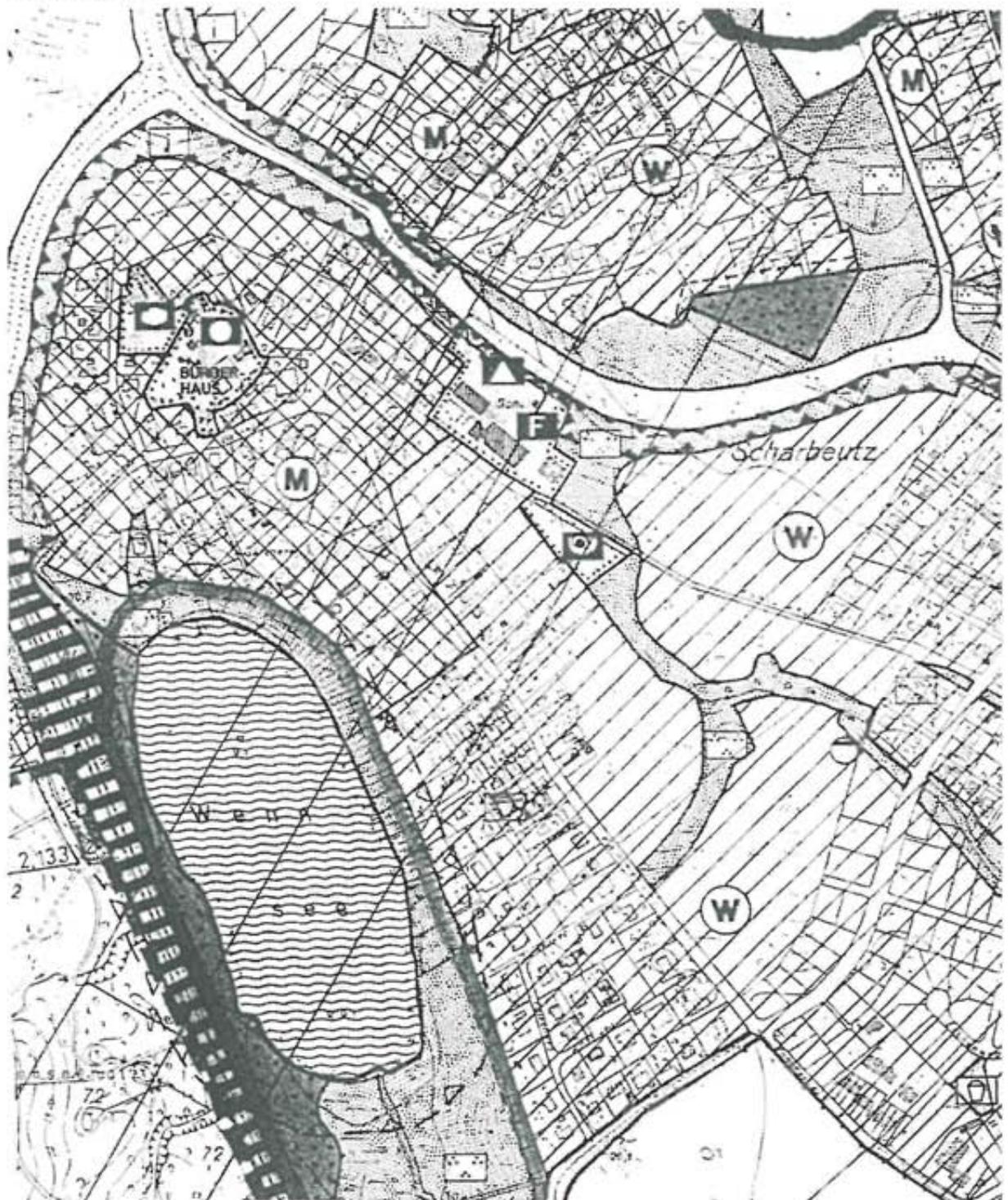
Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 4 -Sch- einschließlich seiner 5 Änderungen wurde neu überplant und mit dem vorliegenden BP 53 -Sch- und den bereits rechtsverbindlichen Nachbarplänen BP 51 -Sch-, BP 52 -Sch- und BP 59 -Sch- vollständig abgedeckt. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 53 -Sch- umfasst 8,30 ha.



