

## **Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Scharbeutz**

für das Gebiet: Südlich B 432, westlich K 36 und nördlich Galgenkampsredder  
(frühere Bezeichnung B 16: Pönitz-Untersteenrade)  
-GEWERBEGEBIET GLESCENDORF-

### **Gliederung:**

1. Grundlagen
  - 1.1 Lage und Geltungsbereich
  - 1.2 Bisherige Nutzung
  - 1.3 Rechtsgrundlagen
  - 1.4 Plangrundlagen
  - 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse
  - 1.6 Altlastenverdachtsfläche
  - 1.7 Planungserfordernis und Ziel
2. Begründung zu den Planinhalten
  - 2.1 Bauungskonzept
  - 2.2 Art und Maß der Nutzung
  - 2.3 Verkehr
    - 2.3.1 Straßenraum
    - 2.3.2 Schienenverkehr
    - 2.3.3 Ruhender Verkehr
  - 2.4 Grünordnung
3. Versorgung
  - 3.1 Wasserversorgung
  - 3.2 Versorgung mit elektrischer Energie
  - 3.3 Gasversorgung
  - 3.4 Fernmeldeeinrichtungen
4. Entsorgung
  - 4.1 Beseitigung des Schmutzwassers
  - 4.2 Beseitigung des Oberflächenwassers
  - 4.3 Feuerschutzeinrichtungen
  - 4.4 Abfall- und Wertstoffe
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
6. Ermittlung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmenkosten
7. Immissionsschutz

### **Anlagen:**

- 1) Auszug aus dem „Ausgleichsflächenkonzept“ von Trüper, Gondesen, Partner (TGP) vom Oktober 1995 nebst aktualisierter Bilanzierung und „Zuordnung der Eingriffe zur Ausgleichsflächen- und Kostenschätzung“ vom April 1996
- 2) Lärmschutzuntersuchung von Masuch + Olbrisch

## **1. Grundlagen**

### **1.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Bereich Gleschendorf-Untersteenrade der Gemeinde Scharbeutz und wird begrenzt:

Im Norden durch die Bundesstraße 432,  
im Osten durch die Kreisstraße 36 und die östliche Grenze des Grundstücks Otto- Kipp- Straße 7,  
im Süden durch die südliche Grenze des Grundstücks Otto-Kipp-Straße 7 und den nördlichen Begrenzungsknick des Galgenkampsredder,  
im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 57/20 , 57 und 60.

### **1.2 Bisherige Nutzung**

Im östlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.16 -Sch- wird ein Teil der Grundstücke bereits gewerblich genutzt. Auf dem Grundstück Fierthstraße 33 befindet sich die Siloanlagen der Raiffeisen-Pönitz nebst eingeschossigen Nebengebäuden sowie eine betriebsinterne Dieseltankstelle. Eine Kühlhausanlage und ein Verwaltungsgebäude ist auf dem Grundstück Otto-Kipp-Str. 7 angesiedelt. Das dazwischen liegende topographisch bewegte Areal wird noch als monostrukturierte Ackerlandfläche/-brache genutzt. Dementsprechend ist die landschaftliche Wertigkeit des Plangebietes - mit Ausnahme der Knickstrukturen, und dem am westlichen Geltungsbereichsrand liegenden Teich - als gering zu bewerten.

Südlich an diesen Geltungsbereich angrenzend, liegen beidseitig der Otto-Kipp-Straße die restlichen bereits angesiedelten GE-Betriebe mit ein- und zweigeschossigen Betriebs-, Lager-, Verwaltungs- und Betriebswohngebäuden sowie das Tenniscenter Gleschendorf mit Café und Restaurant.

Nordöstlich grenzt an der K 36 ein Mischgebiet mit ein- und zweigeschossiger Einzelhausbebauung an.

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt genannten Fassung,
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBaulG vom 01.05.1993) vom 22.04.1993 verkündet am 28.04.1993 im BGBl. I, Nr. 16 S. 466,
- c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schl. -H. S. 321),
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I Nr. 3 vom 22.01.1991).

## 1.4 Plangrundlagen

Als Plangrundlage dient die Ablichtung einer Flurkarte, die durch das Katasteramt Eutin erstellt und beglaubigt wurde. Die Höhenlinien wurden aus dem bisher rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 übernommen bzw. vom Vermessungsbüro Holst aus Bad Schwartau kartiert.

## 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz vom 29.7.1977 stellt für den östlichen Geltungsbereich dieser B-Planänderung und Erweiterung eine Gewerbefläche und für den westlichen Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Da sich die Ziele der 2.Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr.16 -Sch- nur zum Teil aus dem verbindlichen F-Plan entwickeln ließen, wurde parallel zu diesem B-Planänderungsverfahren die 18.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz für den westlichen Teil des B 16/2 -Sch- durchgeführt.

Am 20.2.1978 hat der Landrat des Kreises Ostholstein mit Az.: 611.3 - 019/B16-Sch-We/Bre den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gewerbegebiet Pönitz-Untersteenrade genehmigt und am 4. Dezember 1978 wurde der BP 16 -Sch- rechtskräftig. Ziel des B16 -Sch- war es die baurechtlichen Voraussetzung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben im 1. und einzigen Gewerbegebiet der Gemeinde Scharbeutz an der B 432 zu schaffen. Für den südlichen Geltungsbereich des B16 wurde am 7.5.1986 die 1.Änderung verbindlich. Sie diente in erster Linie zur Bauflächenerweiterung auf den verkauften Grundstücken, um einen städtebaulich günstigeren Zuschnitt der kleinen Parzellen zu erhalten.

