

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 14 - Sch -
der Gemeinde Scharbeutz - Pönitz
nördlich der Lindenstraße, südlich der Gemeindegrenze,
westlich der B 207 und östlich der Bahnstrecke Kiel-
Lübeck

1. Allgemeines

1.1 Die Struktur des Ortes Pönitz

Pönitz liegt mit ca. 1.660 Einwohnern am nördlichen Rand der Gemeinde Scharbeutz. Aufgrund verkehrsgünstiger Lage entwickelte sich der Ort zu einem ländlichen Gewerbe- und Dienstleistungszentrum mit entsprechender Wohnbautätigkeit. Der Regionalplan unterstützt diese Entwicklung durch Ausweisung der Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion als Haupt- und der planerischen Wohnfunktion als Nebenfunktion. Als besonders geeignet für diese Nutzungen wird der zentrale Bereich nördlich der Lindenstraße angesehen.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das beplante Gebiet liegt mit ca. 7,5 ha im nördlichen Bereich von Pönitz. Es wird begrenzt

- im Osten durch die B 207
- im Süden durch die Lindenstraße
- im Westen durch die Flurstücke 187/4 und 191
- im Norden durch die Gemeindegrenze zur Gemeinde Süsel.

Die Grundstücke an der Lindenstraße sind überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Außerdem befinden sich hier die Schule und einige Handels- und Dienstleistungsunternehmen. Zur Abrundung der Bebauung stehen die Grundstücke an der B 207 zur Verfügung.

Der nördliche Bereich wird durch den Wasserlauf und die ihn begleitenden Niederungsflächen geprägt.

1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der mit Erlaß des Innenministers vom 18.03.1976, Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.44, genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde. Kleine Abweichungen sind die geringfügigen Erweiterungen der Gemeinbedarfsflächen auf den als MI - und WA - festgesetzten Gebieten. Beide Erweiterungen sind vertretbar, da Anlagen für soziale Zwecke sowohl im WA - als auch im MI - Gebiet zulässig sind.

Weiterhin sind die Grünflächen abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplanes festgesetzt worden. Auch diese Abweichung ist vertretbar, da das Erfordernis der Festsetzung der Niederungsflächen sich erst im verbindlichen Bauleitplan stellte.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit gegeben werden, die vorhandene erhaltenswerte Substanz der villenartigen Bebauung an der Lindenstraße zu schützen, sowie den Geschäftshäusern und der Schule Flächen für eine Erweiterung zur Verfügung zu stellen.

Die geplante Erschließung westlich der Gemeinbedarfsfläche - Schule - dient überwiegend der Erschließung der Schule und der Sporthalle sowie ihrer geplanten Erweiterungen. An Erweiterungen sind bisher vorgesehen:

Ein Haupt- und ein Realschultrakt, ein Grundschultrakt, sowie eine Sporthalle im Norden. Die Erweiterungsbauten gruppieren sich um einen größeren Vorplatz. Da das Erschließungselement überwiegend der Erschließung der Schule und der Sporthalle dient, kommt hier der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich in Betracht. Es wurde ein 5,5 m Profil mit 1,5 m breitem, integrierten Gehweg nach RAS 1981 vorgesehen. Nach ca. 185 m endet dieses Profil in einer Wendemöglichkeit, an die sich eine größere Fläche für Stellplätze (Gemeinbedarfsfläche) anschließt.

Die östliche Abrundung bildet ein WA-Gebiet. Hier sind Bauflächen für drei neue Einfamilienreihenhäuser ausgewiesen.

Aus schalltechnischen Gründen ist bei der Grundrißkonzeption der Bebauung an der B 207 darauf zu ach-

ten, daß nur Räume, die zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Bäder und Abstellräume), zur B 207 weisen (siehe Anlage).

Die Erschließung erfolgt von der Lindenstraße über einen befahrbaren Wohnweg, der sich in Richtung der Siedlung Broderdammskamp fortsetzt. Von diesem Wohnweg aus bildet im Norden des Plangebietes ein Fußweg mit wassergebundener Decke sowohl eine Verbindung zum Wasserlauf und den Wiesen als auch zu den Gemeinbedarfsflächen.