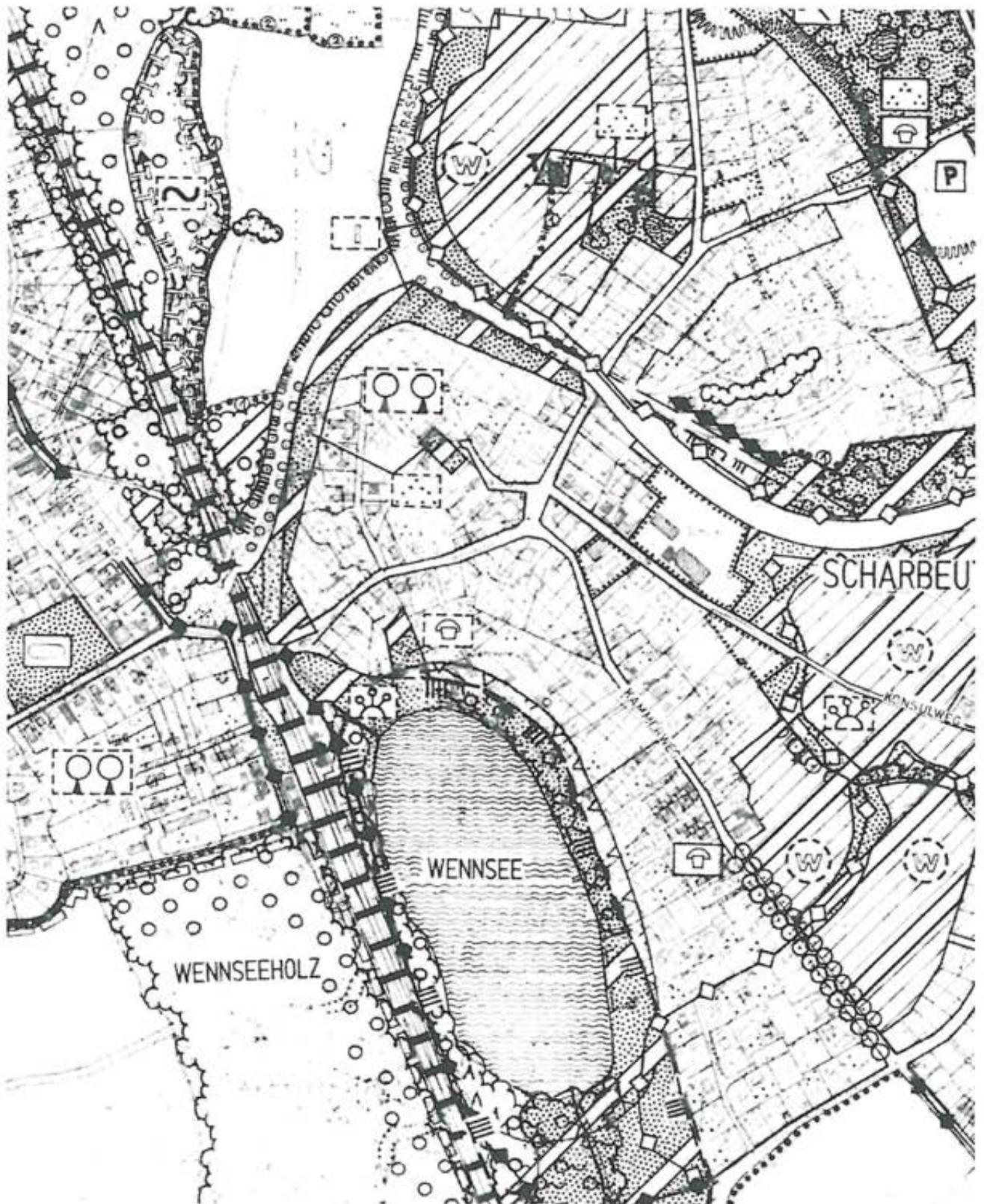
Luftbild vor dem Jahr 2000 mit Plangebiet im Vordergrund (Aufnahme enthält noch die Einmündung L 102 / B 76 ohne Kreisverkehr)

1.2 Bisherige Nutzung / Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Scharbeutz (gültig seit 4.6.1997) wird die Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt, ergänzt im östlichen Bereich an der Schulstraße durch Gemeinbedarfsflächen für Schule und Feuerwehr. Im Bereich zu den übergeordneten Straßen macht der FNP auf die Schallschutzproblematik aufmerksam.



Ausschnitt des seit 1997 gültigen F-Planes



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 53 -Sch- gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 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 (LBO) für das Land Schleswig - Holstein in der zuletzt gültigen Fassung,
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 vom 22.01.1991).

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine aktuelle digitale amtliche Planunterlage des Katasteramtes Eutin im Maßstab 1:1000.

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet überplant einen Teil des Geltungsbereiches des bislang rechtsgültigen Bebauungsplanes BP 4 -Sch-. Die bestehende Satzung trat

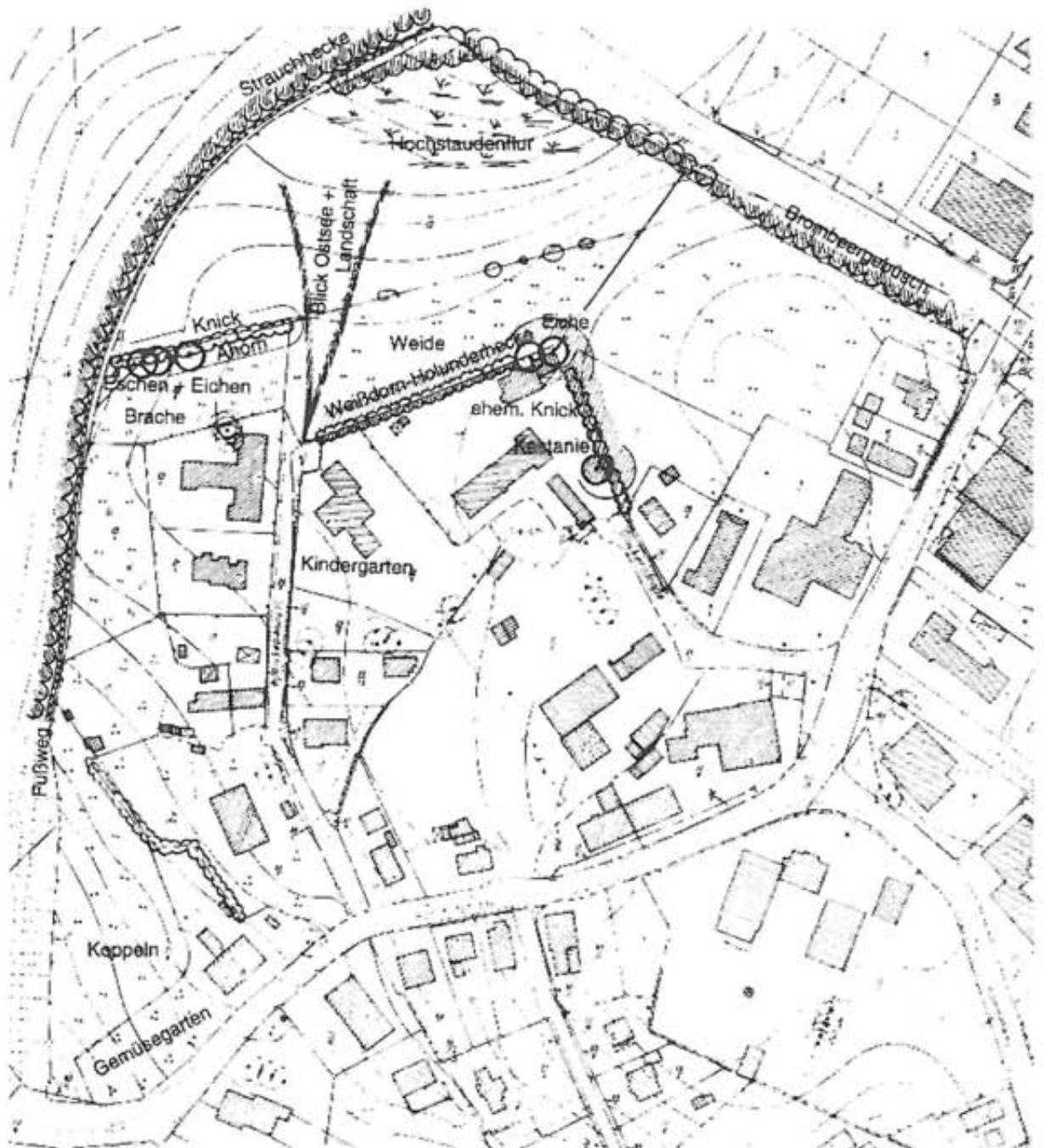
- in seiner Urfassung am 3.9.1976 in Kraft,
- seine 1. Änderung am 15.8.1984,
- seine 3. Änderung am 27.4.1991 (enthält den Bereich der 2. Änderung),
- seine 4. Änderung am 13.5.1987,
- seine 5. und letzte Änderung am 16.05.1990.

