

BESCHREIBUNG

ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG NR. 4

GEBIET: SARKWITZ, HEIDESTRAÙE, HEIDEREDDER, SAHRAWEG

- SIEDLUNG SARKWITZ -

VERFAHRENSSTAND:

- FRÙHZEITIGE BÙRGERANHÙRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÙB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1), 2 (2) BauGB)
- ÕFFENTLICHE AUSLEGUNG
- ERNEUTE ÕFFENTLICHE AUSLEGUNG
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG
- SATZUNGSBESCHLUSS

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Û R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

Beschreibung

zur Abrundungssatzung Nr. 4, Gebiet: Sarkwitz, Heidestraße, Heideredder, Sahraweg,
- Siedlung Sarkwitz -

1. Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde von der Gemeindevertretung am 28.09.1995 beschlossen und ist seit dem 04.06.1997 rechtskräftig. Der neue Landschaftsplan gilt als festgestellt. Er weist das Plangebiet als Baufläche aus. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat in seiner Sitzung am 20.07.99 die Aufstellung der Abrundungssatzung beschlossen.

Der im Norden an das Plangebiet angrenzende Mehrzweckplatz hat eine große Bedeutung für Kinder und Jugendliche, um sich an der frischen Luft sportlich zu betätigen. Der Mehrzweckplatz ergänzt die Wohnnutzung in der Nachbarschaft. Dadurch sind die mit der Nutzung unvermeidbar verbundenen Geräusche sozialädaquat und von der Nachbarschaft hinzunehmen.

2. Planung

Die Satzung umfasst den gesamten Bereich der Siedlung Sarkwitz. Zusätzlich sind am südlichen Ortsrand weitere Grundstücke in den baulichen Zusammenhang mit einbezogen. Dies entspricht auch dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Zur Kreisstraße 54 ist eine anbaufreie Zone von 15 m zu beachten.

2.1. Eingriff-/Ausgleichsregelung

Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung entsprechend dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 findet nur für die neu einbezogenen Außenbereichsgrundstücke Anwendung, da für die übrigen Grundstücke bereits Baurechte gem. § 34 BauGB bestehen.

Auf den neu in den Bebauungszusammenhang einbezogenen Grundstücken am südlichen Ortsrand ist mit dem Bau von 4 Häusern zu rechnen. Für die Ausgleichsflächenermittlung wird eine Grundfläche von 130 qm zuzüglich 50% weiterer versiegelter Fläche für Nebenanlagen und Zufahrten zu Grunde gelegt. Bei 4 Häusern ergibt sich eine versiegelte Fläche von rd. 780 qm. Der erforderliche Ausgleich gem. dem o. g. Erlass errechnet sich wie folgt:

$$780 \text{ qm} \times 0,5 = \underline{390 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}}$$

In der Abrundungssatzung sind als Ausgleichsmaßnahmen Abschirmungen der neuen Baugrundstücke zur Landschaft durch Knicks bzw. das Anpflanzen von Obstbäu-

men festgesetzt. Hier sollen heimische, standortgerechte Laubgehölze bzw. großwachsene Obstbäume gepflanzt werden. Als großwachsene Obstbäume sind Veredlungen auf Sämlinge oder stark wachsende Typenunterlagen gemeint. Schwachwachsende Obstbäume wie sie üblicherweise in Plantagen genutzt werden sind ausgeschlossen.

Bei einer Knicklänge von rd. 190 lfm. und einer Breite von 3,0 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche (A1) von 570 m². Die Ausgleichsfläche A2 ist rd. 460 m² groß.

Der Eingriff kann somit vollständig ausgeglichen werden. Es wird sogar eine Überkompensation erreicht. Diese ist jedoch gerechtfertigt, da besonders den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung zu tragen ist. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Grundstücken zugeordnet.