## 1.6 Altlastenverdachtsflächen

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

Für das Grundstück der Raiffeisen kann aufgrund der bestehenden Nutzung (Futter-, Dünger- und Pflanzenschutzmittellager sowie Fuhrpark mit Dieseltankstelle) eine Bodenverunreinigung nicht ganz ausgeschlossen werden, wobei ein konkreter Altlastenverdacht während des B-Planänderungsverfahrens nicht geäußert wurde.

## 1.7 Planungserfordernis und Ziel

Die 2. Änderung und Erweiterung des BP-Planes Nr.16 -Sch- wird aus folgenden Gründen erforderlich:

Zum Einen soll der "alte" östliche Geltungsbereich des BP 16 -Sch- an die zwischenzeitlich geänderten baurechtlichen Grundlagen - insbesondere die Ermittlung des Maßes der Nutzung in der BauNVO - und die veränderte Grundstücksstruktur (kleine GE-Parzellen) angepaßt werden.

Zum Anderen wird auf der Grundlage dieser B-Planänderung gem. §33 BauGB z. Zt. ein Logistikzentrum errichtet, das Einzelhandelsläden im östlichen Schleswig-Holstein und in Mecklenburg-Vorpommern versorgen soll. Die Gemeinde erhofft sich von der Ansiedlung eine Stärkung des Gemeindesteuer- und Wirtschaftsaufkommens sowie die dauerhafte Ansiedlung von über 100 Arbeitsplätzen.

Als für dieses Sondergebiet-Großlager am besten geeignetster Standort wurde wegen der guten verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten über die B 432 zur A 1 und zur Arondierung des bestehenden Gewerbegebiets Gleschendorf im Gemeindegebiet eine ursprüngliche Ackerfläche, die westlich an das bereits im Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Scharbeutz ausgewiesenen Gewerbegebiet angrenzt, ausgewählt.

Neben der bereits erfolgten Darstellung des Erweiterungsstandorts im Landschaftsplanentwurf erfolgte eine Standortuntersuchung und -überprüfung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch die beiden Büros Trüper & Gondesen = TTG (Landschaftsplanung) und Bruns (Stadtplanung). Im Ergebnis wurde der bisherige südlich der B 432 liegende Erweiterungsstandort grundsätzlich beibehalten, da eine Konzentrierung in Form einer Ergänzung des GE-Bestandes aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen sinnvoll ist. Auch die Überprüfung eventueller Nahbereichsalternativen führte zur Beibehaltung des Standorts, da eine weitere Zersiedlung Richtung Untersteenrade, nördlich der B 432, nicht erfolgen soll, und die südlicher liegenden Flächen (Bereich Wohldbeek-Niederung) natur- und landschaftsräumlich wertvoller sind, als die Sonderbaufläche im FNP 18.

Die Ermittlung der Eingriff- Ausgleichsflächen erfolgte von TTG im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleituntersuchung sowie der aktualisierten Bilanzierung und „Zuordnung der Eingriffe zu den Ausgleichsflächen“ (s. Anlage), die von TGP im Zusammenhang mit dem 3. und 4. B-Planänderungsverfahren zum BP 16 durchgeführt wurde.

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Untersuchungen und Abstimmungsgespräche mit dem Kreis Ostholstein wurde der Entwurf zur Anordnung des Großlagers und der Ausgleichsflächen verändert (Drehung der Baufläche für das Großlager und westliche Verschiebung der Ausgleichsfläche). Insbesondere wird nun, durch die Lage der Ausgleichsflächen gewährleistet, daß der Übergangsbereich zur Landschaft als naturbelassene Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt wird.

Die Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des BP 16 notwendig sind, wurden zunächst im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen von der Gemeinde gesichert und sollen im Zusammenhang mit der beabsichtigten 2. Änderung des neuen generellen Flächennutzungsplanes und der 3. und 4. Änderung des BP 16 von der Gemeinde Scharbeutz baurechtlich gesichert werden.

## **2. Begründung zu den Planinhalten**

### **2.1 Bebauungskonzept**

Die bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen sind zwischenzeitlich kleinteiliger parzelliert verkauft worden, als in der Konzeption des BP16 -Sch- vorgesehen war. Neues Gewerbeansiedlungsziel ist es hier, im nordöstlichen Teilbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch-, eine flächen- und kostensparende Bebauung für Handwerksbetriebe zu errichten.

In Erweiterung der Bauflächen wird z. Zt. auf dem westlich angrenzenden Sondergebiet "Großlager" ein Logistikzentrum für die Firma ALDI angesiedelt, um von diesem verkehrsgünstig liegenden Standort Mecklenburg-Vorpommern und das östliche Schleswig-Holstein (Großraum Lübeck) beliefern zu können. Dieser Standortentscheidung gingen mehrere Standortuntersuchungen (s. oben) voraus, wobei die Entscheidung für diesen Standort letztendlich aus landschaftsplanerischen Gründen (Schutz der südlich gelegenen Wohlbeck-Niederung) und aus städtebaulichen Gründen fiel. Die massenmäßig städtebaulich und landschaftsräumlich problematische Großlagergestaltung wird durch die Textfestsetzungen unter 4.0 (Maßnahmenfläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanz- und Erhaltungsbindungen zur Bepflanzung) aufgewertet werden.

Die Festsetzung zur Einfriedung der seitlichen Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Knickgehölzen, die Pflanzgebote im Bereich der Planstraßen und an der B 432 und die Erhaltung sowie die Ergänzung des Knicknetzes in Form von Festsetzungen zur Neuanpflanzung bzw. Pflanzbindung sind städtebaulich und landschaftsplanerisch wichtige Gliederungselemente.

### **2.2 Art und Maß der Nutzung**

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiete (GE, GE1, GE2, GE3, GE4) und Sondergebiet "Großlager" (SO) festgesetzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahl in den Gewerbegebieten wird aufgrund der veränderten baurechtlichen Grundlagen (BauNVO) und der veränderten Grundstücks- und Nutzungsstruktur auf 0,6 erhöht. Im Sondergebiet wird für die geplante Gebäudegroßstruktur eine GRZ von 0,65 festgesetzt. In dem Zusammenhang wird auf die Überschreitungsmöglichkeit gemäß §19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und deren Zufahrten verwiesen.

Da die Anzahl von zwei Vollgeschossen im Gewerbegebiet den bereits im BP16 -Sch- enthaltenen Festsetzungen entspricht, wird aus städtebaulichen Gründen im Sondergebiet eine maximale Firsthöhe von 12m festgesetzt.

Eine abweichende Bauweise mit der Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit 50 m Länge in offener Bauweise wird aufgrund der geplanten Gewerbe- und Sondergebietsstrukturen im Textteil B, Nr. 2.1 festgesetzt.

Zur Stärkung des gewerblichen Charakters des Gebiets werden Tankstellen und Einzelhandelsnutzungen in allen Baugebieten über die Textbestimmung Nr. 1.1 generell ausgeschlossen. Da für das im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet liegende GE 2 und GE 3 der bestehende Nutzungscharakter von Raiffeisen planungsrechtlich gesichert werden soll, sind gem. Text Nr.1.1, Satz 2 Einzelhandelsnutzungen für den landwirtschaftlichen Bedarf und Betriebstankstellen ausnahmsweise zulässig.

Die Baugrenzen sind sehr großzügig gehalten, um den Entwicklungsspielraum der einzelnen Interessenten nicht einzuengen.

## **2.3 Verkehr**

### **2.3.1 Straßenraum**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße 432, die das Gebiet weiterführend an die A1 anbindet. Das Sondergebiet wird über die in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.16 -Sch- neu geplante Einmündung direkt an die B 432 angebunden.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den ausgebauten Blauenkrog, der das GE-Gebiet über die Otto-Kipp-Straße und die am östlichen Geltungsbereich des Plangebiets liegende Fierthstraße an die B 432 anbindet. Z.Zt. wird das Raiffeisengrundstück über eine widerrufliche Sondererlaubnis des Straßenbauamt direkt von der Fierthstraße aus erschlossen. Bei Fortdauer dieser Sondererlaubnis genießt die entsprechende Zufahrt Bestandschutz, das heißt, daß das in der B-Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot im Zufahrtsbereich erst nach erloschener Sondererlaubnis realisiert werden kann, wobei die Erschließung auch dieses Grundstücks langfristig über den Blauenkrog geplant ist.

Das Plangebiet wird fußläufig durch die bestehenden beidseitigen Fußwege des Blauenkrogs erschlossen. Zwischen der Fierthstraße und dem Blauenkrog wird eine Rad-/Fußgängerverbindung planungsrechtlich gesichert, wobei die für das SO-Gebiet notwendige Leitungsführung als Leitungsrecht für den Versorgungsträger Zweckverband Ostholstein festgesetzt wird. Die im Bereich der Rad-/Fußwegverbindung festgesetzten Solitärbaumpflanzbindungen sind nach Abstimmung mit dem Zweckverband OH vorzunehmen.

Außerdem wird die bestehende alte Fußwegverbindung am Galgenkampsredder planungsrechtlich gesichert. Die Weiterführung des Fußweges ist im Zusammenhang mit der Anlage der Ausgleichsflächen an der Wohldbeek von TTG (s. Anlage) geplant.

### **2.3.2 Schienenverkehr**

Von Pönitz aus besteht ein Gleisanschluß für den Güterverkehr an die Bahnstrecke 145 nach Lübeck und Kiel. Leider wurde dieses Gütergleis soweit zurückgebaut (Streckenrückbauende in nördlicher Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen 59/2 und 57), das zur Zeit nur noch das Grundstück der Raiffeisenbank angebunden ist. Dieser private Gleisanschluß wird aus ökologischen Gründen planungsrechtlich gesichert, wobei über die Pflanzbindung und soweit technisch möglich, darüber hinausgehende private Pflanzungen eine möglichst weitgehende Eingrünung des Grundstücks erfolgen soll.

Da es sinnvoll ist, das geplante Warengroßlager im Sondergebiet ebenfalls an die Bahn anzubinden, wird dafür ein Fahrrecht in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Außerdem wird die Gemeinde mit dem Bauherrn Beratungsgespräche zur Errichtung des Gleisanschlusses führen. Sollte es vorerst nicht zur Realisierung des Gleisanschlusses kommen, so wird empfohlen, diese Fläche temporär, im Sinne der östlich und westlich angrenzenden Pflanzbindung zu bepflanzen,

### **2.3.3 Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß Landesbauordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Zusätzlich werden für das Gewerbegebiet öffentliche Parkflächen am Blauenkrog und dem Wendehammer der Otto-Kipp-Straße festgesetzt, die den notwendigen öffentlichen Anteil aufnehmen können. Im SO-Gebiet werden Stellplatzflächen kombiniert mit Pflanzbindung -Text Nr.4.7- gesondert festgesetzt.