Im nordöstlichen Bereich wurde der Geltungsbereich zur vollständigen Einfassung der zu ändernden Verkehrsfläche darüber hinaus geringfügig erweitert.

1.6 Bestandssituation

Kennzeichnend für das Plangebiet ist die Lage dicht am Zentrum von Scharbeutz, welches durch den Neubau des Bürgerhauses und neuer öffentlicher Räume südlich des Plangebietes kürzlich aufgewertet wurde. Der alte Ortskern entwickelte sich auf der flachen Anhöhe einer Moräne etwa 1 km von der Ostsee entfernt. Das U-förmige Plangebiet umschließt diese Anhöhe auf der nördlichen Seite. Die Hanglagen im Plangebiet fallen von der Ortsmitte aus deutlich spürbar bis zu 10 Meter ab (27 bis 17 m ü.N.N.). Der Westrand des Plangebiets tangiert ein langgestrecktes, z.T. eingekerbtes Tal, welches südlich des Plangebietes den Wennsee aufnimmt und sich nördlich zur Heidebek-Niederung entwickelt.

Das Plangebiet reicht bis an die beiden übergeordneten und weitgeschwungenen Straßenzüge der B 76 (Hamburger Ring) und L 102 (Luschendorfer Straße), welche das Plangebiet von Westen, Norden und Osten umschließen. Die Landschaftsbeziehungen zum Plangebiet und die natürliche Geländebewegung sind stark durch Straßen- und Eisenbahndämme und -einschnitte verändert, auch die innerörtlichen Bezüge sind z.T. getrennt. Teile des Plangebietes liegen dadurch nun in einem künstlich erzeugten Taleinschnitt. Seine Problematik hemmt trotz seiner zentralen Lage bislang alle bauliche Nutzungsüberlegungen.



Bestandskarte (erstellt 1999, Zustand 2004 annähernd unverändert)

Wie der Bestandskarte zu entnehmen ist, setzen sich die Flächen, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, aus beweideten Grünlandflächen und einem Acker zusammen. Der bandartige Ortsrand besteht außerdem aus Nutzgärten, Grünlandbrachen und einer vernässten Senke mit entsprechender Hochstaudenflur und kleinflächigem Weidengebüsch. Reste der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft sind Knicks mit alten (eingemessenen) Eichen, Eschen und Bergahorn. Ein ehemaliger Knick in Verlängerung der Glockenstraße ist heute Zierstrauchhecke. Durch Beweidung und Tritt sind u.a. Weißdorn und Holunder in den Hecken vertreten.

Durch die Straßenbauten sind Flurstücke und Knicks zerschnitten und die Verbindung zur freien Landschaft unterbrochen worden. Die Straßendämme der L 102 und des Hamburger Rings wurden mit Sträuchern (v.a. Wildrosen und Brombeeren) und einigen Straßenbäumen (Ahorn) bepflanzt.

Sandige Lehme und das Gefälle beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit. Der Abfluss in die natürlichen Senken und Gewässer wird durch die Erdbauwerke stark behindert. Die Siedlungsentwässerung erfolgt durch die Kanalisation.

Vom Endpunkt der Schmiedestraße ist noch ein weitreichender Blick in die Landschaft nach Nordwesten und nach Norden zur Neustädter Bucht möglich. Die hochwachsende Vegetation an den Dammbauwerken schränkt dieses jedoch mehr und mehr ein.

Vom Fußweg parallel zur Landstraße präsentiert sich ein noch ländlicher Ortsrand, der durch einzelne ansprechende Altbauten, Verzahnung mit Grünflächen und den einbindenden Hecken- und Baumbestand einen intakten Eindruck vermittelt.

Der Blick von innen nach außen wird dagegen durch die erhöhten Straßendämme beeinträchtigt. Der zunehmende Verkehr bringt entsprechende Immissionen mit.

Der Einmündungsbereich der Luschendorfer Straße in die B 76 wurde im Jahre 2001 neu gestaltet und zu einem Kreisverkehr umgebaut. Dabei wurde nördlich der B 76 in gradliniger Fortsetzung der Luschendorfer Straße ein neu entstandenes Einkaufszentrum ebenfalls an den Kreisverkehr angebunden. Dieser Verkehrsbereich grenzt an den Geltungsbereich des Planes an. Zur besseren Orientierung wurde die umgesetzte Verkehrsplanung in die Katasterunterlagen der Planzeichnung nachrichtlich eingeblendet.

1.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Nach der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 11.12.2003 und der Verfahrensweise der Gemeinde Scharbeutz wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Nach Prüfung der örtlichen Situation wurde auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb dieses B-Plangebietes verzichtet, da sich bei der vorgesehenen Nutzung mit dem Schwerpunkt für ältere Menschen kein erkennbarer Mehrbedarf im Plangebiet ergibt. Die Versorgung durch vorhandene Einrichtungen der Umgebung mit neu angelegten öffentlichen Spielplätzen an der Schulstraße im Bereich Redderkrog in ca. 200 m Entfernung vom Bürgerhaus sowie nördlich des Hamburger Ringes wird als ausreichend angesehen. Gleichwohl sollte im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden, den vorgesehenen Wendeplatz an der Schmiedestraße unweit des vorhandenen Kindergartens rollschuhgerecht herzurichten.