Die bereits bebauten Grundstücke sind schon so weit ausgenutzt, daß nur noch kleine Erweiterungen ermöglicht werden können.

Für das Grundstück der Gärtnerei wurde eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG getroffen, um den Bestand zu sichern. Das Grundstück liegt in der zweiten Bauflucht und leitet über zur vorhandenen Talaue.

Die großen überbaubaren Flächen auf dem Grundstück fügen sich nicht nahtlos in ein MI-Gebiet ein, aus diesem Grunde wird eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG festgesetzt.

Um von vornherein Planungen auszuschließen, die nicht Planungswille der Gemeinde sind, wird der besondere Nutzungszweck entsprechend dem Bestand als "Gärtnerei" festgesetzt.

Da keine Störungen von diesem Betrieb auf die umgebenden MI-Gebiete ausgehen, ist diese Planung städtebaulich vertretbar.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichendem Umfang

geändert:
Scharbeutz,
d. 22.04.1988

Stiller
Bürgermeister



in der Lindenstraße - zu kleinen Gruppen unter den Bäumen zusammengefaßt - vorgesehen.

Die Grünkonzeption erhält die landschaftlich-städtische Gliederung: Niederungsflächen - Gartenzone - Bebauung.

Die Niederungsflächen sollen das Bauland gegen die Landschaft abgrenzen und den Bewohnern zur Nah- und Feierabenderholung dienen. Wasserlauf und Grünfläche sind gem. § 12 LPflegG zu erhalten und zu schützen.

Der Schulwald, der in seiner Pflanzenzusammenstellung noch einseitig und wenig typisch ist, soll entsprechend der vorherrschenden Bruchwaldvegetation weiterentwickelt werden. Seine Fläche wurde daher, wie alle anderen Grünflächen, mit einem Anpflanz- und Erhaltungsgebot belegt.

Die bebaute Zone ist durch Vorgärten und Straßenbäume im Wohngebiet und asphaltierte Flächen im Geschäftsbereich geprägt. Die vorhandenen Linden sollen ergänzt werden, im Bereich der Vorgärten durch jeweils eine Reihe, im Bereich der asphaltierten Geschäftszone durch jeweils zwei Reihen. Unter den geschnittenen Linden kann ein kleiner Fußgängerbereich entstehen.

Das Anpflanzen der Straßenbäume in der Lindenstraße und der Planstraße sowie die Immissionsschutzpflanzung an der B 207 sind spätestens mit der Erschließung der neuen Baugrundstücke vorzunehmen.

Die Immissionsschutzpflanzungen im Bereich der

B 207 sollen einen Riegel zwischen der B 207 und der Bebauung darstellen. Dieses erfolgt weniger aus schalltechnischen als aus optischen Gründen.

Gestalterische Festsetzungen sollen besonders das Ensemble der villenartigen Bebauung an der Lindenstraße vor Verunstaltungen schützen und Neubauten sowie Umbauten in das Ortsbild einfügen. Baulinien sollen die individuellen Gebäude zu einem einheitlichen Ensemble verbinden. Einen wesentlichen Bestandteil dieses Bebauungsplanes stellt die Ausweisung von Erweiterungsflächen für die Schule in Pönitz dar.

Hierfür liegen noch keine baureifen Planungen vor. Aus diesem Grund wurde bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen großzügig vorgegangen, um hier keine unnötigen Zwangspunkte aufkommen zu lassen.

Der Schulneubau soll sich verstärkt zum neu geplanten Erschließungselement (verkehrsberuhigter Bereich) ausrichten. Östlich des verkehrsberuhigten Bereiches sollen die Erweiterungsbauten entstehen. Die notwendigen Flächen für Stellplätze sind südlich und westlich des Erweiterungsbaues vorgesehen, sowie auf der bereits erwähnten, westlich des verkehrsberuhigten Bereiches festgesetzten Fläche.

3. Archäologische Denkmäler

Im Planbereich liegen archäologische Denkmäler (Schalensteine auf der Freifläche vor der Schule).

Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführ-

ten archäologischen Denkmäler ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte gemäß § 14 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

4. Die Ver- und Entsorgung

Beiderseits der Lindenstraße befinden sich Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Dem Gebiet benachbart liegt der Bahnhof.