## 2.4 Grünordnung

Wie oben beschrieben erfolgte eine gesonderte landschaftspflegerische Begleituntersuchung durch das Büro Trüper & Gondesen, die als Anhang Bestandteil dieser Begründung wird. Alle wesentlichen Inhalte werden im übrigen Bestandteil der B-Planfestsetzungen. Darüberhinaus wird dem Betreiber des Logistikzentrums empfohlen, bei der Objektplanung für die Außen- und Freiraumanlagen des SO-Gebiets alle Inhalte der landschaftsplanerischen Begleituntersuchung in Verbindung zur Anlage und Gestaltung der Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft von einem Landschaftsplanungsbüro umsetzen zu lassen.

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten und in der B-Plankartengrundlage enthaltenen Knickanlagen fallen unter den besonderen Schutz des § 15 b LNatSchG. Für die geplante Knickversetzung wird eine Knickversetzung - die bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden muß und nur in der Zeit vom 30.9. bis zum 15.3 erfolgen kann - benötigt.

Zu der aktualisierten Bilanzierung und „Zuordnung der Eingriffe zu Ausgleichsflächen und Kostenschätzung“ ermittelten Eingriffs-/ Ausgleichsdifferenz ist anzumerken, daß sich die Ausgleichsberechnung auf die Ausschöpfung aller gemäß BP 16/2 baurechtlich möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bezieht. Der ermittelten Eingriffsfläche von ca 7,6 ha x 1,25 ha = 9,5 ha Ausgleichsfläche steht eine Ausgleichsflächenfestsetzung von insgesamt 10,10 ha im BP 16/2 und 16/3 gegenüber. Das ursprünglich ermittelte Ausgleichsflächendefizit im BP 16/2 wird somit über das B-Planverfahren zur 3. Änderung des BP 16 vollständig ausgeglichen werden.

### **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 der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Sch- wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

#### **3.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

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

- \* Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.
- \* Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- \* Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen -vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

#### **3.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der ZVO. Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Rohrleitungen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes freigehalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

#### **3.4 Fernmeldeeinrichtungen**

Das Plangebiet wird von der Deutschen Bundespost TELEKOM versorgt. Rechtzeitig vor Baubeginn wird das Fernmeldeamt Kiel informiert.

### **4. Entsorgung**

#### **4.1 Beseitigung des Schmutzwassers**

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

#### **4.2. Beseitigung des Oberflächenwassers**

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet, wobei für den gesamten Geltungsbereich dieser B-Planänderung und Erweiterung ein naturnah auszubauendes Regenrückhaltebecken kombiniert mit einem technischen Feuerlöschbereich auf der südlich liegenden Grünfläche (Flurstück 57/20) errichtet werden soll. Dabei soll die Dachflächenentwässerung, getrennt von dem zu klärenden Oberflächenwasser, versickert werden. Die technische Umsetzung dieser Dachflächenentwässerung wird im einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgezeigt werden. Für die geplanten Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß Paragraph 36 c LWG bzw. 7 WHG einzuholen.

#### **4.3. Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in Scharbeutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Vom Zweckverband Ostholstein werden Leitungsringschlüsse empfohlen. Eine Löschwasserversorgung gem. Erlaß des Innenministers vom 17.1.73, Az.: IV 350b - 166.30 wird unter Anwendung des Arbeitsblattes W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sichergestellt. Der Feuerlöschwasserbereich erhält eine dauernt gesicherte Zufahrt zum SO-Gebiet. Inwieweit eine, über die im BP 16/2 hinausgehende landschaftsräumlich sinnvolle Abpflanzung erfolgen kann, soll im Rahmen des Bauantragverfahrens geklärt werden. Außerdem wird hier ein Löschwasserentnahmeschacht -gemäß den anerkannten Regeln der Technik- erstellt.

#### **4.4 Abfall- und Wertstoffe**

Die Müll- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

## **5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

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

## **6. Ermittlung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmenkosten**

Bei der Realisierung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 -Scharbeutz. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanung der Gemeinde. Die Kosten beinhalten den Grunderwerb und die Planungs- und Ausführungskosten für die Erschließungsmaßnahmen -insbesondere die Fertigstellung des Wendehammers des Blauenkrogs und des Linksabbiegers an der B 432- sowie die Planungs- und Ausführungskosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen (privatrechtliche Regelung der Gemeinde mit dem SO-Sondergebietsinvestor zur „flächenbezogenen Kostenteilung“).

Keine Kosten entstehen der Gemeinde für den Grunderwerb der Ausgleichsfläche, da die Fläche in Gemeindebesitz ist, sowie für die sonstigen Erhaltungs- und Anpflanzbindungen auf den Privatflächen, da diese privat finanziert werden.

Im Übrigen können von der Gemeinde im Rahmen der Veräußerung der GE 1 und GE 2 Bauflächen (Gemeindebesitz) Einnahmen erzielt werden, wobei die entsprechenden Erschließungs- und Ausgleichskostenanteile bei der Kalkulation der Grundstückspreise berücksichtigt werden.

Die Kosten für die Ausgleichsflächen können im Einzelnen der beiliegenden Kostenschätzung von TGP entnommen werden. Eine Kostenerhebung gemäß §8a Abs. 5 BNatSchG ist nicht vorgesehen, da für die Ausgleichsmaßnahmenkosten privatrechtliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag - s. oben) getroffen wurden. Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erübrigt sich dadurch.

Die Kanalkosten werden von der Gemeinde bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Die Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung verteilt.

## 7. Immissionsschutz

Die Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch (M+O) hat eine Lärmuntersuchung zum B-Plan 16.2 -Sch- erstellt (s. Anlage).

Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich:

- 1) Gegenüber den aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16.2 -Sch- zu erwartenden Geräuschen für die Bebauung auf der Ostseite der Fierthstraße (K36), entsprechend der tatsächlichen baulichen Nutzung und der Lage an klassifizierten Straßen sowie gem. der Mischgebietsdarstellung des F-Planes;
- 2) Gegenüber den Verkehrsgeräuschen von B 432 und Fierthstraße (K36) für im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- 3) Gegenüber gewerblichem Lärm für im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässige Wohnungen.

Zu1)

Im Rahmen der Bauleitplanung müssen Vorschläge für den Lärmschutz abstrakter Art sein. Damit soll gewährleistet werden, daß sie nicht auf einzelne konkrete Betriebe zugeschnitten sind. Diese Forderung wird mit Hilfe von Beschränkungen der Emissionen im Sinne von § 4, Satz 1, Ziffer 1 BauNVO (Gliederung nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen) in Kombination mit einem entsprechenden Nachweisverfahren für Baugenehmigung oder immissionsschutzrechtliche Genehmigung erreicht.

Im vorliegenden Fall ist bei der Ermittlung der Emissionsbeschränkungen folgende Rangfolge zu beachten:

- a) Für die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen (Erschließung durch das Straßenkreuz Blauenkrog/Otto-Kipp-Straße) außerhalb des Plangeltungsbereiches BP 16.2 -Sch- sind Einschränkungen oder Änderungen bereits bestehender Emissionsfestsetzungen nicht möglich, da die Ursprungs-B-Pläne Nr. 16-Sch und Nr. 16.1 -Sch- diese nicht enthalten und ein Änderungsverfahren vorerst nicht beabsichtigt ist. Es wird deshalb nach DIN 18005/1 mit den für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete geltenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Emissionen) von  $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  tags und nachts ausgegangen.
- b) Der vorhandene Betrieb der Raiffeisenbank im Nordosten des Plangeltungsbereiches führt nach entsprechenden Gutachteraussagen allein schon zu Richtwertüberschreitungen. Für die Ermittlung der Emissionsbeschränkungen ist folgendes zu beachten:
  - Vorbelastung von den gewerblich genutzten Flächen gemäß (a) sind zu beachten (s.o.).
  - Aus der städtebaulichen Forderung heraus, daß Konflikte zwischen den B-Plangeltungsbereich und Flächen außerhalb zu lösen sind, ergibt sich ein Handlungsgebot.
  - Aus der Tatsache, daß der Raiffeisenbetrieb vorhanden ist, und daß auf den neuen Flächen zusätzliche Betriebe angesiedelt werden sollen, genießt der vorhandene Betrieb Vorrechte. Dem wird dadurch entsprochen, daß die Einschränkungen für die bereits genutzte Raiffeisenfläche so festgelegt werden, als ob es die zusätzlich zu erschließenden Flächen nicht gäbe.

- c) Die Beschränkungen für die zusätzlichen Flächen sind so vorzunehmen, daß
- dort wo die Immissionsrichtwerte aus den Einflüssen gemäß a) und b) bereits erreicht sind, keine weiteren Pegelerhöhungen möglich sind,
  - ansonsten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Zu 2)

Das Verkehrsaufkommen der an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs liegenden B 432 wird sich wie folgt durch die Ansiedlung des Logistikzentrums erhöhen:

1. Nachtzeit:

15 LKW Fahrten insgesamt

27 PKW Fahrten insgesamt

2. Tageszeit (6.00-16.00 Uhr)

136 LKW Fahrten insgesamt

153 PKW Fahrten insgesamt

Nach Auskunft des Betreibers des SO- Logistikzentrums wird sich 2/3 des Nachtverkehrs über die gesamte Nacht verteilen, so daß dies zu keiner spürbar deutlichen Lärmerhöhung führen dürfte. Für den Fall, daß sich die Fahrzeugverteilung während der Nachtstunden verändert, und es zu einer Konzentration in den beiden letzten Nachtstunden (4-6 Uhr) kommen sollte, wird dem Betreiber der SO-Anlage eine Verteilung des Schwerverkehrs auf die A 1 und auf die B 207 vorsorglich empfohlen.

Die Versorgungsanteile betragen für den Großraum Lübeck ca. 60 % und für Mecklenburg-Vorpommern ca. 40 %.

Gemäß Ergebnis der Verkehrslärmuntersuchung von M+O wird sich der Straßenverkehrslärm auf der B 432 in Pönitz und Pönitz am See von der Größenordnung her und aufgrund der Netzfunktion der B 432 (vorwiegend überörtlicher Verkehr) nur unwesentlich erhöhen.

Der Schutz vor Straßenverkehrslärm im Geltungsbereich des BP 16.2 -Sch- wird durch Maßnahmen an den Gebäuden (passiver Schallschutz) sichergestellt. Die entsprechenden Festsetzungen gelten für Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbauvorhaben.