1.8 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht

Gemäß der für das vorliegende Planverfahren gültigen Fassung des Baugesetzbuches 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.

Der BP 53 -Sch- weist gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung keine zusätzlichen Bauflächen aus. Da das geplante Städtebauprojekt dieses Planes auch bei Berücksichtigung veränderter Versiegelungsmöglichkeiten gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes (BP 4 -Sch-) die gesetzlichen Schwellenwerte von 20.000 m² zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bzw. 100.000 m² zur UVP-Pflichtigkeit deutlich unterschreitet, ist es nicht erforderlich für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst Umweltbericht im Sinne des §2a BauGB zu erstellen.

1.9 Altlastenunbedenklichkeit

Altlasten sind in den bisherigen Wohngebieten aufgrund seiner vorherigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Der Fachdienst Gewässer- und Bodenschutz des Kreises Ostholstein erteilt mit Schreiben vom 17.11.2004 folgenden Negativattest: Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Bedenken, Altablagerungen sind nicht bekannt, Altstandorte sind nicht bekannt.

1.10 Planungserfordernis und Ziel

Die Übernahme der im Plangebiet vorgesehenen Neubauflächen durch einen neuen Investor mit veränderter Nutzungsabsicht ist im Jahre 2004 Anlass, den bisherigen Entwurf für das Plangebietes neu zu überdenken. Für die bislang unbebauten Flächen nördlich der Glocken- und Schmiedestraße soll ein neues Baukonzept gefunden werden, was den besonderen Gegebenheiten des Ortes Rechnung trägt.

Die für eine Neubebauung zur Verfügung stehende Fläche liegt auf einem nach Süden aufsteigenden Hang. Die freien Flächen in attraktiver Zentrumsnähe sollen für eine Neubebauung entwickelt werden. Andererseits gilt es, eine städtebauliche Antwort gegenüber den überörtlichen Straßen zu finden, welche die Lärmschutzproblematik berücksichtigt, der Topographie und den noch bestehenden Landschaftselementen gerecht wird und eine gestalterische Antwort für die ortsbildprägende Ortsansicht findet.

Auch im Bereich östlich der Seestraße haben sich die Eigentumsverhältnisse grundlegend verändert und die bestehenden Einzelhandelsflächen sollen neu geordnet sowie der Verkehrsabfluss aus der Seestraße in den Hamburger Ring verbessert werden.

Darüber hinaus ist es weiterhin das Ziel, nach den Bebauungsplänen Nr.51 -Sch- „Zentrale Ortslage“ und BP 52 -Sch- „Am Wennsee“ mit der vorliegenden Überplanung des Bereiches des Bebauungsplanes Nr.53 -Sch- „Ortsmitte Nord“ die verbleibenden Flächen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 4 -Sch- und seiner 5 sich überschneidenden Änderungen nun ebenfalls zu überarbeiten. Die Übersichtlichkeit und Handhabbarkeit soll insgesamt verbessert und die Festsetzungen entsprechend der städtebaulichen Ordnung fortgeschrieben und aktualisiert werden.

Aus dem Flächennutzungsplan zu übernehmen ist die Zielsetzung einer Anpassung und Verbesserung der Oberflächenentwässerung.

Der Landschaftsplan formuliert für das Plangebiet einen durchgehenden Grünstreifen, um die Straßen abzuschirmen und das Naherholungsangebot durch Grünverbindungen zu verbessern. Die Durchgrünung soll durch Baumpflanzungen erhöht werden.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bebauungskonzept

Ausgehend von den beiden vorhandenen Stichstraßen Glocken- und Schmiedestraße soll die noch unbebaute Fläche im Norden des Plangebietes erschlossen werden.

Die im BP 4 -Sch- noch vorgesehene konventionelle Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern kann in der besonderen topografischen Situation des Plangebietes lärmtechnisch und gestalterisch nicht befriedigen.

Der im Jahre 2002/03 verfolgte Entwurf zum BP 53 -Sch- mit einer I-II geschossigen Bebauung mit einzelnen Wohnhöfen scheiterte jedoch an dem erheblichen Aufwand, den der vorzusehende straßenbegleitende Lärmschutz erfordert hätte. Für die Lärmschutzwände wurde ein Mindestabstand von 2,5m vom Straßenrand für die Schneeräumung gefordert, dessen Konstruktion sich dadurch nicht mehr auf dem Bankett realisieren lassen würde, sondern aufwändig in der steil abfallenden Böschung zu verankern wäre. Darüber hinaus ergab die Schallschutzberechnung, dass ein Lärmschutz in diesem Abstand mindestens 2m über die Fahrbahnoberfläche reichen müsste, um die notwendige Wirksamkeit zu erreichen. So waren die angestrebten 1,2 m niedrigeren und dadurch „überschaubaren“ Schutzwände, die das Ortsbild weniger beeinträchtigt hätten, nicht zu realisieren.

Die nun vorgesehene geschlossene Neubebauung schirmt daher seine Freibereiche eigenständig ab. Die durchgehend miteinander verbundenen Baukörper nehmen eine Seniorenwohnanlage und Pflegestation auf. Auch eine Ausbildungsstätte ist geplant. Das Nutzungskonzept des jetzigen Bauträgers DIAKONIE sieht vor, die hauptstraßenzugewandte Seite der Gebäude für eine interne laubengangartige Erschließung zu nutzen und Aufenthaltsräume vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. (Weitere Vorgaben zum Lärmschutz siehe im Kapitel 2.9 und im anliegenden Lärmschutzgutachten).

Eine weitere deutliche Veränderung ergibt sich am Kreuzungsbereich der Seestraße in den Hamburger Ring (B76): Der bereits dort ansässige Discountmarkt (ALDI) will sich deutlich vergrößern. Die nebenliegende bereits leerstehende Fläche eines ehemaligen Lebensmittelmarktes kann wegen unterschiedlicher Niveaus ohne einschneidende Umbaumaßnahmen nicht in das Betriebskonzept einbezogen werden. Deshalb ist eine vollständige Neuordnung des Gesamtgrundstückes mit einem nun etwas zurückliegenden discountmarkttypischen Neubau vorgesehen. Im Vorfeld sollen die Stellplätze für Kunden entstehen.

Ein besonderes Augenmerk ist wegen der Nähe des Kreuzungsbereiches mit seinen Wartespuren auf die Abstimmung der Zufahrten zu diesen Kundenparkplätzen und der Ausfahrt für die Anlieferung zu legen (s. Kapitel 2.8 Verkehr).

2.2 Art der baulichen Nutzung

Auf den bestehenden wie auch auf den Neubauflächen nördlich der Glocken- und der Schmiedestraße im Norden des Plangebietes werden analog zum Flächennutzungsplan Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Die im Osten des Plangebietes mit erfassten Gemeinbedarfsflächen werden geringfügig der veränderten Situation angepasst, um den Bereich Schule/Feuerwehr um die Baufläche für das bereits bestehende Blockheizkraftwerk zu ergänzen.

2.3 Bauweise, Baugrenzen

Im Neubaugebiet soll durch eine geschlossene Bauweise ein Lärmschutz für die Freibereiche geschaffen werden. Entsprechend der bisherigen Ausprägung erfolgt im übrigen die Ausweisung analog zum Bestand als offene Bauweise.

Im Plangebiet ist zur Bestimmung der bebaubaren Flächen die Einfassung durch Baugrenzen ausreichend.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind in der bestehenden Bebauung teilweise noch eingeschossige Hofstellen zu finden, deren großvolumigen Dächer nach heutigem Baurecht (LBO) ein zweites Vollgeschoss bilden. Sie wurden in nachfolgenden Bauphasen zunächst durch eingeschossige Wohnhäuser ergänzt, in neuerer Zeit durch zweigeschossige Bauten - alle genannten Bauformen sind noch anzutreffen.

Analog zur bestehenden Bebauung wird im Plangebiet die Geschossigkeit überwiegend auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Im Norden des Plangebietes ist im mittleren Bereich der bogenförmigen Neubebauung eine Staffelung der Gesamtanlage bis auf 3 Vollgeschosse möglich, wodurch eine willkommene Gliederung erreicht wird und der für das Plangebiet typische Wechsel der Geschossigkeit auch im Neubaugebiet fortgesetzt werden kann. Auch im Osten des Plangebietes ist ausgehend von den bestehenden Schulgebäuden auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein drittes Vollgeschoss möglich.

Aufgrund seiner exponierten Lage am Hamburger Ring ist für das neugeordnete Grundstück des Discounters an der Einmündung der Seestraße die Begrenzung auf maximal 1 Vollgeschoss vorgenommen worden.

2.5 Höhe baulicher Anlagen

Im Bereich der Neubebauung im Gebiet MI-1 wurden zur besseren Einfügung maximale Traufhöhen TH und Firsthöhen FH über Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Dadurch werden zusätzliche, bei großen Gebäudeanlagen noch mit den Begriffsbestimmungen der Landesbauordnung konforme Staffelungsmöglichkeiten in der Höhe bewusst beschnitten, um eine der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen.

2.6 Nebenanlagen

Zur Wahrung eines geordneten und durchgrüntes Erscheinungsbildes und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungsflächen werden entlang der öffentlichen Straßen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen / Stellplätze (§ 21a BauNVO) in den Vorgärten ausgeschlossen. Dieser Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze soll durch eine gärtnerische Gestaltung geprägt sein.

Der vormals bestehende Ausschluss der Nebenanlagen im übrigen Grundstücksteil wird aufgehoben, soweit nicht durch andere gesetzliche Vorgaben (Landesbauordnung und BauNVO) Beschränkungen bestehen, weil die bisherige Satzung zu ungewollten Härten führte.

2.7 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im wesentlichen der Integration der Neubebauung in den Bestand. Die möglichen Fassadenmaterialien werden zur Einpassung in die Umgebung auf Ziegelmauerwerk oder verputzte Oberfläche beschränkt. Um eine einheitliche Erscheinung entsprechend der Umgebung zu erhalten, sind für die Eindeckung rote bis rotbraune oder auch anthrazitfarbene Pfannen vorzusehen.

Im Bereich der im Plan mit (x) bezeichneten Gebiete prägen noch ehemalige Hofgebäude das Bild. Für Neubauten wurde deshalb eine entsprechend niedrige Traufhöhe festgelegt, so dass sie sich in ihrer Kubatur zwischen diesen bestehenden Gebäuden gestalterisch einfügen. Die Dachflächen der vorhanden und auch zukünftigen Gebäude setzen bereits über dem Erdgeschoss an, auch wenn diese Gebäude nach den Begriffsbestimmungen der Landesbauordnung bereits als Gebäude mit 2 Vollgeschossen zu werten sind.

Die Festlegung der Dachform und Dachneigung in den Gebieten bestehender Bebauung erfolgt analog zum Bestand und der Umgebung als Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° für eingeschossige und 25° bis 35° für zweigeschossige Baukörper. Abweichend davon ist wegen der zu erwartenden Breite des Baukörpers des Discountmarktes (MI-2) für diesen Bereich die Festsetzung zur Dachneigung

dieser Form nicht sinnvoll. Die städtebauliche Einfügung dieses Baukörpers in die bestehende, kleinteiligere Bebauung der Umgebung wird besser durch eine schlichte, aber flachere Dachentwicklung erreicht. Die Festsetzung zur Dachneigung wird deshalb dermaßen ergänzt, dass abweichend von der Festsetzung 4.1 im Gebiet MI-2 eine Verringerung der Dachneigung bis 20° zulässig ist. Üblicherweise sieht die Aldimarkt-Kette eine Dachneigung von 22° vor.

Um Solardächer integrieren zu können, wird dafür eine Ausnahme vorgesehen, so dass eine bessere gestalterische Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen kann.

2.8 Verkehr

2.8.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Im Westen des Plangebietes werden die vorhandenen Straßenabschnitte unverändert verbleiben, die Schmiede- und Glockenstraße jedoch geringfügig in das Neubaugebiet verlängert. Die neu zu bauenden Straßenabschnitte werden aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Da eine Realisierung der Neubebauung als zusammenhängende Anlage in einer Hand vorgesehen ist, soll die innere Erschließung des Gebietes MI-1 als Privaterschließung erfolgen. Rechte für Versorgungsträger und ein öffentliches Gehrecht werden auf dieser Fläche abgesichert.



