

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 "Am Konsulweg"



für das Gebiet nordöstlich von Konsulweg und Ludwigstraße, nordwestlich des Flurstückes 48, südwestlich der Hangfläche zur Bundesstraße B 76, südöstlich der bestehenden Bebauung an den Wendehämmern von Ahorn- und Eichenweg

Inhaltsübersicht:

Seite :

1 GRUNDLAGEN	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Bisherige Nutzung / Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Plangrundlage	5
1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.6 Altlastenunbedenklichkeit	6
1.7 Planungserfordernis und Ziel	6
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	6
2.1 Bebauungskonzept	6
2.2 Art der baulichen Nutzung	7
2.3 Maß der baulichen Nutzung	8
2.4 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen	9
2.5 Nebenanlagen	10
2.6 Gestalterische Festsetzungen	10
2.7 Besondere Hinweise zur Gestaltung wegen d.Nähe zu Seefahrtsstraßen	11
2.8 Verkehr	12
2.8.1 Erschließung	12
2.8.2 Ruhender Verkehr	12
2.9 Grünordnung und Berücksichtigung des benachbarten Waldstreifens	12
3 VERSORGUNG	14
3.1 Wasserversorgung	14
3.2 Versorgung mit elektrischer Energie	14
3.3 Gasversorgung	15
3.4 Fernmeldeeinrichtungen	15
3.5 Feuerschutzeinrichtungen	15
4 ENTSORGUNG	16
4.1 Beseitigung des Schmutzwassers	16
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	16
4.3 Müllentsorgung	16
5 IMMISSONSSCHUTZ	16
6 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	17
7 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	17

Anlage 1: Lärmprognose nach DIN 18005 /Mai 87

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt zum Teil bebaute und zum Teil noch unbebaute Flächen im Ortsteil Scharbeutz und wird begrenzt:

südwestlich durch den Kosulweg und die Ludwigstraße

südöstlich durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 48,

nordöstlich durch die Hangfläche zur Bundesstraße B 76,

nordwestlich durch die bestehende Bebauung an den Wendehämmern von Ahorn- und Eichenweg und die Verlängerung ihrer südöstlichen Flurstücksgrenze bis zum Kosulweg.

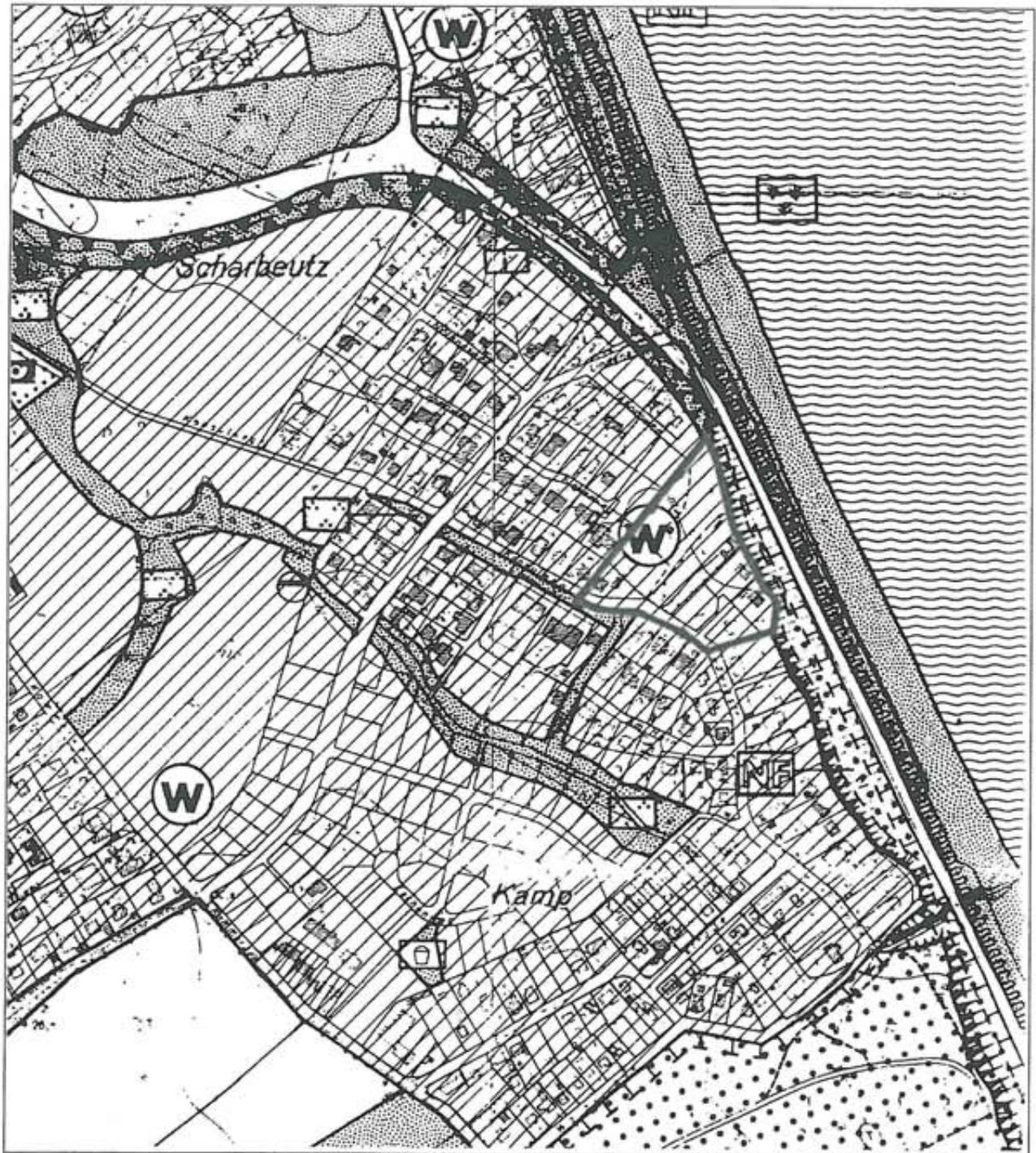
Der genaue Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 26 „Am Kosulweg“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt 1,55 ha.

1.2 Bisherige Nutzung / Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die gesamte Fläche des Plangebietes wird bereits als Wohngebiet genutzt und ist im neuen Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 4.6.1997) als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aussagen des Flächennutzungsplanes werden durch die beabsichtigte Planungsänderung nicht berührt.



F-Planausschnitt mit Darstellung des Plangebietes

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner neuen Fassung vom 27. 08 1997,
- 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 11.07.1994 sowie
- 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)

Die Landesplanungsbehörde wurde frühzeitig über die beabsichtigte Planung in Kenntnis gesetzt und hat als zuständige Behörde für Landesplanung und Raumordnung keine Bedenken. (Stellungnahme vom 21.7.1994).

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine Vermessung im Maßstab 1 : 1000 des Ing.-Büros Holst und Helten, welche mit dem Katasteramt Eutin abgestimmt ist.

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse



Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des BP 26. Die bestehende Satzung trat am 14. Mai 1982 in Kraft.

1.6 Altlastenunbedenklichkeit

Altlasten im Plangebiet sind nicht zu erwarten. Anders lautende Informationen liegen nicht vor.

1.7 Planungserfordernis und Ziel

Aufgrund der besonderen landschaftsräumlichen Lage am Steilhang über der Ostsee stellen sich besondere Anforderungen an das hier befindliche Wohngebiet. Es zeigte sich, daß eine Erschließungslösung entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes, der eine Straßenverbindung zwischen Eichenweg und Ludwigsstraße vorsieht, zu unerwünschten Durchgangsverkehr im Eichenweg und der damit einher gehenden Belastung für die Anlieger kommen würde und zu starken Eingriffen in den bestehenden Vegetationsbestand. Da es auch im Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer liegt, eine zusammenhängende und wirtschaftlicher bebaubare Grundstücksfläche zu behalten, scheint eine Änderung der Planung im Sinne aller Betroffenen zu sein. Die Gemeinde erspart sich zudem Aufwendungen für die sonst fällige Ergänzung der Erschließung.

Zielsetzung ist es, bei der Bebauung des Plangebietes die natürlichen Qualitäten des Ortes zu erhalten und zu entwickeln.

Im Südosten des Plangebietes wird eine bereits bebaute Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, weil die Fläche für die Erschließung des Plangebietes für das vorliegende Konzept z.T. nicht mehr benötigt wird und diese nun freiwerdende Fläche den anliegenden Grundstücken zugeordnet werden kann.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bauungskonzept

In den bereits bebauten Gebieten werden die bestehenden Festsetzungen weitgehend übernommen. Durch kleinere Korrekturen werden die bebaubaren Flächen auf die bestehenden Baukörper bezogen. Die bisher für die mittige Erschließungsstraße vorgesehene Fläche wird den Grundstücken zukünftig zugeschlagen.

Für die Flächen der Gebiete 1 und 2 wird jedoch eine neue Konzeption entwickelt. Mit der Änderung der Erschließungslösung wird eine Anpassung der überbaubaren Flächen möglich. Statt der bislang vorgesehenen 6 konventionellen Einfamilienhausgrundstücken wird in Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern eine Lösung vorgesehen, welche sich stärker nach den Gegebenheiten des Ortes (Beziehung zur Ostsee) richtet und die bestehende Vegetation berücksichtigt. Dabei werden die Bauflächen in solitär in den Park eingestreuten Einzelhäusern konzentriert und bei etwas sparsamerem Umgang mit dem Grund und Boden ein weiteres Geschöß zugelassen. Gegenüber der bislang vorgesehenen Planung wird bei leichter Reduzierung der möglichen Grundfläche eine unter Mitbetrachtung der Dachgeschosse etwas höhere gesamte Geschößfläche realisierbar. Die Erschließung der einzelnen Baukörper auf der zusammenhängenden größeren Grundstücksfläche erfolgt privat.

Eine ursprünglich angedachte Querungsmöglichkeit für Spaziergänger mit einem Kurzschluß zwischen Ludwigsstraße und Ahornweg oder Eichenweg (Weg zum Strand) wurde wegen einer zu großen Störung der betroffenen Grundstücke wieder aufgegeben.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung wird Wohnbauflächen analog zum bestehenden Bebauungsplan durchgehend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Wegen der besonderen naturräumliche Lage sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig, sodaß der Gemeinde in diesen Fällen eine spätere Entscheidungsmöglichkeit bleibt.

Die in § 4 (3) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die erholungsbedeutsame Wohnlage nicht zu beeinträchtigen und keinen weiteren Verkehr in die schmalen Wohnstraßen zu ziehen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die bereits bebauten Gebiete 3 und 4 werden wie bisher entsprechend der angrenzenden Wohngebiete als offene und eingeschossige Bauweise festgesetzt .

Für die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser in Gebiet 1 und 2 wird im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ein zweites Vollgeschoß gestattet und dadurch eine vorsichtige und abgestufte bauliche Verdichtung erreicht, welche auf die Umgebung abgestimmt ist. Dies ermöglicht trotz gleicher möglicher Gesamtausnutzung der betroffenen Grundstücke ein schonenderen Umgang mit der vorhandenen Vegetation, als die bei Durchführung einer Bebauung nach dem derzeitigen Bebauungsplan möglich wäre. In Zusammenhang mit der durch die zurückgesetzten Baugrenzen und maximalen Grundflächen eng gefaßten Bauflächen, sowie den vorgesehenen Höhenbegrenzungen erscheint die Integration der möglichen Neubauten gewährleistet. Die bewußte Festlegung auf das Einzelhaus verhindert eine ungewollte höhere Ausnutzung durch Teilung.

Die Festlegung der Bauweise und Firstrichtung dienen der Sicherung der im städtebaulichen Konzept beabsichtigten Raumbildungen. Entlang des östlichen Hanges wird analog zum bislang gültigen B-Plan eine höhenlinienparallele Firstrichtung festgeschrieben.

Baugrenzen: Einzelne Abweichungen von der Baugrenze bis 1,5 m widersprechen nicht dem Konzept und können für einzelne vertikale und gebäudegliedernde Bauteile zugelassen werden.

In Gebiet 1 und 2 soll der Einzelhaus-Charakter („Villa“) unbedingt erhalten bleiben, also ein Verwachsen einzelnen Gebäudekörper zu einem Gesamtkomplex vermieden werden. Es wird eine eher punktweise Bebauung angestrebt, die durch dazwischenliegende Gartenbereiche gegliedert ist. Die zur Verfügung stehenden Baufenster lassen in Verbindung mit den oben genannten Abweichungsmöglichkeiten für einzelne gebäudegliedernde Elemente Spielraum zur Verwirklichung *der maximalen Grundfläche*. Diese wird auf 260 m² beschränkt, was einerseits bereits mehrere Wohnungen pro Geschoß zuläßt, jedoch den Maßstabsunterschied zu den Einfamilienhäusern begrenzt.

Die Anrechnung der Zufahrtsflächen nach §19 Abs. 4 BauNVO auf die zulässige Grundfläche der Bebauung verringert bei den relativ großen Grundstücken der Gebiete 1 und 2 diese unverhältnismäßig. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine vom Regelfall abweichende Festsetzung getroffen, die es zuläßt, für die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten die zulässigen Grundfläche bis zu 100 % zu überschreiten. Die

maximal erreichbare Versiegelung bleibt für beide Grundstücke jeweils deutlich unter 40% der Grundstücksfläche.

Die im Plan dargestellte *Grundstücksteilungen* (gestrichelte Linien) sind eine Darstellung ohne Normcharakter (keine Festsetzung) und dient der Übersicht.

Die geplante Bebauung ist insbesondere auf Bewohner mit erstem Wohnsitz zugeschnitten. Um eine vielfache Nutzung mit Ferienwohnungen und die damit verbundenen Folgeproblemen (jahreszeitliche Leerstände, verstärkte Parkprobleme usw.) auszuschließen, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Anzahl der Wohnungen pro Haus auf sieben begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB).

Darüber hinaus werden durch textliche Festsetzungen die Höhenlage des Erdgeschoßniveaux, die Drenpelhöhe, Firsthöhe und die Dachneigung detailliert begrenzt und festgelegt, so daß keine Interpretationslücken in der Kubatur bestehen.

2.4 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugshöhe für die Höhenlage und Höhe der Gebäude wird die gewachsene Geländeoberfläche festgesetzt.

Für eine einheitlichere Höhenlage der Gebäude zum Gelände wird die Höhe der Oberkante ihres Erdgeschoßfußbodens gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf beschränkt und der Meßpunkt in den Bereichen der Neubebauung durch in der Planzeichnung eingetragene Bezugspunkte eindeutig auf die Mitte der erschließungsstraßenzugewandten Gebäudeseite bezogen. Von diesen Bezugspunkten fällt das Gelände in allen Fällen im Plangebiet ab oder verläuft eben. Für versetzte Geschoßebenen kann bei abfallendem Gelände das Maß um den natürlichen Geländeverlauf reduziert werden. Auf eine zwingende Festsetzung dieser Reduzierung in allen Fällen wurde verzichtet, weil in mehreren Baufenstern dadurch das Erdgeschoßniveau straßenseitig unter der Geländeoberfläche hätte liegen müssen. Dies hätte das jeweilige Gebäude unnatürlich im Boden versinken lassen und zu bauphysikalischen Zwängen geführt.

Die Höhe der Gebäude wird mit der Festsetzung der Höhe der Firsthöhe mit maximal 9 m bewußt knapp gehalten, um gegenseitige Beeinträchtigungen (z.B. übermäßige Verschattung) der Gebäude untereinander, insbesondere auch zur bestehenden Bebauung, zu vermeiden.

Zusätzlich wird für den Bereich der II-geschossigen Häuser eine weitere Höhenbegrenzung eingeführt, die die Höhe der Fassadenfläche nach oben begrenzt: Die Oberkante

des obersten Vollgeschosses darf maximal 6 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens liegen. Diese Festsetzung dieser Obergrenze dient im Zusammenspiel mit den unten erläuterten gestalterischen Festsetzungen der maßstäblicheren Einfügung der betroffenen Gebäude in die umliegende Bebauung.

2.5 Nebenanlagen

Im Gebiet 1 sind in der Planzeichnung die Bereiche für Stellplätze und Garagen genauer definiert. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen werden sie ausgeschlossen, um die bestehende Nachbarbebauung vor einer weiteren Beeinträchtigung durch einparkende Fahrzeuge und zusätzliche Bauten zu schützen, sowie die Eingriffe in den Vegetationsbestand und die Versiegelung durch Zufahrten so gering wie möglich zu halten.

2.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im wesentlichen der Integration einer Neubebauung in den Gebieten 1 und 2 und sind deshalb auf diese Gebiete beschränkt.

Zur *Aufgliederung der Fassaden* werden deshalb einerseits die maximale Länge von durchgehenden Fassadenabschnitten, wie auch ihre plastische Feingliederung detaillierter festgelegt. Insbesondere ein Staffelgeschoß soll durch die Vorschrift, das Gebäude in untere und obere Zone zu gliedern, sich gestalterisch absetzen, sodaß der Eindruck einer III-geschossigkeit verhindert wird. Dieser Absicht dient auch der festgelegte deutliche Rücksprung (2 m) von senkrechten Bauteilen (Wände eines Staffelgeschosses; Giebel und Gauben) oberhalb der 6-m-Linie.

Die möglichen *Fassadenmaterialien* werden zur Einpassung auf die Umgebung auf eine weiße Oberfläche (Putz, gestrichen oder geschlämmt) beschränkt.

Die Festlegung der *Dachform und Dachneigung* in den Gebieten bestehender Bebauung erfolgt analog zum Bestand und der Umgebung als Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 40°. Für II-geschossigen Gebäude wird wegen der gering zu haltenden Gesamthöhe eine flachere Neigung von 10°-15° festgesetzt, Staffelgeschosse sind nicht ausgeschlossen. Es sind Sattel-, Tonnen- oder Zeltdächer möglich.

Um eine einheitliche Erscheinung entsprechend der Umgebung zu erhalten (die vorhandenen Farbausstriche weniger Nachbarhäuser sollen bewußt nicht als Vorbild die-

nen), ist für die *Eindeckung* eine dunkelgraue Pfanne vorzusehen. Für die Gebiete 1 und 2 wird in Anbetracht der vorgesehenen geringeren Dachneigungen auch eine Metalldeckung zugelassen.

Die Integration von Solar- und Gründächern soll ebenfalls ermöglicht werden und wird als Ausnahme vorgesehen, sodaß eine bessere gestalterische Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen kann.

Zur besseren Integration der Nebengebäude werden die Festsetzungen der Hauptgebäude auch auf Garagen und sonstigen Nebengebäude bezogen, es kann aber auch ein flaches oder bis 30° geneigtes begrüntes Dach vorzusehen werden.

In Anbetracht der vorgesehenen Wohnnutzung sind Werbeanlagen ebenfalls in Ort und Größe nur beschränkt möglich (nur an der Stätte der Leistung und max. 0,3 m² zulässig).

2.7 Besondere Hinweise zur Gestaltung wegen der Nähe zu Seefahrtsstraßen

Wegen möglicher Beeinträchtigung der Sicherheit für den Seeverkehr gibt das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck folgende Hinweise:

- Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes vom 02.04.1968 (BGBl. II S. 173) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind mir daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

2.8 Verkehr

2.8.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Für das große zusammenhängende Grundstück auf der Fläche von Gebiet 1 wurden mehrere Varianten diskutiert und dabei eine weitere Belastung des Eichenweges ausgeschlossen. Das jetzige Konzept sieht eine weitgehend gleichmäßige Aufteilung des Verkehrs für dieses Grundstück über den Ahornweg und den Konsulweg vor. Über den Ahornweg ist einerseits eine in den Hang geschobene Tiefgarage erreichbar, während über den Konsulweg andererseits eine Zufahrt für weitere zwischen den vorhandenen Bäumen liegenden Stellplätze möglich ist.

2.8.2 Ruhender Verkehr

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

Die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze entspricht dem Stellplatzerlaß. Die notwendige Anzahl der öffentlichen Besucherparkplätze ist im vorhandenen Straßenraum gegeben.

Im Gebiet 1 regelt der vorliegende Bebauungsplan die Flächen für die Stellplätze zum Schutz vor übermäßiger Versiegelung und sieht eine teilweise Unterbringung in einer Tiefgarage vor. (Den in diesem Gebiet maximal realisierbaren $3 \times 7 = 21$ WE stehen Flächen von 17 zu ebener Erde + ca. 20 in der vorgesehenen Tiefgarage = ca. 35 Stellplätzen gegenüber, als mehr als 1,5 pro WE).

2.9 Grünordnung und Berücksichtigung des benachbarten Waldstreifens

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt die äußeren Bauflächenabgrenzungen des derzeitigen Bebauungsplanes, die vorgesehene Gesamtausnutzung (GFZ) entspricht weitgehend seinem Vorläufer. Der Verzicht auf die Durchführung der bislang vorgesehenen zusätzlichen Erschließungsstraße quer durch das Plangebiet, sowie die jetzige Anordnung bebaubaren Flächen vermindern den Grad der vorgesehenen Versiegelung und nehmen größere Rücksicht auf die bestehenden Gehölze. Aus diesen Gründen werden keine neuen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Grundstücke der Gebiete 1 und 2 sind durch einen Park- und Obstgartencharakter geprägt. Durch die Ausweisung der grundstücksübergreifenden privaten Grünfläche soll ein zusammenhängender Bereich in seiner bisherigen Ausprägung erhalten werden. Zugleich schafft der Grünbereich im nördlichen Abschnitt im oberen Hangbereich ein Übergang zu der sich neben dem Plangebiet anschließenden Waldfläche auf dem Hang.

Mit Ausnahme einige Fichten, der schwächeren Obstbäume und Baumaufwuchs werden alle Laubbäume zur Erhaltung festgesetzt. Im Wesentlichen sind dies: Eschen, Eichen, Buchen, Birken, 2 Walnußbäume, Süßkirsche und eine Fliederhecke.

Der vorhandene Vegetationsbestand am westlichen und nordwestlichen Grundstücksrand wird soll durch Anpflanzungsgebot zu einer breiten Hecke verdichtet werden.

Direkt östlich im Anschluß an die Grenzen des Bebauungsplanes befinden sich im Hangbereich Waldflächen. Die Forstbehörde gibt dazu folgende Hinweise:

- Der 30- Meter-Abstand zum Wald wird unterschritten. Die Forstbehörde stimmt dieser Unterschreitung des 30- Meter- Abstandes zu, da die Gebäude zum größten Teil bereits innerhalb der Schutzzone bestehen. *
- Es wird darauf hingewiesen, daß ein bestimmtes Gefahrenpotential durch die angrenzende Waldbestockung für die baulichen Anlagen vorhanden ist.
- Eine Zurücknahme des Waldes (Abholzung) oder eine Kappung der Bäume kommt nicht in Betracht, da das Interesse der Allgemeinheit an einen ungestörten Waldaufbau (landschaftsbildprägende Funktion) - bzw. an einer Erhaltung der Waldfläche - in der Abwägung von Privatinteresse zu Allgemeininteresse als höherwertig zu beurteilen ist. Das Forstamt Eutin als Eigentümer dieser Hangwaldflächen sieht eine Bewirtschaftung nicht als Niederwaldfläche vor. Dieses ist auch in Zukunft nicht geplant. Der Hangwald wird als normaler Wirtschaftswald bewirtschaftet. Den Hauseigentümern bzw. Bewohnern kann daher nicht die freie Sicht auf die Ostsee garantiert werden. Auf diesen Punkt wird nachdrücklich hingewiesen, da es in Nachbarschaft durch das Abschneiden von Bäumen bereits Unannehmlichkeiten gegeben hat. Solche Forstschädigungen werden nach § 42 Landeswaldgesetz verfolgt und mit einer Geldbuße von 5000,- DM geahndet.

)* Durch die bestehende Bebauung wird auch ein Abstand von 10m unterschritten, weshalb die Baufester hier verhältnismäßig eng am Waldrand zu liegen kommen. Dies

kann die Belichtung der Wohnräume (welche es bauordnungsrechtlich zu sicher gilt) einschränken. In Wahrung des Bestandes und in Anbetracht abgemilderten Verschattung aufgrund der Hanglage des Waldes werden die Baubereiche hier jedoch nicht verändert. In den Neubaubereichen wird die vordere Baugrenze zurückgelegt.

3 VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverband Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 26 wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Es kann seitens des Zweckverbandes nicht ausgeschlossen werden, daß eine Einrichtung einer Druckerhöhungsanlage zur Gewährleistung eines ausreichenden Versorgungsdruckes innerhalb des Erschließungsgebietes erforderlich ist.

Die Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung sind im Detail mit den hierfür zuständigen Fachabteilungen unseres Hauses abzustimmen und ggf. über einen mit uns noch zu vereinbarenden Erschließungsvertrag zu regeln. Hierfür zuständig ist Herrn Knoop, erreichbar unter der Rufnr. 04503-603151, in der Hauptverwaltung d. ZVO in Timmendorfer Strand.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

* Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

* Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der ZVO.

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

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM ist insbesondere bei den geplanten Umbauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetze 63, Lohgerberstr. 9 in 23556 Lübeck, Telefon (0451) 4 88-46 55 so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.5 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 Löschwasserbedarf von 48 m³/h ist gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 - IV 350 B - 166.30 „Löschwasserversorgung“ abzusichern, er wird im Brandfall durch Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Der entsprechende rechnerische Nachweis wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsanlagen erstellt.

4 ENTSORGUNG

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Das in diesem Gebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zuzuführen.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser ist über das Trennsystem der Gemeinde Scharbeutz abzuleiten. Eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des Gebietes kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht empfohlen werden (Hanglage / Gefährdung der tiefer liegenden B 76). Für Versickerungen über tiefere Versickerungsschächte und die geplanten Maßnahmen, die einer Rückhaltung dienen, sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß Paragraph 36 c LWG bzw. 7 WHG einzuholen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung (Amtsblatt für Schleswig Holstein 1992, Nr. 50, Seite 829) zu beachten.

4.3 Müllentsorgung

Ein direktes Anfahren der im B-Plan ausgewiesenen Grundstücke, welche nicht direkt an Konsulweg oder Ludwigstraße liegen, ist mit den Sammelfahrzeugen des Zweckverbandes wegen beengter Fahrverhältnisse und damit verbunden aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Gemäß den Vorgaben des § 10 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Ostholstein sind somit die Abfall- und Wertstoffbehälter von den betroffenen Kunden an den Abfuhrtagen im Seitenbereich (z. B. Bankett/Gehweg) der nächstgelegenen Durchgangsstraße Konsulweg/ Ludwigsstraße" bereitzustellen.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen ist nach Angaben des Straßenbauamtes Lübeck die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstr. 76 von ca. 12.000 Kfz/24 h - und während der Saison von ca. 15.000 Kfz/24 h - zu berücksichtigen und die Wohngebäude ausreichend vor Immissionen zu schützen.

In der Anlage 1 zur Begründung befindet sich eine Abschätzung der Immissionsverhältnisse. In der textlichen Festsetzung werden passive Schallschutzmaßnahmen für

Gebäude in vorderster Reihe für nach Osten gewandte Fenster vorgeschrieben. Schallschutzmaßnahmen für zurückliegende Gebäude sind nicht erforderlich, weil für die vom Hang abgerückte Bebauung der obere Hangabschnitt die Wirkung eines Schallschirmes herstellt und einen ausreichenden Schallschutz gewährleistet.

Entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden im Textteil des Planes Lärmpegelbereiche definiert, für welche die resultierenden Schalldämmmaße einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Dies betrifft alle der B 76 zugewandte Gebäudefronten, deren Wände und Fenstern entsprechend schallschützend vorzusehen sind die Lärmimmissionen reduzieren.

6 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

7 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Für die vorgesehene Änderungsmaßnahmen entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz
am 08.10.98 gebilligt.

Scharbeutz, den 25. März 1999




Der Bürgermeister

Anlage 1: Lärmprognose nach DIN 18005 /Mai 87

(lange, gerade Straße)

Nach der Stellungnahme des Straßenbauamtes Lübeck vom 8.9.1997 ist in der Berechnung des Lärmschutzes für Emissionen von der B 76 vor dem Plangebiet des B 26 von einer Verkehrsmenge in der Saison von 15000 Kfz / am Tag auszugehen, in der übrigen Jahreszeit von 12000 Kfz / am Tag. Die folgende Berechnung geht von den ungünstigeren Werten der Saison aus:

für die erste Bauflucht tags:

Eingaben	

Verkehrsstärke	900,00 Kfz/h
LKW-Anteil	20,00 %
Steigung	0,00 %
Oberfläche	0,00
Geschwindigkeit	70,00 km/h
Kreuzung / Ampel	0,00
Abstand	35,00 m
Höhendifferenz	15,00 m

Ergebnisse	

Mitlungspegel	71,06 db(A)
Korrektur für Geschwindigkeit	-1,76 db(A)
Emissionspegel	69,30 db(A)
Korrektur für A+H	2,26 db(A)
Beurteilungspegel	67,04 db(A)

für die erste Bauflucht nachts:

Eingaben	

Verkehrsstärke	165,00 Kfz/h
LKW-Anteil	20,00 %
Steigung	0,00 %
Oberfläche	0,00
Geschwindigkeit	70,00 km/h
Kreuzung / Ampel	0,00
Abstand	35,00 m
Höhendifferenz	15,00 m

Ergebnisse	

Mitlungspegel	63,69 db(A)
Korrektur für Geschwindigkeit	-1,76 db(A)
Emissionspegel	61,93 db(A)
Korrektur für A+H	2,26 db(A)
Beurteilungspegel	59,67 db(A)

für die zweite Bauflucht tags:

Eingaben	

Verkehrsstärke	900,00 Kfz/h
LKW-Anteil	20,00 %
Steigung	0,00 %
Oberfläche	0,00
Geschwindigkeit	70,00 km/h
Kreuzung / Ampel	0,00
Abstand	60,00 m
Höhendifferenz	15,00 m

Ergebnisse	

Mitlungspegel	71,06 db(A)
Korrektur für Geschwindigkeit	-1,76 db(A)
Emissionspegel	69,30 db(A)
Korrektur für A+H	5,16 db(A)
Beurteilungspegel	64,14 db(A)

für die zweite Bauflucht nachts:

Eingaben	

Verkehrsstärke	165,00 Kfz/h
LKW-Anteil	20,00 %
Steigung	0,00 %
Oberfläche	0,00
Geschwindigkeit	70,00 km/h
Kreuzung / Ampel	0,00
Abstand	60,00 m
Höhendifferenz	15,00 m

Ergebnisse	

Mitlungspegel	63,69 db(A)
Korrektur für Geschwindigkeit	-1,76 db(A)
Emissionspegel	61,93 db(A)
Korrektur für A+H	5,16 db(A)
Beurteilungspegel	56,78 db(A)

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Ausgabe Mai 1987) werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben. Unter Abschnitt 1.1 des Beiblatts wird zu den Orientierungswerten ausgeführt:

Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen.

Bei allgemeines Wohngebiet (WA):

tags: / nachts:
55 dB / 45 dB.

Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Berechnung der Einzelschirmhöhe (DIN 18005)
für vordere Baureihe, nachts

		Iterationen:	
		G	dB-L1
Eingaben			

Quelle bis Schirm	25,00 m	21,45	6,75
Schirm bis Ort	10,00 m	15,49	0,79
Lärmminderung	14,70 dB(A)	9,75	4,95
		13,06	1,64
		14,36	0,34
		14,94	0,24
Ergebnisse:		14,65	0,05

Notwendige Schirmhöhe	2,26 m		

Berechnung der Einzelschirmhöhe (DIN 18005)
für zweite Baureihe, nachts

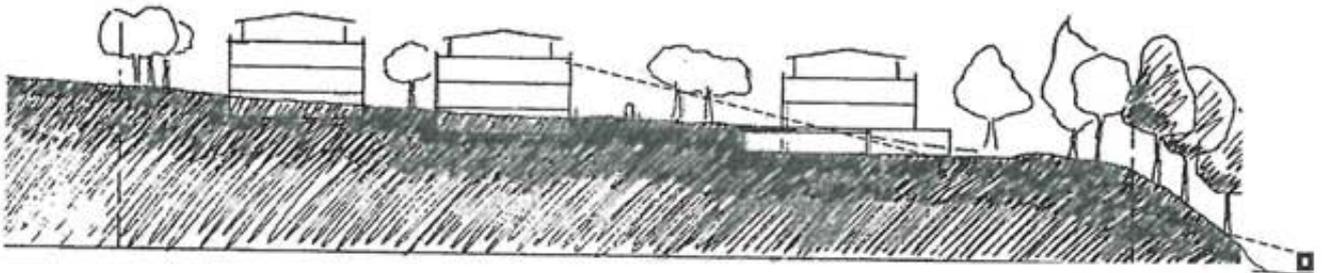
		Iterationen:	
		G	dB-L1
Eingaben			

Quelle bis Schirm	25,00 m	18,29	6,59
Schirm bis Ort	35,00 m	12,34	0,64
Lärmminderung	11,80 dB(A)	6,80	4,90
		9,95	1,75
		11,22	0,48
		11,79	0,09
Ergebnisse:			

Notwendige Schirmhöhe	2,34 m		

Während für die zweite Baureihe der Schirm durch die bestehende Topographie erreicht wird, sind für die erste Baureihe an der Hangkante Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Da durch aktive Maßnahmen (die besondere topographische und landschaftliche Situation schließt Wall und Wand aus) dies nicht erreichbar ist, werden passive zur Festsetzung vorgeschlagen.

Schnitt durch das Gelände:



Entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden im Textteil des Planes Lärmpegelbereiche definiert, für welche die resultierenden Schalldämm-Maße einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Dies betrifft alle der B 76 zugewandte Gebäudefronten, deren Wände und Fenstern entsprechend schallschützend vorzusehen sind die Lärmimmissionen reduzieren.