Für die Versorgung mit Wasser und Gas sowie die Entsorgung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Kanalisations-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswag ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen. Bei Bedarf sind der Schleswag geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag zu erfolgen.

Die Stationsplätze sind durch grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag zu sichern.

Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind der Schleswag die Versorgungsflächen zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Von den vorhandenen Leitungen, Kabeln und der Transformatorstation der Schlesweg sind Abstände gemäß den VDE-Bestimmungen einzuhalten.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind, ist gemäß § 24 BBauG vorgesehen.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

- den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen DM 64.000,--
- die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen, ihre Entwässerung und Beleuchtung DM 135.000,--
- Erwerb und Ausbau der öffentlichen Parkplätze DM 80.000,--
- Erwerb und Anlage der öffentlichen Freiflächen sowie erstmalige Bepflanzung einschl. Immissionsschutz DM 140.000,--

6.2 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten	DM 419.000,--
- Erschließungsbeiträge	DM 377.100,--
- Gemeindeanteil 10 % der Gesamtkosten	DM 41.900,--

6.3 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

6.4 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 Abs. 4 BBauG)

Die Kanalkosten und die Kosten für die Wasserversorgung werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

7. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BBauG)

7.1 Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen lt. Planzeichnung Hochbauten jeder Art im Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der B 207 nicht errichtet werden.

7.2 Gemäß § 12 LPflegG sind die Feuchtwiesen, Bruchwaldreste und Schilfbestände der Bachniederung in den dargestellten Grünflächen zu erhalten und zu schützen.

Scharbeutz, den 29. JULI 1987

Gemeinde Scharbeutz
Der Bürgermeister

Kuller



A n l a g e

Nachweis des erforderlichen Schallschutzes für die Wohnbebauung des Flurstückes 219/2 an der Lindenstraße / B 207.

Die Gemeinde Scharbeutz hat zu diesem Punkt beim TÜV-Norddeutschland e.V. eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben.

Diese Prognose liegt nunmehr vor und wird hier in Kurzform wiedergegeben.

Ziel der Untersuchung ist es, Lärmschutzmaßnahmen anzugeben, durch die die Planungsrichtpegel vor den in Richtung auf die B 207 weisenden Grundstücks- bzw. Gebäudegrenzen eingehalten werden können.

Bedingungen:

- Das Gebiet wird als WA-Gebiet ausgewiesen
- Der südliche Teil der B 207 ab der Lindenstraße liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft (50 km/h)
- Der nördliche Teil der B 207 (Richtung Großenbrode) ab der Lindenstraße liegt außerhalb der geschlossenen Ortschaft
- Straßenbelag: Asphaltbeton
- Verkehrsmenge: DTV 5303 Kfz
- Pkw : 4531
- Lkw > 2,8 t : 599

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen wurde aufgrund dieser Bedingungen mittels eines Rechenprogrammes des TÜV durchgeführt. Zur Beurteilung wurde die DIN 18005 - Vornorm zur Grundlage genommen.

Die Planungsrichtpegel der DIN 18005 betragen

Tagwert 55 dB(A)

Nachtwert 40 dB(A)

Diese Planungsrichtpegel werden nach Berechnung des TÜV am Tag bis zu 9 dB(A) und in der Nacht bis zu 14 dB(A) überschritten.

Zur Verminderung der Schallimmissionen wurden zwei Lösungsmöglichkeiten angeboten:

- a) Errichtung eines Schallschirmes mit einer Höhe bis zu 3,7 m entlang der B 207
- b) Das Erreichen des Schallschutzes durch die Gestaltung der Baukörper (Kettenbungalows) und entsprechende Grundrißgestaltung (Anordnung der Wohnräume nach Westen).

Gewählt wurde die Lösungsmöglichkeit b).

Hierbei wurde textlich als auch zeichnerisch die Errichtung von drei Kettenhäusern festgesetzt, deren Fenster von Aufenthaltsräumen im EG und im DG ausschließlich auf der Westseite zulässig sind. Hierbei müssen Außenwand und Dach einen Mindestwert der Luftschalldämmung von 40 dB(A) erreichen (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau).