

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 - G - 1. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Pönitz am See und Erweiterung von Scharbeutzer Straße Südseite sowie Nordseite von Brookkoppel bis Ortseingang Ostseite und Westseite bis Verbindungsgraben zwischen großem und kleinem Pönitzer See sowie Alte Dorfstraße.

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die vorhandene und beabsichtigte Bautätigkeit erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, damit die bauliche Entwicklung der Siedlung in Pönitz am See sich städtebaulich geordnet vollzieht.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, die Regionalplanung und die Raumordnung

Im Raumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein vom 16.5.1969 (Amtsbl. Schl.-H. S. 315) ist die Siedlung Pönitz am See, auf der Landbrücke zwischen dem Kleinen und Großen Pönitzer See gelegen, dem Fremdenverkehrsordnungsraum an der See (Lübecker Buch) zugeordnet. Um eine zu hohe Belastung der Landschaft zu vermeiden, soll sich der Fremdenverkehr nur zurückhaltend ausweiten und die bauliche Entwicklung im Rahmen der im Regionalplan ausgewiesenen Baugebietsgrenzen vollziehen (LRORL, Ziff. 32(2)).

Der Regionalplan für den Planungsraum II - Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein - vom 15. September 1976 (Amtsbl. Schl.-H. S. 631) weist für die Siedlung Pönitz am See Baugrenzen aus (s. Karte 1, Regionalplan II) und setzt für die vergleichsweise ähnlich gelegenen Siedlungen Gronenberg und Klingberg die Wohnfunktion als Hauptfunktion fest.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz, genehmigt mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 18.3.1976, vom 6.1.77 und 10.5.77, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.44 sowie der 3. Flächennutzungsplanänderung.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes sowie Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt an der von Pönitz nach Scharbeutz führenden B 432 auf dem Landrücken zwischen dem Großen und dem Kleinen Pönitzer See und umfaßt die beiderseits der Straße bis an die Seeufer angrenzenden Flurstücke, insgesamt 18,9 ha.

Von einer Kuppe mit 32 m ü. NN nördlich der Bundesstraße fällt das Gelände nach allen Seiten ab; zu den Gewässern auf ca. 19 m ü. NN, nach Osten auf ca. 25 m ü. NN, das ist das Straßenniveau.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden überwiegend als Baugrundstücke genutzt. Die ehemals vorherrschende Landwirtschaft ist zurückgedrängt und wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in naher Zukunft ganz aufgegeben.

An der Scharbeutzer Straße - B 432 - haben sich im Verlauf der Siedlungsentwicklung unterschiedliche Nutzungen angesiedelt, die sich jedoch kaum gegenseitig beeinträchtigen:

- eine Gärtnerei auf den Flurstücken 322 und 321
- ein Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 273/30
- Fremdenverkehrsbetriebe auf den Flurstücken 277 und 300/5
- eine Tankstelle auf dem Flurstück 274/17
- eine Gaststätte mit Tierhaltung auf dem Flurstück 288/3
- ein Altenpflegeheim auf dem Flurstück 269, 271/2
- ein Fischereibetrieb auf dem Flurstück 312.

Die Gebäude auf den allen weiteren Grundstücken dienen dem Wohnen. Die "Brookkoppel" wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Landwirtschaftlich genutzt werden zur Zeit auch die Flurstücke 267/2 und 276.

Auf den Grenzen der Flurstücke 267/2 und 272/1 sind - teilweise gelichtete - Knicks vorhanden. Auf dem festen Boden des versandeten Seeufers des Großen Pönitzer Sees ist hinter dem Schilfgürtel ein Wanderweg angelegt mit Zugängen von der Scharbeutzer Straße - B 432 - über Fischerweg und Seeweg und einer Fortsetzung an der Ortsgrenze des Bebauungsplangebietes.

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Scharbeutzer Straße - B 432 - erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bebauung an der Hügelkuppe wird durch die Straße "Brookkoppel" erschlossen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Bauflächen im Bebauungsplangebiet sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil die vorhandenen Nutzungen dem in § 4 BauNVO gegebenen Nutzungskatalog entsprechen und planerisch erwünscht sind. Da die zukünftige Bautätigkeit, für die der Bebauungsplan den Rahmen gibt, hauptsächlich Wohngebäude umfassen wird, verändert sich das Schwergewicht der Nutzung weiter zugunsten des Wohnens, welches heute bereits weit überwiegt.

Die Gliederung der Bauflächen in die einzelnen Baugebiete ist vorgenommen worden, um in den Ausmaßen der Baukörper eine Gleichstellung der Baugrundstücke zu erreichen. Daher ist auch bei den unterschiedlich großen Flurstücken und den in Aussicht genommenen Baugrundstücken das Maß der Nutzung absolut festgesetzt worden. Durch diese Festsetzung ist es möglich, die Baukörper, da nur in beschränkter Größe zulässig, besser in die Landschaft einordnen zu können.

Abweichend von diesem Vorgehen ist auf den intensiv vom Fremdenverkehrsgewerbe (Gaststätten) genutzten Flurstücken ein höheres Maß der Nutzung festgesetzt worden.

Die "Brookkoppel" ist als Grünfläche ausgewiesen. Sie wird vorerst weiter landwirtschaftlich genutzt. Die Umwandlung in eine Grünanlage ist, soweit erforderlich, nur langfristig vorgesehen und soll den vorhandenen Landschaftscharakter nicht verändern.

Bei Gefährdung der Beeinträchtigung der aufgeführten archäologischen Denkmäler sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffen ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, 2380 Schleswig, Schloß Gottorp, zu benachrichtigen.

Bei den betroffenen und unmittelbar benachbarten Grundstücken ist dieser Hinweis bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Den Bauherren wird die Errichtung von größeren Sammelschutzräumen und von Hausschutzräumen durch den Bundesverband für den Selbstschutz empfohlen.

5. Verkehrserschließung

Das vorhandene Straßennetz - Scharbeutzer Straße (B 432) als Haupterschließungsstraße und davon abzweigend Stichstraßen - wird durch die Planstraßen I und II ergänzt, welche die geplanten Baugrundstücke erschließen sollen. Die Profile der Straßen sind auf die zu erwartende Belastung hin ausgelegt bzw. im Falle der Planstraße I auf der Grundlage der Teilungsgenehmigung entworfen.

Der "Fischerweg" dient hauptsächlich für Fußgänger als Zugang zur Seepromenade, jedoch gleichzeitig als Zuwegung zu den Stellplatzflächen auf dem Flurstück 300/5 und zum Fischereibetrieb auf dem Flurstück 312. Genügend öffentliche Parkflächen stehen an der B 432 zwischen den Bäumen und den ausgewiesenen Flächen zur Verfügung.

Aus den Wohngebieten im Norden führen Fußwege zum Seeuferwanderweg. Beide Seeuferwanderwege sind Teil des Wanderwegenetzes an den Pönitzer Seen und finden ihre Fortsetzung außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße nicht angelegt werden.

Der Anschluß der geplanten Straßenverbindungen - Planstraße II auf der Nordseite und Fischerweg und Seeweg auf der Südseite der B 432 sowie der Ausbau der Ortsstraße "Brookkoppel" und der Anschlüsse der Alten Dorfstraße auf der Nordseite - haben im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Lübeck und den gültigen technischen Bestimmungen für den Straßenbau zu erfolgen.

Der Wanderweg "Seeweg" ist an der Einmündung in die Bundesstraße gegen ein unberechtigtes Befahren mit Kfz zu sichern.

6. Grünplanung

Ziel der Grünplanung ist die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und Erhöhung des Wohn- und Erholungswertes durch Schaffung von Sicht-, Lärm- und Windschutz, Verbesserung des Kleinklimas sowie durch die psychologische Wirkung von Grün im besiedelten Bereich. Um dies zu erreichen, soll die vorhandene Vegetation weitgehend erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Das Anpflanzen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Ortsbereich von Pönitz am See wird durch die stark befahrene B 432 geteilt. Entlang dieser Straße sind einige Linden von 25 - 30 m Höhe, wohl die Reste einer Allee, erhalten. Diese Bäume müssen erhalten und gepflegt werden, wo möglich soll durch Anpflanzung von Linden die südliche Baumreihe wieder hergestellt werden.

Die schneisenartig den Ort durchquerende Straße würde durch diese Baumbepflanzung eine bessere räumliche Gliederung erhalten und so der Charakter einer ausschließlich schnellen Ortsdurchfahrt gemildert. Da die Bäume innerhalb der Gehwegflächen gepflanzt werden müssen, wird der Einbau von Belüftungs- und Bewässerungsrohren und der Schutz der Baumscheiben mit Gitterrosten oder -steinen erforderlich.

An den Planstraßen I und II und an der Brookkoppel wird je Grundstück an der Straßenfront die Pflanzung von mindestens eines Baumes vorgeschrieben (Arten: Linde, Ahorn, Eberesche).

Ferner sind alle das Ortsfeld prägende Bäume auf den privaten Grundstücken zu erhalten (z.B. auf dem Flurstück 273/30 zwei Blutbuchen).

Eine Entschädigungsfrage ergibt sich aus Punkt 4.1 Satz 3 und 4 Text (Teil B) nicht. Die Kosten der Bepflanzung

werden von der Gemeinde übernommen.

Die geplanten bzw. teilweise bebauten Bauflächen (Flurstück 267/2 bis 274/2) liegen, vom Nordufer des Kleinen Pönitzer Sees aus stark einsehbar, auf einem zum See hin geneigten Hanggelände. Im Bereich dieser Grundstücke ist der vorhandene Gehölzbestand am Seeufer unbedingt zu erhalten, ein erforderliches Auslichten sollte nur unter fachlicher Anleitung vorgenommen werden. Das gleiche gilt auch für das Flurstück 319. Der hier den Ortsrand bildende Baum- und Gehölzbestand ist weithin sichtbar und bildet hier eine natürliche Grenze der Bebauung.

Der für diese Landschaft typische Gehölzbestand und die Knicks an den öffentlichen und privaten Flächen sind zu erhalten und müssen gepflegt werden.

Wo erforderlich, ist der Bestand durch Pflanzung heimischer, bodenständiger Arten zu ergänzen.

Die Uferbereiche des Großen und des Kleinen Pönitzer Sees bilden mit ihrem Gehölzbestand und dem angrenzenden Schilfgürtel wichtige, erhaltenswerte Biotope für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, dies sollte bei der Erschließung dieser Bereiche durch Wanderwege bedacht werden. Die Trassen dieser Wanderwege müssen in ihrem genauen Verlauf örtlich festgelegt werden, da nur so eine weitgehende Schonung der Ufergehölze und des Geländerelevs möglich ist.

Die Wegebreite sollte im Uferbereich des Kleinen Pönitzer Sees 1,50 m nicht überschreiten. Als Wegebefestigung ist eine wassergebundene Kiesdecke ohne seitliche Begrenzung durch Bordsteine zu wählen. Über die bereits bestehenden Zugangsmöglichkeiten zu den Seeufern hinaus sollten keine neuen Stege angelegt werden.

Die im B-Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (vor allem auf dem Flurstück 284/2) sollten dem naturräumlichen Zusammenhang dieses Landschaftsteiles entsprechend behandelt werden. Bis auf die Erschließung durch einfache, wassergebundene Fußwege und die Einrichtung einiger Sitz- und Ruheplätze werden bauliche- oder Freizeiteinrichtungen (wie z.B. Minigolf) nicht empfohlen. Durch diese zurückhaltende (pflegeleichte und kostensparende) Gestaltung der öffentlichen Grünflächen könnte

der dörfliche Charakter des Ortes sowie der noch naturhafte Zustand der Uferbereiche erhalten bleiben und so einen reizvollen Kontrast zu dem nahen intensiv erschlossenen und gestalteten Küstenbereich der Ostseebäder bilden.

Die Modellierung der Grundstücke muß nach der Bebauung soweit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf entsprechen. Es muß vermieden werden, daß durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Hangeinschütten die einzelnen Grundstücke als Fremdkörper in der umgebenden Landschaft erscheinen. Dies gilt auch besonders für das Errichten von Mauern und Einfriedigungen sowie für das Pflanzen nicht standortgemäßer Gehölze und Hecken. Die Zaunhöhe soll max. 1,20 m nicht überschreiten, wo möglich sollte auf den Bau von Zäunen ganz verzichtet werden.

Einfriedigungen mit freistehenden Mauern, aber auch geschnittene Hecken als Abgrenzung zur freien Landschaft sind unzulässig.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs ist in naher Entfernung in Pönitz gewährleistet.

Die Versorgung der Bevölkerung mit kulturellen, sozialen und öffentlichen Dienstleistungen ist durch entsprechende Einrichtungen in zumutbarer Entfernung gesichert.

Die Schulen befinden sich in Pönitz.

Die Wasserversorgung, Beseitigung und Lagerung von Müll und (falls erforderlich) die Gasversorgung stellt der Zweckverband Ostholstein sicher.

Müllgefäße sind an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leitungsbedarfes von der

Schleswag ermittelt und sind zur Verfügung zu stellen. Von der 11-KV-Freileitung sind die Sicherheitsabstände gemäß den VDE-Vorschriften einzuhalten.

Der Anschluß des Bebauungsplangebietes an eine zentrale Abwasserbeseitigung ist betriebsfertig. In der Übergangszeit ist folgende Abwasserbeseitigung vorgesehen:

Für das Baugebiet an der "Brookkoppel" besteht eine vollbiologische Gebietskläranlage auf dem Flurstück 274/2. Für die Baugebiete an den Planstraßen I und II wird, falls sie nicht an die bestehende Kläranlage angeschlossen werden können, ebenfalls eine Gebietskläranlage erstellt. Auf den übrigen Baugrundstücken bestehen Hauskläranlagen. Die Einleitung der Abwässer erfolgt unter Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen in die Pönitzer Seen.

Da der Anschluß der Ortschaft Pönitz an das zentrale Abwasserleitungsnetz des ZVO betriebsfertig ist, wurde das Flurstück 274/2 (bisher Standort der Gebietskläranlage) bereits als Grünfläche ausgewiesen.

Das Oberflächenwasser wird bei versickerungsfähigem Boden auf den Baugrundstücken in den Untergrund geleitet, ansonsten über Rohrleitungen oder Gräben unter Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen in die Pönitzer Seen geleitet.

8. Kosten

8.1 Umfang des Erschließungsaufwandes
(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

8.11 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen:

Planstraße I	84.500,-- DM
Planstraße II	41.000,-- DM
Fußwege	<u>51.000,-- DM</u>

DM 176.500,--

8.12 Die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. der Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung

Planstraße I	150.000,--
Planstraße II	72.000,--
Fußwege	<u>54.000,--</u>

DM 276.000,--

Gesamtkosten:

DM 452.500,--
=====

Die Gemeinde Scharbeutz trägt gemäß § 129 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

8.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG).

8.21 Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

8.22 Kosten der Wasserversorgungsanlage werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Der größere Teil des Bebauungsplangebietes ist bereits bebaut.

9.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BBauG).

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§§ 25 und 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

9.2 Soweit sich das zu bebauende Gebiet in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, ist eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Eigentumsverfahren nach § 85 BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

30. SEP. 1982

Scharbeutz, den

- Der Bürgermeister -



Drulle