Wegegestaltung in Westerrönfeld bei Rendsburg als Beispiel

Um diese internen Erschließungswege vom Kraftfahrzeugverkehr zu entlasten, werden die Stellplätze konzentriert bereits nahe der Wendehammer untergebracht. In die weitestgehend autofreien Innenbereiche soll nur im Ausnahmefall eingefahren werden, beispielsweise im Rettungsfall oder bei Umzügen usw.

Der Neubau des Discountmarktes am Kreuzungsbereich Seestraße / Hamburger Ring (B76) wird Anlass dazu sein, die verkehrliche Leistungsfähigkeit dieses Berei-

ches zu verbessern. Besonders der Fahrzeugverkehr aus dem Plangebiet, also aus dem südlichen Zweig der Seestraße, kann zu Hauptverkehrszeiten zeitweise nur stockend abfließen. Die Länge des bestehenden Linksabbiegers in die B 76 ist durch den beengten zur Verfügung stehenden Raum bestimmt, ein separater Rechtsabbieger bislang nicht vorhanden. Die Lage der Zu- und Abfahrten zum Kundenparkplatz muss die Funktionsfähigkeit des Knotens berücksichtigen (s.u.).

Die öffentliche Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich B 76 wurde so weit gefasst, dass im Rahmen der Ausführungsplanung Raum für unterschiedliche Verkehrskonzepte bleibt. Die entgeltliche Entscheidung soll zur Vermeidung unnötiger Abhängigkeiten unabhängig von diesem Verfahren im Rahmen der Ausführungsplanung und einer gesonderten Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Insbesondere bestehen Vorüberlegungen zu 2 Alternativen:

- a) Erweiterung der bisher lichtzeichengeregelten Kreuzung um eine Rechtsabbiegespur aus dem südlichen Zweig der Seestraße oder
- b) Umbau des Knotens in einen Kreisverkehr (aus räumlichen und topografischen Gründen kommt nur ein Typus mit kleinerem Durchmesser in Frage).

Das Straßenbauamt Lübeck gibt bezüglich der B76 folgende Hinweise:

- Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken der B 76 und der Landesstraße 102 nicht angelegt werden.
- Für den geplanten Umbau des Knotenpunktes – Bundesstraße 76 / Seestraße sind dem Straßenbauamt Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i. M. 1:250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Querschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie ein Kapazitätsnachweis des Knotenpunktes rechtzeitig vor Baubeginn in 3facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

2.8.2 Ruhender Verkehr

Für die Bebauung ist der Nachweis der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu erbringen. Es gilt die LBO.

Die notwendige Anzahl der öffentlichen Besucherparkplätze ist für das Gebiet MI-1 in einem angemessenen Anteil auf den vorgesehenen Stellplatzanlagen nachzuweisen. In den übrigen Bereichen sind genügend Möglichkeiten im vorhandenen Straßenraum gegeben.

Die Anbindung der Kundenparkplätze des Discounters an der Seestraße soll mit seiner Zu- und Abfahrt in der südwestlichen Grundstücksecke mit größtmöglichen Ab-

stand vom nahen Verkehrsknoten erfolgen, um die Abbiegespuren im Kreuzungsbereich leistungsfähig zu halten.

Da die Anlieferung des Marktes üblicherweise mit einem langen Sattelschleppzug erfolgt, kann jedoch diese Anbindung zwar für deren Zufahrt zur Anlieferungsrampe, aus räumlichen Gründen aber nicht für die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge genutzt werden. Die Abfahrt von der südlich am vorgesehenen Gebäude liegenden Laderampe erfordert wegen der erforderlichen Schleppkurven eine weitere, kreuzungsnähere Anbindung. Sie soll mit einer Schranke gesichert und nur zur Ausfahrt der LKW genutzt werden. Da die Anlieferung üblicherweise zu ansonsten verkehrsschwachen Zeiten erfolgt und der LKW im ungünstigsten Falle auch einen Moment warten kann, bevor er sich in den fließenden Verkehr einordnet, ist für diesen Vorgang eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Knotens nicht zu erwarten.

2.9 Immissionsschutz

Die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf den das Plangebiet halbkreisförmig umschließenden Bundes- und Kreisstraßen, sowie in geringerem Maße auch durch den Schienenverkehr im Westen, haben deutliche Auswirkungen auf das Plangebiet. Bedingt durch die besonderen topografischen Verhältnisse sind im Plangebiet spezielle Schutzkonzepte erforderlich. Ihr Einfluss auf die wirtschaftliche Realisierbarkeit einer baulichen Nutzung ist an diesem Ort von entscheidender Bedeutung und haben die bereits mehrfach vorgenommenen, grundsätzlichen Veränderungen im städtebaulichen Konzept wesentlich beeinflusst.

Der Ansatz des zuvor verfolgten Konzeptes, einen straßenbegleitenden aktiven Schallschutz anzuordnen, erwies sich als wirtschaftlich und städtebaulich nicht durchführbar (Vgl. Kapitel 2.1 Bebauungskonzept).

Die nun vorgesehene geschlossene Neubebauung schirmt sowohl seine innenliegenden Aufenthaltsbereiche als auch die zum Aufenthalt bestimmten Freibereiche eigenständig ab. Das Nutzungskonzept der Investoren sieht vor, die hauptstraßenzugewandte Seite der Gebäude für eine interne laubengangartige Erschließung zu nutzen und Aufenthaltsräume vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Das aktuelle Entwurfskonzept wurde erneut schalltechnisch untersucht und bewertet (s. Schalltechnische Untersuchung des HANSEATISCHEN UMWELTBÜROS in der Anlage 1).

In Abstimmung mit diesem Gutachten sieht der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz vor:

Zum Schutze zukünftiger Bewohner werden im exponiert liegendem Neubaugebiet MI-1 zu den imitierenden Straßen zugewandte Außenwohnbereiche von vorneherein

ausgeschlossen. Es sind bei der Grundrissgestaltung solche bauliche Konzepte zu verfolgen, die die Aufenthaltsbereiche in den geschützten Bereichen verlegen. Da dies gleichzeitig die Himmelsrichtungen mit der wohnlichsten Ausrichtung zur Sonne sind, ist die Umsetzung dieser Anforderung im Rahmen der beabsichtigten Nutzung realistisch durchführbar.

Abgestuft nach Nähe und Ausrichtung zu den Lärmquellen werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. In diesen sind für Aufenthaltsbereiche besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen und bei der Baugenehmigung nachzuweisen. Für zum Schlafen genutzte, straßenzugewandte Räume innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind darüberhinaus schallgedämpfte Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen.

Die Deutsche Bahn, Netz AG gibt folgernde Hinweise:

- Durch die Planungen dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen.
- Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Grundstück einwirkenden Immissionen sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.
- Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen – und letztendlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen – aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können.

3 Grünordnung

3.1 Grünordnerisches Leitbild

Der verbleibende schmale Grüngürtel im Norden und Westen des Plangebietes wird durch Kammerung und Nutzungswechsel optisch verbreitert und belebt: Private Gärten, Brache, Wiese, Rasen, Sukzession, und Anpflanzung eines hainartigen Weidengebüschs. Vorbild ist das gewachsene, kleinteilige Mosaik ländlicher Freiflächen am Ortsrand.

Die festgesetzten Baumanpflanzungen und Hecken im Baugebiet selbst sorgen für ein angenehmes Kleinklima, verstärken die Raumbildung des baulichen Konzeptes und lassen ein ansprechendes Ortsbild entstehen. Für die Anpflanzungen sind zur Stützung und Entwicklung der Funktionen des Naturhaushaltes heimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Wohnumfeld und Naherholung erhalten durch die Anpflanzungen sowie die geplanten Wege eine hohe Qualität. Der vorhandene Wanderweg am Böschungsfuß der L 102 wird durch die ländlich angeordneten Wohnwege mit geringer Befestigung und Breite vernetzt und dadurch mit der Ortsmitte verbunden. Die Plätze fangen die Wege auf und sind durch Torfunktion und Anordnung der Stellplatzanlagen belebte Mittelpunkte.

3.2 Erhalt von geschützten Landschaftselementen

Zugunsten des Erhalts eines in das Baugebiet ragenden Knicks (Schutz gem. §15b LNatSchG) wurde die Bebauung mit dem B-Planentwurf 2002 nach außen verschoben, so dass nur ein Knickdurchbruch für die Gebietserschließung erforderlich war. Mit dem nun vorliegenden Entwurf 2004 wurde das Baukonzept insgesamt noch einmal derart verändert, dass auch auf diesen Knickdurchbruch verzichtet werden kann und damit nach aktueller Planung des BP 53 -Sch- kein Eingriff in den Knickbestand mehr erfolgt. Die vorhandene Hecke zwischen den geplanten Wendepunkten wird durch Ergänzungspflanzungen verstärkt.

Die feuchte Senke und geschützte Hochstaudenflur soll sich als Teil des umlaufenden Grünstreifens innerhalb einer größeren Sukzessionsfläche entwickeln.

3.3 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt

Insgesamt wird mit dem Planentwurf dem Minimierungsgebot gefolgt. Bestehende landschaftliche Gegebenheiten werden weitestgehend berücksichtigt und in die Planung einbezogen.

Die geplante Bebauung passt sich den Hanglagen an und wird durch Hecken- und Baumpflanzungen eingegrünt.

Den besonderen Schutzbestimmungen für Knicks (§15b LNatSchG) wird in sofern Rechnung getragen, als dass der vorhandene Knick erhalten bleibt.

Bei der Oberflächenentwässerung sind Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Es bestehen Möglichkeiten für den Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt. Für Behandlung und Rückhalt des Regenwassers ist ein Erdbecken im Südwesten des Plangebiets vorgesehen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen sind eingeschränkt zu befestigen (s. Teil B Text Nr. 8.1)

3.4 Kompensation geplanter Eingriffe

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereitet ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft vor, wenn die Bebauung von Freiflächen geplant wird. Die Prüfung des mit dem Entwurf 2004 zum BP Nr. 53 -Sch- flächenhaft vorbereiteten Eingriffs ergab, dass sich im Vergleich zu den ausgewiesenen Bau- und Erschließungsflächen der 1. Änderung des BP Nr. 4 -Sch- eine geringfügige Reduzierung der flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt. Die geplante Überbaubarkeit und Versiegelung entspricht damit ungefähr der gegenwärtig zulässigen (s. Pkt. 3.5 „Gegenüberstellung geplanter Eingriffe“). Demnach sind im Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan auch keine weiteren Eingriffe zu kompensieren.

3.5 Gegenüberstellung geplanter Eingriffe nach Planungsstand

Mit nachfolgender Tabelle werden die flächenhaften Eingriffe der beiden Planungsstände des BP 53 -Sch- aus den Jahren 2002 und 2004 dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 -Sch- 1. Änderung (1984) gegenüber gestellt:

BP Nr. 4 -Sch- 1. Änderung (1984)	BP Nr. 53 -Sch- Entwurf 2002	BP Nr. 53 -Sch- Entwurf 2004
MI westlich Schmiedestr. : 13 200 m ² GRZ 0,25 Versiegelung = 3 300 m ² zul. Überschr. = 1 650 m ² Summe = 4 950 m²	MI westlich Schmiedestr.: 10 200 m ² GRZ 0,25 Versiegelung = 2 550 m ² zul. Überschr. = 1 275 m ² Summe = 3 825 m²	MI westlich Schmiedestr.: 10 200 m ² GRZ 0,25 Versiegelung = 2 550 m ² zul. Überschr. = 1 275 m ² Summe = 3 825 m²
MI zw. Hamburger Ring und Ortskern: 22 000 m ² GRZ 0,2 Versiegelung = 4 400 m ² zul. Überschr. = 2 200 m ² Summe = 6 600 m²	WA zw. Hamburger Ring und Ortskern: 18 500 m ² GRZ 0,21 Versiegelung = 6 435 m ² zul. Überschr. = 3 217 m ² Summe = 9 652 m²	MI zw. Hamburger Ring und Ortskern: 2 600 m ² GRZ 0,25 Versiegelung = 650 m ² Zul. Überschr. = 325 m ² 8 570 m ² GRZ 0,30 Versiegelung = 2 570 m ² Zul. Überschr. = 1 285 m ² 4 030 m ² GRZ 0,35 Versiegelung = 1 410 m ² Zul. Überschr. = 705 m ² 2 800 m ² GRZ 0,40 Versiegelung = 1 120 m ² Zul. Überschr. = 560 m ² Summe = 8 625 m²
Erschließung ca. 2 600 m ²	Erschließung ca. 2 400 m ²	Erschließung ca. 1 400 m ²
Summe Überbauung / Erschließung = 14 150 m²	Summe Überbauung / Erschließung = 15.877 m²	Summe Überbauung / Erschließung = 13 850 m²

Allgemeine Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde

Grundsätze die in der Bauleitplanung zu beachten sind:

- Für Flächen, die bereits bebaut sind bzw. waren, ist folgender Hinweis zu berücksichtigen:
Bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, kann ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden.
Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.
- Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen:
Gemäß §7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren.
- Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.
- Nach Abschluss des Abbaus ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Umgang mit dem Boden

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Grundlage für Auffüllungen mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln -“

- Meldung schädlicher Bodenveränderungen:
Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des ZWECKVERBANDES OSTHOLSTEIN mit Trinkwasser versorgt. Der bebaute Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 -Sch- ist an die bestehenden Anlagen angeschlossen, in seinen vorgesehenen Neubaugebieten werden sie entsprechend ergänzt.

4.2 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. Der entsprechende rechnerische Nachweis wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsanlagen erstellt.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h ist gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 Az.: IV 334 - 166.701.400 „Löschwasserversorgung“ abzusichern, eine Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz ist im Brandfall möglich. Der entsprechende rechnerische Nachweis wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsanlagen erstellt.

4.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die E.ON HANSE AG (ehem. 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 E.ON HANSE AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.
- Der E.ON HANSE 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 fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

4.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz des ZWECKVERBANDES OSTHOLSTEIN.

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.

4.5 Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde wird von der TELEKOM und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM ist insbesondere bei den geplanten Umbauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger bittet die TELEKOM, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem PTI 12, Schillstraße 1 – 3 in 23566 Lübeck, Tel. (04 51) 4 88-47 20, so früh wie möglich mitzuteilen.

4.6 Wärmeversorgung

Es ist denkbar, Gebäude an das neu errichtete Blockheizkraftwerk auf dem Schulgelände anzuschließen, welches auch das Neubaugebiet im angrenzenden Redderkrog versorgt.

4.7 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Scharbeutz besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung.

Das in diesem Gebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zuzuführen. Gemäß § 35 LWG sind bei der Unteren Wasserbehörde für die Anlagen (Kanalisation) entsprechende Genehmigungen einzuholen.

4.8 Behandlung des Oberflächenwassers

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

Die Festsetzung der Regenrückhaltefläche am Tiefpunkt neben der Bahnhofstraße wurde aus dem Vorgängerplan übernommen, da aus topografischen Gründen sich dieser Ort sinnvoll anbietet, um eine Rückhaltung vor Übergabe in die Heidebek vorzunehmen. Wegen der abgewandten Lage der Neubaugebiete sind jedoch Versickerungen auf den dortigen Grundstücken vorzuziehen.

Die Eignung des Untergrundes für die Versickerung ist festzustellen. Dazu sind in den Bodenuntersuchungen nach den Regeln der Technik auch die Durchlässigkeit und die Grundwasserstände mit ihren möglichen Schwankungsbereichen zu ermitteln. Der Nachweis ist auch erforderlich, wenn in benachbarten Bereichen bereits versickert wird, denn aus einer Versickerungsfähigkeit benachbarter Bereiche kann nicht die Versickerungsfähigkeit im B-Plangebiet hergeleitet werden. Die Bodenverhältnisse können sich auch kleinräumig erheblich ändern. Es ist auch darauf einzugehen, ob die zur Versickerung erforderlichen Flächen auf den Baugrundstücken zur Verfügung stehen. Niederschlagswasser, das bei Starkniederschlägen anfällt, muss von den Einleitungsanlagen auch bewältigt werden können. Ein Überlaufen des Wassers und die Schädigung bebauter Flächen darf nicht stattfinden.

Die Landesverordnung über die Anforderungen an die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser vom 25. Mai 2002, GVOBl. Schl.-H. 2002 S. 122 ist zu beachten.

Für Versickerungen über tiefere Versickerungsschächte und Maßnahmen, die einer Rückhaltung dienen, sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß § 36 c LWG bzw. § 7 WHG einzuholen. Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsbl. Schl.-H. 1992, Nr. 50, S. 829 ff., zu beachten. Für Einleitungen bzw. Anlagen sind die Unterlagen zur Genehmigung der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen.

Der Wasser- und Bodenverband (WBV) OSTSEE teilt mit, dass durch diese Bauleitplanung kein Verbandsgewässer betroffen ist. Für Gewässerbenutzungen in das Gewässer 3.1 (außerhalb des B-Plan-Gebiets) sind nach §§ 2 – 7 WHG die wasserrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Wegen der Nähe des geplanten Regenrückhaltebeckens zu den Bahnanlagen, erwartet die Deutsche Bahn Netz AG eine Beteiligung vor der Genehmigung durch die Wasserbehörde des Kreises Ostholstein.

4.9 Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung

Die Abfallentsorgung wird in Scharbeutz durch den ZWECKVERBAND OSTHOLSTEIN vorgenommen. Ein Standort für Sammelcontainer wird im Plan östlich der Seestraße im Bereich der neugeordneten Stellplatzfläche geschaffen. Dadurch ist es möglich, die Wege zum Einkauf und zum Wertstoffcontainer sinnvoll zu verbinden.

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 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für die vorgesehenen Änderungsmaßnahmen entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

a) Neubau der Planstraßen inklusive Beleuchtung und Straßenbegleitgrün und öffentlichen Fußwegflächen	135000 €
b) Anlage der öffentl. Grünfläche	17500 €
Gesamtsumme:	<u>152500 €</u>

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsleistung einem Erschließungsträger zu übertragen.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz
am1.4.12.04... gebilligt.

Scharbeutz, den14. Jan. 2005.....



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung des HANSEATISCHEN UMWELTBÜROS Lübeck, Juli 2004