Die Kosten für die Neuanlage der flächenhaften Gehölzpflanzungen (Knicks) als Ausgleichsmaßnahmen sind von den künftigen Bauherren zu tragen. Diese belaufen sich auf etwa 6,-€ pro Quadratmeter. Die Kosten für 5 Obstbäume belaufen sich auf etwa 500,-€.

Eine Umsetzung erfolgt spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens. Dieses wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflage gesichert.

3. Ver- und Entsorgung

Für vorhandene und geplante Leitungstrassen des Zweckverbandes Ostholstein gilt, dass diese grundsätzlich von Bebauungen und auch von Bepflanzungen freizuhalten sind. Die Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung (G,W,SW) sind im Detail mit den hierfür zuständigen Fachabteilungen des Zweckverbandes Ostholstein abzustimmen.

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

3.2 Wasserver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

Die Behandlung des Abwassers erfolgt in hauseigenen 3-Kammer-Kläranlagen. Für die Beseitigung des in diesem Bereich anfallenden Abwassers ist ein gesonderter Antrag zu stellen.

Bei einem Anschluss an eine Gemeindeleitung ist für die Einleitung aus dieser Leitung in ein Gewässer die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen. Die Abwasserbeseitigung ist im Sinne des § 1a WHG vorzunehmen. Sie ist nach § 31 LWG Aufgabe der Gemeinde und durch Satzung zu regeln. Die Gewässer, in die eingeleitet werden soll, sind in der Abwassersatzung zu bezeichnen. Nur wenn die Übernahme des Abwassers technisch oder wegen der unverhältnismäßigen Kosten nicht möglich ist, kann für einzelne Grundstücke oder Teile des Gebietes die Abwasserbeseitigung auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke übertragen werden. Dies gilt insbesondere, wenn wegen der Siedlungsstruktur das Abwasser über Kleinkläranlagen beseitigt werden muss und eine gesonderte Beseitigung das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt.

Die Gemeinde ist abwasserbeseitigungspflichtig und hat, sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorgenommen werden soll, die Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke nach § 31a LWG zu übertragen. Der Nachweis ist Voraussetzung für die Baugenehmigung.

Auf den vorhandenen Baugrundstücken im Gebiet wird heute das anfallende Oberflächenwasser bereits versickert. Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind bauordnungsrechtlich zu genehmigen. Auch ist ein Entwässerungsantrag zu stellen. Sollte sich im Verlauf der entsprechenden Genehmigungsverfahren zeigen, dass eine ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung nicht gewährleistet ist, ist ein Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig.

Das Oberflächenflächenwasser kann z. B. auch auf den Grundstücken zurückgehalten oder als Brauchwasser genutzt werden.

Im Plangebiet sind keine Gewässer des Wasser- und Bodenverband SCHWARTAU gelegen. Die in der Nähe vorhandenen Verbandsgewässer sind nicht in der Lage, weitere Abflussverschärfungen aufzunehmen. Anschlüsse über vorhandene Gewässer 2. Ordnung, die in den in der Nähe verlaufenden Vorfluter münden, sind derzeit nicht zulässig.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Sarkwitz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Plangebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Gemäß Erlass des Innenministers vom 17.01.1976 (Sicherstellung der Löschwasserversorgung) sind im Plangebiet mind. 48 m³/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 h im Umkreis von 300 m bereitzustellen. Dieser Bedarf wird über das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz des ZVO gedeckt. Eine genaue Aussage zur Sicherstellung einer geforderten Menge an Löschwasser von mehr als 48m³/Std. über den Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für das ausgewiesene Baugebiet muss durch den Zweckverband Ostholstein über einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden.

4. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung nicht.

5. Hinweise

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Lübeck, SuN 2-2, in 23546 Lübeck, so früh wie möglich, schriftlich angezeigt werden.

6. Beschluss

Diese Beschreibung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 14. Dezember 2004 gebilligt.

Scharbeutz, den 23. Februar 2005




Bürgermeister