Zu 3)

Sofern nicht aus dem Straßenverkehrslärm höhere Anforderungen resultieren, sind zum Schutz vor gewerblichen Lärm passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich III erforderlich (DIN 4109, Abschnitt 5.5.6 und Tabelle 8) die in Text Nr. 7.2 festgesetzt werden.

Zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in Bezug auf die schutzwürdige Bebauung an der Ostseite der Fierthstraße Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

- a) Ableitung der maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen A-Schalleistungspegel mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach den VDI-Richtlinien 2714 und 2720 (Quellhöhe 1,5 über Gelände, Empfängerhöhe 3,0 m über Straße),
- b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2058, Teil 1 mit dem Ziel, die gemäß a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

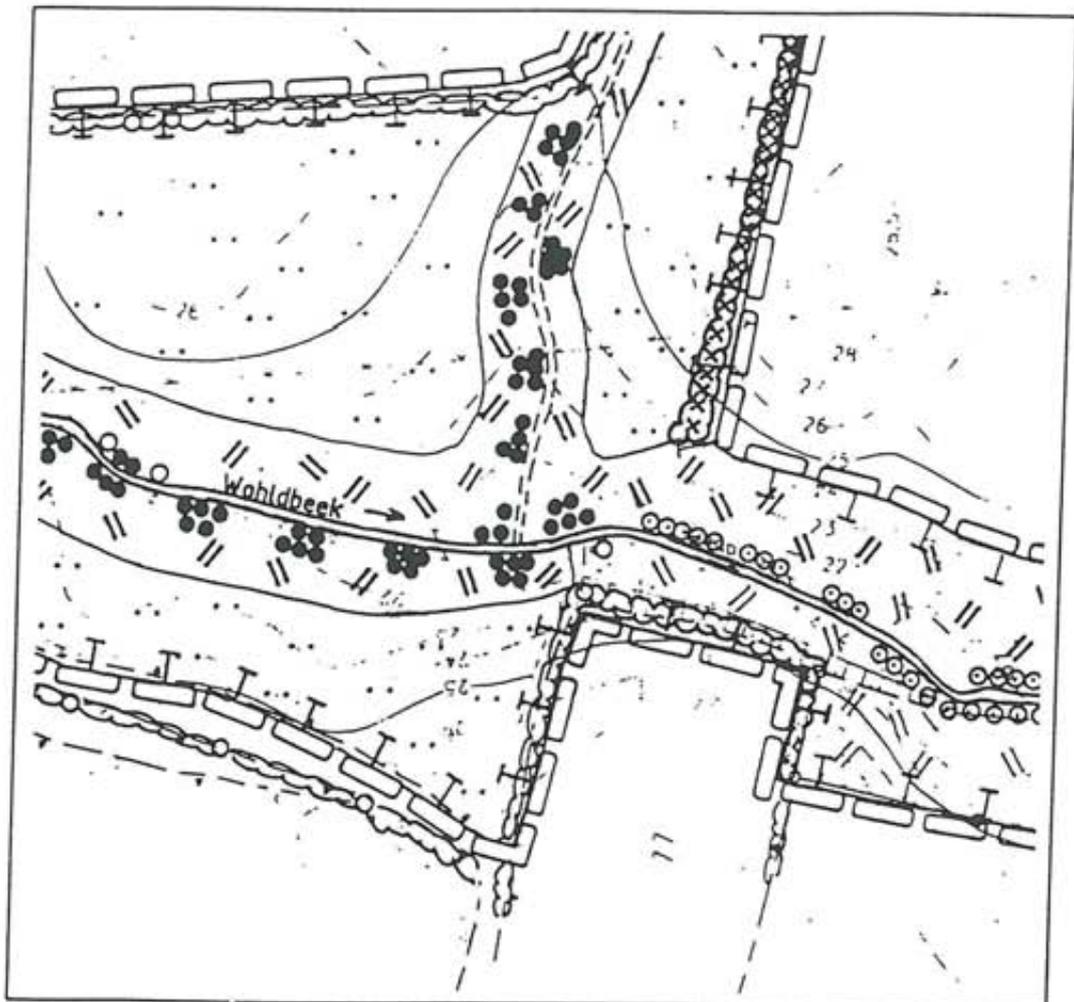
Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 12.7.94 gebilligt.



Scharbeutz, den. 19.12.96 Der Bürgermeister



**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN  
ZUM B-PLAN 16/2 SCHARBEUTZ  
( AUSGLEICHSFLÄCHENKONZEPT )**



**Gewerbegebiet Gleschendorf, Gemeinde Scharbeutz,  
B-Pläne 16/2, 16/3 und 16/4**

**1. Zuordnung der Eingriffe zu Ausgleichsflächen**

Das vorhandene Gewerbegebiet in Gleschendorf und dessen geplante Erweiterungen werden von den B-Plänen 16, 16/1, 16/2, 16/3 und 16/4 mehrfach überlagert. In der Planübersicht M 1 : 2.000 sind die Geltungsbereiche der B-Pläne und die zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen dargestellt.

Die Erfordernisse für den Ausgleich sind für die B-Pläne 16/2 und 16/3 im Rahmen grünordnerischer Fachbeiträge ermittelt worden. Berücksichtigt wird auch das höhere Maß der Bebauung durch die B-Pläne 16/2 und 16/3 auf Flächen, für die bereits die rechtsgültigen B-Pläne 16 und 16/1 bestehen.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenerfordernisses ist der bestehende ökologische Zustand der Flächen berücksichtigt worden. Auf ca. 0,94 ha Fläche ist bereits intensiv genutztes Dauergrünland angelegt, die Ausgleichsfunktion fällt dadurch geringer aus, als bei der Umwandlung von Acker in Extensivgrünland. Die geringere Ausgleichsleistung der Fläche wird durch Faktor 0,5 nur zur Hälfte angesetzt, d.h. für die gleiche Ausgleichsleistung wird die doppelte Flächengröße erforderlich. Danach sind 0,47 ha Ausgleichsfläche zusätzlich erforderlich.

Für den Bereich des B-Planes 16/4 ist der Umfang der Flächenversiegelung auf der Grundlage einer städtebaulichen Studie ermittelt und danach der voraussichtliche Ausgleichsflächenumfang abgeleitet worden.

Aus der nachfolgenden Übersicht wird die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den durch Festsetzung der B-Pläne überbaubaren Flächen deutlich.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die Darstellungen in der anliegenden Übersichtskarte M 1 : 2.000 zu beachten.

Tab. 1: Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

B-Plangebiet	Ausgleichsflächenerfordernis		Ausgleichsflächennachweis	
	16/2	Aldi-Logistikzentrum übrige Gewerbegebiets- flächen, Verdichtung der Bebauung in Teilbereichen (von 0,5 auf 0,6 GRZ)	9,50 ha <u>0,10 ha</u> 9,60 ha	Geltungsbereiche B-Pläne 16/2 und 16/3, Teil 1
	Ausgleichsflächenerfor- dernis gesamt		B-Plan 16/3, Teil 2	<u>5,10 ha</u>
	Zusätzliches Ausgleichs- flächenerfordernis durch geringere Ausgleichs- leistung auf Grünlandflä- chen	<u>0,47 ha</u>	Ausgleichsflächen gesamt	10,10 ha
	Ausgleichsflächen gesamt	10,07 ha		
	Durch Versetzen von 190 m Knick, Ausgleichs- verhältnis 1:1,5 = Neu- anlage	285 m		
	235 m Knickrodung, Aus- gleichsverhältnis 1:2 = Neuanlage	<u>470 m</u>		
	Ausgleichsflächenerforder- nis Knickneuanlage	755 m	Knickneuanlage, Geltungs- bereich B-Pläne 16/2, 16/3	790 m
16/3	Überbauung von 0,99 ha Fläche Ausgleichserfordernis Verdichtung der vorhandenen Bebauung (von 0,5 auf 0,6 GRZ)	0,2 ha <u>0,1 ha</u> 0,3 ha	Geltungsbereich B-Plan 16/3, Teil 2	0,6 ha
	Ausgleichserfordernis			
	Knickrodung 150 m, Ausgleichsverhältnis 1:2 = Knickneuanlage	300 m	Geltungsbereich B-Plan 16/3, Teil 2 Knickneuanlage	375 m
16/4	Eingriffsfläche 5,16 ha Versiegelung 3,1 ha vorläufiges Ausgleichs- erfordernis	0,9 ha	Teile des Flurstückes 69 im Geltungsbereich des B-Planes 16/3, Teil 2	1,6 ha

Die im Geltungsbereich der B-Pläne 16/2 und 16/3, Teil 1 und 2 dargestellten Ausgleichsflächen führen zu einer Kompensation des ermittelten Ausgleichserfordernisses. Auf den von der Gemeinde Scharbeutz erworbenen Flächen stehen 1,6 ha innerhalb und 0,5 ha außerhalb des B-Planes 16/3, Teil 2, für den Ausgleich anderer Eingriffe zur Verfügung.

## 2. Zuordnung der Herstellungskosten für Ausgleichsmaßnahmen

Die auf den Ausgleichsflächen vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind mit unterschiedlichen Herstellungskosten verbunden. Da die mit der Umsetzung der B-Pläne verbundenen Eingriffe im wesentlichen bislang ackerbaulich genutzte Flächen und das Knicknetz betreffen, ist außerdem nach dem LNatSchG erforderlichen Ausgleich für Knicks kein biotopbezogener Ausgleich notwendig. Deshalb wird für die Kostenzuordnung ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für die Herstellung der Ausgleichsflächen ermittelt. Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Knicklängen werden separat ermittelt.

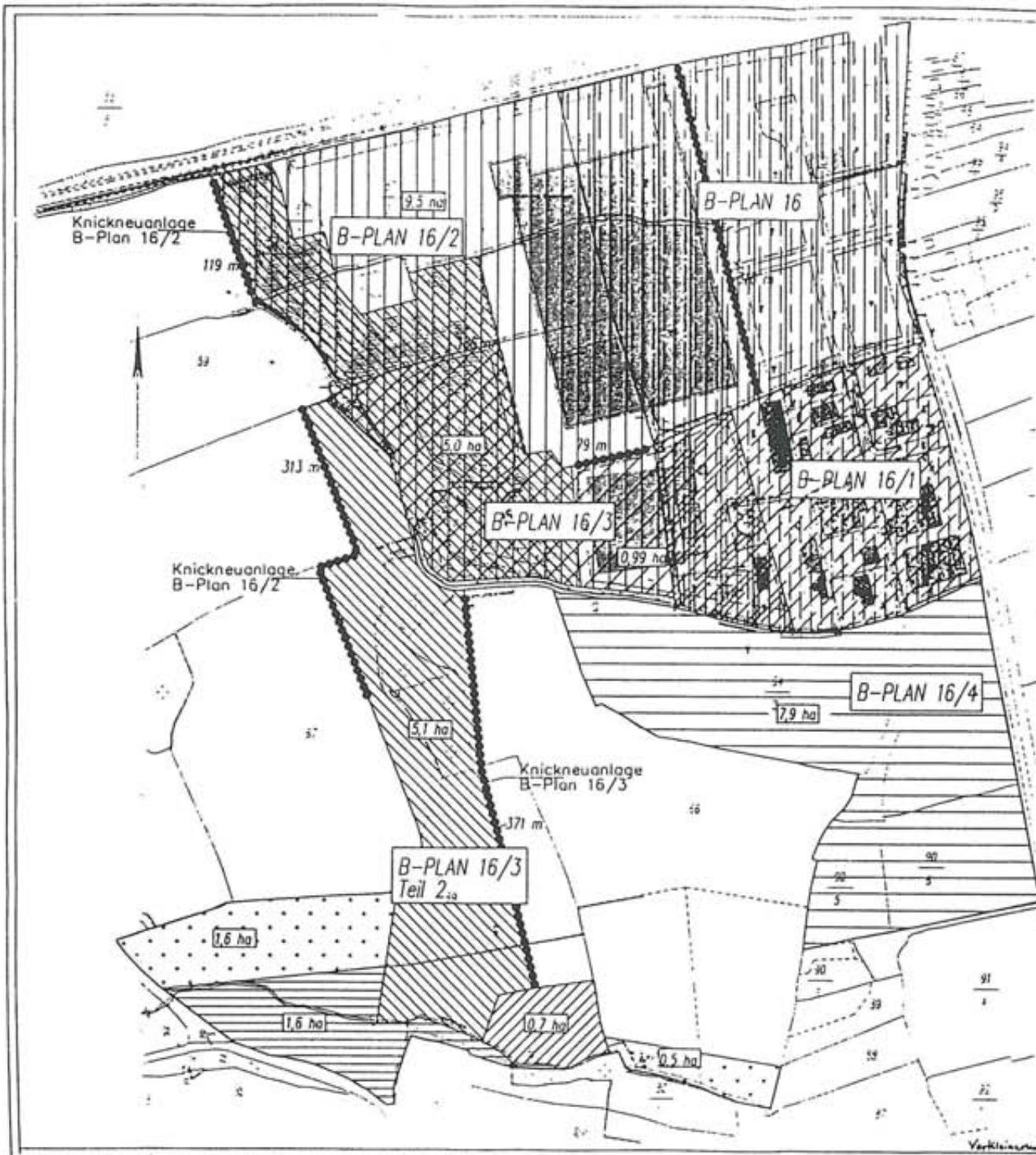
Die Herstellungskosten betragen für

- |   |        |          |
|---|--------|----------|
| - Anlage von Extensivgrünlandflächen incl. Renaturierung von Fließgewässern, Einzäunungen, Anlage von Laichgewässern etc.<br>für 1 m <sup>2</sup> | brutto | 3,76 DM  |
| - Knickneuanlage incl. Bepflanzung und Waldschutzzaun<br>für den lfdm   | brutto | 35,00 DM |

Die in Tab. 1 aufgeführten Ausgleichsflächengrößen und Knicklängen führen zu den folgenden Kostenansätzen:

- |  |              |                     |
|--|--------------|---------------------|
| - B-Plan 16/2  |              |                     |
| + Ausgleichsflächen 100.700 m <sup>2</sup>   | à 3,76 DM =  | 378.632,00 DM       |
| + Knickneuanlage 755 m   | à 35,00 DM = | <u>26.425,00 DM</u> |
|  |              | 405.057,00 DM       |
| - B-Plan 16/3  |              |                     |
| + Ausgleichsflächen 3.000 m <sup>2</sup>   | à 3,76 DM =  | 11.280,00 DM        |
| + Knickneuanlage 300 m   | à 35,00 DM = | <u>10.500,00 DM</u> |
|  |              | 21.780,00 DM        |
| - B-Plan 16/4 (nur Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des B-Plans Teil 1 berücksichtigt) |              |                     |
| + Ausgleichsflächen 9.000 m <sup>2</sup>   | à 3,76 DM =  | 33.840,00 DM        |
| + Knickneuanlage   | ---          |                     |

Gez. Büro TGP G/gg-gle2  
Lübeck, den 12.04.96



### Zeichenerklärung

Geltungsbereich

- B-Plan 16
- B-Plan 16/1
- B-Plan 16/2
- B-Plan 16/3
- B-Plan 16/4

Ausgleichsflächen / Maßnahmen

- B-Plan 16 + 16/2
- B-Plan 16/3
- B-Plan 16/4
- Überzählige Ausgleichsflächen
- Knickneuanlage
- Knickverschiebung

Bezeichnung / Vermerk	Fläche	Maß	Vermerk

**GEMEINDE SCHARBEUTZ**  
**B-PLÄNE 16/2, 16/3 u. 16/4**  
**GEWERBEGEBIET GLESCHEENDORF**

Zuordnung der Ausgleichsflächen

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE SCHARBEUTZ-KAMMEREG 3-2364 SCHARBEUTZ

1

TGP

TROPEN  
GONDENSEN  
PARTNER  
LANDSCHAFTS  
ARCHITEXTEN